

1  
ZUV **PLANURKUNDE** gehörig  
**Stadtbauamt / Stadtplanung**

S A T Z U N G S B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.60 III  
(1. Teil) der Stadt Celle "Boye/Nord" in der Fassung vom 08.10.1980

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nordwestliche Begrenzung des Flurstückes 32/8 und die südwestliche bzw. südliche Begrenzung des Grobebaches, im Osten durch die südöstliche Begrenzung des Flurstückes 38/2, im Süden durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 38/2 und 37/89, durch die südöstliche und südwestliche Begrenzung des Flurstückes 37/88, die südwestliche und nordwestliche Begrenzung des Flurstückes 37/60, die nordwestliche Begrenzung des Flurstückes 32/2 und die südliche Begrenzung des Flurstückes 32/8, im Westen durch einen Teil der nordwestlichen und durch die nördliche Begrenzung der Wegeparzelle 225.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) .....vom 18.08.1976  
(Beschleunigungsnovelle .....vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) .....vom 19.01.1965
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) .....vom 23.07.1973
- e) Nds. Spielplatzgesetz (Nds. Spielpl. G) .....vom 06.02.1973
- f) Nds. Wassergesetz (NWG) .....vom 01.12.1970
- g) Nds. Verordnung zur Durchführung des  
Bundesbaugesetzes (DVBauG) .....vom 19.06.1978

3. Veranlassung

Der Änderungsbereich umfaßt die von der Stadt erworbene und im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche. Durch die Änderung soll nun diese sehr großzügig bemessene Fläche auf einen durchgehend gleichbreiten Grünstreifen von ca. 30 m entlang des Grobebaches verringert werden und die so verbleibende Restfläche einer Bebauung zugeführt werden.

4. Allgemeiner Sachverhalt

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt für den gesamten Planbereich Wohnbaufläche dar. Die Anhörung zur Bebauungsplanänderung gem. § 2 a (2) BBauG brachte hinsicht-

...

lich der geplanten Ausweisung von Baugrundstücken keine wesentlichen Einwände, jedoch wurden über die Einrichtung eines Bolzplatzes und eines Kinderspielplatzes sowie deren Lage, und über einen Fußweg entlang der Grobe einige Anregungen vorgebracht. Diese wurden in Bezug auf den Bolzplatz und den Fußweg im Planentwurf aufgenommen. Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wurde verzichtet, da es sich hier um ein Gebiet mit Einfamilienwohnhäusern auf großen Grundstücken handelt, so daß ausreichende Spielmöglichkeiten auf den eigenen Grundstücken gegeben sind. Der südlich des Änderungsbereiches liegende, nicht geänderte Teil des Bebauungsplanes weist " Allgemeines Wohngebiet" aus. Der nördlich des Grobebaches liegende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 III (2.Teil) "Boye/Nord" soll ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

## 5. Planinhalt

### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der für Wohnbauzwecke vorgesehene Teilbereich wurde in Anlehnung an den angrenzenden, nicht geänderten Teil als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Da dieser Bereich als Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes anzusehen ist, wurde auch die gleiche Ausnutzung und Mindestgröße der Grundstücke festgesetzt, mit der Auflage, daß hier nur Einzelhäuser zulässig sind.

Es wurde auf das gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Maß verzichtet, um eine aufgelockerte Bebauung mit größeren Freiflächen auf den Grundstücken zu erreichen.

In der verbleibenden öffentlichen Grünfläche wurde ein Bolzplatz ausgewiesen. Die Lage dieses Bolzplatzes wurde so gewählt, daß er vom gesamten Wohngebiet gut erreichbar ist, daß jedoch eine Lärmbelästigung der Anwohner möglichst gering gehalten wird, nämlich an die nördliche Ecke des Wohngebietes.

Außerdem wurde zwischen dem Wohngebiet und der ausgewiesenen Fläche für den Bolzplatz ein 5,0 m breiter Streifen für eine Abpflanzung vorgesehen.

Zwischen dem Bolzplatz und dem Grobebach wurde ein Streifen von 10,0 m Breite als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) belassen, um den dort vorhandenen Bewuchs zu erhalten.

Die Anlage des Sicherheitsstreifens, der als Teil des Feuerschutzstreifens innerhalb des Wohngebietes liegt, wird durch Baulast sichergestellt.

### b) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Straße "Moorkamp" aus über einen kurzen Stichweg, der als befahrbarer Wohnweg

ausgebaut wird. Die notwendigen Parkplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Die beim Straßenausbau entstehenden Böschungen (im Straßenausbauplan M 1:1000 dargestellt) gehören nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche und können, soweit sie auf Privatgelände liegen, vom Grundstückseigentümer gärtnerisch genutzt werden.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser soll durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt werden.

Die Eltversorgung soll durch Anschluß an das Stromnetz der Stromversorgung Osthannover GmbH erfolgen. Die Abwässer werden durch Anschluß an das bereits bestehende Kanalisationssystem abgeleitet werden.

Die Räumung des Grobebaches soll von der Südseite über die öffentliche Grünfläche erfolgen.

d) Gestaltungsvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung (Form, Eindeckung, Neigung) zum Bebauungsplan Nr. 60 III (1. Teil) vom 08.12.1976 gilt auch für den Änderungsbereich, damit eine Anpassung an das Ortsbild gewährleistet ist. Zusätzlich sind für den Änderungsbereich noch Festsetzungen bezüglich der Sockelhöhe getroffen worden, um eine optische Zweigeschossigkeit zu vermeiden.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht durchzuführen, da sich das gesamte Gelände des Änderungsbereiches im Besitz der Stadt Celle befindet.

7. Städtebauliche Werte

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für den gesamten Planbereich abweichende städtebauliche Werte:

a) Größe des gesamten Planbereiches

Brutto-Bauland ca. 11,98 ha  
=====

öffentliche Verkehrsflächen .....	ca.	1,25 ha
öffentl.Grünflächen(Parkanlage) .....	ca.	1,47 ha
Fläche für Spielplätze .....	ca.	<u>0,18 ha</u>
gesamt	ca.	<u>2,90 ha</u>
Netto-Baufläche	ca.	9,08 ha
=====		

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 24,2 % zu 75,8 %.

c) geplante Anzahl der Wohneinheiten	ca.	100 WE
für den Änderungsbereich geplant	ca.	<u>5 WE</u>
gesamt	ca.	105 WE

Bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,8 Einwohnern pro Wohneinheit (E/WE) ergibt sich eine projektierte Einwohnerzahl von ca. 294 Einwohnern für den gesamten Planbereich.

d) Die Bebauungsdichte beträgt:  $\frac{105 \text{ WE}}{11,98 \text{ ha}} = 9 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$   
 $\frac{105 \text{ WE}}{9,08 \text{ ha}} = 11 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$

Die Besiedlung beträgt:  $\frac{294 \text{ E}}{11,98 \text{ ha}} = 24 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$   
 $\frac{294 \text{ E}}{9,08 \text{ ha}} = 32 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$

## 7. Kostenübersicht

Bei der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen für den Straßenausbau Kosten in Höhe von ca. 96.000,--DM. Davon sind 10 % von der Stadt Celle zu tragen, das sind ca. 9.600,-- DM.

Für den Ausbau und die Erschließung der öffentlichen Grünfläche einschließlich Bolzplatz entstehen Kosten in Höhe von ca. 93.000,-- DM. Sie sind zu 100 % von der Stadt Celle zu übernehmen.

...

### 8. Vorgesehene Finanzierungen

Die für den Straßenausbau erforderlichen Mittel sind im Investitionsprogramm für 1981 vorgesehen.  
Für den Ausbau der öffentlichen Grünfläche sind im Haushalt 1980 ca. 70.000,--DM und im Investitionsprogramm für 1981 ca. 23.000,--DM vorgesehen.

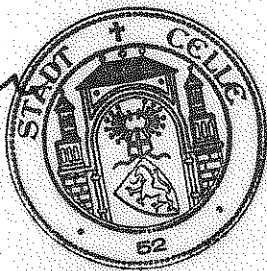
Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,  
Vermessung und Bauaufsicht  
-Abt. Stadtplanung-

(Schöte)  
Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung  
am 2.4.1981 unter TOP 7c  
mitbeschlossen.

*H. Hindemann*  
Oberbürgermeister



*M. Müller*  
Oberstadtdirektor