

zur **PLANURKUNDE** gehörend
Stadtbebauungs-/ Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 71 (1. Teil) der Stadt Celle
"Kleingartengebiet Kiebitzsee" in der Fassung vom 11.05.1981

1. Planungsbereich

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen begrenzt: Im Norden durch die südliche Begrenzung der Bundesbahnstrecke Celle-Schwarmstedt, im Osten durch einen Teil der westlichen Begrenzung des Flurstückes 35 sowie durch die ostwärtige Begrenzung des Flurstückes 13, im Südosten durch eine Linie, die 30 m parallel zur nordwestlichen Begrenzung des Flurstückes 14/2 verläuft, im Süden durch eine Linie, die ca. 9,7 m (im Mittel) nördlich der südlichen Begrenzung des Flurstückes 13 verläuft sowie die südliche Begrenzung des Flurstückes 34/3 und im Westen durch Teile der westlichen Begrenzung des Flurstückes 34/3.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Bundesbahngesetz (BbG) vom 13.12.1951
- c) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 04.11.1968) 16.08.1977
- d) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- e) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- f) Nds. Baufreistellungsverordnung vom 24.01.1979
(Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 19.09.1977)

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Um dieses Kleingartengebiet städtebaulich zu ordnen und um die Gartenlauben, die derzeit nur bis zu 15 qm Größe zulässig sind, den heutigen Bedürfnissen des Kleingartenwesens anzupassen, wurde der Bebauungsplan aufgestellt.

Die zur Zeit geltende Rechtsgrundlage für das Planungsgebiet ist die Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12.11.1959. Danach ist der Planbereich als Außengebiet anzusehen. Da hier jedoch nur Gartenlauben bis 15 qm Größe zulässig sind, hat der Bezirksverband der Kleingärtner beantragt, die Größe der Lauben zu erhöhen.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (Blatt 52) stellt für den Planbereich -Grünfläche- mit der Zweckbestimmung -Dauerkleingärten- dar.

Die Anhörung gemäß § 2 a BBauG brachte keine wesentlichen neuen Erkenntnisse.

Der Aufstellungsbeschluß wurde zunächst für ein wesentlich größeres Gebiet gefaßt. Da jedoch die Bundesbahn auf ihrem Gelände, das zur Zeit kleingärtnerisch genutzt wird, Streckenveränderungen plant, wurde der davon betroffene Bereich als 2. Teil abgetrennt. Er soll erst nach Abschluß der DB-Planung weitergeführt werden.

4. Planinhalt

a) bauliche Nutzung

Die Größe der Gartenlauben wird mit höchstens 35 qm festgesetzt. Darin enthalten ist ein geschlossener Baukörper von höchstens 25 qm und ein überdachter Freisitz mit mind. zwei offenen Seiten (s. Anlage I - Erläuterung zum Maß der baulichen Nutzung).

Die angeführte Erläuterung sollte Bestandteil der Vereinssatzung werden. Für die Festsetzung wurden die in der Baufreistellungsverordnung angegebenen Maße gewählt.

Damit außer Gartenlauben keine weiteren Gebäude innerhalb einer Parzelle errichtet werden können, wurde eine textliche Festsetzung getroffen, die bauliche Anlagen gemäß § 12 BauNVO und gemäß § 14 BauNVauO Nebenanlagen außer Kaninchenställen, Volieren, Hundezwingern, Wasserbecken, gemauerte Kompostbehälter und Sickergruben nicht zuläßt.

Da in einzelnen Planbereichen eine gemeinsame rückwärtige Parzellengrenze besteht, diese aber aufgrund der Abstandsvorschriften nicht immer bebaut werden kann, wurde in diesen Bereichen die überbaubare Fläche von 10,0 m auf 12,0 m Tiefe erweitert.

b) verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird im Westen durch den Anschluß an die Straße "Krähenberg" und im Osten durch den Anschluß an die Straße "An der Hasenbahn" erschlossen. Im ostwärtigen Bereich des Bebauungsplanes wird für Besucher ein Parkplatz vorgesehen, der auch den Kleingärtnern zum Abstellen ihrer Kraftfahrzeuge zur Verfügung steht.

c) Ver- und Entsorgung

Das zentral gelegene Vereinshaus des Kleingartenvereins wird an das Wasser- und Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH angeschlossen.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu beseitigen oder auf dem Grundstück zu versickern.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in Sickerschächte geleitet.

Ein Anschluß an das zentrale Entsorgungssystem der Stadt ist nicht vorgesehen. Somit obliegt dem einzelnen Parzellenpächter die Beseitigung im Rahmen der Gesetze.

5. Städtebauliche Werte

a) Größe des Planungsgebietes	ca. 10,50 ha
b) Größe der öffentlichen Verkehrsflächen "	<u>0,31 ha</u>
c) Größe der öffentlichen Grünfläche	" 10,19 ha
	=====

6. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sowie eines Anschlußweges zum Haupttor ca. 335 000,00 DM an Kosten entstehen.

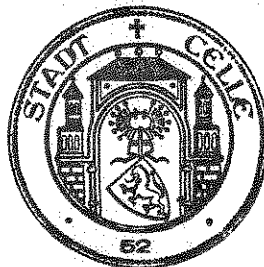
Es ist vorgesehen, die notwendigen Mittel 1983 in das Investitionsprogramm einzustellen.

Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-

Werwath.

(Werwath)
Baurat

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung
am 17.09.1981 unter TOP 10d mit beschlossen.



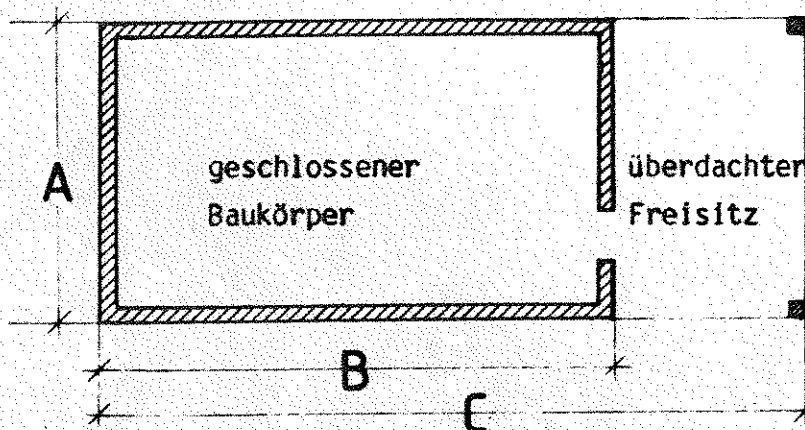
Kindler
Oberstadtdirektor

Anlage 1 zur Begründung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

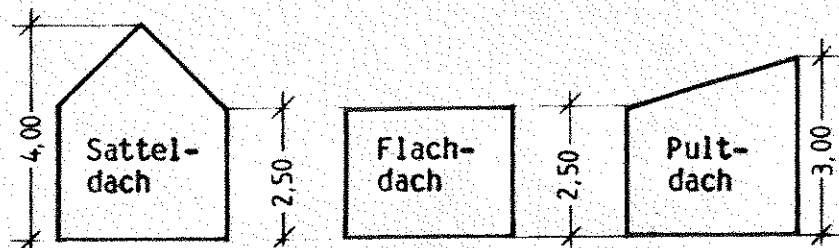
1. Im gesamten Planbereich außer Flächen für Festwiese, Kinderspielplatz und Vereinshaus dürfen Anlagen gem. § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) und gem. § 14 BauNVO (Nebenanlagen: außer Kaninchenställen, Volieren, Hundezwiegern, Wasserbecken, gemauerten Kompostbehältern und Sickergruben) nicht errichtet werden.
2. Je Garten ist nur eine Gartenlaube (Gebäude) innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Grundfläche (GR) der Gartenlaube (bauliche Anlage) wird auf maximal 35,00qm begrenzt, jedoch darf der geschlossene Baukörper die GR von 25,00qm nicht überschreiten.

ERLÄUTERUNG ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



$A \times B$ kleiner gleich 25,00qm

$A \times C$ kleiner gleich 35,00qm



Firsthöhe kleiner gleich 4,00 m

Traufhöhe kleiner gleich 2,50 m

Pultdachhöhe kleiner gleich 3,00 m