

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES
NR. 06 BOSTEL "AM TEILKAMP"

INHALT

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1.2 Plangebiet

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.4 Gesetzliche Voraussetzung für den Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Planinhalt

2.1 Planungsvoraussetzungen und Auswirkungen

2.2 Nutzungsfestsetzung zum Vorhaben

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.1 Auswirkung auf die Verkehrssituation

3.2 Städtebauliche Auswirkungen

3.3 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

3.4 Infrastrukturelle Erschließung

4. Anlagen: 1. Städtebaulicher Entwurf

2. Grünordnungsplan mit

3. textlichem Beitrag zum GOP

4. Regelquerschnitte

Celle, 05.09.'96

zur

PLANURKUNDE

gehörig

~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES
NR. 06 BOSTEL "AM TEILKAMP"**

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 VERANLASSUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES

Der Vorhabenträger, die Firma Adolf und Johann Cewe OHG hat das Grundstück Gemarkung Bostel, Flur 2, Teilstück des Flurstückes 3/7 zum Zweck der Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern erworben.

Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Der Ortsrand von Bostel ist zur Zeit zerklüftet, einige Siedlungssplitter haben sich in der Vergangenheit gebildet. Die hier vorgelegte Planung sorgt für eine Arrondierung des Ortsrandes. Eine Ortsrandbegrünung auf den Privatgrundstücken (Pflanzgebot) bildet den Übergang des Ortes zur Landschaft.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine Bebauung gemäß §34 oder §35 BauGB nicht möglich. Die Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation, infrastrukturelle Einrichtungen und neben den städtebaulichen Belangen auch der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft müssen in einem rechtlichen Planverfahren geregelt werden.

Gewählt wurde hier zur Beschleunigung des Verfahrens und zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes für das bereits vom Investor erworbene Grundstück die Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gemäß BauGB-MaßnahmenG).

1.2 PLANGEBIET

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von 1,5 ha. Es liegt direkt am nördlichen Ortsrand von Bostel, ca. 4 km nordöstlich von Celle.

Der Ort wird durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt und durch einige neuere Einfamilienhausgebiete aus den vergangenen Jahren. Die ortstypische Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe ist erhaltenswert.

Das Gelände ist eben und verfügt über keine besonderen naturräumlichen Merkmale.

Das Planungsgebiet wird südlich und östlich von einer lockeren Einfamilienhausbebauung begrenzt, westlich entsteht gerade ein kleines Baugebiet mit ca. 9 freistehenden Einfamilienhäusern und nördlich grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an das geplante Baugebiet.

Der Ortsteil Bostel hat zur Zeit der Planaufstellung ca. 400 Einwohner.

1.3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

Es besteht ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen in der näheren Umgebung von Celle. Die entstandenen Neubaugebiete der letzten Jahre sind fast vollständig bebaut und es fehlt an zusammenhängenden Flächen für eine städtebaulich sinnvolle Wohnbebauung.

In diesem Zusammenhang wird über die Arrondierung vorhandener Siedlungsstrukturen nachgedacht. Die unbefriedigende Ausbildung des Ortsrandes im nördlichen Bereich von Bostel hat bereits zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle geführt. Durch seine 47. Änderung wird das Planungsgebiet jetzt als Wohnbaufläche dargestellt. Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan.

Das Ortsbild wird stark durch die 4 landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe geprägt. Dörfliche Strukturelemente wie in Bostel sind erhaltenswert und müssen in die Planung mit einfließen.

Als Übergang der Siedlung zur Landschaft und als Ausbildung des Ortsrandes ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan eine Ortsrandbegrünung dargestellt.

Im westlich angrenzenden Teil des Planungsgebietes entsteht zur Zeit ein kleines Einfamilienhausgebiet mit ca. 9 Wohneinheiten.

Zusammen mit diesem gerade entstehenden Wohngebiet und der östlich angrenzenden Siedlungsstruktur führt die vorgelegte Planung zu einer Aufwertung des Ortsrandes.

1.4 GESETZLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Plangebiet nach §7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch sind gegeben.

Voraussetzung für die dringend notwendige und städtebaulich sinnvolle Wohnbebauung an dieser Stelle ist die Durchführung eines rechtlichen Planverfahrens, da die Belange aller von der Planung Berührten berücksichtigt und abgewogen werden müssen.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Planungsgrundstückes für den Vorhaben- und Erschließungsplan, es bestehen also keine eigentumsrechtlichen Hindernisse bei der Realisierung der Planung.

Die Erschließung des Planungsgebietes und der Ausführungszeitraum werden im Durchführungsvertrag geregelt.

2. PLANINHALT

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung der 17 Wohngebäude schaffen.

2.1 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN UND AUSWIRKUNGEN

Die Adolf und Johann Cewe OHG beauftragte das Architekturbüro Dr. Otto und Partner im Sommer 1995 mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zur Bebauung des vom Investor erworbenen Planungsgebietes.

In Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Celle wurde eine lockere Bebauung des Gebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern als Ergänzung des westlich anschließenden Wohngebietes geplant.

Ländliche Strukturelemente z. B. durch die Errichtung der Gebäude auf relativ großen Grundstücken werden übernommen.

Neben der offenen dörflichen Struktur weist der Ort heute bereits zahlreiche Einfamilienhäuser auf.

Die Umwandlung des Ackerlandes mittlerer Bonität in Bauland führt zu einem Eingriff in Naturschutzrechtlichem Sinn (§8 Abs.2 BNatSchG).

Die Kompensation des Eingriffs durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Grünordnungsplan als Anlage zu dieser Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Die entsprechenden Festsetzungen finden sich im Vorhabenplan. Der Durchführungszeitraum ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Mit der Aufstellung des Grünordnungsplanes wurde Herr Dipl.-Ing. Siegmund Behr aus Altencelle beauftragt, die Aufstellung des Erschließungsplanes erfolgt durch das Büro Knabe + Rose, Ingenieurplanungen, aus Celle.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche wirkt sich auf die Fortführung der bäuerlichen Betriebe im Ort nicht aus, sie werden in ihrer Ausübung nicht eingeschränkt.

Etwaige Immissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Ort gehören zu den Merkmalen ländlicher Standorte und müssen von den zukünftigen Bewohnern in Kauf genommen werden. In unmittelbarer Nähe liegt kein Betrieb, es werden daher keine unzumutbaren Immissionen erwartet.

2.2 NUTZUNGSFESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Rechtsgrundlagen:

Es gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils letztgültigen Fassung.

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan existiert ein Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag soll die Realisierung gemäß den festgestellten Inhalten und innerhalb festgesetzter Fristen sichern.

Das Plangebiet wird aufgrund seiner dörflichen Lage und der Beschaffenheit der direkten Umgebung als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Geplant ist die Errichtung von 17 Einfamilienhäusern. Die Festlegung auf diese Anzahl der Grundstücke erfolgt, um den allgemeinen Standortmerkmalen Bostels gerecht zu werden (relativ große Grundstücke der bäuerlichen Betriebe).

Die Errichtung der Wohngebäude auf möglichst kleinen Grundstücken, also eine dichtere Bebauung ist in dieser Ortsrandlage nicht wünschenswert.

Damit die Einfamilienhäuser einen homogenen Ortsrand bilden und nicht in Konkurrenz zur geplanten Ortsrandbegrünung treten, wird eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 gewährleistet eine ortsangemessene Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke.

Durch die textlichen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind im reinen Wohngebiet in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zur städtebaulichen Einbindung der Neubauten in die vorhandene Umgebung werden gestalterische Anforderungen formuliert.

GESTALTERISCHE ANREGUNGEN

Das Baugebiet stellt den Übergang der bebauten Ortslage zur Landschaft dar.

Folgende gestalterische Vorgaben sollen zu einer homogenen Aufwertung des Ortsrandes führen:

- Durch die Beschränkung von zulässigen Dachneigungen (siehe unten) und Höhenentwicklungen soll ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden.
Eine Vielfalt der Dachneigungen würde zu einer Dishar-

monie im Ortsbild führen und das würde den Ortsrand belasten, der ins Landschaftsbild hineinwirkt. Seine gestalterische Ausbildung ist deshalb wichtig.

- Da in der bestehenden Ortslage überwiegend geneigte Dachformen vorhanden sind, ist es sinnvoll, auch im Plangebiet nur diese Dachformen mit einer Neigung zwischen 35° und 50° auszuführen.
Das gleiche gilt für die Art der Dachdeckung und deren Farben.
- Die Dächer sind im Landschaftsbild weithin sichtbar und sollen harmonisch ins geprägte Ortsbild eingebunden werden.
Zur Anwendung kommen deshalb nur Dachsteine der Farbreihen Rot, Braun und Anthrazit, verglaste Dachflächen und Solarflächenkörper zur sinnvollen Nutzung der Sonnenenergie.
- Vorgesehen ist zusätzlich die Ausbildung von Grasdächern, die ausnahmsweise mit einer geringeren Dachneigung als 25° versehen werden können.
- Garagen können auch mit Flachdächern versehen werden, da sie als Nebengebäude das Ortsbild nur unwesentlich beeinflussen.
- Die Einfügung ins Landschaftsbild kann nur gelingen, wenn die Entwicklung der Höhenlage der baulichen Anlage begrenzt bleibt.
Vorgesehen ist deshalb die Regelung der Höhenlage der Fußbodenoberkante, die nicht höher als 0,50 m über der Bezugsebene liegen darf.
Bezugsebene ist die Höhenlage der Begrenzung der Straße zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Bezugsebene um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu ändern.
- Einfriedungen an der Straßenseite werden als lebende Hecken oder Holzlattenzäune ($h = 1,20$ m) mit Hinterpflanzung als lebende Hecke ausgeführt.
Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sorgen für eine geordnete Entwicklung der Straßenräume, die mit der Situation des Baugebietes am Ortsrand begründet wird.
Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild werden damit vermieden.

ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die überbaubaren Flächen folgen dem Bebauungskonzept, dem der Bauausschuß der Stadt Celle am 7.11.95 zugestimmt hat.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Lage der Baukörper zu gewährleisten, werden im Vorhaben- und Erschließungsplan Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer die im architektonischen Konzept dargestellten Baukörper verschoben werden können.

Die Baugrenzen sichern das städtebauliche Konzept. Die Gebäude sollen sich möglichst homogen und straßenbegleitend, im nördlichen Bereich gleichzeitig parallel zum Ortsrand, entwickeln.

Im inneren Bereich des Planungsgebietes sollen sich die Gebäude nicht zu nahe rücken können (Verschattung der Gärten).

Die Erschließung des Plangebietes ergänzt die vorhandenen Strukturen der Umgebung.

GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Die Größe des Plangebietes beträgt ca 1.5 ha. Durch die Festlegung auf 17 Baugrundstücke ergibt sich eine jeweilige Größe von 750-950 m² je Baugrundstück.

VERKEHRSFLÄCHEN:

Die Erschließungsstrasse und die Stichstraße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die 17 Wohneinheiten werden 4 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen. Die verbindliche Regelung der Erschließung erfolgt im Durchführungsvertrag und wird im Erschließungsplan dargestellt.

Die Größe der Erschließungsfläche beträgt ca. 1350 m².

INFRASTRUKTUR:

Im Ort ist kein Einzelhandelsladen für den täglichen Bedarf vorhanden, es wird jedoch eine Gaststätte betrieben.

Die Versorgung der Bosteler Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs sind durch Busrouten in die Ortschaften und die Celler Innenstadt gesichert, das Fahrradwegenetz ist ausreichend ausgebaut.

Kindergärten sind in Garßen und Altenhagen vorhanden. Die Grundschule liegt in Garßen. Weiterführende Schulen befinden sich in Celle.

Ca 5 Kindergartenkinder werden durch den Zuzug von 17 Familien erwartet. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Jugend- und Sozialamt, Abteilung KTS werden diese Kindergartenkinder in Garßen untergebracht. Nach Auskunft des städtischen Schulamtes der Stadt Celle am 06.12.1995 wird die Grundschule Garßen in der Lage sein, die zu erwartenden Schüler aufzunehmen.

Ein Spielplatz ist in ca. 150 m Entfernung vorhanden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die geplante öffentliche Trinkwasserversorgung (1000 l/min.).

3. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

3.1 AUSWIRKUNG AUF DIE VERKEHRSSITUATION

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird sich durch die 17 geplanten Wohngebäude in den umliegenden Straßen nicht wesentlich erhöhen, es entsteht eine akzeptable Belastung der umliegenden Wohngebiete. Die vorhandenen Erschließungen sind von ihrer derzeitigen Auslastung in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

3.2 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes mit der Ausbildung eines 6 m breiten Pflanzstreifens entsteht eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes, die bereits durch die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet und dargestellt wurde.

3.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN KOMMUNALEN HAUSHALT

Durch die Wahl des Planverfahrens: Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch werden die Planungs- und Erschließungskosten vom Investor übernommen. Die Folgekosten (z.B. für soziale Infrastruktur) werden wie üblich von der Stadt Celle übernommen.

3.4 INFRASTRUKTURELLE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrslische Anbindung des Wohngebietes erfolgt im Westen über den Straßenkamp als Weiterführung der im Bau befindlichen Straße Ziegelkamp und im Osten über die Straße Teilkamp.

Die geplante Wendeanlage im Ziegelkamp wird als solche nicht mehr benötigt, so daß 3 weitere öffentliche Stellplätze angeordnet werden könnten.

Der Teilkamp weist zur Zeit eine bituminös befestigte Fahrbahnbreite von ca. 3,0 m auf. Die Nebenanlagen mit Breiten von ca. 2,5 m im Westen und 4,5 m im Osten sind unbefestigt. Im Rahmen der Erschließung ist eine Verbreiterung um 2,5 m auf der östlichen Seite mit einer Schotterrasenbefestigung vorgesehen.

Zur Erschließung der südlichen Parzellen wird eine ca. 45 m lange Stichstraße angelegt.

Die Straßen werden insgesamt als verkehrsberuhigte Bereiche (VZ 325 StVO) ausgewiesen.

VER- / ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Vorfeld mit den relevanten Institutionen abgestimmt bzw. erörtert worden.

REGENWASSER

Es wird eine Muldenversickerung in dem vorhandenen Straßenraum vorgesehen. Das vorliegende Bodengutachten weist die in diesem Bereich anstehenden Böden als für die Versickerung geeignet aus. Aufgrund des relativ ebenen Geländes ist ein Notüberlauf an das vorhandene Kanalnetz nicht erforderlich.

SCHMUTZWASSER

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Anbindung an den vorhandenen Kanal im Teilkamp. Der maximale Abfluß für das Baugebiet beträgt ca. 0,5 l/s. Diese zusätzlichen Mengen haben keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes.

TRINKWASSER

Die Trinkwasserversorgung ist über die im Ziegelkamp neu verlegte TWL DN 100 vorgesehen. Der tägliche Wasserbedarf beträgt ca. 7,5 cbm. Die Planung und Realisierung der Trinkwasserleitungen wird durch die Stadtwerke Celle durchgeführt.

ELEKTROVERSORGUNG

Die Elektroversorgung wird über die von der Stromversorgung Osthannover (SVO) im Ziegelkamp verlegten Kabelleitungen vorgesehen. Planung und Bauausführung wird durch die SVO realisiert.

STRASSENBELEUCHTUNG

Die Straßenbeleuchtung wird entsprechend DIN 5044 für Wohnstraßen mit Anliegerverkehr erstellt. Als Beleuchtungskörper kommt eine Gestaltungsleuchte entsprechend der Vorgaben der Stadt Celle mit einer Lichtpunkthöhe von ca. 3,50 m und einem Abstand von ca. 25 m zum Tragen. Die Elt.-Versorgung ist über das vorhandene Kabelnetz in dem Ziegelkamp gewährleistet.

GAS

Für das Wohnquartier ist eine Wärme- und Warmwasserversorgung mittels Gaszentralheizung je Gebäude vorgesehen. Der Anschluß des Quartiers wird von den Stadtwerken Celle realisiert.

FERNMELDEVERSORGUNG

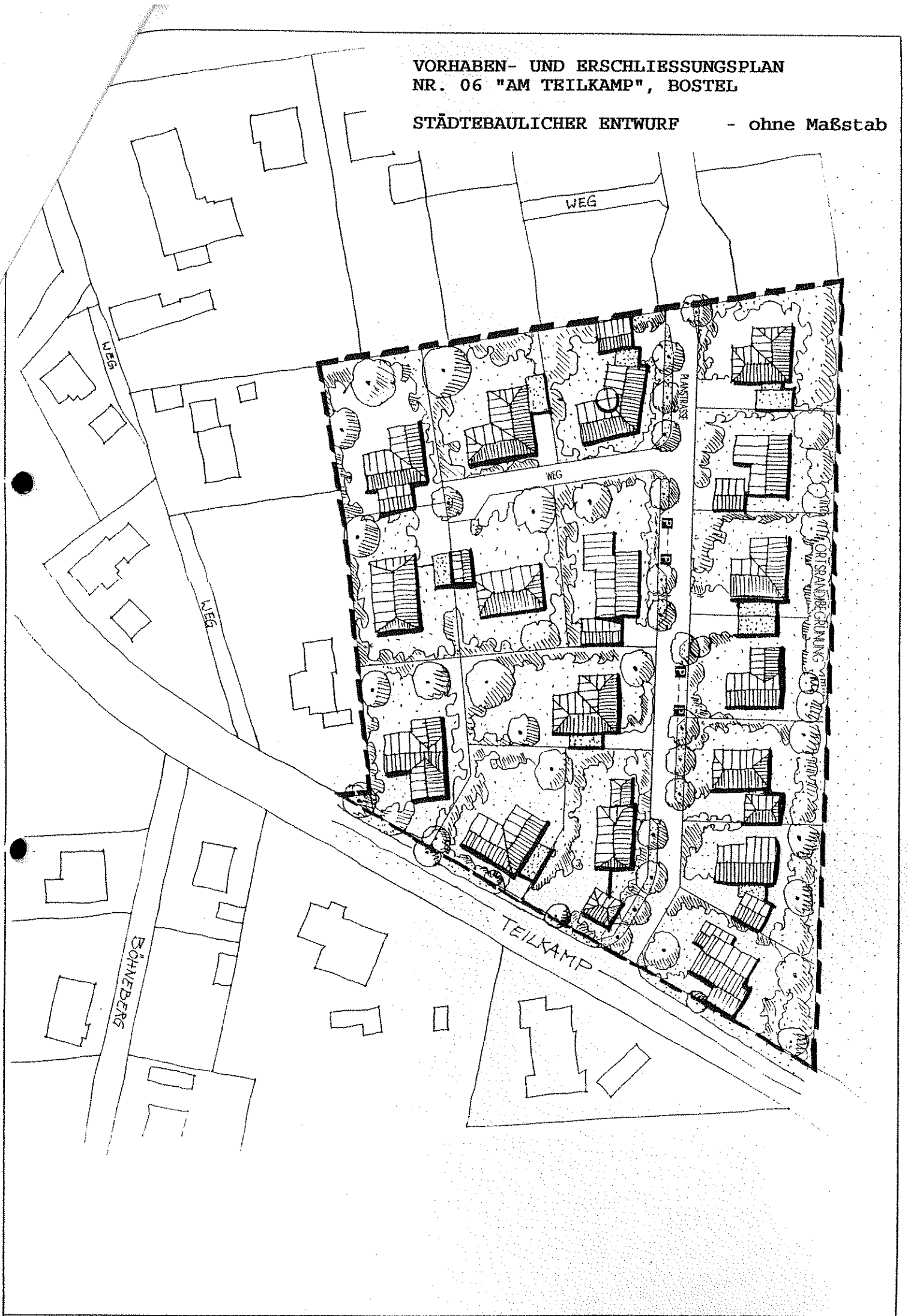
Für das Vorhaben ergibt sich ein Bedarf von ca. 27 Fernsprech-Hauptanschlüssen. Die Planung der Versorgung erfolgt durch die Telekom AG. Die Versorgung mit Kabel-TV ist von der Telekom nicht vorgesehen.

Celle, 05.09.'96

Dr. Otto + Partner
Architekten BDA
Fritzenwiese 21
29221 Celle
Tel.: 0 51 41 / 10 72-73
Fax: 0 51 41 / 62 48
Planverfasser: *i. A. Sölter*

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
NR. 06 "AM TEILKAMP", BOSTEL

STÄDTEBAULICHER ENTWURF - ohne Maßstab

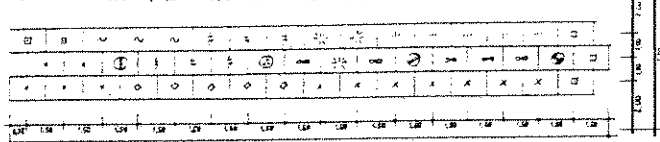































VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
NR. 06 "AM TEILKAMP", BOSTEL

GRÜNORDNUNGSPLAN - ohne Maßstab



ZAUN / ACKER



Polnische Feilwerke					
Prägnanzsignale	latein.	botanischer Name	Deutscher Name	Farbe / Zeichnung	Stück
		Bäume			
		Corvus betulifolia	- Eichenbock	rot 2er 125-150	1
		Fraxinus rotundifolia	- Eiche	rot 2er 125-150	1
		Quercus robur	- Eicheleiche	rot 2er 130-155	2
		Sorbus aucuparia	- Vogelbeere	rot 2er 125-150	1
		Stranthee			
		Corvus tingens	- Hartkegel	rot 2er 80-100	5
		Corvus avellana	- Kegel	rot 2er 80-100	4
		Crataegus monogyna	- Hahnentee	rot 2er 80-100	4
		Corylus avellana	- Haselnussbaum	rot 2er 80-100	5
		Prunus spinosa	- Schlehe	rot 2er 80-100	5
		Rosa canina	- Heckenrose	rot 2er 80-100	5
		Rubus fruticosus	- Brombeere	2-jähr. Stängel, 2/3 mtd	2
		Saxifraga	- Saxifrage	rot 2er 80-100	2
		Lamotus stupa	- Schneefarn	rot 2er 80-100	2
		Prunella			
		Prunella			
		Prunella			
		Prunella			
		Prunella			
		Prunella			
		Prunella			
		Prunella			
		Prunella			
		Prunella			
		Prunella			
		Prunella			
		Prunella			
		Prunella			

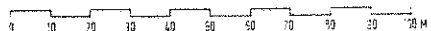
Strahlenbäume, Hochstämme, Stammumfang mind. 10-15 cm			
Acer campestre	ELFRUX	-	Heidhorn NÖRDL. STRASSESEITE
Prunella spinosa		-	WINTERHEDEN
Prunella spinosa		-	WINTERHEDEN
Prunella spinosa		-	WINTERHEDEN
Prunella spinosa		-	WINTERHEDEN
Ylla cordata	BRANCHO	-	WINTERHEDEN I.S. SÜDLICHE STRASSESEITE

Baum 2. Ordnung (Wuchshöhe 12-20 m), Hochstamma, Stammumfang mind. 16-18 cm

Acer campestre	ELFRUK	"	Feldahorn
Carpinus betulus		"	Hainbuche
Prunus avium		"	rogeleirsche
Prunus spinosa		"	Stachelbeere
Prunus domestica		"	Hauszitrone
Prunus domestica		"	Hauszitrone
Obstbaume (Hochstämme)			

Straucher, mind. 2 x verpflanzt, Handelsgröße mind. 80-120 cm	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Feigenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartnagel
<i>Corylus avellana</i>	Hassel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euconymus europaeus</i>	Flammenhütchen
<i>Illex aquifolium</i>	Steinhölzchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus padus</i>	Frauenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Robus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Spiraea alba</i>	Spirea
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wulstiger Schneeball

BAUGRABGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
 GEPL. GEBÄUDE
 ÖFFENTL. STRASSE / WEG
 SCHOTTERBASEN/ENTWASSERUNGS-MULDE
 PKW-STELLPLATZ/ RASENFUGENPF. ASTER
 /ORH. BAUME (S. BESTANDSPLAN)
 GEPL. BAUME (S. PFLANZLISTEN I)
 FELDRECKE (S. PFLANZSCHEMA)
 PFLANZUNGEN IN HAUSGARTEN MIT
 STANDORTSPEZIFISCHEN LAUBHOLZBLN
 (S. PFLANZEN-/GRÜNLANDS-LISTE)



ZEICHNUNG: ENTWURF
 MASSSTAB: 1 : 1.000
 AUFTRAGGEBER: ADOLF U. JOHANN CEWE OHG
 HANNOVERSCHE STRASSE 29, 29221 CELLE
 PLANUNG: DIPL.-ING. SIEGMUND BEHR
 LANDSCHAFTSARCHITEXT BOLA
 SATTELHOFWEG 2A, 29227 CELLE
 TEL. 05141-83336, FAX -86732
 DATUM: 12.02.1996 GEÄNDERT 21.08.96

Anlage : Grünordnerischer Beitrag

Bestand: Das am Nordrand Bostels geplante Wohngebiet gehört gemäß "Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle" naturräumlich zur Landschaftseinheit "Lüßplateau" und den südöstlichen Ausläufern der Untereinheit "Arloher Sandplatten".

Bauernhöfe mit hohen alten Eichen im Inneren des Ortes prägen das Dorfbild Bostels. Die an den Ortsrand angrenzende Landschaft wird von weitgehend gehölzfreien Ackerflächen eingenommen.

Die natürlichen Waldgesellschaften dieser Landschaft sind trockene und feuchte Eichen-Birkenwälder.

Im "Landschaftsplan der Stadt Celle" wird empfohlen, die am Nordrand Bostels geplanten Wohngebiete durch eine Ortsrandeingußung sinnvoll in die Landschaft einzubinden. Die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Bebauung soll auf einer intensiv genutzten Ackerfläche erfolgen. Der Eingriff in Natur und Landschaft beschränkt sich daher auf die durch Bebauung und Erschließung unvermeidlichen Beeinträchtigungen, die durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Planung: "Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind als Lebensgrundlage des Menschen auch im besiedelten Gebiet nachhaltig zu sichern" (NNatG). Auf dieses Ziel sind die geplanten Grünordnungsmaßnahmen für das geplante Wohngebiet ausgerichtet:

- o Entwicklung prägender und ökologisch wertvoller Landschaftselemente, wie Durchgrünung der Siedlung mit heimischen, bzw. eingebürgerten Bäumen und Sträuchern an Erschließungswegen sowie in Haus- und Vorgärten (§ 10 NNatG).
- o Entwicklung einer feldheckenartigen Ortsrandeingußung am Siedlungsnordrand aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern.
- o Ländlich geprägte, gepflasterte Straßen mit seitlichen Schotterrasenmulden zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers, gleichzeitig Standort der Straßenbäume.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vorhabensebene und Planung: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 der Stadt Celle, Ol Bostel "Am Teilkamp", Wohnbebauung, 1,57 ha

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträch- tigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträch- tigungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ersatz- maßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der be- troffenen Bereiche				
Arten und Lebensgemein- schaften (Biototypen/ gefährdete Pflanzen- und Tierarten)	o 1,57 ha artenarmes Ackerland (Wertstufe 3)	Beseitigung u. Umbau von Vegetation, Be- bauung o 1,2 ha artenarmes Ackerland in struk- tureiche Haus- gärten, einschl. Straßenbegleitgrün vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung o 0,37 ha artenarmes Ackerland in Bebauungs- und Verkehrsflächen vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung	Eingrünung und Durch- grünung des Baugebietes mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan		
Boden	o 1,57 ha stark über- prägter Naturboden (Ackernutzung) (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung o 0,37 ha durch Be- bauung und Erschließung 17 x 150 m ² Gebäude- flächenversiegelung = 2.550 m ² + Erschließungswege = 1.167 m ² 0,37 ha erhebliche Beeinträchtigung vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3	Begrenzung der Boden- versiegelung durch auf- gelockerte Bebauung, GRZ = 0,2 Verwendung wasserdurch- lässiger Oberflächen- beläge	Entwicklung von Siedlungsgehölzen aus standort- heimischen Arten (Feldhecke, Straßen- bäume, Hausgärten) = 0,43 ha. (Wertstufe 2) Erforderliche Aus- gleichsfläche: 0,37 ha x 0,3 = 0,111 ha	
Wasser	o 1,57 ha beein- trächtigte Grund- wassersituation (Ackernutzung) (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung = 0,37 ha erhebliche Beein- trächtigung vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3	Minderung der Grund- wasserbeeinträchtigung durch Oberflächenver- sickerung auf den Grund- stücken, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	Kompensation wird mit Ausgleichs- maßnahmen für das Schutzgut "Boden" erreicht. Keine erhebliche Beeinträchtigung	
Luft	o 1,57 ha wenig be- einträchtigter Bereich (Wertstufe 2)	Beseitigung und Umbau von Vegetation (Acker- land), Bebauung, Klimaausgleichs- funktion innerhalb des besiedelten Bereiches. Keine erhebliche Be- einträchtigung. vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2	Aufgelockerte Bebauung und Durchgrünung des Baugebietes. Klima- ausgleichsfunktion innerhalb des be- siedelten Bereiches		
Landschaftsbild	o 1,57 ha beein- trächtigter Bereich (Wertstufe 2)	Beseitigung und Umbau von Vegetation (Acker- land), naturnah durch- grünte Bebauung, Orts- randeinbindung (Feld- hecke) in die Land- schaft. Beeinträchtigt- er Bereich. vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2	Aufgelockerte, dörf- liche Einfamilienhaus- Bebauung, Ortsrandein- grünung des Baugebietes mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern, gemäß Fest- setzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan		

Grünordnerische Festsetzungen:

Im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan werden für Maßnahmen zum Schutze der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, sowie für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe folgende Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 getroffen:

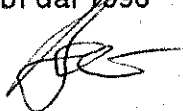
- o Festsetzung von Pflanzflächen zur Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken entlang der nördlichen Grenze zur Landschaft als Beitrag zum Eingriffs-Ausgleich, sowie zur Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes.
- o Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Grundstücken. Hierbei sollen Beeinträchtigungen ausgeglichen, bzw. minimiert werden, sowie die dorfökologischen Ziele, wie Durchgrünung, Entwicklung heimischer Gehölzbestände, Verbesserung der Lufthygiene und Sicherung offener Bodenflächen als Kleinlebensräume und zur Versickerung von Oberflächenwasser, berücksichtigt werden.
- o Festsetzung zur Versickerung von Oberflächenwasser in öffentlichen Bereichen (Sickermulden an Erschließungsstraßen) zur Sicherung des Schutzgutes "Grundwasser". Die Versickerung von Oberflächenwasser auf Privatgrundstücken in Neubaugebieten der Stadt Celle ist grundsätzlich durch Bauvorschriften geregelt und bedarf daher keiner zusätzlichen Festsetzung.

Die dargestellten Festsetzungen und Maßnahmen dienen sowohl den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflge, wie auch der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Dorfökologie, einschl. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Grundlage für die Ausarbeitung der geplanten Festsetzungen und Maßnahmen sind der als Anlage beigefügte ökologische Bestandsaufnahmeplan und die vorliegenden Vorhaben- und Erschließungspläne.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle, des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle finden Berücksichtigung.

Celle, den 12. Februar 1996

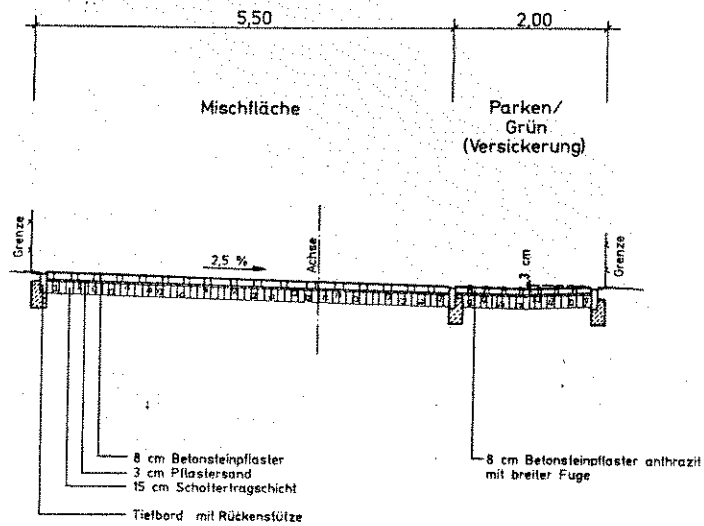

(Behr)

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
NR. 06 "AM TEILKAMP", BOSTEL

REGELQUERSCHNITTE - ohne Maßstab

Regelquerschnitt A-A

Bauklasse V gem. RStO 86/89, Tafel 3, Zeile 5



Regelquerschnitt B-B

Bauklasse V gem. RStO 86/89, Tafel 3, Zeile 5

