

zur **PLANURKUNDE** gehörend **Stadtbauplan / Stadtplanung**

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 86 (3. Teil) der Stadt Celle "Wohngebiet nördlich der Kortenumstraße" in der Fassung vom 11.04.1983.

1. Planbereich

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch einen Teil der südlichen Begrenzung der "Schulzestraße";
im Osten durch die westliche Begrenzung des "Tulpenweges", einen Teil der nördlichen Begrenzung des "Blumenweges", der westlichen Begrenzung der Flurstücke 147/8 bis 147/1 (Flur 76) sowie des Flurstückes 14/1 (Flur 132);
im Süden durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 13/9 (Flur 132) sowie durch einen Teil der südlichen Begrenzung der "Kortenumstraße" und
im Westen durch die ostwärtige Begrenzung der Flurstücke 148/282, 148/280, 148/293, 148/171, 148/238 und 148/232 (alle Flur 76), einen Teil der südlichen Begrenzung der Wegeparzellen 148/263 und 148/206 (Flur 76), der westlichen Begrenzung der Flurstücke 148/80, 148/122 und 148/121 (alle Flur 76), der ostwärtigen Begrenzung des öffentlichen Spielplatzes und der westlichen Begrenzung des Flurstückes 148/90 (Flur 76).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 16.07.1979)
- b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981
- e) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- f) Nds. Gesetz über Spielplätze (Nds. Spielpl.G.) vom 06.02.1973

Gemäß Auflage der Genehmigungsverfügung der Bez.Reg. Lüneburg (309.7-21102-Ce 0/109) vom 16.01.1984 geändert.

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Von Bürgern aus dem Reihenhausesgebiet zwischen der "Schulzestraße" und der "Kortenumstraße" wurden Wünsche geäußert, den z.Z. verbindlichen Bebauungsplan so zu ändern, daß bauliche Erweiterungen an ihren bestehenden Wohngebäuden vorgenommen werden können.

Daraufhin wurden im März 1981 alle Reiheneigentümer bzw. -mieter im vorgenannten Gebiet angeschrieben und gebeten, ihr Interesse an einer Bebauungsplanänderung kundzutun. Von den Angeschriebenen antworteten 63 %, von denen sich wiederum 59 % für eine Änderung aussprachen.

Da der Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Celle "Gebiet zwischen Schulzestraße/Bundesbahn/Südtangente und Welfenallee" bereits im Jahre 1966 rechtsverbindlich wurde, beschloß der Rat der Stadt Celle aus Rechtssicherheitsgründen den Bereich, in dem sich die Reihenhäuser befinden, aufzuheben und dafür den neuen Bebauungsplan Nr. 86 (3. Teil) der Stadt Celle "Wohngebiet nördlich der Kortenumstraße" aufzustellen.

Die gem. § 2 a BBauG durchgeführte Anhörung im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung brachte keine neuen Erkenntnisse oder Anregungen.

Da die Gestaltung aufgrund der Nds. Bauordnung im Rahmen des Baurechts geregelt werden kann, wird auf eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung verzichtet.

Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die z.Z. geltende Rechtsgrundlage setzt für den Planbereich "Reines Wohngebiet" fest. Für die Reihenhäuser zwischen der "Schulzestraße" und der "Kortenumstraße" sieht sie eine zwingende zweigeschossige Bauweise vor. Die zwei Reihenhauszeilen südlich der "Kortenumstraße" sind eingeschossig ausgewiesen.

Um die ursprünglich vorhandene Reihenhauszeile in ihrem Charakter zu erhalten, wird für diese als auch für die seitlichen Anbauten eine zwingende zweigeschossige, für die vorderen bzw. rückwärtigen Anbauten die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Durch die vorhandene Bebauung im Planbereich mit Reihenhäusern ist eine reine Wohnnutzung gegeben und somit die Übernahme der Ausweisung "Reines Wohngebiet" (WR) vom derzeit verbindlichen Bebauungsplan gerechtfertigt. Auch wurde die offene Bauweise übernommen. Hiervon ausgenommen wurde lediglich die Zeile "Langnerstraße Nr. 22 - 36", da sie die Länge von 50 m überschreitet und somit die Ausweisung der abweichenden Bauweise notwendig machte. Die Erhaltung der im Planbereich vorhandenen Reihenhausbauung ist städtebaulich erwünscht. Daher war die Ausweisung - nur Hausgruppen zulässig - erforderlich.

Nur bei den Reihenhauszeilen "Gerdingweg 1-5" und "Langnerstraße 33-43" wurde für die rückwärtigen Anbauten die Zweigeschossigkeit gewählt, da in diesen Zeilen derartige Anbauten bereits vorhanden sind.

Während der öffentlichen Auslegung vom 11.01. - 11.02.1983 wurden Bedenken gegen die rückwärtige Erweiterung von 3,5 m erhoben und angeregt, das Maß auf 4,0 m zu erweitern. Da eine Anbautiefe von 4,0 m im Verhältnis zum ursprünglichen Baukörper als noch vertretbar anzusehen ist, wurde die Anregung aufgenommen und der Bebauungsplan entsprechend geändert.

Auf Grund von bereits erteilten Baugenehmigungen wurden rückwärtige Anbauten errichtet; dabei entstanden von Zeile zu Zeile unterschiedliche Bautiefen. Um nun einen profilgleichen Anbau zu gewährleisten, war es notwendig, für diese einzelnen Reihenhauszeilen von der allgemein vorgesehenen Bautiefe abzuweichen und die Tiefe der vorhandenen Anbauten aufzunehmen (siehe Anlage zur Begründung).

Auf die Ausweisung von Grund- und Geschoßflächenzahl wurde verzichtet und dafür eine höchstzulässige Geschoßfläche gewählt. Damit wird erreicht, daß unabhängig von der Größe des Grundstückes gleiche Anbauten ermöglicht werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Planbereich, kann es in Einzelfällen (hier: Gerdingweg Nr. 13, Haberweg Nr. 2, 3, 13 und Langnerstraße Nr. 27) zu geringfügigen Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO festgelegten, höchstzulässigen Ausnutzungen kommen. Dies ist jedoch im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Reihenhausbewohner bezüglich der Anbaumöglichkeiten und mit Rücksicht auf die Erhaltung des Reihenhauscharakters als Ausnahme laut § 17 Abs. 10 BauNVO vertretbar.

Die als Anlage beigefügten Einzelerläuterungen sind Bestandteil der Begründung.

b) Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Da es sich bei diesem Planbereich um ein voll erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, ist eine Veränderung der Verkehrsflächen nicht notwendig.

benfalls ist die Ver- und Entsorgung durch die vorhandenen Netze gesichert.

c) Kinderspielplätze

Der für dieses Gebiet ausgebaute Kinderspielplatz befindet sich im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Celle "Gebiet zwischen der Schulzestraße/Bundesbahn/Südtangente und Welfenallee".

5. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes (gesamt) ca. 4,95 ha
(hier gleich Brutto-Bauland)

öffentliche Verkehrsfläche	0,63 ha	
Netto-Baufläche		ca. 4,32 ha
=====		

b) Im gesamten Wohngebiet sind ca. 138 Wohneinheiten (WE) vorhanden. Somit ergibt sich folgende

Bebauungsdichte: $\frac{138 \text{ WE}}{4,32 \text{ ha}} = \frac{32 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}}{\text{=====}}$


6. Kosten

Durch die Neuauflistung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Celle keine Kosten.

7. Hinweis

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der entsprechende Teil (Aufhebungsbereich II) des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Celle "Schulzestraße/Bundesbahn/Südtangente und Welfenallee" aufgehoben. *Nw.*

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


(Schöte)
Ltd. Baudirektor

Anlage zur Begründung

Für die Gartenseite der Reihenhäuser ist eine eingeschossige Erweiterung von 4,0 m vorgesehen. (Dieses Maß wurde aufgrund von eingegebenen Anregungen gewählt.)

Um an der Vorderseite eine Erweiterung des Einganges zu ermöglichen, wurde hier eine eingeschossige Erweiterung von 1,5 m vorgesehen.

Einzelerläuterungen

- Gerdingweg Nr. 1 Da hier auf dem Eckgrundstück ein größerer Anbau genehmigt und errichtet wurde, war die Ausweisung einer Geschoßfläche von 245 qm notwendig. Auch hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m festgesetzt.
- Nr. 2-4 Da bereits ein zweigeschossiger Anbau von 2,63 m vorhanden ist, wurde zur Gewährleistung eines deckungsgleichen Anbaues die rückwärtige Erweiterung mit 2,63 m Tiefe und zwingend zweigeschossig ausgewiesen. Aufgrund der Zweigeschossigkeit ist auch die 4,0 m Tiefe nicht vorgesehen worden. Die vordere Erweiterung wurde mit 1,5 m und die Geschoßfläche mit 140 qm festgesetzt.
- Nr. 5-9 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 132 qm festgesetzt.
- Nr. 10 Durch die Größe des Grundstückes und die günstige Bebaubarkeit wurde eine seitliche, wenn auch nur geringe, zwingende zweigeschossige Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen. Die rückwärtige und vordere Erweiterung wurde mit 4,0 m bzw. 1,5 m festgesetzt. Um die Baumasse jedoch nicht zu groß werden zu lassen, wurde die rückwärtige bzw. vordere Erweiterung nur für die Breite des ursprünglichen Baukörpers ausgewiesen. Die Geschoßfläche wurde mit 153 qm festgesetzt.
- Nr. 11+12 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 134 qm festgesetzt.
- Nr. 13+14 Da bei Nr. 13 bereits ein Anbau mit 4,25 m Tiefe über die gesamte Rückfront genehmigt wurde, ist auch für Nr. 14 eine Erweiterung von 4,25 m festgesetzt, um einen deckungsgleichen Anbau zu gewährleisten. Die vordere Erweiterung wurde mit 1,5 m und die Geschoßfläche mit 131 qm festgesetzt.
- Haberweg Nr. 1-4 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche für Nr. 1+4 mit 135 qm und für Nr. 2+3 mit 127 qm festgesetzt.
- Nr. 6-9 Hier wurde die Bautiefe für die Mittelhäuser auf 3,38 m festgesetzt, da bereits entsprechende Anbauten vorhanden sind und ein deckungsgleicher Anbau gewährleistet werden soll.

Hier wurde die vordere Erweiterung mit 1,5 m und die Geschoßfläche mit 130 qm festgesetzt.

Nr. 5 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 154 qm festgesetzt.

Nr. 10 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 132 qm festgesetzt.

Nr. 11 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 136 qm festgesetzt.

Nr. 12 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 132 qm festgesetzt.

Nr. 13 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 130 qm festgesetzt.

Nr. 14 Außer der rückwärtigen und vorderen Erweiterung für den ursprünglichen Baukörper von 4,0 m bzw. 1,5 m, wurde eine zwingende zweigeschossige seitliche Erweiterung von 3,0 m vorgesehen, da dies von der Größe des Grundstückes her vertretbar ist und auch der Abstand von der Grenze dies zuläßt. Dadurch war die Ausweisung der Geschoßfläche mit 180 qm notwendig.

Elebrechtweg Nr. 1 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 154 qm festgesetzt.
Bedingt durch den bereits vorhandenen größeren Baukörper (frühzeitiger Anbau) war es notwendig, hier die Geschoßfläche mit 154 qm festzusetzen.

Nr. 2,3,6,7,8 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 134 qm festgesetzt.

Nr. 4,5,9 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 132 qm festgesetzt.

Der am Ende des Elebrechtweges zur Zeit ausgewiesene Garagenhof wird in dem neuen Plan als Fläche für Stellplätze und Garagen (St/Ga) festgesetzt.

Kortenumstraße

Nr. 37+45 Hier wurde die rückwärtige Erweiterung von 4,0 m, jedoch nur für den ursprünglichen Baukörper festgesetzt, damit die Endhäuser der Zeilen nicht zu groß werden.
Da die Eingänge der Endhäuser seitlich liegen, war nur für die Mittelhäuser eine vordere Erweiterung von 1,5 m notwendig. Die Geschoßfläche wurde mit 125 qm festgesetzt.

Nr. 31+39 Wie bei den vorhandenen seitlichen Erweiterungen der Endhäuser Nr. 37 + 45 wurde hier eine gleiche Möglichkeit eröffnet. Da die seitliche Erweiterung wegen des Abstands

von mindestens 3 m zur Straßengrenze etwas geringer ist, mußte die Geschoßfläche mit 122 qm festgesetzt werden.

Nr. 35,33,41,43

Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 115 qm festgesetzt.

Langnerstraße

Nr. 2

Bei diesem Endhaus wurde aufgrund des großen Grundstückes und auch des großen Abstandes zur Straße eine seitliche zwingende zweigeschossige Erweiterungsmöglichkeit ausgewiesen.

Um den Baukörper nicht zu groß werden zu lassen, ist die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m nur für die Breite des ursprünglichen Baukörpers ausgewiesen. Durch die seitliche Erweiterung wurde die Ausweisung der Geschoßfläche mit 187 qm festgesetzt.

Nr. 4-10

Hier wurden bereits Anbauten mit einer Tiefe von 3,5 m errichtet. Um eine deckungsgleiche Anbaumöglichkeit zu gewährleisten wurde die rückwärtige Erweiterung mit 3,5 m festgesetzt.

Die vordere Erweiterung wurde mit 1,5 m und die Geschoßfläche mit 134 qm festgesetzt.

Nr. 12

Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 132 qm festgesetzt.

Nr. 1,11,13

Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und eine Geschoßfläche von 132 qm festgesetzt.

Nr. 3-9

Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 140 qm festgesetzt.

Nr. 14+20

Zu diesen beiden Endhäusern gehören verhältnismäßig große Grundstücke, so daß eine seitliche Anbaumöglichkeit für eine zwingende zweigeschossige Erweiterung von 3,5 m auch im Hinblick auf den Abstand zur Nachbargrenze gerechtfertigt ist.

Um die Masse des Baukörpers im Verhältnis zu den übrigen zu halten, wurde die allgemeine rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m nur für die Breite des ursprünglichen Baukörpers festgesetzt. Aufgrund der seitlichen Anbaumöglichkeit wurde eine Geschoßfläche von 194 qm festgesetzt.

Nr. 16+18

Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 140 qm festgesetzt.

Nr. 15-21

Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßflächenzahl mit 140 qm festgesetzt.

Nr. 23

Aufgrund des großen Grundstückes sowie des großen Abstandes von der Straße wurde hier eine zwingende zweigeschossige seitliche Erweiterungsmöglichkeit von 3,0 m ausgewiesen. Um den Baukörper des Eckhauses nicht zu groß werden

zu lassen, wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 bzw. 1,5 m nur für den ursprünglichen Baukörper festgesetzt. Bedingt durch die seitliche Erweiterungsmöglichkeit wurde eine Geschoßfläche von 175 qm ausgewiesen.

Nr. 25 Für den rückwärtigen Teil wurde für die Breite des ursprünglichen Baukörpers die Erweiterung von 4,0 m vorgeesehen. Damit die Übersicht im Einmündungsbereich des Blumenweges nicht zu sehr eingeschränkt wird, wurde seitlich nur der bereits vorhandene zweigeschossige Anbau als seitliche Erweiterung ausgewiesen. Auch konnte die vordere Erweiterung von 1,5 m nicht über die gesamte Breite des ursprünglichen Baukörpers ausgewiesen werden. Die Geschoßfläche wurde mit 165 qm festgesetzt.

Nr. 27+29 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 134 qm festgesetzt.

Nr. 31,33,43,45 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 132 qm festgesetzt.

Nr. 22 Zu diesem Endhaus gehört ein sehr großes Grundstück. Jedoch ist eine seitliche Erweiterung aufgrund des geringen Abstandes zum Fußweg nicht möglich. Um hier eine bessere Ausnutzung zu erreichen, wurde die rückwärtige Erweiterungstiefe (4,0 m) breiter als der ursprüngliche Baukörper ausgewiesen und soweit seitlich geführt, daß bis zur Mitte des Weges ein Abstand von 3,0 m eingehalten wird. Dadurch ergibt sich eine Geschoßfläche von 160 qm. Bei der Bemessung der Breite der vorderen Erweiterung (1,5 m) wurde auch der Abstand von 3,0 m von der Mitte des Weges aus zu Grunde gelegt.

Nr. 24-34 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 134 qm festgesetzt.

Nr. 36 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche auf 132 qm festgesetzt.

Nr. 35-41 In dieser Zeile ist für die Mittelhäuser eine gesonderte Ausweisung notwendig, da hier eine Erweiterung der Reihenhäuser eingeleitet wurde, die nur in dieser Zeile auftritt.

Aufgrund entsprechender Baugenehmigungen sind bereits zweigeschossige 4,25 m tiefe Anbauten errichtet worden. Sie nehmen jedoch nicht die gesamte Breite des ursprünglichen Baukörpers ein. Damit bei der großen Bautiefe die Besonnung nicht zu sehr eingeschränkt und der städtebauliche Gesamteindruck nicht durch eine zu große Baumasse gestört wird, war eine zweigeschossige Erweiterungsmöglichkeit in voller Breite des ursprünglichen Baukörpers nicht vertretbar. Die vordere Erweiterung wurde mit 1,5 m und die Geschoßfläche mit 142 qm festgesetzt.

- Nr. 38 Damit dieses Endhaus von der Baumasse her nicht dem allgemeinen Reihenhausharakter dieses Gebietes sprengt, ist die Erweiterung für dieses Grundstück auf die bereits vorhandenen Baulichkeiten beschränkt worden. Daraus ergibt sich eine Geschoßfläche von 168 qm. Im vorderen Bereich ist für den ursprünglichen Baukörper die allgemeine Erweiterung von 1,5 m festgesetzt.
- Nr.40-46 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 134 qm festgesetzt.
- Nr. 48 Hier wurde die rückwärtige und die vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 132 qm festgesetzt.
- Nr.47-53 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 134 qm festgesetzt.
- Nr. 55 Das Grundstück sowie der Abstand zur Straße lassen, unter Berücksichtigung eines 2,5 m Abstandes zur öffentlichen Verkehrsfläche, eine seitliche Erweiterung zu. Für den ursprünglichen Baukörper wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m festgesetzt. Dadurch ergibt sich die Festsetzung einer Geschoßfläche von 175 qm.
- Nr. 50 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 132 qm festgesetzt.
- Nr.52-56 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 134 qm festgesetzt.
- Nr. 58 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 132 qm festgesetzt.
Wegen des geringen Abstandes zur Straße, wurde auf eine zweigeschossige zwingende seitliche Erweiterung verzichtet.

Asternweg Nr.1+12

Da diese Endhäuser auf verhältnismäßig großen Grundstücken liegen, ist es vertretbar, eine seitliche zwingende zweigeschossige Erweiterung zuzulassen. Die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m wurde nur für den ursprünglichen Baukörper festgesetzt, damit die Baumasse der Endhäuser nicht zu sehr von der der Mittelhäuser abweicht. Durch die seitliche Anbaumöglichkeit ist die Ausweisung einer Geschoßfläche von 190 qm notwendig.

Nr. 2-5 + 8-11 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 140 qm festgesetzt.

Nr. 6+7 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 133 qm festgesetzt.

Dahlienweg Nr.1+12 Da diese Endhäuser auf verhältnismäßig großen Grundstücken liegen, ist es vertretbar, eine seitliche zwingende zweigeschossige Erweiterung zuzulassen. Die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m wurde nur für den ursprünglichen Baukörper festgesetzt, damit die Baumasse der Endhäuser nicht zu sehr von der der Mittelhäuser abweicht. Durch die seitliche Anbaumöglichkeit ist die Ausweisung einer Geschoßfläche von 190 qm notwendig.

Nr. 2-5 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 140 qm festgesetzt.

Nr. 6+7 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 133 qm festgesetzt.

Nr.8-11 Da bei den Mittelhäusern bereits ein Anbau mit 3,75 m errichtet wurde, ist zur Gewährleistung eines deckungsgleichen Anbaus die rückwärtige Erweiterung mit 3,75 m festgesetzt. Die vordere Erweiterung wurde mit 1,5 m und die Geschoßfläche mit 140 qm festgesetzt.

Tulpenweg Nr.1+12 Da diese Endhäuser auf verhältnismäßig großen Grundstücken liegen, ist es vertretbar, eine seitliche zwingende zweigeschossige Erweiterung zuzulassen. Die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m wurde nur für den ursprünglichen Baukörper festgesetzt, damit die Baumasse der Endhäuser nicht zu sehr von der der Mittelhäuser abweicht. Durch die seitliche Anbaumöglichkeit ist die Ausweisung einer Geschoßfläche von 190 qm notwendig.

Nr. 2-5 Da bei den Mittelhäusern bereits Anbauten mit 3,75 m Tiefe errichtet wurden, ist zur Gewährleistung eines deckungsgleichen Anbaus die rückwärtige Erweiterung mit 3,75 m festgesetzt. Die vordere Erweiterung wurde mit 1,5 m und die Geschoßfläche mit 140 qm festgesetzt.

Nr. 6+7 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung mit 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 133 qm festgesetzt.

Nr.8-11 Hier wurde die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 m bzw. 1,5 m und die Geschoßfläche mit 140 qm festgesetzt.

Nw.

Seite 2

Zu 4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Ergänzung

Abs. 7

Statt einer Geschoßflächenzahl wird die absolut zulässige Geschoßfläche festgesetzt, um die Erweiterungsmöglichkeiten nicht von der Grundstücksgröße abhängig zu machen.

Die festgesetzten Ziffern wurden aus den vorhandenen Geschoßflächen errechnet. Dazu addiert wurden die möglichen Geschoßflächen der neu ausgewiesenen seitlichen, vorderen und hinteren überbaubaren Flächen.

Als Höchstgrenze der Geschoßfläche werden für einige Eckgrundstücke 190,0 m² festgesetzt. Eine Ausnahme macht hierbei das Grundstück Gerdingweg 1. Hier ist ein Gebäude vorhanden, das die Größe eines doppelten Reihenhauses hat. Daher wurde hier ein Höchstmaß von 245,0 m² festgesetzt.

b) Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Ergänzung

Abs. 1

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 45 "Gebiet zwischen Schulzestraße/Bundesbahn/Südtangente und Welfenallee" ausgebaut worden. Die Abmessungen, vor allem der Wohnwege ist so gering, daß die Anlage von Parkplätzen (Parkstreifen) innerhalb dieser Flächen nicht möglich ist.

Am Ende der Kortenumstraße im Bereich des Wendeplatzes reicht die Verkehrsfläche aus, so daß hier 18 Parkplätze vorhanden sind.

Im Hinblick auf die ohnehin schon sehr hohe Ausnutzung (teilweise Überschreitung der Höchstwerte lt. Baunutzungsverordnung) ist es nicht mehr vertretbar, wenn die Eigentümer in diesem voll bebauten Gebiet noch Grundstücksteile für die Anlage von Parkplätzen abgeben müßten. Somit wurde auf weitere Ausweisungen verzichtet.

Durch die ausgewiesenen und bereits errichteten Stellplätze und Garagen in diesem bzw. angrenzenden Bebauungsplan Nr. 45 ist ein Teil der notwendigen Stellplätze und Garagen abgedeckt. Da der gesamte Planbereich voll bebaut ist, besteht nicht die Möglichkeit außer den ausgewiesenen noch zusätzlich Flächen für Stellplätze und Garagen auszuweisen. Daher wurden auch außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen und Garagen nicht ausgeschlossen.

Seite 3

Zu 4. Planinhalt

c) Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Celle "Gebiet zwischen Schulzestraße/Bundesbahn/Südtangente und Welfenallee" weist für seinen Bereich einen Spielplatz aus. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 III. Teil der Stadt Celle "Wohngebiet nördlich der Kortenumstraße" wurde aus dem verbindlichen Bereich des B-Planes Nr. 45 herausgenommen, so daß jetzt der Spielplatz im Nordwesten unmittelbar an den neuen Plan angrenzt.

Da er von seiner Größe her den Planbereich dieses Bebauungsplanes nicht abdeckt, ohne daß die Wegstrecke von 400 m überschritten wird, wurde auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Bebauungsplan verzichtet. Eine Ausweisung eines weiteren Kinderspielplatzes wäre auch nicht möglich, da in dem bebauten Gebiet keine entsprechende Fläche mehr zur Verfügung steht.

Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme gem. § 5 Abs. 2 des Nds. Spielpl.G. wird bei der Genehmigungsbehörde beantragt.

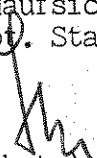
Zu Anlage zur Begründung

Seite 2 Haberweg Nr. 14

als Abs. 2

Um den Baukörper nicht zu groß werden zu lassen, ist die rückwärtige und vordere Erweiterung von 4,0 bzw. 1,5 m nur für die Breite des ursprünglichen Baukörpers ausgewiesen. *hu.*

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


(Schöte)
Ltd. Baudirektor