

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 60 III (2. Teil) der Stadt Celle
"Boye/Nord" in der Fassung vom 03.11.1980.
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

1. Planungsbereich

Der Planungsbereich liegt im Ortsteil Boye und wird wie folgt begrenzt:
Im Norden durch die südliche Begrenzung der Wegeparzelle 223 der Flur 92
Gemarkung Celle (sog. Kummerweg); im Osten durch einen Teil der westlichen
Begrenzung der Straße "Kirchweg"; im Süden und Südwesten durch einen Teil
der nördlichen bzw. nordöstlichen Begrenzung der Grabenparzelle des Grobe-
baches.

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. Wassergesetz (NWG) vom 01.12.1970
- f) Nds. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978

3. Veranlassung

Der Aufstellungsbeschluß wurde für den gesamten Bereich westlich der Straße Kirchweg
zwischen dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 Entenfang und der Winsener Straße ge-
faßt, um auch in diesem Bereich noch die Voraussetzungen für eine Bebauung zu
schaffen und so eine Arrondierung des Ortsteiles Boye zu erreichen.
Nachdem nun der 1. Teil dieses Bebauungsplanes (Bereich südlich des Grobebaches)
rechtsverbindlich und das Gebiet fast vollständig bebaut ist, soll nun für den 2. Teil
nördlich des Grobebaches ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

4. Allgemeiner Sachverhalt

Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet "Wohnbaufläche" dar. Die
Anhörung zum Bebauungsplan gemäß § 2 a (2) BBauG ergab, daß bei der Planung
eine weitgehende Anpassung an die bereits bebauten Gebiete angestrebt werden soll.
Der Planbereich grenzt im Osten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 I
und im Süden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 III (1. Teil)
"Boye/Nord".

5. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich wurde als "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen, da sich im
Norden und Westen an das Baugebiet das Landschaftsschutzgebiet anschließt.
In diesem Bereich wurde der vorhandene Bewuchs entlang des nördlich angren-
zenden Feldweges bis zum Grobebach als öffentliche Grünfläche ausgewiesen,
damit der hier vorhandene Landschaftscharakter als Übergang vom Wohngebiet
zum Landschaftsschutzgebiet erhalten bleibt.

Die Ausnutzung wurde in Anlehnung an die Ausweisung im angrenzenden 1. Teil
des Bebauungsplanes geringer als das gemäß § 17 BauNVO höchstzulässige Maß

zur **PLANURKUNDE** gehörig.
Stadtbauamt / Stadtplanung

festgesetzt, um auch in diesem Bereich eine aufgelockerte Bebauung mit größeren Freiflächen auf den Grundstücken zu erreichen. Aus diesem Grund wurden auch Mindestgrößen für Grundstücke - gestaffelt nach Innen- und Außenbereich - festgesetzt und die offene Bauweise auf Einzelhausbebauung eingeschränkt.

b) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße "Kirchweg" aus über eine Stichstraße etwa in der Mitte des Wohngebietes, so daß die Grundstücke beidseitig der Straße gut erschlossen werden können. Diese Stichstraße wird als befahrbarer Wohnweg mit Wendeplatz ausgebaut.

Da diese "Planstraße A" eine Länge von ca. 300 m hat, sind an zwei Stellen befestigte Verbindungswege nach Norden zum "Kummerweg" vorgesehen, die im Notfall, bei einer Blockierung der Einmündung am "Kirchweg" als Zu- bzw. Ausfahrt benutzt werden können.

Für die südlichen, am Grobebach liegenden Grundstücke wurde ein Stichweg für die Erschließung vorgesehen.

Die notwendigen Parkplätze sind durch Anlage von wechselseitigen Parkstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich des Wendeplatzes vorgesehen.

Maßgeblich für die Abmessungen der Straße ist der Straßenausbauplan. Die in diesem Plan dargestellten Straßenböschungen gehören nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche und können von den Grundstückseigentümern gärtnerisch genutzt werden.

Da sich südlich entlang des Grobebaches eine breite öffentliche Grünfläche anschließt, in der sich auch ein Bolzplatz befindet, ist auf die weitere Ausweisung eines Spielplatzes im Planungsbereich verzichtet worden. In Verlängerung der Erschließungsstraße ist ein Fußweg über den Grobebach vorgesehen, der das neugeplante Wohngebiet mit der öffentlichen Grünfläche verbinden soll.

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 sollen durch Anschluß an das Kanalisationssystem der Stadt Celle zum Klärwerk Allerstraße geleitet werden.

An der Nordseite des Grobebaches wurde auf einen Arbeitsstreifen für Räumungszwecke verzichtet, da auf der Südseite eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist, und die erforderliche Räumung des Grobebaches von dieser Seite erfolgen kann.

d) Gestaltungsvorschriften

Um eine Anpassung an die bereits bestehende Bebauung zu gewährleisten und eine gewisse Einheitlichkeit des Ortsbildes zu erreichen, wurde eine "Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung" in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese bezieht sich sowohl auf die Form, Neigung und Eindeckung der Dächer, als auch auf die zulässige Höhe des Fußbodens im Erdgeschoß, damit keine optische Zweigeschossigkeit entsteht.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht durchzuführen, da sich das für die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen benötigte Gelände in städtischem Besitz befindet.

7. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes

| | |
|-----------------------|--------------------|
| | ca. 4,98 ha |
| <u>Brutto-Bauland</u> | <u>ca. 4,98 ha</u> |

öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,28 ha

öffentliche Grünfläche ca. 0,33 ha

Netto-Baufläche ca. 4,37 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 12 % zu 88 %.

c) Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE) ca. 32. Bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,8 Einwohnern pro Wohneinheit (E/WE) ergibt sich eine projektierte Einwohnerzahl von ca. 90 Einwohnern für den Planungsbereich.

d) Die Bebauungsdichte beträgt:

$\frac{32 \text{ WE}}{4,98 \text{ ha}} = 6 \text{ WE/ha}$ Brutto-Bauland

$\frac{32 \text{ WE}}{4,37 \text{ ha}} = 7 \text{ WE/ha}$ Netto-Baufläche

Die Besiedlungsdichte beträgt:

$\frac{90 \text{ E}}{4,98 \text{ ha}} = 18 \text{ E/ha}$ Brutto-Bauland

$\frac{90 \text{ E}}{4,37 \text{ ha}} = 21 \text{ E/ha}$ Netto-Baufläche

8. Kostenübersicht

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen für den Straßenausbau Kosten in Höhe von insgesamt ca. 356.000 DM. Davon sind 10 % von der Stadt Celle zu tragen, das sind ca. 35.600 DM.

Für die Herrichtung des Grünstreifens entstehen Kosten in Höhe von ca. 5.000 DM. Sie sind zu 100 % von der Stadt Celle zu übernehmen.

...

9. Vorgesehene Finanzierung

Die für den Straßenausbau erforderlichen Mittel sind im Investitionsprogramm für die Jahre 1981 bis 1983 vorgesehen.

Die Mittel zur Herrichtung des Grünstreifens sind im Investitionsprogramm für das Jahr 1983 vorgesehen.

Aufgestellt:

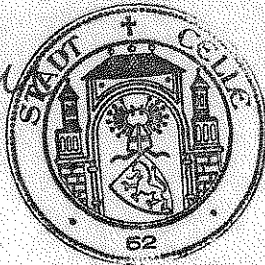
Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-

(Schöte)

Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung
am 2.4.1981 unter TOP 8c
mit beschlossen.

H. Hildebrand
Oberbürgermeister



M. Min.
Oberstadtdirektor