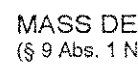
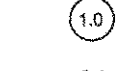
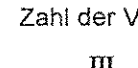
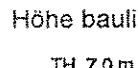
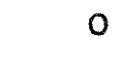
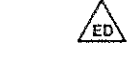


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Bauordnung - BauO -)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
	Geschoßflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse
III	als Höchstmaß
II	als Höchstmaß
	zwingend
	Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
TH 7,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauVO)

	Offene Bauweise
	Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen
an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

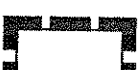
••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauVO)
	nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 12/15 cm und Sträucher als Heister der folgenden Arten und in einem Verhältnis Bäume zu Sträucher von 1:4 in einem Raster von 2 x 2 m anzupflanzen und zu erhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB):

Bäume:	Acer campestre Prunus wulstii Prunus padus Salix caprea Sobus aucuparia Sorbus domestica Tilia platyphyllos Quercus petraea Acer platanoides Fraxinus excelsior Fagus sylvatica
Birnbäume:	Pyrus communis Sorbus aria Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser, Ontario, Gold- parmane, Bohnapfel, Klar- apfel Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts, Butterbirne, Köst- liche aus Chameaux Hauszwetsche, Wangen- helms, Frühzwetsche, Grüne Renelode, Nancy Mirabelle Schneiders späte Knorpel- kirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe
Zwetschenbäume:	
Südkirschenbäume:	

Sträucher:	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Rhamnus frangula Prunus spinosa Rosa canina Rubus fruticosus Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum opulus Viburnum lantana Lonicera xylosteum
------------	--

Sträucher:	Roter Hartriegel Haselnuß Pfaffenhütchen Liguster Faulbaum Schlehe Hundsrose Brombeere Holunder Trauben-Holunder Gemeiner Schneeball Wolliger Schneeball Rote Heckenkirsche
------------	---

2. Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangene 500 m² Grundstückfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 12/15 cm) und ein standortheimischer Strauch als Heister der in der Textlichen Festsetzung Nr.1 genannten Arten anzupflanzen und zu erhalten. Anpflanzungen gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 1 dürfen nicht angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

3. In der Verkehrsfläche sind mit Ausnahme des Flurstücks 240/9, Flur 2 der Gemarkung Lindau, gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b standortheimische Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18/20 cm der folgenden Arten in einem Abstand von durchschnittlich 15 m anzupflanzen und zu erhalten:

Winterlinde Bergahorn Spitzahorn	Tilia cordata Acer pseudoplatanus Acer platanoides
--	--

4. Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,8 gemäß DIN 1986 zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

5. Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und der Verkehrsfläche dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugrundstücke in der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durch den jeweiligen Bauherrn durchzuführen. Auf anderen Grundstücken sind sie durch die Gemeinde Katlenburg-Lindau nach Abschluß der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

6. In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf gemäß § 16 (3) BauVO das angegebene Maß als Traufhöhe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut an den Traufseiten gemessen) an der höchsten Stelle eines Gebäudegrundrisses über gewachsenem Boden nicht überschreiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG

(gemäß § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ahnewende".

§ 2 Dachneigungen
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, bei der die Festsetzungen des § 2 dieser Bauvorschrift mißachtet werden.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

Planunterlage	angefertigt vom
Katasteramt	Northeim
Landkreis	Northeim
Gemeinde	Katlenburg-Lindau
Gemarkung	Lindau
Flur 2	Maßstab 1:1000

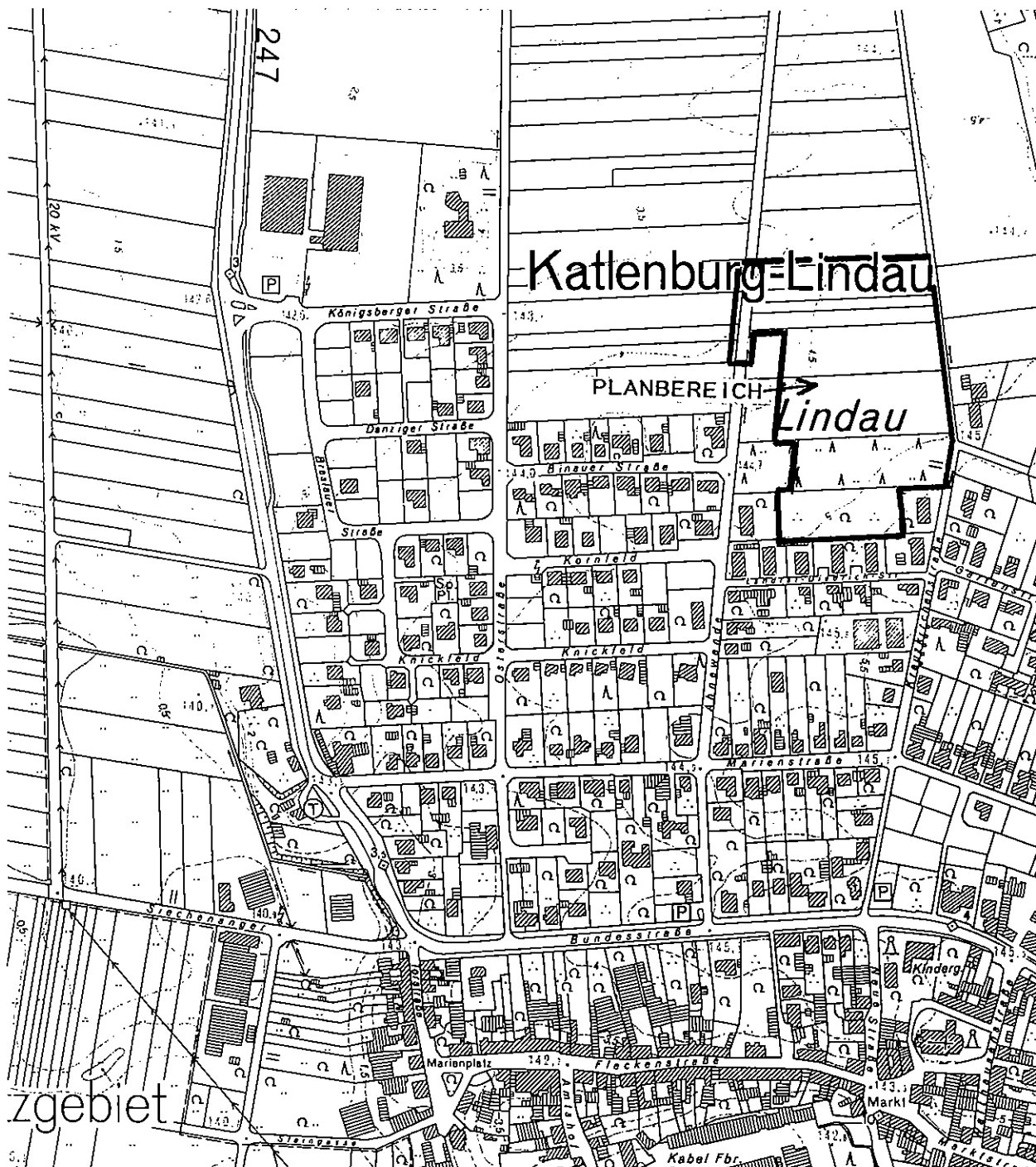
Präambel	Planunterlage
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 49 der Nds. Vermessungs- und Katasterordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Ahnewende" beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung), als Satzung beschlossen.	Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 7725 B u. D VP 5 / 93 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 93). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Katlenburg-Lindau, den 09.05.95	Katlenburg-Lindau, den 27. Juli 1995
gez. Braun Bürgermeister	gez. Walter Hd. Vermessungsdiplom
gez. Hagerodt Gemeindedirektor	Planverfasser
Aufstellungsbeschuß	Siegel
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.4.1994 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Länderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (V.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover, den 14.6.1994
Katlenburg-Lindau, den 4.10.94	BÜRO KELLER Büro für städtebauliche Planung 30659 Hannover Lothinger Straße 15 Telefon (0510) 922530 Fax 922682
gez. Hagerodt Gemeindedirektor	Örtliche Auslegung
	Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.1.1995 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung wurden am 30.1.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.2.1995 bis 14.3.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Katlenburg-Lindau, den 15.3.95
	gez. Hagerodt Gemeindedirektor

Planunterlagen	
Katlenburg-Lindau: Grundlegungskarte 7725 B u D	
VP 5/93	
Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Verwaltungs- und Katasteramtes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).	
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 93). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	
Die Übertragungsbark der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei.	
Katasteramt Northeim, den 27. Juli 1995	
Siegel	gez. Walter ld, Vermessungsdi
Planverfasser	
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von	
Hannover, den 14.6.1994	
BÜRO KELLER	
Baro für städtebauliche Planung	
30559 Hannover Lothar-Siedler-Straße	
161110 010 522530, Fax 521982	
x die Auslegung	Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.1.1995 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.1.1995 ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.2.1995 bis 14.3.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Katlenburg-Lindau, den 15.3.95	

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	
4.4.1995			

GEMEINDE KATLENBURG-LINDAU, OT LINDAU BEBAUUNGSPLAN NR. 19 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "AHNEWENDE"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ahnewende" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand Lindaus. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Teilplanaufhebung

Dieser Bebauungsplan überlappt einen kleinen Teilbereich des westlich benachbarten Bebauungsplanes Nr. 15 "Ostwärts der Osterstraße", der mit Rechtskraft dieses neuen Bebauungsplanes aufgehoben wird. Die in diesem Bereich vorhandene Straße war im alten Bebauungsplan als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, weil er nicht als öffentliche Erschließung dienen sollte. Dementsprechend war beidseitig ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Im Rahmen der Grundstücksumlegung wurden diese Festsetzungen übersehen, so daß eine Grundstücksstruktur entstand, die auf eine Erschließungsfunktion dieses Weges angewiesen war. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, wird der Bereich in diesen neuen Bebauungsplan wieder mit einbezogen, die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche als landwirtschaftlicher Weg sowie das beidseitige Zufahrtsverbot aufgehoben. Im folgenden wird ein entsprechender Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 15 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Weiter nördlich liegt die symbolhafte Darstellung einer Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße 247. Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Wohnbaufläche vorgesehen.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan sowie seine 10. Änderung werden im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

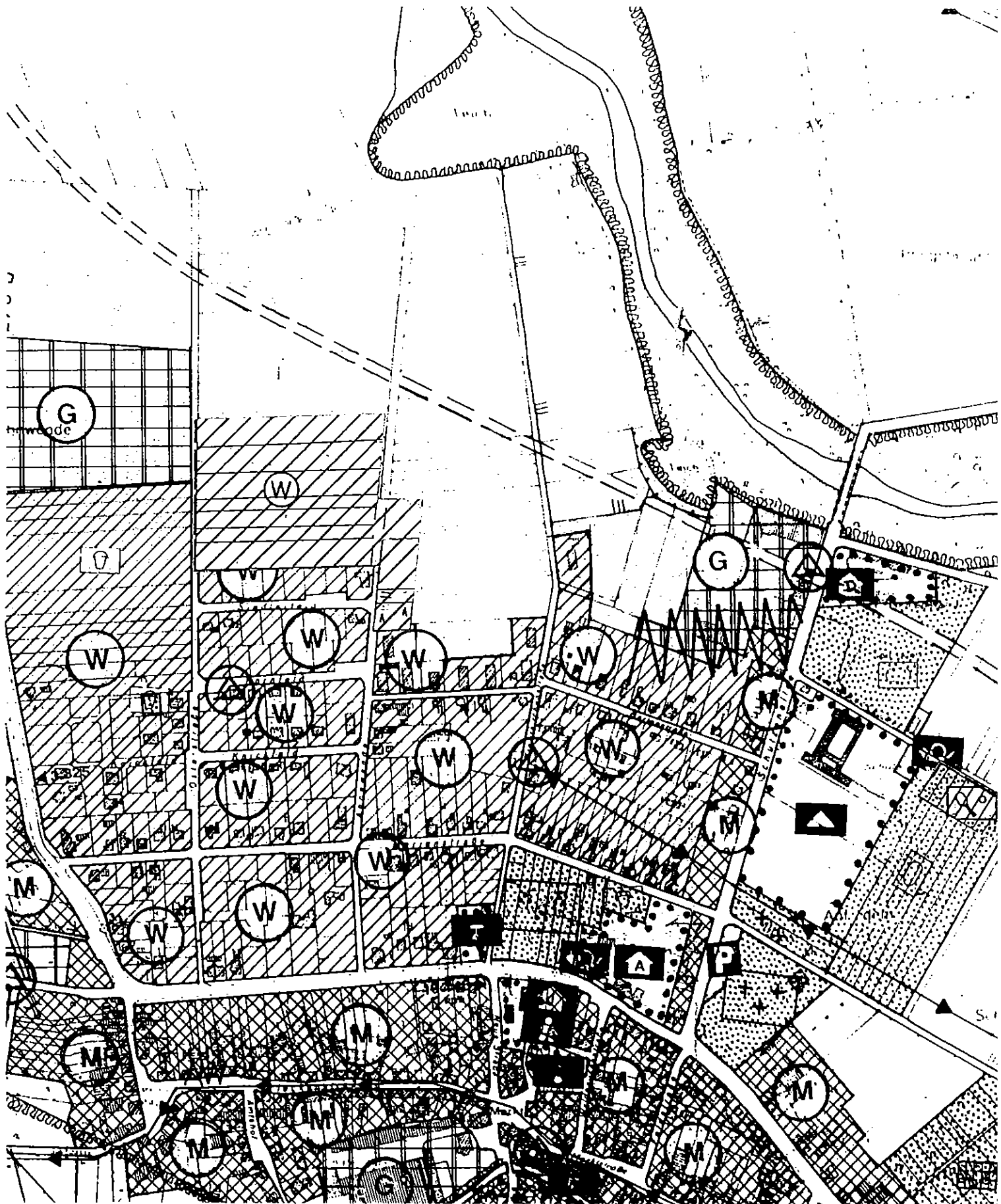
Das Gebiet ist völlig eben und wird bislang fast ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Lediglich im Süden ist ein Grundstücksstreifen als Wiese mit Nadelbaumbestand vorhanden.

3. Verbindliche Bauleitplanung

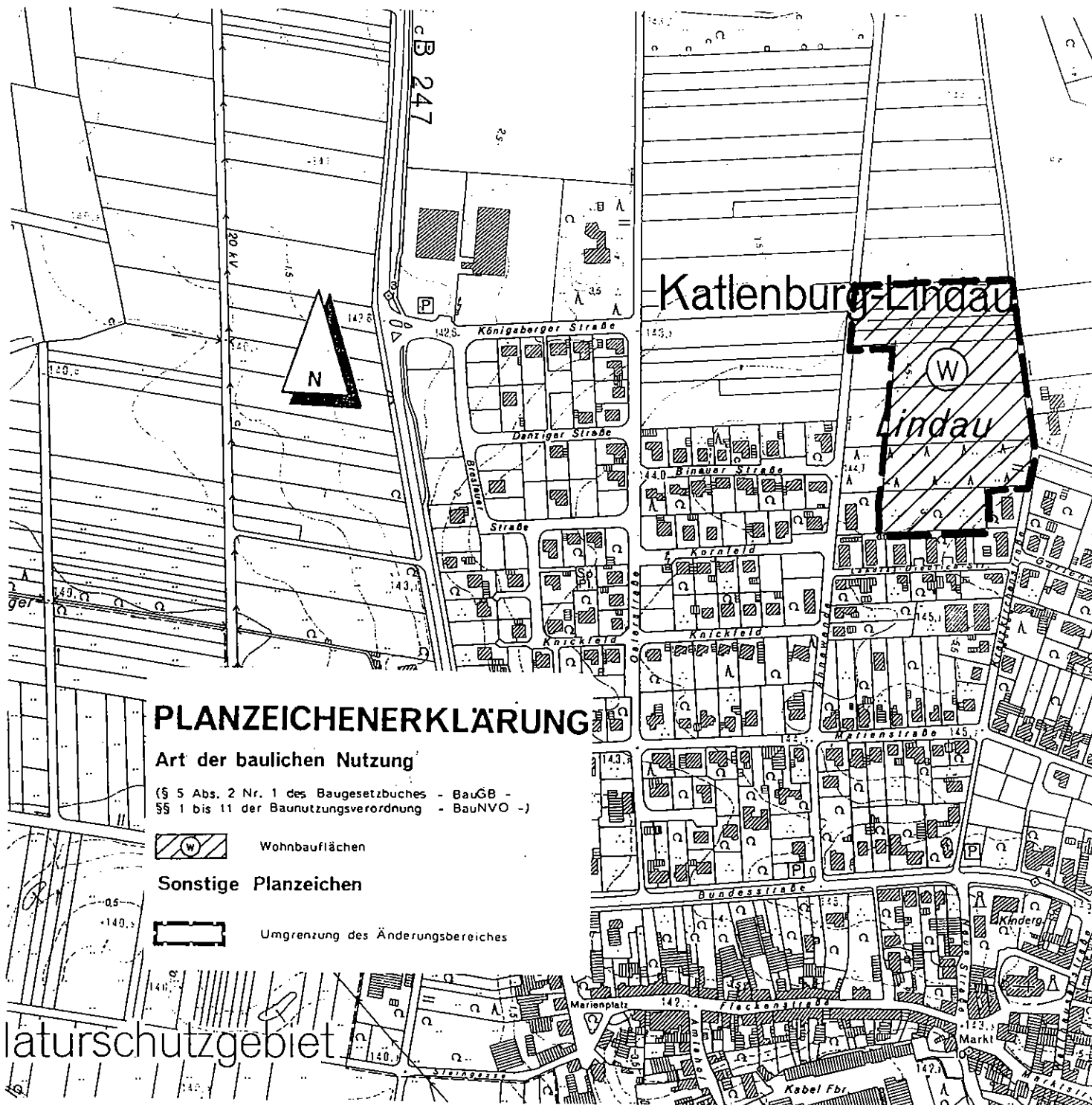
3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Aufgrund des Bedarfes an Wohnbauflächen wird dieses Gebiet einer entsprechenden Nutzung zugeführt, wie es auch in der Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Die Darstellung einer Umgehungsstraße im Zuge der B 247, die im Flächennutzungsplan

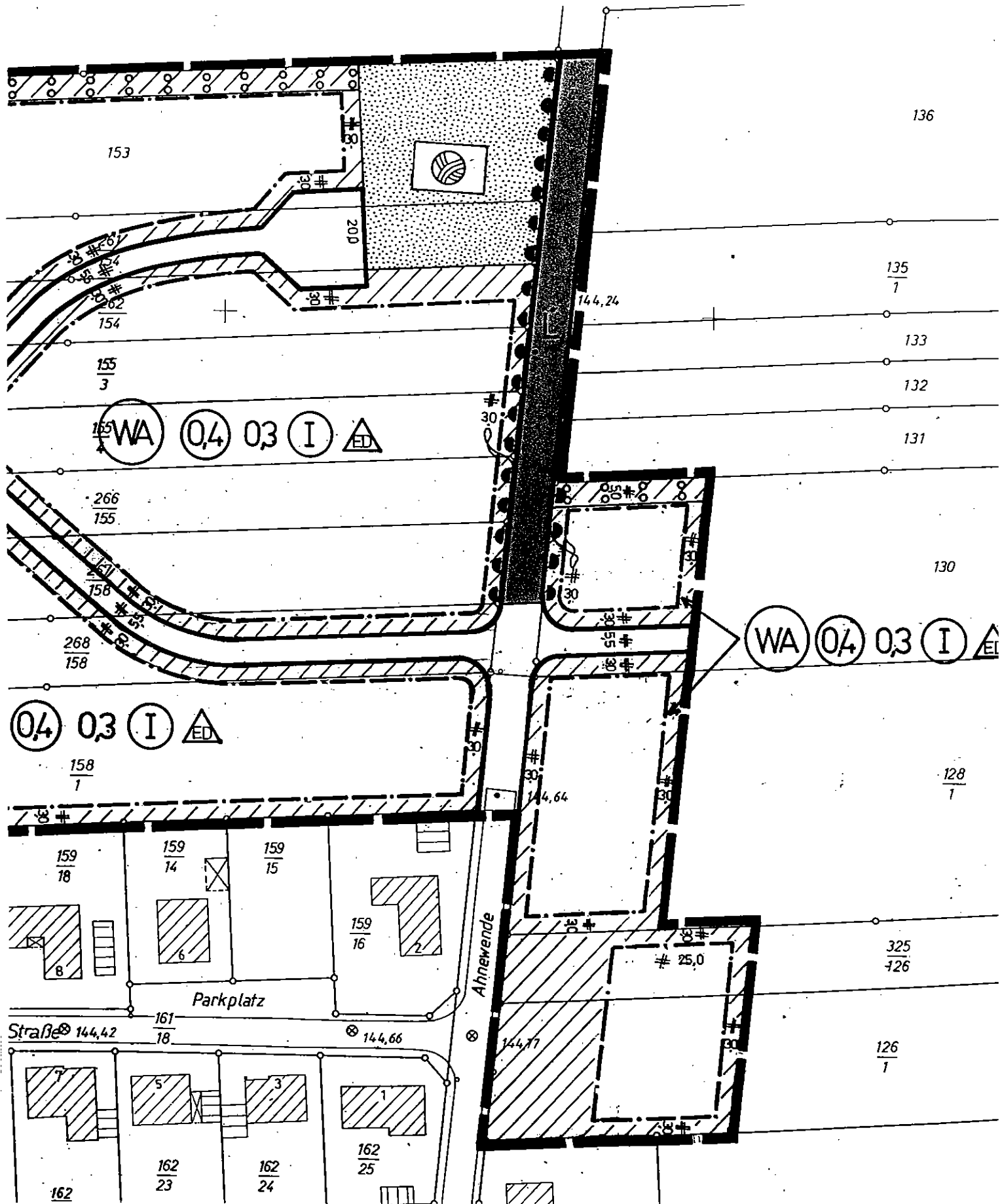
Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 2. Änderung, M. 1:5.000



Flächennutzungsplan, 10. Änderung, M. 1:5.000



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 15 "Ostwärts der Osterstraße", M. 1:1.000



nördlich dieses Planbereiches verläuft, ist symbolhaft zu verstehen und legt keine exakte Trassenführung fest. Dies ist schon daran zu erkennen, daß die Straßendarstellung mitten durch das Betonwerk und die Sportflächen beidseitig der Schützenallee verläuft, wo sie tatsächlich kaum zu realisieren sein wird. Dieser Bebauungsplan setzt die Linie des zukünftigen nördlichen Ortsrandes fort, so wie sie in den beiden westlich angrenzenden Baugebieten beidseits der Osterstraße vorgegeben wird (siehe Flächennutzungsplanausschnitt). Insofern ergibt sich aus dieser Planung für eine zukünftige Umgehungsstraße keine neue Situation. Möglicherweise durch den Straßenbau notwendig werdende Immissionsschutzmaßnahmen zugunsten der Wohngebiete bleiben nach wie vor möglich, wenn auch im Rahmen der gesetzlichen Bedingungen Verschlechterungen in bezug auf Aussicht, Lärm- und andere Immissionsbelastungen möglich wären. Allerdings wird nach dem letzten Stand der Überlegungen gemeinsam mit den zuständigen Behörden eine von der Darstellung im Flächennutzungsplan abweichende Trassenführung als erforderlich angesehen und angestrebt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Angepaßt an die benachbarte Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die der Lage in einem Ort wie Lindau eher entsprechen als Reine Wohngebiete.

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird an die Nachbarschaft angepaßt. Während im Süden im Übergang zu den benachbart vorhandenen Wohnblöcken eine intensivere Nutzung möglich ist, wird am zukünftigen Ortsrand einer niedrigen eingeschossigen Bebauung der Vorzug gegeben, um im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bepflanzung den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten. Ansonsten kann eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden, wobei ebenso wie im südlichen Bereich durch eine Begrenzung der Traufhöhe erreicht werden soll, daß keine unangemessen hohen Baukörper entstehen. Im Zusammenhang mit der in der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung festgesetzten Dachneigung wird dadurch erreicht, daß ein rechnerisch dreigeschossiges Gebäude optisch eher wie ein Zweigeschossiger wirkt. Ohne eine solche Einschränkung besteht die Gefahr, daß beispielsweise ein zweigeschossiges Gebäude unter Ausnutzung der Grenzwerte in der Bauordnung fast wie ein Dreieinhalbgeschossiger wirken kann und damit den Rahmen der Lage des Gebietes und der Umgebung sprengt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Allgemein wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, weil dies am ehesten der Lage des Baugebietes am Ortsrand entspricht. Es wird dadurch eine Durchgrünung des Baugebietes unterstützt, daß Reihenhäuser mit einer Länge von bis zu 50 m praktisch ausgeschlossen werden. Zwar sind theoretisch auch Einzel- und Doppelhäuser von bis zu 50 m Länge zulässig, aber angesichts des hierfür verhältnismäßig geringen Maßes der baulichen Nutzung sind sie äußerst unwahrscheinlich. Lediglich im Süden wird für den Bereich, in dem eine Dreigeschossigkeit zulässig ist, eine uneingeschränkte offene Bauweise zugelassen, um in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Baubestand nicht das Entstehen des Wohnungsbaus einzuschränken.

Die Baugrenzen können großzügig gefaßt werden; Anlaß für eine Einschränkung besteht nur insoweit, als zu den Anpflanzflächen ein Mindestabstand einzuhalten ist, um Beeinträchtigungen der Anpflanzungen durch die Bebauung zu vermeiden.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird von der Ahnewende und der Kreuzkirchenstraße her erschlossen, die durch eine Straße verbunden werden, von der aus wiederum Wohnstraßen in das Gebietsinnere abzweigen. Wie unter Punkt 1.3 bereits erläutert, wird die Ahnewende im Bereich des Bebauungsplanes als Erschließungsstraße mit genutzt, während die Verlängerung der Kreuzkirchenstraße in dem nicht weiter ausgebauten nördlichen Bereich nicht als Baugrundstückzufahrt dienen kann. Dementsprechend wird hier ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

3.5 Grün

Durch diese Bebauungsplanung kann ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ausgelöst werden, der als erheblich im Sinne der Naturschutzgesetzgebung bezeichnet werden kann. Ein solcher Eingriff ist, wenn er schon nicht unterlassen werden kann, zu minimieren bzw. auszugleichen. Abgesehen davon dienen Festsetzungen zugunsten einer Eingrünung auch der städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes. So soll der zukünftige Ortsrand intensiv eingegrünt werden, um einen gestalterischen Übergang zwischen Bebauung und der angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Die zusätzliche Bepflanzung der Baugrundstücks- und der Verkehrsflächen dient einer inneren Mindestdurchgrünung des Baugebietes, wobei die verlängerte Ahnewende nicht bepflanzte werden kann, weil der landwirtschaftliche Verkehr hier nicht behindert werden soll. Der Zeitpunkt der Straßenbepflanzung kann nicht auf den Beginn der Baumaßnahme bezogen werden, weil zunächst mit einer Baustraße zu rechnen ist und die Bäume erst bei der endgültigen Fertigstellung der Straßen gepflanzt werden können.

Stellplätze und ihre Zufahrten sollen nicht durchgehend versiegelt werden können, um den Wasserabfluß zu verringern und die Grundwasserneubildung zu unterstützen.

Der notwendige Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung kann in Anlehnung an das sogenannte Osnabrücker bzw. hessische Kompensationsmodell durch eine Einstufung in Werteinheiten (WE) wie folgt ermittelt werden, wobei die Flächen der Teilplanaufhebung ausgenommen bleiben, weil sie sich in Bezug auf Natur und Landschaft nicht verändern, sondern nur planungsrechtlich überarbeitet werden:

Bestand:

Intensiv-Ackerland $22.637 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ WE/m}^2 =$	13.582 WE
Grünland $4.920 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ WE/m}^2 =$	4.920 WE
Summe Bestand	18.502 WE

Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen:

WA-Gebiet 24.791 m^2 , mögliche Versiegelung

GRZ $0,4 + 50 \%$, entspricht	
$9.916 \text{ m}^2 + 4.958 \text{ m}^2 \times 0,0 \text{ WE/m}^2 =$	0 WE
Gartenflächen $9.916 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ WE/m}^2 =$	11.899 WE
Verkehrsfläche $3.427 \text{ m}^2 \times 0,0 \text{ WE/m}^2 =$	0 WE
Zwischensumme:	11.899 WE

zuzüglich aus den Textlichen Festsetzungen:

aus Nr. 1 Pflanzstreifen 236 m lang:

47 Sträucher $\times 28 \text{ WE} =$	1.316 WE
12 Laubbäume $\times 50 \text{ WE} =$	600 WE

aus Nr. 2 innere Bepflanzung:

24.791 m² WR-Gebiet $\approx$

50 Laubbäume x 50 WE = 2.500 WE

50 Sträucher x 28 WE = 1.400 WE

aus Nr. 3 Verkehrsfläche 400 m lang $\approx$

27 Laubbäume (II. Ordnung) x 68 WE = 1.836 WE

zusammen: 19.551 WE

Damit wäre der Ausgleich ermöglicht. Mit dieser Berechnung kann es sich nur um eine Annäherung handeln, weil Beeinträchtigungen oder Verbesserungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes letztlich nicht in Zahlen ausdrückbar sind, aber es kann bei der Abwägung darüber weiterhelfen, wie der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

3.6 Immissionsschutz

Nachdem die Trasse der Umgehungsstraße Lindaus nach den letzten Überlegungen den Erwartungen der Gemeinde entsprechend nicht dort verlaufen soll, wo sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist, sind Immissionen für dieses Baugebiet nicht bzw. nur in sehr vermindertem Maße zu erwarten, wobei der gesetzliche Mindestschutz in jedem Fall zu gewährleisten ist.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, daß es durch die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen zu gelegentlichen Immissionen kommen könne, die das geplante Wohngebiet allerdings nicht wesentlich belasten.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Durch die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung soll erreicht werden, daß sich Neubauten an das ortstypische Erscheinungsbild der bebauten Ortslage Lindaus anpassen. Aufgrund der Fernwirkung gilt dies insbesondere für die Dachlandschaft, so daß hier geeigneten Dächern der Vorzug gegeben wird. Weitere Festsetzungen sind aufgrund der Nachbarschaft, in der schon verschiedenste Gestaltungsmerkmale verwirklicht worden sind, nicht sinnvoll.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen können erforderlich werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch die Elektrizitäts-AG Mitteldeutschland (EAM) durchgeführt. Lindau ist an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen; die Wassermenge ist ausreichend. Die Löschwasserversorgung kann problemlos gemäß den Forderungen des Brandschutzes sichergestellt werden.

Das Schmutzwasser wird im Trennsystem zur Kläranlage Katlenburg, das Oberflächenwasser kann nach einer gutachterlichen Stellungnahme von Dr. Nickel, Springe, in Flächenversickerungsanlagen oder, je nach Bebauung, in Muldenversickerungsanlagen verbracht werden. Dabei ist aber zu beachten, daß für gezielte Ver-

sickerungen eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, der der Bebauungsplan nicht vorgreifen kann. Insofern kann eine Versickerung hier nicht verbindlich vorgeschrieben werden, sondern im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Versickerung unter Berücksichtigung der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen vorgesehen.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt.

5.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen. In den Seitenbereichen der Erschließungsstraßen kann geparkt werden.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Direkt westlich angrenzend ist ein großer Bolz- und Spielplatz in einer Größe von über 1.500 m² vorhanden, der den rechnerischen Bedarf aus diesem Gebiet von ca. 301 m² mit abdecken kann.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung der Verkehrsflächen 20.000,- DM

Verkehrsflächenausbau 410.000,- DM

Von diesen Beträgen sind 430.000,- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Schmutzwasserkanal 147.000,-- DM

Hausanschlüsse (SW) 140.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen kann rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen werden.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,8433 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete 2,5006 ha

Verkehrsfläche 0,3427 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 19 und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

"Ahnewende"

vom 15.2.1995 bis einschließlich 14.3.1995

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

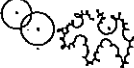
Katlenburg-Lindau, den 09.05.95

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

BEBAUUNGSENTWURF VERKLEINERT

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Fahrbahn
-  Bäume, Sträucher
-  Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes

