

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

04 Geschloßflächenzahl

04 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ
UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Schutzzone II

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. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches
(BauGB) und der §§ 14, 17 und 19 der Nds. Bauordnung und des
§ 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen
Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung, bestehend aus der Plan-
zeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (sowie
den bestehenden Ortslichen Bauvorschriften) **hiermit beschließt**, als
Satzung beschließen.

Katlenburg-Lindau, den 12.12.95

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
31.12.95 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) öffentlich be-
kannt gemacht.

Katlenburg-Lindau, den 13.11.95

Gemeindedirektor

Büro Keller

Büro für städtebauliche Planung

30601 Lohnde - Lohnde Straße 15

Telefon (0511) 12 75 30 - Fax (0511) 12 75 37

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
28.12.95 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der
Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.95 orts-
öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom 21.12.95 bis 20.01.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 21.12.95

Gemeindedirektor

Büro Keller

Büro für städtebauliche Planung

30601 Lohnde - Lohnde Straße 15

Telefon (0511) 12 75 30 - Fax (0511) 12 75 37

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach
Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in
seiner Sitzung am 12.12.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die
Begründung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 12.12.95

Gemeindedirektor

Büro Keller

Büro für städtebauliche Planung

30601 Lohnde - Lohnde Straße 15

Telefon (0511) 12 75 30 - Fax (0511) 12 75 37

Inkrafttreten

Die ~~Satzung~~ der ~~Gemeinde~~ Durchführung des Anzeigeverfahrens
12.12.95 Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am
13.01.1996 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 13.01.1996 rechtsver-
bindlich geworden.

Katlenburg-Lindau, den 13.01.96

Gemeindedirektor

Büro Keller

Büro für städtebauliche Planung

30601 Lohnde - Lohnde Straße 15

Telefon (0511) 12 75 30 - Fax (0511) 12 75 37

*) Nichtzutreffendes streichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind minde-
stens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit
einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und zwei
standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal ver-
pflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ab-
gängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

2. Die durch 04 gekennzeichnete Fläche für Anpflanzungen
ist je 10 lfm mit drei standortheimischen Laubsträuchern,
60-100 cm, zweimal verpflanzt, zu bepflanzen. Die An-
pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit
zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

3. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind nur in wasser-
durchlässiger Bauweise mit einem Abfließwert von minde-
stens 0,7 gemäß DIN 1886 zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 10
BauGB).

4. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungs-
planes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die
Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem
Baugebiet dieser Bebauungsplanänderung ihren Festsetzungen
entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den
jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der über-
nächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden An-
pflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 8a
BNatSchG).

5. Baugrundstücke müssen mindestens 750 m² groß sein (ge-
mäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung
(NBauO))

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Weingarten“
der Gemeinde Katlenburg-Lindau.

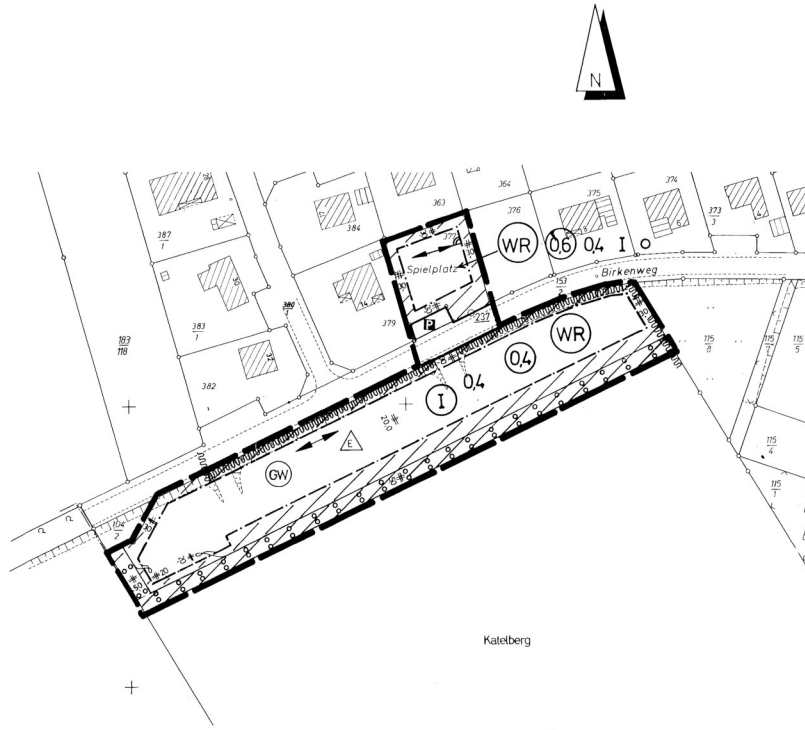
§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° - 45°
zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Neben-
anlagen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

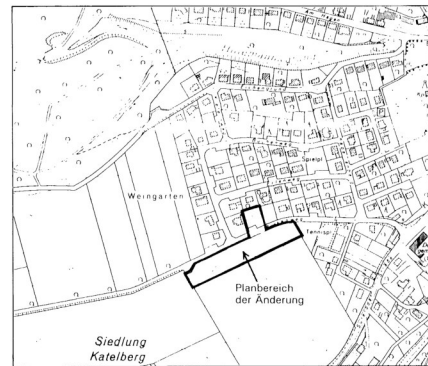
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer den Anfor-
derungen des § 2 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvor-
schrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer
Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.



Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Northeim
Landkreis Northeim
Katlenburg-Lindau
Gemarkung Katlenburg
Flur 10 Maßstab 1 : 1000

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



KATLENBURG - LINDAU OT KATLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR.5 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

AUF DEM WEINGARTEN 1. ÄNDERUNG URSCHRIFT

M:1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

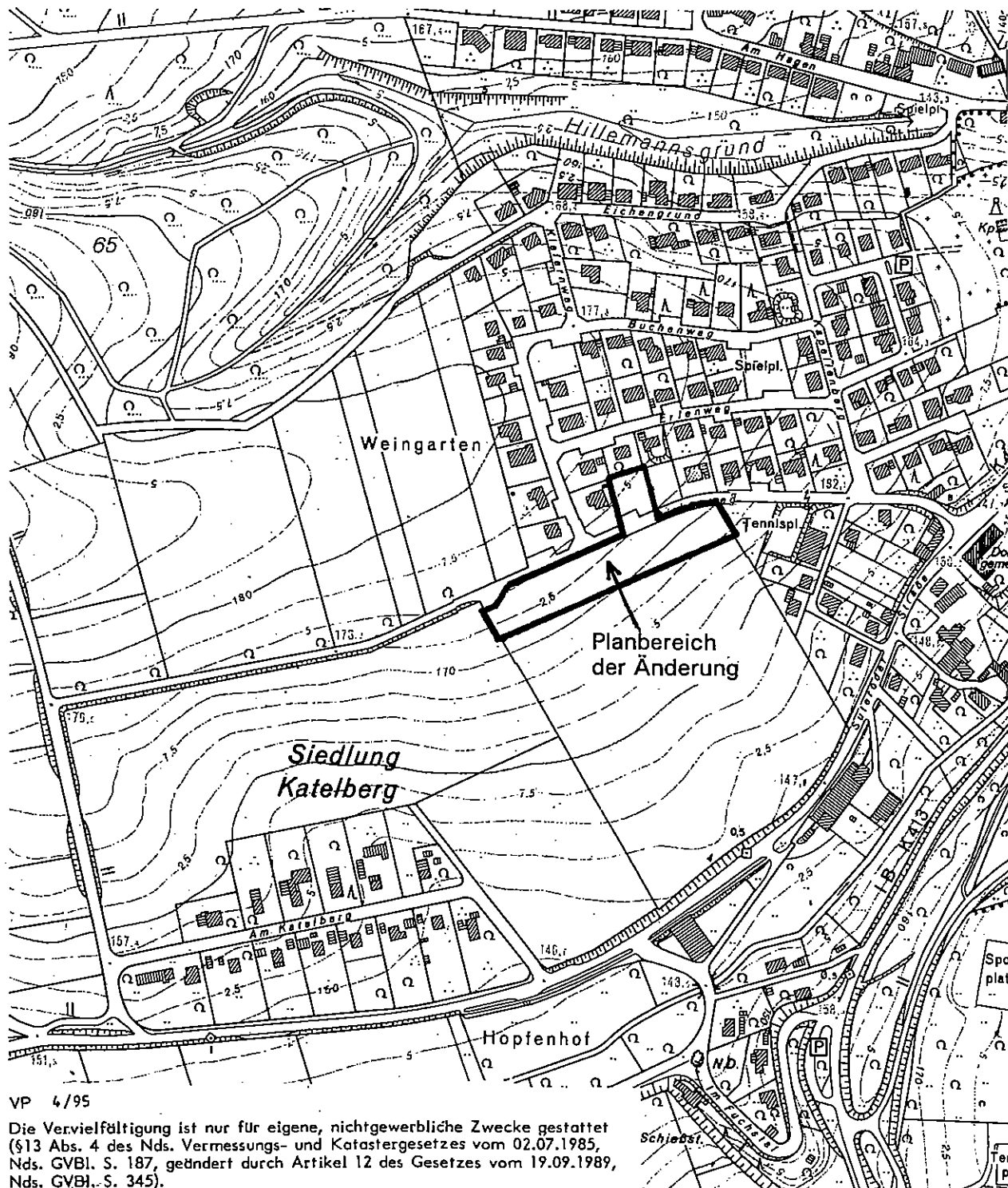
BÜRO KELLER LÖTHINGER STRASSE 15 30601 LOHNDE

gem. § 11 BauGB	gem. § 312 BauGB	gem. § 10 BauGB
Bearbeitet am 5.4.1995 / VO	Bearbeitet am 25.7.1995 / VO	Stand 12.12.1995 / VO

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 12.12.1995	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE KATLENBURG-LINDAU OT KATLENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 5 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT "AUF DEM WEINGARTEN", 1. ÄNDERUNG



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat am 31.1.1995 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Weingarten" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südwesten des Ortsteils Katlenburg. Er ist zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB um ein Grundstück nördlich des Birkenweges vergrößert worden und wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung südlich des Birkenweges bislang eine Fläche für die Landwirtschaft aus, die gleichzeitig innerhalb einer Trinkwasserschutzzone II liegt. Im Zuge der parallel aufgestellten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Bereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aufgenommen, wie sie für das Grundstück nördlich des Birkenweges bereits besteht.

Entsprechende Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan sowie aus seiner 11. Änderung werden im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Bebauungsplan, bisherige Fassung

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan für den Bereich seiner 1. Änderung südlich des Birkenweges eine Fläche für die Landschaft sowie nördlich eine Spielplatzfläche fest. Im Westen ist eine Verkehrsfläche für einen Wendeplatz vorgesehen. Wenn in der Umsetzung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ein weiteres Wohnbaugebiet ausgewiesen wird, kann der Wendeplatz entfallen, weil der Verkehr dann in das neue Gebiet hineingeführt wird. Darauf kann diese Änderung des Bebauungsplanes aber noch nicht aufbauen, eben weil der neue Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist. Der Wendeplatz muß somit vorerst noch in der Planung bleiben und kann gegebenenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben werden.

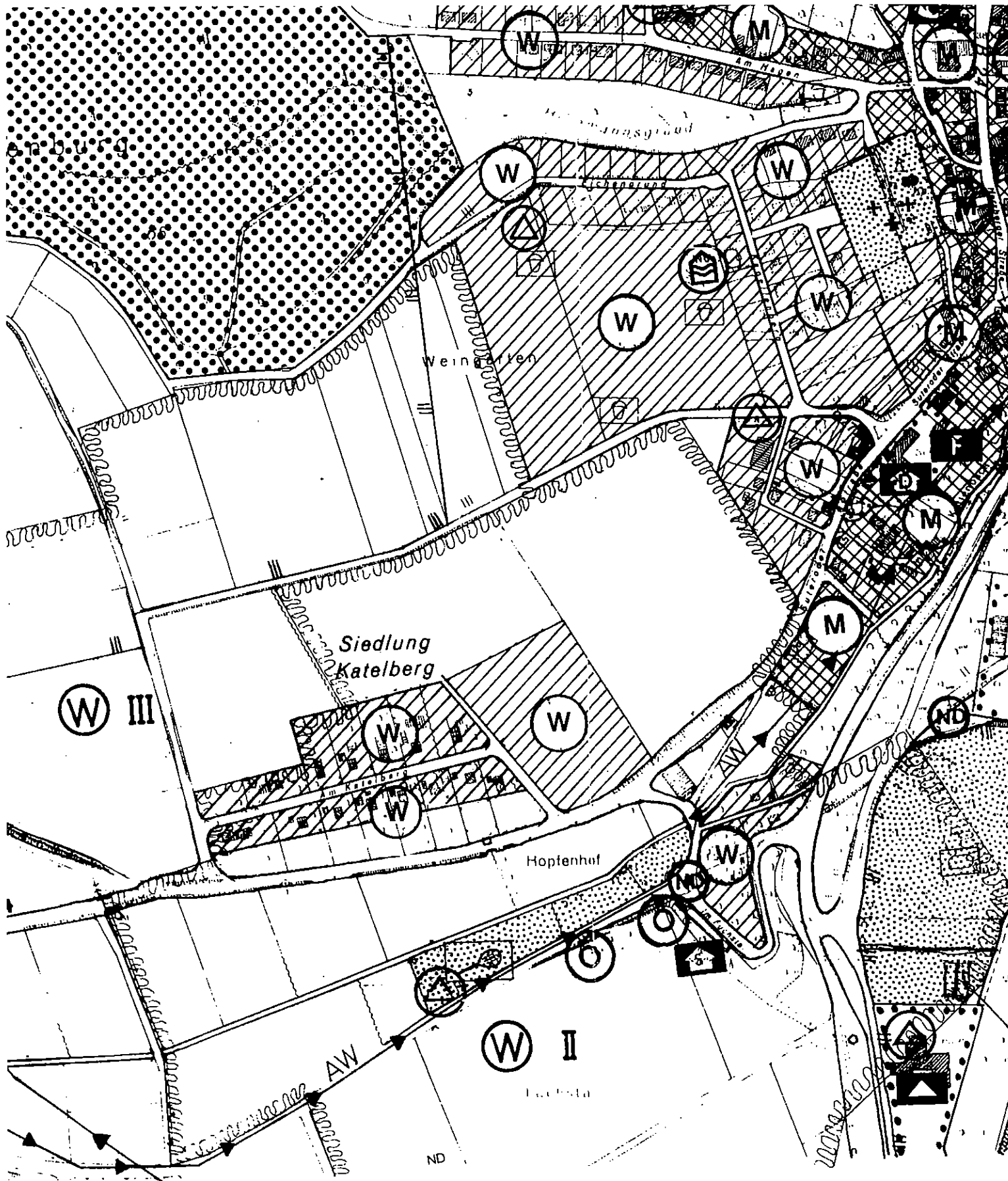
Der Änderungsbereich ist darüber hinaus als Wasserschutzbereich gekennzeichnet.

Im folgenden wird ein entsprechender Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

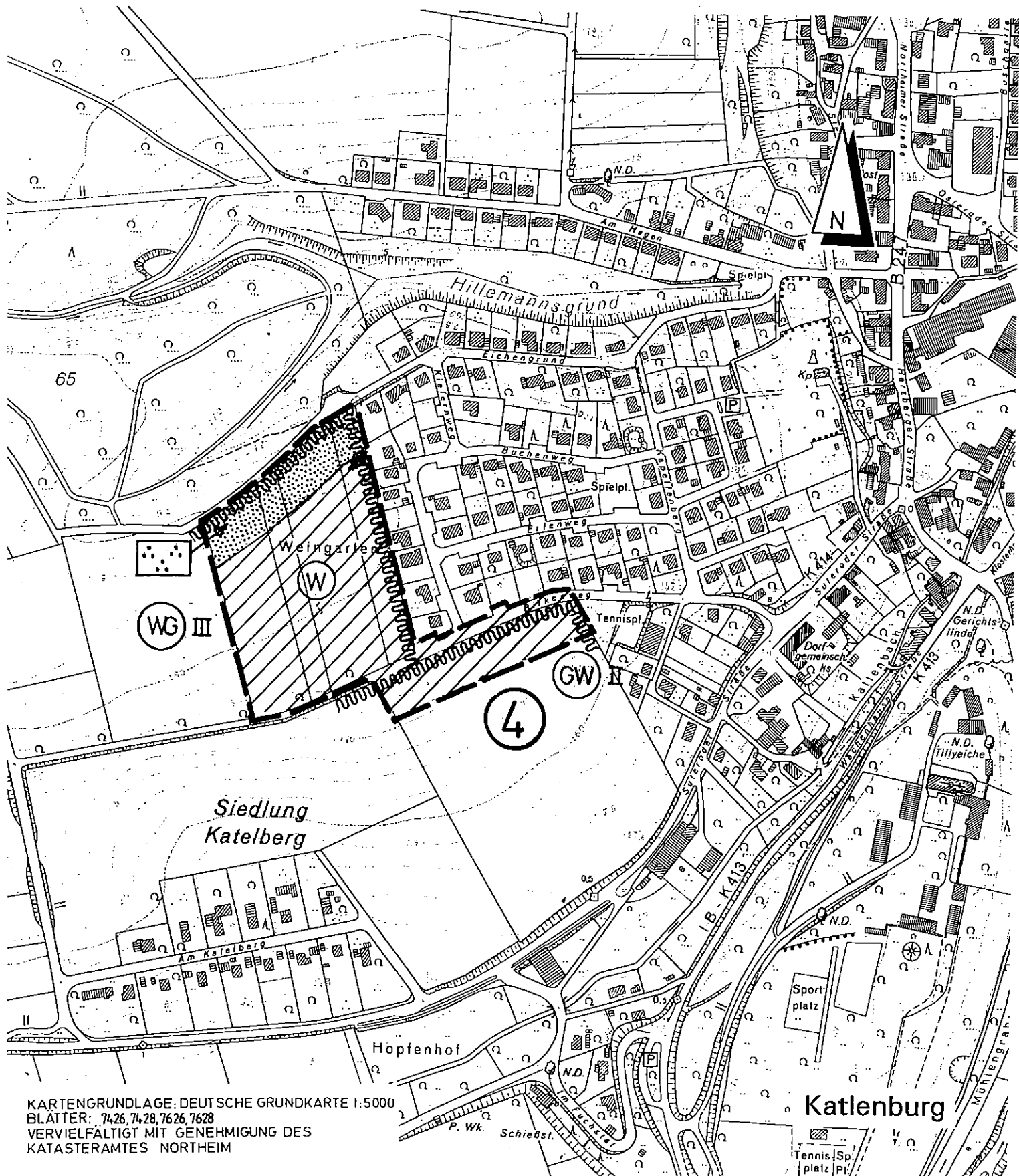
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet fällt leicht nach Süden ab und wird bislang landwirtschaftlich genutzt. wertvoller Bewuchs ist hier nicht vorhanden. Die bislang festgesetzte Spielplatzfläche liegt zwischen vorhandener Bebauung, ist selbst aber noch unbebaut.

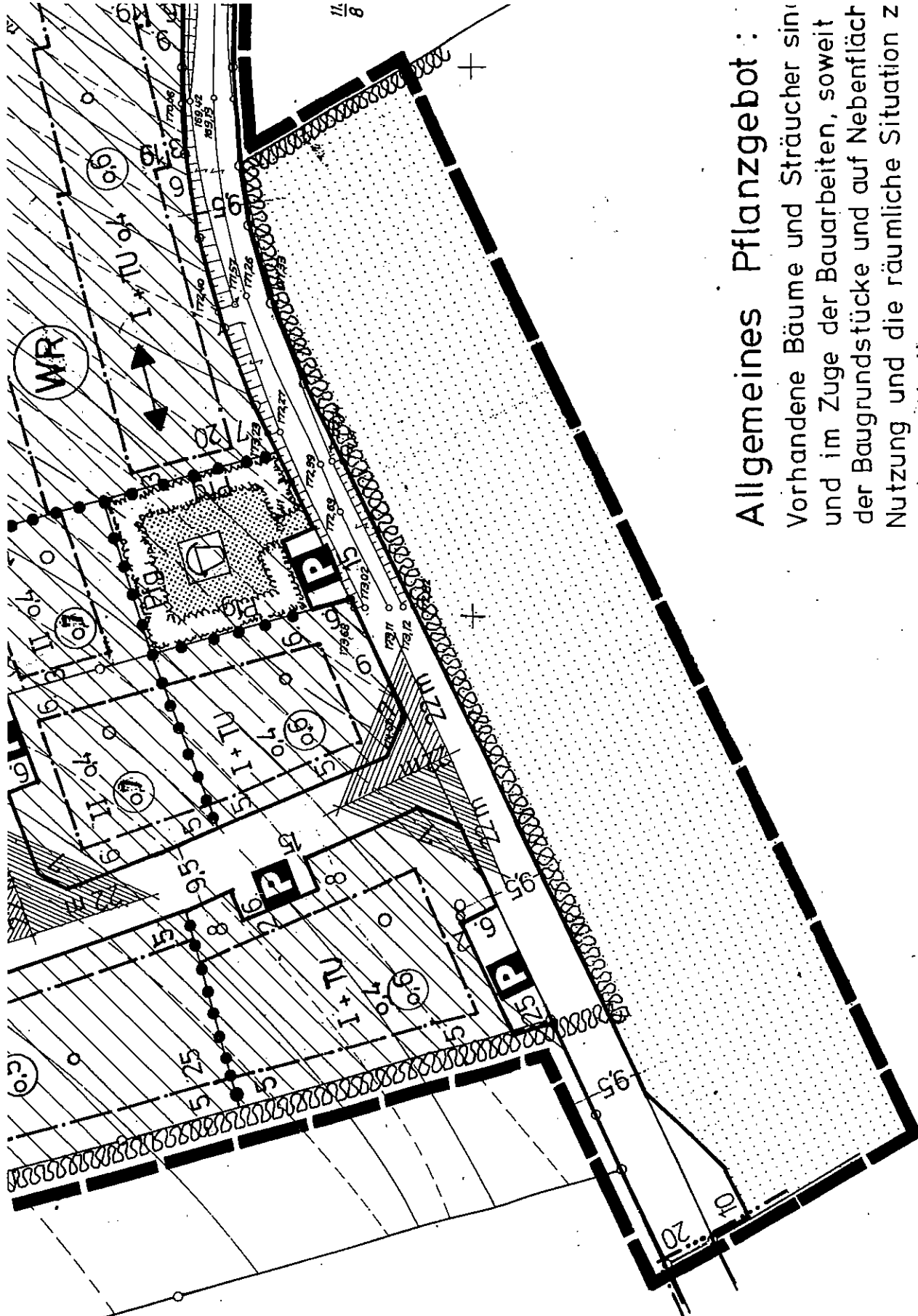
Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



Ausschnitt Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1:5.000



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5 "Auf dem Weingarten", M 1:1.000



Allgemeines Pflanzgebot :
 Vorhandene Bäume und Sträucher sind
 und im Zuge der Bauarbeiten, soweit
 der Baugrundstücke und auf Nebenflächen
 Nutzung und die räumliche Situation zu
 und zu erhalten .
 Dabei sollte auf jedem Baugrundstück
 vorhanden , mindestens ein hochwertiger
 und erhalten werden .
 Der letzte Satz gilt verbindlich für
 und Westen abschließen .

29.4.1976

aj

2.4 Trinkwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II. Die Errichtung von Wohnbauten sowie Wirtschafts- und Nebengebäuden ist beschränkt zulässig bzw. genehmigungspflichtig. Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung hält die Genehmigung unter Auflagen für vertretbar. Vor der jeweiligen Baugenehmigung ist die Ausnahmegenehmigung von der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches zu erwirken. Mit erhöhten Anforderungen an Bauausführung und Abwasserleitungen ist zu rechnen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Aufgrund der Ausnahme von den Regelungen zugunsten des Trinkwasserschutzes soll dieses Gebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die vorhandene Erschließungsfunktion des Birkenweges (früher: Am Weinberg") wirtschaftlicher genutzt werden. Eine Neubebauung an eine vorhandene Straße zu legen ist finanziell und vom Landschaftsverbrauch her günstiger, weil die notwendige Erschließungsanlagen hier eingespart und damit dem Gebot des Baugesetzbuches nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden nachgekommen werden kann und weniger Haushaltsmittel der Gemeinde bereitgestellt werden müssen. Die Spielplatzfläche nördlich des Birkenweges wird für den bislang vorgesehenen Zweck nicht mehr benötigt, weil ein großer Spielplatz zwischen Buchenweg und Erlenweg nördlich dieses Änderungsbereiches vorhanden ist, der den entsprechenden Bedarf mit abdecken kann.

Die vom Landkreis aus Sicht der Regionalplanung angeregte Auseinandersetzung mit Fragen rationeller Energieverwendung kann zwar einerseits dazu führen, daß die Bauleitplanung die Ausrichtung von Gebäuden oder Gebäudegruppen nach dem Sonnenstand ermöglicht. Dies ist in dieser Bebauungsplanänderung der Fall. Ansonsten ist aber die Frage einer rationellen Energieverwendung nicht auf der Ebene eines einzelnen Bebauungsplanes, oder wie hier einer Bebauungsplanänderung zu lösen, sondern bedarf grundlegender Überlegungen, die zu gesetzlichen Vorgaben führen könnten, wenn erkannt wird, daß diesem Punkt soviel Gewicht beizumessen ist, daß Regelungen wie beispielsweise das Verbot von Einfamilienhäusern aus energiepolitischen Gründen erforderlich sind. Dies kann aber nicht auf der kommunalen Ebene geklärt werden. Nachdem in Gemeinden wie Katlenburg-Lindau immer noch das Einfamilienhaus gewünscht wird, andererseits keine gesetzlichen Regelungen dem entgegenstehen, soll diesem Wunsch durch entsprechende Planungen entsprochen werden. Wenn auf der Landes- oder Bundesebene die Meinung bestehen sollte, daß dies aus energiepolitischen Gründen nicht mehr tragbar sein sollte, dann sind dort entsprechende Regelungen zu treffen, die dann auf Gemeindeebene zu beachten wären. Solche allgemeingültigen und nicht auf einzelne Gemeinden beschränkten Sachverhalte können nur auf höherer Ebene behandelt, nicht aber von jeder Gemeinde für sich geklärt werden. Die Möglichkeit, rationelle Energieverwendung im Bebauungsplan festzuschreiben, wird abgesehen von der schon erwähnten Sonnenausrichtung und der Bauweise nicht gesehen, da nur städtebaulich begründete Festsetzungen zulässig sind. Der Ausschluß bzw. die Vorschrift bestimmter Energiearten bedingt besondere städtebauliche Gründe. Hier wird aber auf allgemeine energiepolitische Grundsätze verwiesen, die für alle Gemeinde gleichermaßen gelten. Besondere Gründe sind dagegen in diesem vorliegenden Änderungsbereich nicht zu erkennen. Die Verwendung regenerativer Energiearten wird im Änderungsbereich aber auch nicht ausgeschlossen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand und der in der Nachbarschaft festgesetzten und vorhandenen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet zusätzlich zulässigen Nutzungen sind hier nicht erwünscht, weil sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt ebenfalls die Lage des Baugebietes sowie die vorhandenen Festsetzungen in der Nachbarschaft. Bei einer maßvollen Höhenentwicklung ist jeweils eine flächensparende Ausnutzung des Grundstückes möglich. Ausgebaute Dachgeschosse und Untergeschosse sind zulässig, so lange sie die Grenze eines Vollgeschosses nach der Niedersächsischen Bauordnung nicht überschreiten. Die ursprüngliche benachbarte Festsetzung eines zusätzlichen talseitigen Untergeschosses wird somit hier nicht übernommen. Durch die Begrenzung der Grundstücksgröße soll eine wirksame Durchgrünung des Gebietes unterstützt werden; eine zu dichte Bebauung wird damit unterbunden.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Es wird eine offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt, um eine zukünftige Durchgrünung des Baugebietes zu fördern. In Verbindung mit der maximal zulässigen Grundstücksgröße wird neben einer flächensparenden Bebauung erreicht, daß keine zu großen Baukörper entstehen, die der Lage des Baugebietes und der vorhandenen Nachbarschaft nicht angemessen wären.

Die überbaubare Fläche konzentriert sich im Norden des Baugebietes, um im Süden eine zusammenhängende Freifläche und damit einen begrünten Übergang zur freien Landschaft hin zu erreichen.

Durch die hangparallele Stellung baulicher Anlagen soll der Eingriff in den Hangverlauf durch zukünftige Bebauungen minimiert werden. Giebelständige Gebäude würde darüber hinaus erheblich weiter aus dem Boden aufragen und damit weiter als notwendig in die Landschaft hinein wirken.

3.4 Verkehr

Der Änderungsbereich kann problemlos an den Birkenweg angeschlossen werden; zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Der Höhenunterschied zwischen Straße und Gelände kann ohne weiteres überwunden werden. Wie oben bereits erläutert, muß der westliche Wendeplatz so lange noch planerisch bestehen bleiben, bis das vorgesehene nördliche Baugebiet verwirklicht werden kann.

Eine Zufahrt zu dem südlich verbleibenden Acker kann sich der Eigentümer beim Verkauf der Baugrundstücke problemlos sichern.

3.5 Grün

Durch den Bebauungsplan wird ein erheblicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht, der in der Inanspruchnahme bislang als Acker genutzten Bodens besteht, die zu seiner Teilversiegelung und bei einer Ableitung des Oberflächenwassers zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie einer Belastung der Vorfluter führen kann. Das Landschaftsbild kann dadurch belastet werden, daß die Ortslage erweitert wird. Im Bebauungsplan sind solche Eingriffe, so weit sie nicht zu vermeiden sind, durch Festsetzungen zu minimieren bzw. auszugleichen. Um festzustellen, wie der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, werden die in Anspruch genommenen Flächen in Anlehnung an das sogenannte

"Osnabrücker Modell" mit Wertstufen versehen und mit den ebenfalls mit Wertstufen berechneten Ausgleichsmaßnahmen verglichen. Hierbei kann es sich natürlich nur um eine Annäherung handeln, da der Zustand von Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren ist. Da es aber keine allgemeingültigen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen.

Unabhängig von der gesetzlichen Eingriffsregelung haben Festsetzungen zugunsten einer Eingrünung des Baugebietes auch eine städtebauliche Zielrichtung. So soll mit der südlichen Ortsrandeingrünung eine Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft geschaffen werden. Die internen Anpflanzungen auf Baugrundstücken dienen einer Durchgrünung des Baugebietes. Stellplätze, Zuwegungen und ähnliche Anlagen sollen wasserdurchlässig angelegt werden, um die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung von Flächen möglichst wenig zu behindern und die Vorfluterbelastung zu minimieren.

Hier handelt es sich hier um ein rechtlich festgesetztes Spielplatzgrundstück sowie um Ackerland, das im Norden und Osten an Bebauung angrenzt. Die Straße selbst wird planerisch nicht verändert und daher hier nicht weiter berücksichtigt. Wertvoller Bewuchs ist auf dem Acker nicht vorhanden, so daß das Gebiet als unterdurchschnittlicher weniger empfindlicher Bereich eingestuft wird.

Aufgrund der vollständigen Versiegelung haben überbaute Flächen und Straßen keinen Wert für Natur und Landschaft mehr, während nicht vollständig versiegelte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und ähnliches mit dem Mittelwert eines unempfindlichen Bereiches bewertet werden. Nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmende Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt werden, die als weniger empfindliche Bereiche zu gelten haben. Mit 1,2 WE je m² wird auch hier der Mittelwert angesetzt, weil keine Abweichung vom Durchschnitt dieser Fläche zu erkennen ist. Besonders festgesetzte Anpflanzungen werden gesondert berechnet, weil durch sie eine Aufwertung der jeweiligen Standorte erreicht wird. Für Bäume wird eine überdeckte Fläche von jeweils 25 m² und für Sträucher von jeweils 10 m² angenommen. Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

festgesetzter Spielplatz 950 m ² x 0,7 WE/m ² =	665 WE
Acker 8.722 m ² x 0,7 WE/m ² =	6.105 WE
Summe:	6.770 WE

Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen:

Baugebiet 9.672 m ² , mögliche Versiegelung	
GRZ 0,4 entspricht 3.869 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar	
1.934 m ² x 0,3 WE/m ² =	580 WE
zu begrünende Freiflächen 3.869 m ² x 1,2 WE/m ² =	4.643 WE
Zwischensumme:	5.223 WE

zuzüglich aus den Textlichen Festsetzungen:

aus Nr. 1 innere Bepflanzung 9.672 m ² Baugebiete ≈	
20 Bäume x 30 WE =	600 WE
40 Sträucher x 12 WE =	480 WE
aus Nr. 2 Ortsrandbepflanzung ca. 1.050 m ² ≈	
63 Sträucher x 12 WE =	756 WE
zusammen:	7.059 WE

Damit kann der Ausgleich ermöglicht werden.

Es ist zu beachten, daß die Grünfestsetzungen nicht nur den Eingriffsausgleich bewirken sollen, sondern auch städtebaulich durch eine besseren Gestaltung des Baugebietes begründet sind. Eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wäre durch die Ortsrandbepflanzung ausgeglichen. Darüber hinaus wird hier der Ortsrand lediglich verschoben, so daß das Landschaftsbild nicht zusätzlich belastet wird. Für Anpflanzungen sind die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten, so daß am Gebietsrand keine Bäume festgesetzt werden. Folgende Arten können verwendet werden, wobei die Liste nicht abschließend und deshalb nicht Bestandteil der entsprechenden Textlichen Festsetzungen ist:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Pirus walus
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus getraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Wildbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria
Apfelbäume:	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser, Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnbäume:	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts, Butterbirne, Köstliche aus Charneaux
Zwetschgenbäume:	Hauszwetschge, Wangenheims, Frühzwetschge, Grüne Renecode, Nancy Mirabelle
Süßkirschenbäume:	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

3.6 Immissionsschutz

Durch den östlich benachbarten Tennisplatz werden in Zukunft keine Emissionen mehr entstehen, weil dieser Platz laut Beschluß des Vereins aufgegeben werden soll. Die eigentlichen Plätze dieses Tennisvereins liegen an anderer Stelle.

4. Örtliche Bauvorschrift

Eine Örtliche Bauvorschrift wird erstmalig festgesetzt. Sie soll bewirken, daß die neu entstehenden Bebauung sich zumindest in der Dachlandschaft an ortstypische Gestaltungsmerkmale anpaßt. Fremde Bauformen wie Flachdächer sind städtebaulich in dieser Lage am Ortsrand mit seiner verhältnismäßig weiten Landschaftswirkung unerwünscht.

5. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung dieses Änderungsbereiches ist problemlos durch Anschluß an vorhandene Anlagen möglich. Unbelastetes Oberflächenwasser soll soweit wie möglich breitflächig auf den Baugrundstücken versickert werden. Ansonsten kann es beispielsweise durch Staurohre in der Kanalisation zurückgehalten werden, ehe es schadlos zum nächsten Vorfluter geleitet wird. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes werden aber ohnehin nur verhältnismäßig geringe Mengen anfallen, die die Gesamtsituation in Katlenburgs nicht wesentlich beeinflussen.

5.4 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf beträgt ca. 78 m² und kann auf dem nordöstlich vorhandenen Spielplatz zwischen Erlenweg und Buchenweg (siehe Deckblatt dieser Begründung) mit abgedeckt werden.

5.5 Der Gemeinde entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung keine Kosten. Durch den entfallenden Ausbau des Spielplatz können im Gegenteil Kosten gesenkt werden.

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und Örtliche Bauvorschrift

"Auf dem Weingarten"

vom 21.9.1995 bis einschließlich 20.10.1995

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 12. Dez. 1995

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor