

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 35 m Traufhöhe
(siehe Textliche Festsetzung)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

Offene Bauweise
Baugrenze

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindun-
gen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum An-
pflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a
BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf dem mit
 gekennzeichneten Pflanzstreifen je 15
laufende Meter mindestens ein einheimischer hoch-
wender Laubbaum und 4 einheimische Groß-
sträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- In dem durch TH gekennzeichneten Gebiet darf
gemäß § 16 (3) BauNVO die Traufhöhe (bestimmt
durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand
und Dachhaut an den Traufseiten gemessen) die
angegebene Höhe über gewachsenem Boden nicht
überschreiten.
- Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist min-
destens ein hochwender standortheimischer
Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

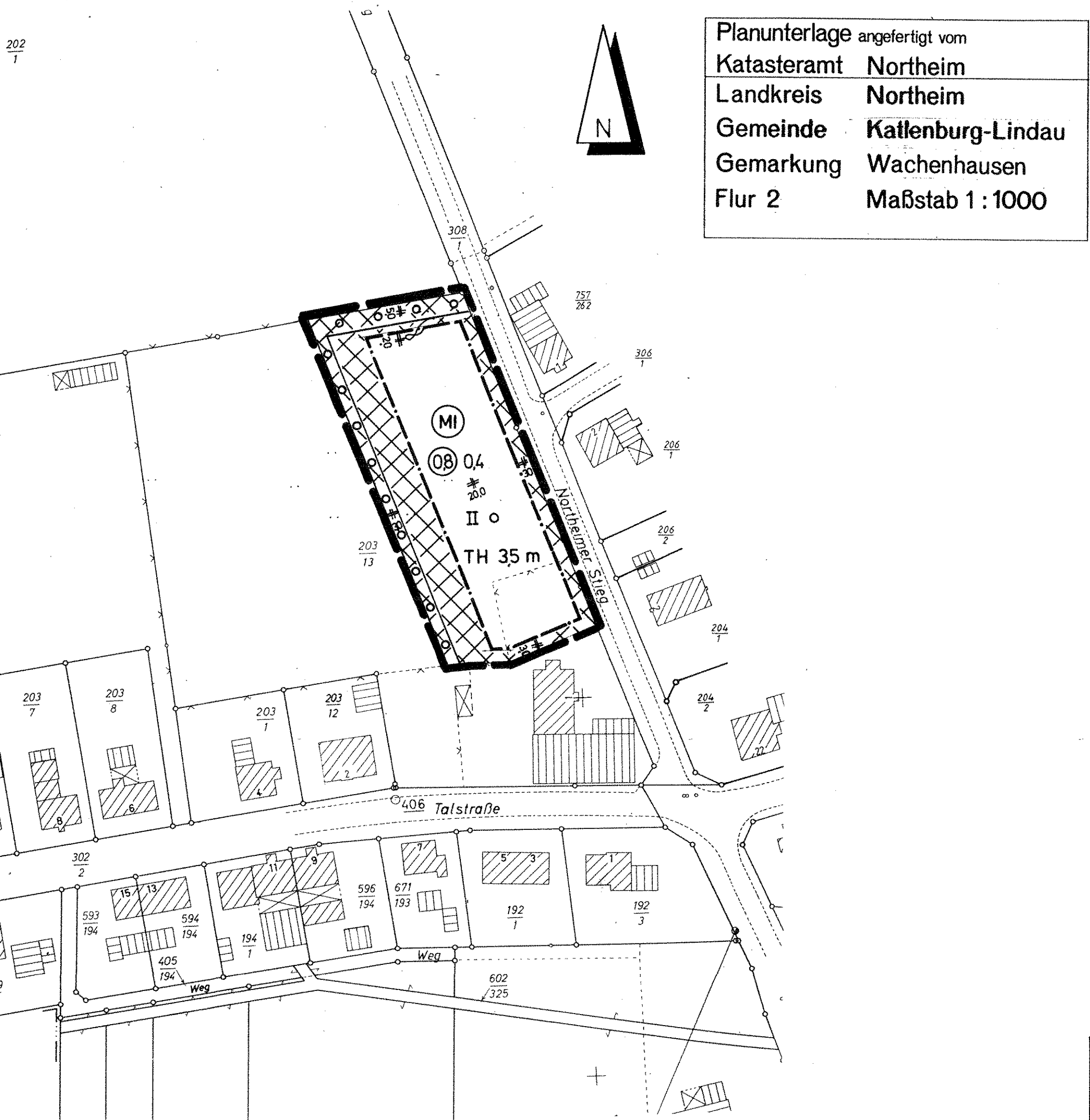
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3
"Nordheimer Stieg."

§ 2 Dachform, Dachneigungen
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dach-
neigung von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen von
dieser Festsetzung sind Nebenanlagen und unter-
geordnete Gebäudeteile.

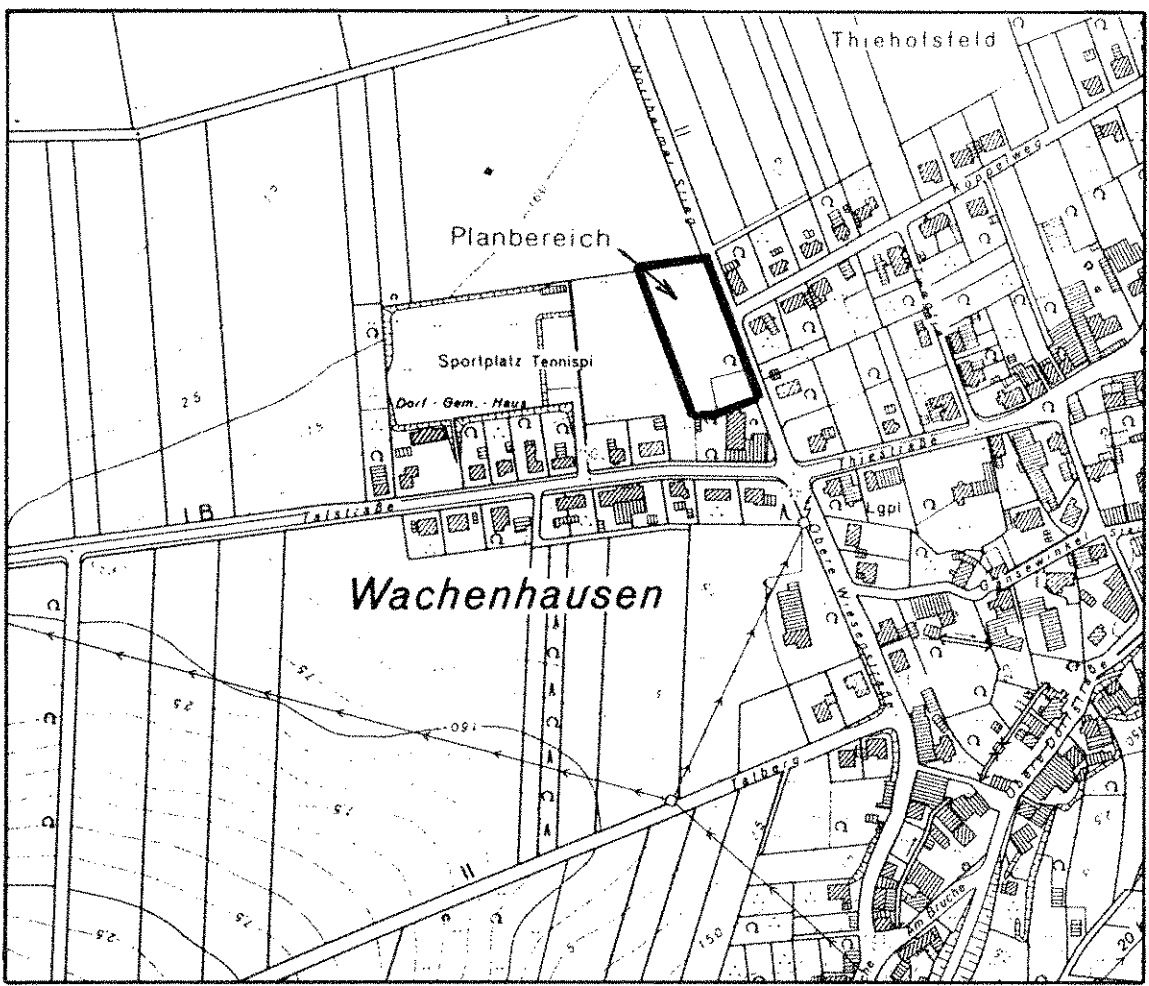
§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer
den Anforderungen des § 2 dieser Örtlichen Bauvor-
schrift zuwiderhandelt.

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



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
 Mauer
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Nutzungsgrenze
 Zaun



KATLENBURG -
LINDAU
OT WACHENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

NORTHEIMER STIEG

M 1:1000

BAUGESETZBUCH (§ 30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 3000 HANNOVER 71

Verfahrensvermerke
Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.11.92 die Auf-
stellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. 6)
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.2.92
ortsüblich bekannt gemacht.
Kattlenburg-Lindau, den 1.12.92
(Siegel) gez. Pape
Stadt/Gemeindedirektor
Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet
(§§ 12 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Ka-
tastergesetzes vom 02.07.1985 - GVBl. S. 187) Az.: VP 20/90
Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftska-
tasters und weist die städtebaulichen, baulichen Anlagen
sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dez. 90).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen
Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Ört-
lichkeit übertragen.
Katasteramt Northeim, den 03. Dez. 1992
(Siegel) gez. Walter
Vermessungsdirektor
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbei-
tet von
Hannover im Nov. 91

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.5.92 dem
Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung
zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
10.6.92 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungs-
planes und der Begründung haben vom 22.6.92
bis 21.7.92 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Kattlenburg-Lindau, den 1.12.92
(Siegel) gez. Pape
Stadt/Gemeindedirektor
Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.92 dem
geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung
zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen. 1)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom
gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich
ausgelegt.
Kattlenburg-Lindau, den
(Siegel) gez. Pape
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.92 dem
geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung
zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen. 1)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom
gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich
ausgelegt.
Kattlenburg-Lindau, den 1.12.92
(Siegel) gez. Pape
Stadt/Gemeindedirektor
Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Northeim 2) am
14. DEZ. 1992 3) gem. § 11 BauGB angezeigt worden.
Der Landkreis Northeim 2) hat am 12. FEB. 1992 (Az.: 61 71
OG-10) erklärt, daß der Bebauungsplan keine Verletzung von
Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3
Satz 2 BauGB).
Northeim, den 12. FEB. 1992
(Siegel) Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage
gez. Johns

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am 19.3.1993 im Amtsblatt des Landkreises be-
kannt gemacht worden.
Kattlenburg-Lindau, den 19.3.1993
(Siegel) gez. Pape
Stadt/Gemeindedirektor
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist
gem. § 12 BauGB am 19.3.1993 im Amtsblatt des Landkreises be-
kannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 19.3.1993 in Kraft getreten.
Kattlenburg-Lindau, den 19.3.1993
(Siegel) gez. Pape
Stadt/Gemeindedirektor
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist
die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214
Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungs-
planes nicht 5) geltend gemacht worden.
Kattlenburg-Lindau, den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.
Kattlenburg-Lindau, den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor
Anmerkungen
1) Nur falls erforderlich.
2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in
§ 11 OVBauGB vom 14.07.87.
3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
5) Nichtzutreffendes streichen.
6) Nur, wenn ein Aufstellungsbeschluss gefaßt wurde.

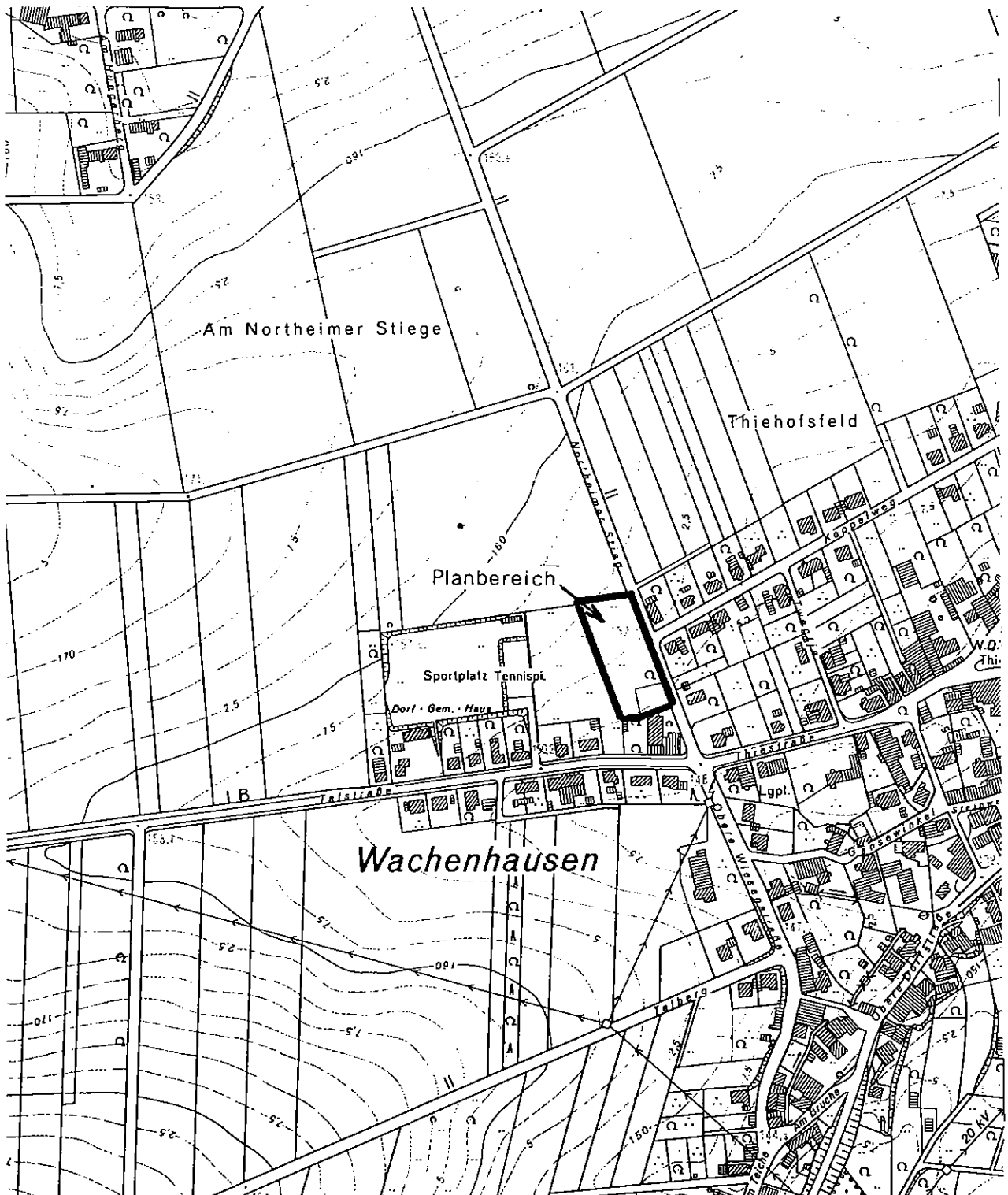
Preamble
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert
durch E. Vertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)
und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 6.6.1986 (Nieders. GVBl. S. 157),
geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Niedersäch-
sischen Bauordnung vom 21. März 1990 (Nieders. GVBl. Nr. 12/1990,
vom 26. März 1990)
und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.6.1982 (Nieders. GVBl. S. 229),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1990 (Nieders. GVBl. S. 115)
hat der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 3
mit den örtlichen
Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.
Kattlenburg-Lindau, den 1.12.92
(Siegel) gez. Broun
Bürgermeister
gez. Pape
Stadt/Gemeindedirektor

gem. § 40 BauGB	gem. § 312 BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB
Bearbeitet am 5.11.1991 / VÖ	Geändert am 4.6.1992 / VÖ	Stand vom 30.11.1992 / VÖ		

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
30.11.1992	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE KATLENBURG – LINDAU OT WACHENHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "NORTHEIMER STIEG"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in ihrer Sitzung am 9.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Northeimer Stieg" in Wachenhausen beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten der bebauten Ortslage Wachenhausens 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 stellt in seiner 2. Änderung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus ihm entwickelt werden. Entsprechende Ausschnitte des Flächennutzungsplanes sowie seiner 2. Änderung werden im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Plangebiet wird bislang als Grünland sowie im Süden als Grabeland genutzt; wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden. Der einzige vorhandene Obstbaum ist abgängig.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

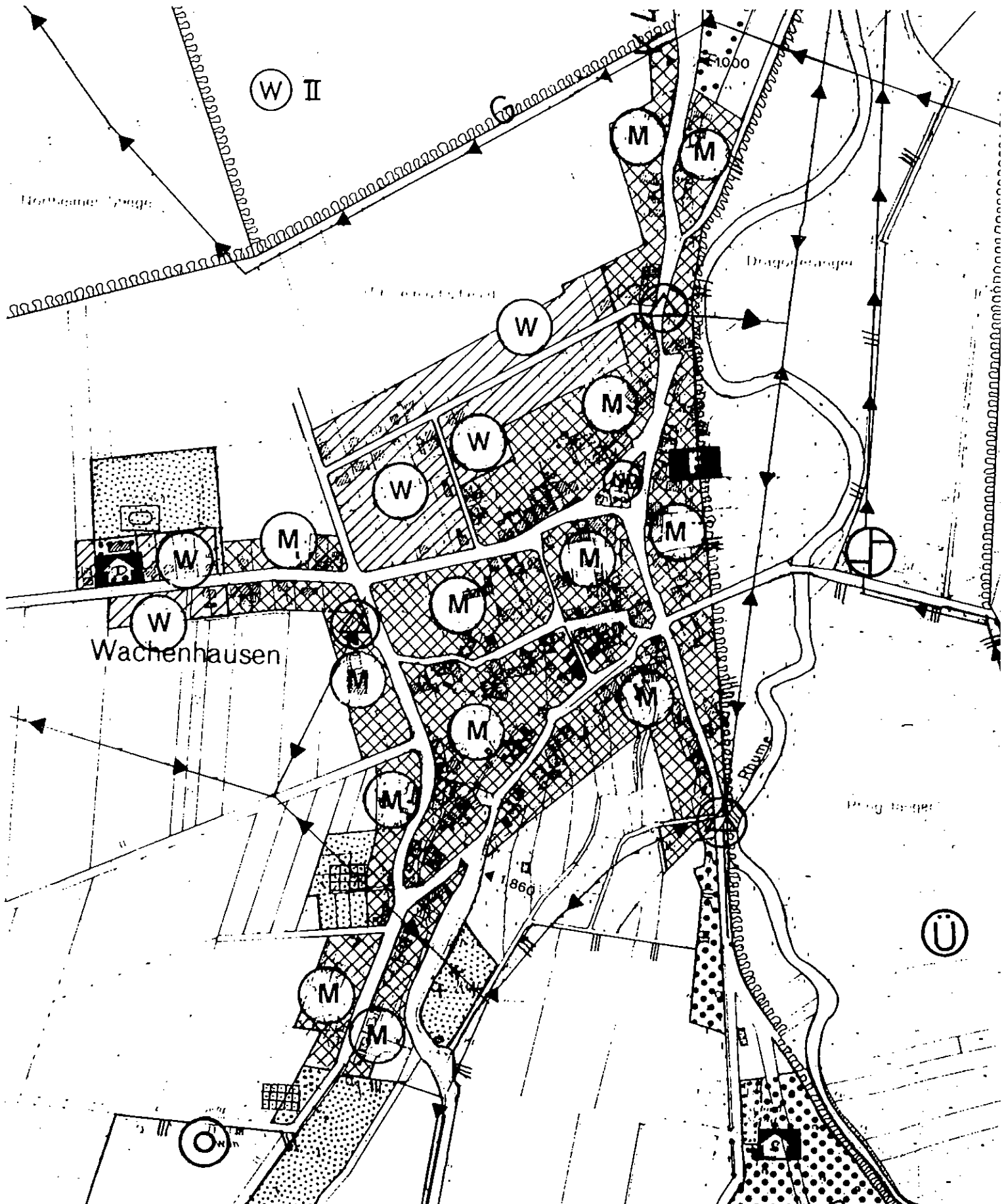
Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll diese verhältnismäßig kleine Gebiet in die bauliche Nutzung einbezogen werden, um die Erschließungsfunktion des Northeimer Stiegs als ausgebauter Straße wirtschaftlicher nutzen zu können

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

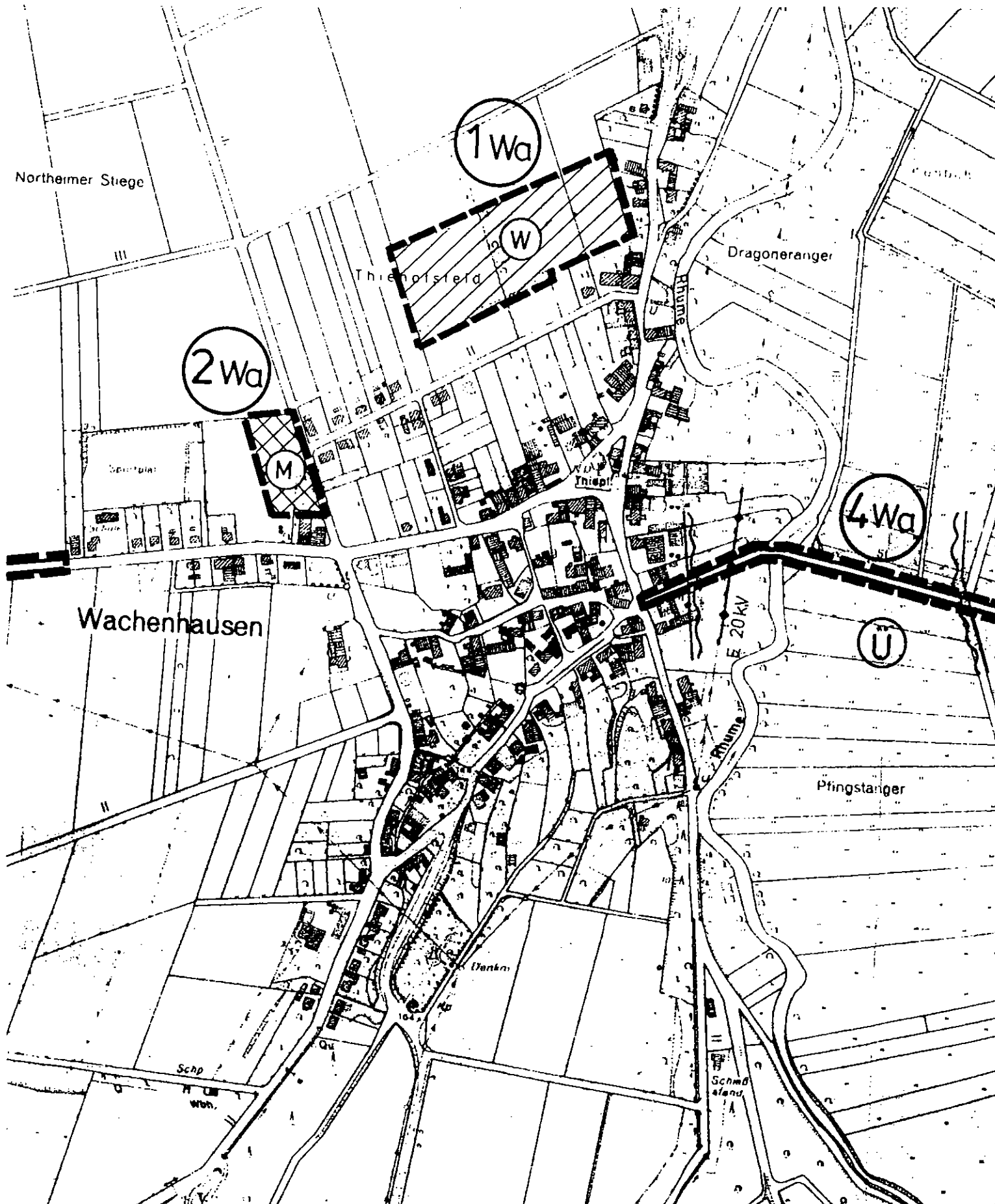
Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes und ist in Verbindung mit der südlich angrenzenden Mischbaufläche der Lage im Dorf angemessen. Dadurch ist gleichzeitig gesichert, daß keine für die Umgebung störende Betriebe angesiedelt werden können. Ein Dorfgebiet mit der dann möglichen Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben würde nicht zu der Nachbarschaft der östlich gelegenen Wohnbauflächen passen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht ebenfalls dem in einem dörflichen Mischgebiet Üblichen, wobei aufgrund der Ortsrandlage durch die Begrenzung der Traufhöhe in Verbindung mit der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sicherge-

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000



Ausschnitt Flächennutzungsplan, 2. Änderung, M 1:5.000



stellt werden soll, daß das mögliche zweite Geschloß sich innerhalb des Daches befindet. Zwei volle Geschosse zuzüglich womöglich ausgebautem Dachgeschoß würden stadtebaulich gesehen zu hoch aufragen. Im Übergang zur freien Landschaft ist eine niedrigere Bauweise angebracht, wobei das zweite Geschloß im Dach durchaus als Vollgeschoß ausgelegt sein kann, ohne das das stadtebauliche Ziel einer Höhenbegrenzung gefährdet wäre.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Auch die offene Bauweise einem dörflichen Mischgebiet angemessen. Es können durchaus sowohl Einzelgebäude als auch Reihenhäuser entstehen, ohne daß dies nachteilig zu beurteilen wäre.

Die Baugrenzen bewirken, daß zukünftige Gebäude entlang der Erschließungsstraße angeordnet werden, damit die rückwärtigen Bereiche einheitlich frei bleiben und gärtnerisch gestaltet werden können.

3.4 Verkehr

Das Gebiet ist ausreichend durch den Northeimer Stieg erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht notwendig. Das straßengrundstück ist für einen Ausbau ausreichend breit. Eine Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist nicht zu erwarten.

Die westlich gelegene Fläche kann über den Weg zum Sportplatz, direkt von der südlichen Talstraße oder auch über eine privat zu erhaltene und nicht an Bauwillige abzugebende Fahrgasse vom Northeimer Stieg aus erreicht werden.

3.5 Grün

Zur stadtebaulichen Einbindung des zukünftigen Baugebietes in die Umgebung wird eine Anpflanzfläche festgesetzt, die entsprechend zu begrünen ist. Die Breiten dieser Fläche von drei bzw. fünf Metern reichen in diesem besonderen Fall aus, weil das Gebiet aufgrund seiner geringen Tiefe im Vergleich zum gesamten nördlichen Ortsrand Wachenhausens und aufgrund der Ausrichtung nach Westen auf den Sportplatz statt auf die freie Landschaft zu keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat. Zur Mindestdurchgrünung des Baugebietes wird festgesetzt, daß je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochwertender standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes aufgrund des westlich gelegenen Sportplatzes sind nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) in Verbindung mit den Hinweisen zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche gemäß Runderlaß des Nieder-

sächsischen Umweltministeriums 305-40502/2.2.1 vom 19.7.1988 nicht zu befürchten. Außerdem sind andere Baugebiete bereits jetzt schon in ähnlicher oder sogar geringerer Entfernung vorhanden, auf die der Sportbetrieb gegebenenfalls Rücksicht nehmen muß.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Durch die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung soll sichergestellt werden, daß zukünftige Dachformen sich an das ortsübliche Erscheinungsbild anpassen und somit Teil der Dachlandschaft als bedeutsames städtebauliches Gestaltungsmerkmal werden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Die Elektrizitätsversorgung des Gebietes wird durch die Elektrizitäts AG Mitteldeutschland, Göttingen durchgeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine gemeindeeigene Wasserversorgung. Die Löschwasserversorgung kann gemäß den Forderungen des Brandschutzes problemlos sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch den Abwasserverband Raum Katlenburg. Zur Oberflächenentwässerung ist eine weitestgehende Versickerung zur Grundwassererhaltung wünschenswert. Dies kann allerdings nur nach dem Wasserrecht, nicht aber nachdem Baurecht geregelt werden.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Nordheim 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.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Ein Spielplatz für dieses kleine Baugebiet wird nicht ausgewiesen. Die freie Landschaft, in der dem Bewegungsbedürfnis der Kinder in ausreichender Weise entsprochen werden kann, grenzt unmittelbar an. Außerdem bestehen Spielmöglichkeiten am Sportplatz und am Dorfgemeinschaftshaus westlich des Plangebietes.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde Katlenburg-Lindau entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

5.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,3943 ha.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 3 im Ortsteil Wachenhausen

"Northeimer Stieg"

vom 22.6.1992 bis einschließlich 21.7.1992

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

Katlenburg-Lindau den 1.12.1992

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Pape
Gemeindedirektor