

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl
 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zu-
lässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Landwirtschaftlicher Weg

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bolzplatz (öffentlich)

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 ist der durch gekennzeichnete Bereich mit einheimischen Laubge-
hölzen zu bepflanzen. Je angefangene 10 lfm Pflanz-
streifen sind jeweils mindestens ein hochwertender
Baum und zwei Großsträucher zu pflanzen und zu er-
halten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist auf jedem Bau-
grundstück je angefangene 500 m² Grundstücksfläche
mindestens ein hochwertender einheimischer Laubbaum
anzupflanzen und zu erhalten.

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Northeim
Landkreis Northeim
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Gemarkung Lindau
Flur 2 Maßstab 1:1000
Die Höhenangaben beziehen sich auf Normalnull

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.11.88 die Auf-
stellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. 6)
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.88
ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg-Lindau, den 23. MAI 1990
(Siegel) gez. Pape
Stadt/Gemeindedirektor

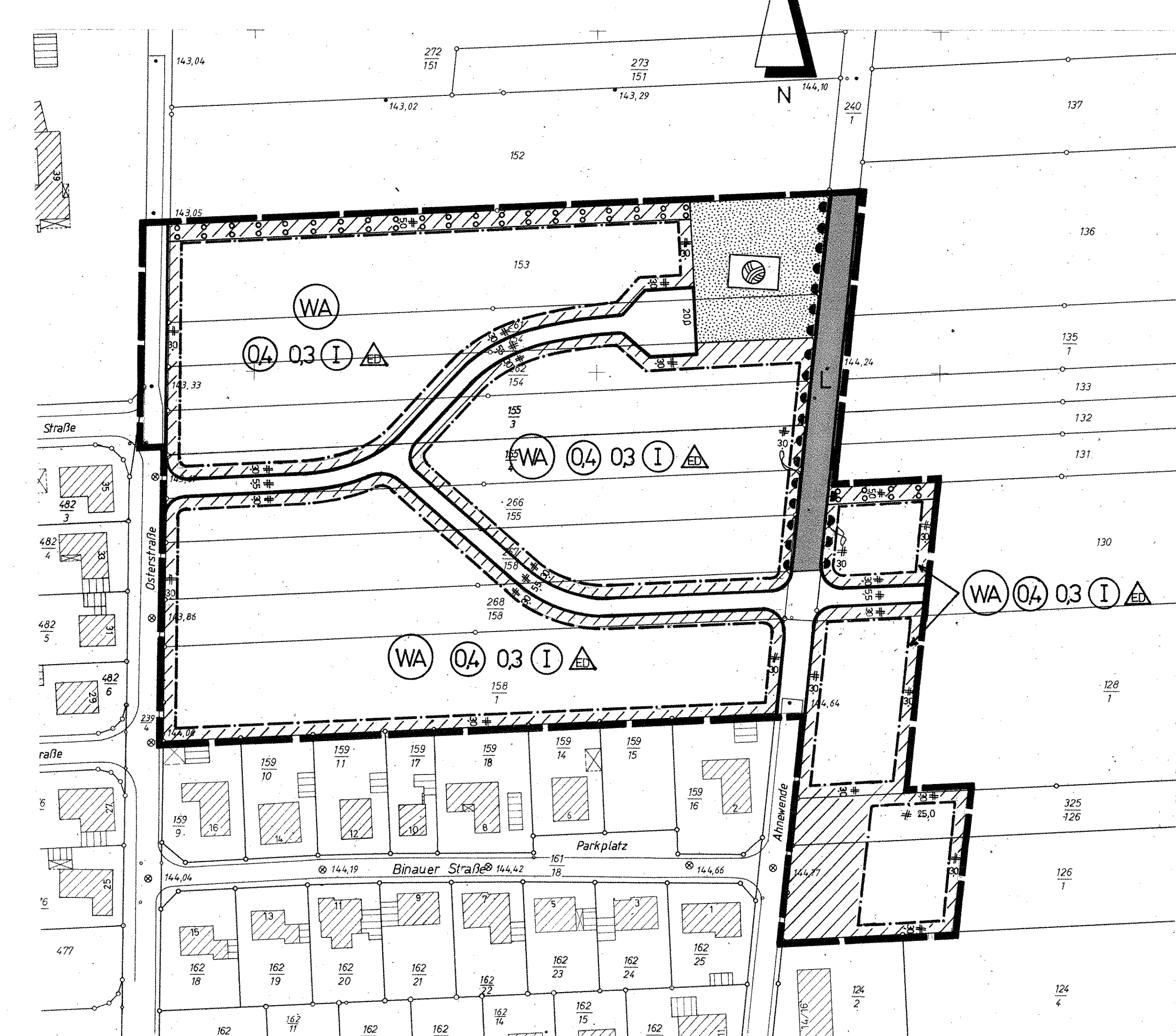
Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Verfälschung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet
(§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Ka-
tastergesetzes vom 02.07.1985 - GVBl. S. 187) Az.:
Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftska-
tasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen
sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Jan. 89).
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 21. Mai 1990
(Siegel) gez. Walter
Architekturbüro Keller

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbei-
tet von
Hannover im Sept. 89
04.05.1990

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.89 den
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
20.12.89 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungs-
planes und der Begründung haben vom 2.1.1990
bis 1.2.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg-Lindau, den 23. MAI 1990
(Siegel) gez. Pape
Stadt/Gemeindedirektor



Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19. JUNI 1990
den Bebauungsplan ist dem Landkreis Northeim 2) am
19. JUNI 1990 3) gem. § 11 BauGB angezeigt worden.
4) Der Landkreis Northeim 2) hat am 07. SEP 1990 (Az.: 6171
06-8) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/Mit-Maßgaben 5)
keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3
Satz 2 BauGB).

Katlenburg-Lindau, den 23. MAI 1990
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am
dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung
zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz
2 BauGB beschlossen. 1)

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom
bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Katlenburg-Lindau, den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung
der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2
BauGB in seiner Sitzung am 28.3.1990 als Satzung (§ 10 BauGB) so-
wie die Begründung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 23. MAI 1990
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Northeim 2) am
19. JUNI 1990 3) gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07. SEP 1990 (Az.: 6171
06-8) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/Mit-Maßgaben 5)
keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3
Satz 2 BauGB).

Northeim, den 07. 09. 90
(Siegel) Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage
gez. Jahns

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am (Az.:
) genannten Auflagen/Maßgaben 5) in seiner Sitzung
am beigegeben. 1)
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 5) vom
bis öffentlich ausgelegen. 1)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekanntgemacht. 1)
Wegen der Auflagen/Maßgaben 5) hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine
eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchge-
führt. Den Beteiligten wurde bis zum
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 1)

Katlenburg-Lindau, den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist
gem. § 12 BauGB am 04. JAN. 1991 im Amtsblatt des Landkreises be-
kanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 04. JAN. 1991 in Kraft getreten.

Katlenburg-Lindau, den 21.01.1991
(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.

Katlenburg-Lindau, den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

Katlenburg-Lindau, den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Anmerkungen
1) Nur, falls erforderlich.
2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in
§ 1 DV BauGB 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.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. 2253)
und des § 11 Abs. 3 und § 10 des Niedersächsischen Bauordnungs-
gesetzes vom 14.07.87 (Nds. GVBl. S. 157) i.V.m. § 1 des Niedersäch-
sischen Verordnungs- zur Durchführung des Bundesbaugesetzes
40 BauGB vom 19.06.28 (Nds. GVBl. S. 543), zuletzt geändert durch
Verordnung vom 14.07.87 (Nds. GVBl. S. 528) und des § 40 der Nie-
dersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl.
S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.87 (Nds. GVBl.
S. 214), hat der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 15
die Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 15 mit den seitlichen
Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

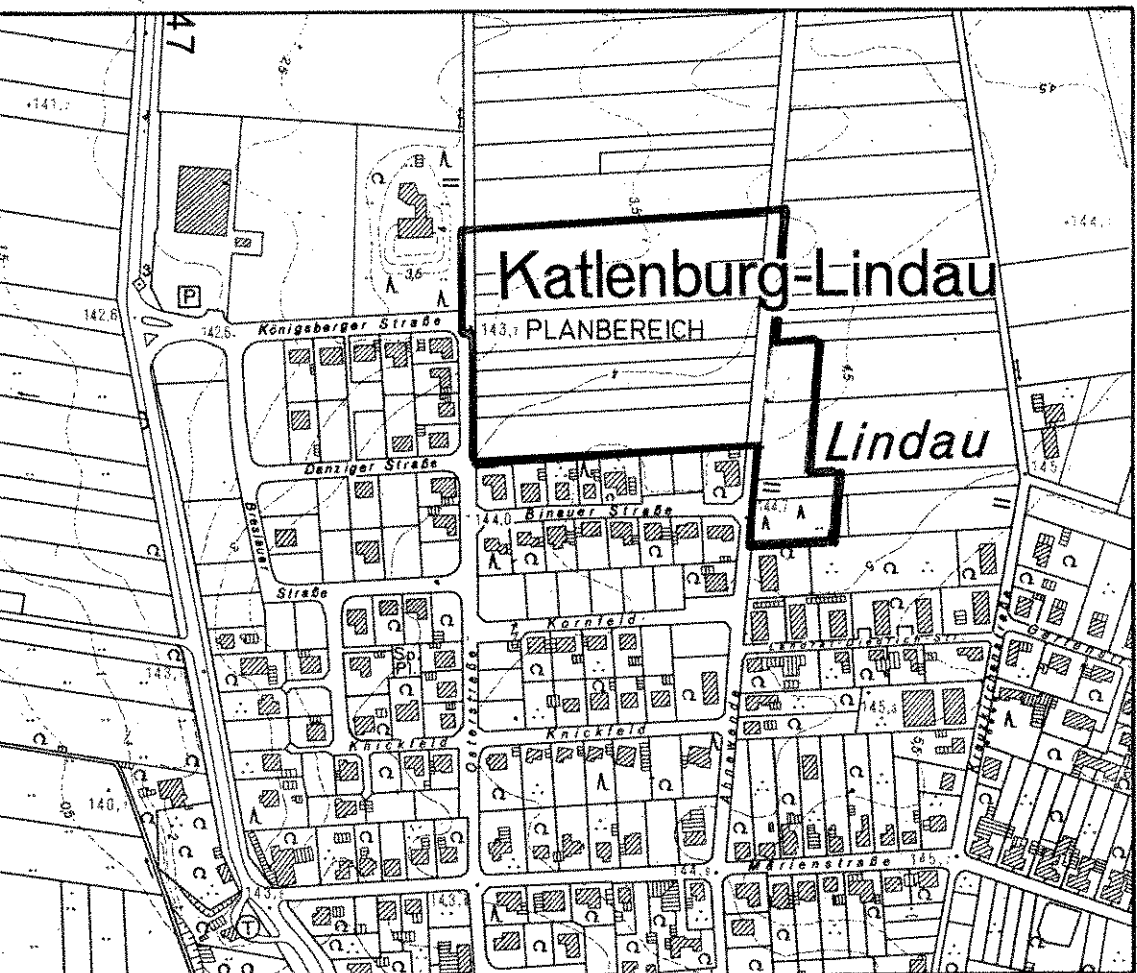
Katlenburg-Lindau, den 23. MAI 1990
(Siegel) gez. Strüder
Bürgermeister

gez. Pape
Stadt/Gemeindedirektor

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
 Mauer
 Flurstücksgrenze

Übersichtsplan 1:5000



KATLENBURG -
LINDAU
ORTSTEIL LINDAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

OSTWÄRTS DER OSTERSTRASSE

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH (§ 30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STR.15 3000 HANNOVER 71

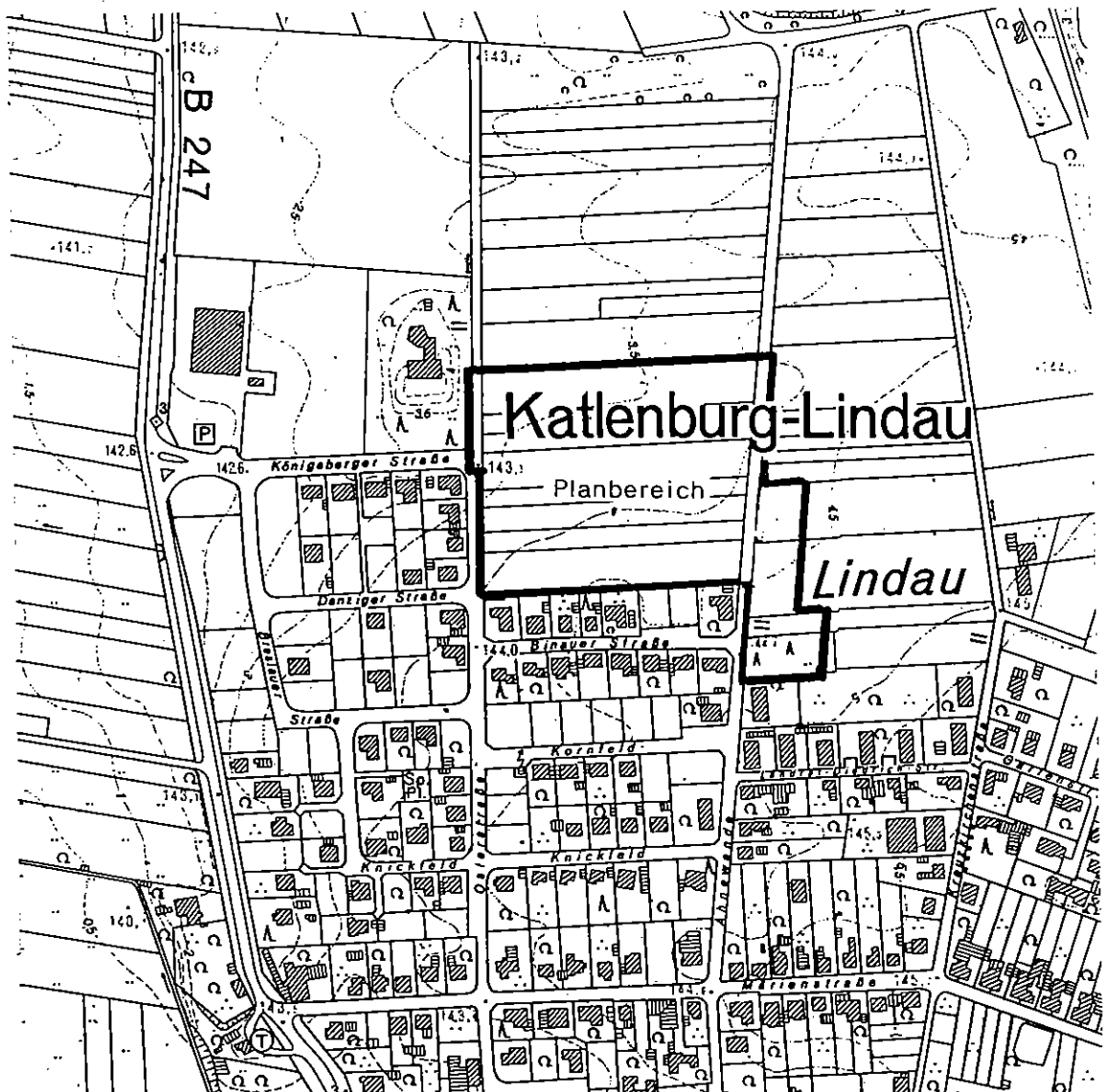
gem. § 411 BauGB	gem. § 212 BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB
Bearbeitet am 29. 9. 1989 / VÖ	Geändert am 28. 11. 1989 / VÖ			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 28.11.89	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE KATLENBURG-LINDAU OT LINDAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "OSTWÄRTS DER OSTERSTRASSE"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 21.11.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ostwärts der Osterstraße" im Ortsteil Lindau beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden der bebauten Ortslage Lindaus und wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau sieht bisher für den Bereich dieses Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier eine Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Nottm. eine Trasse für eine Umgehungsstraße um Lindau aus. Diese Trasse wird aber nicht lagegenau dargestellt sein; sie ist als Symbol zu verstehen, denn der genaue Trassenverlauf wird erst im Zuge der Straßenplanung festgelegt.

2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist völlig eben und wird landwirtschaftlich genutzt. Lediglich auf einer Fläche im Süden östlich der Straße Ahnewende stehen auf einer Rasenfläche mehrere Nadelbäume, die hier angepflanzt worden sind. Wertvoller Bewuchs ist im Planbereich nicht vorhanden.

3. Verbindliche Bauleitplanung

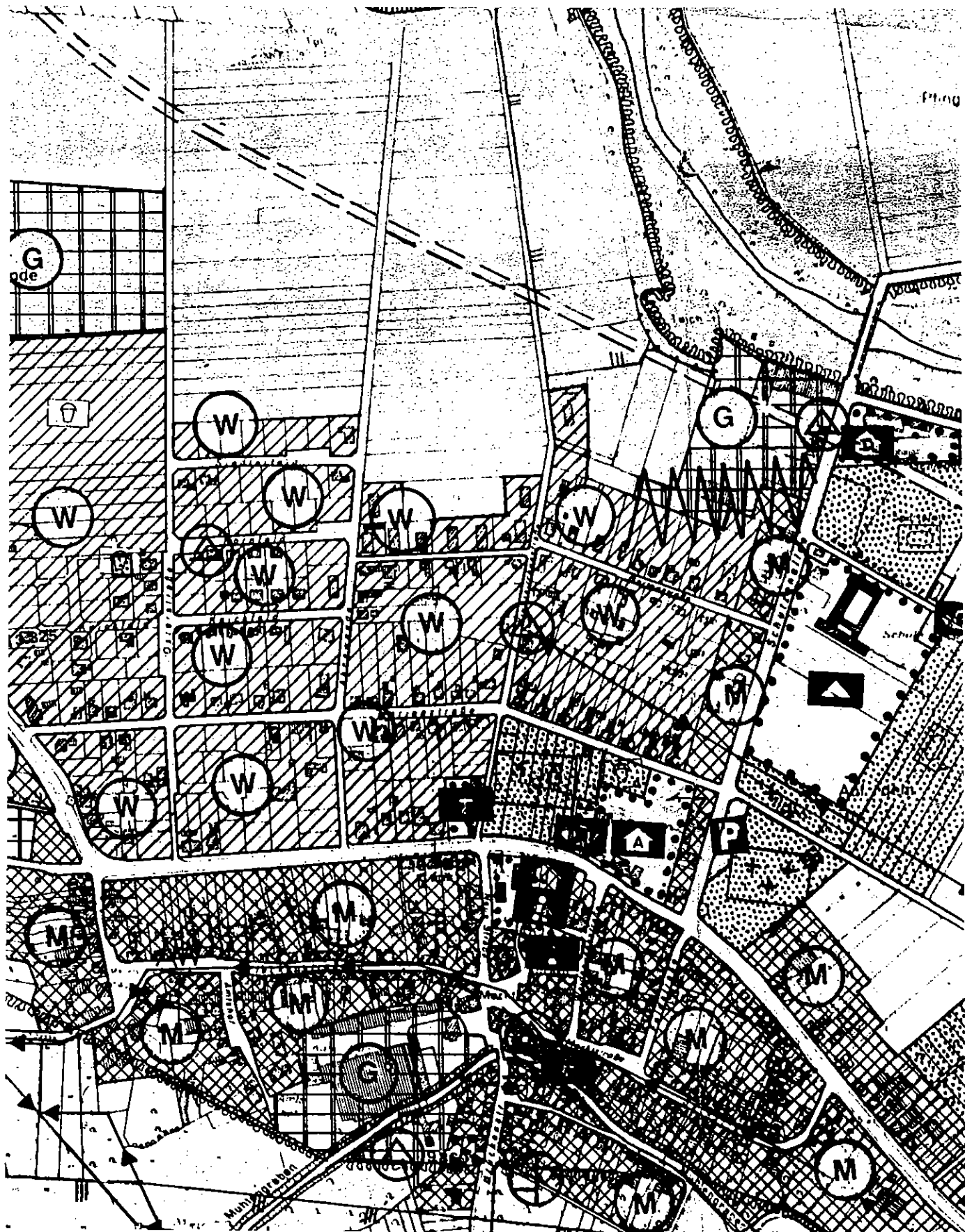
3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem in Lindau zwar noch einzelne Wohnbaugrundstücke vorhanden, aber nicht verfügbar sind, andererseits aber ein Bedarf an Wohnbauland zu erkennen ist, soll in der Weiterentwicklung aus der Flächennutzungsplanung dieses Gebiet entsprechend ausgewiesen werden.

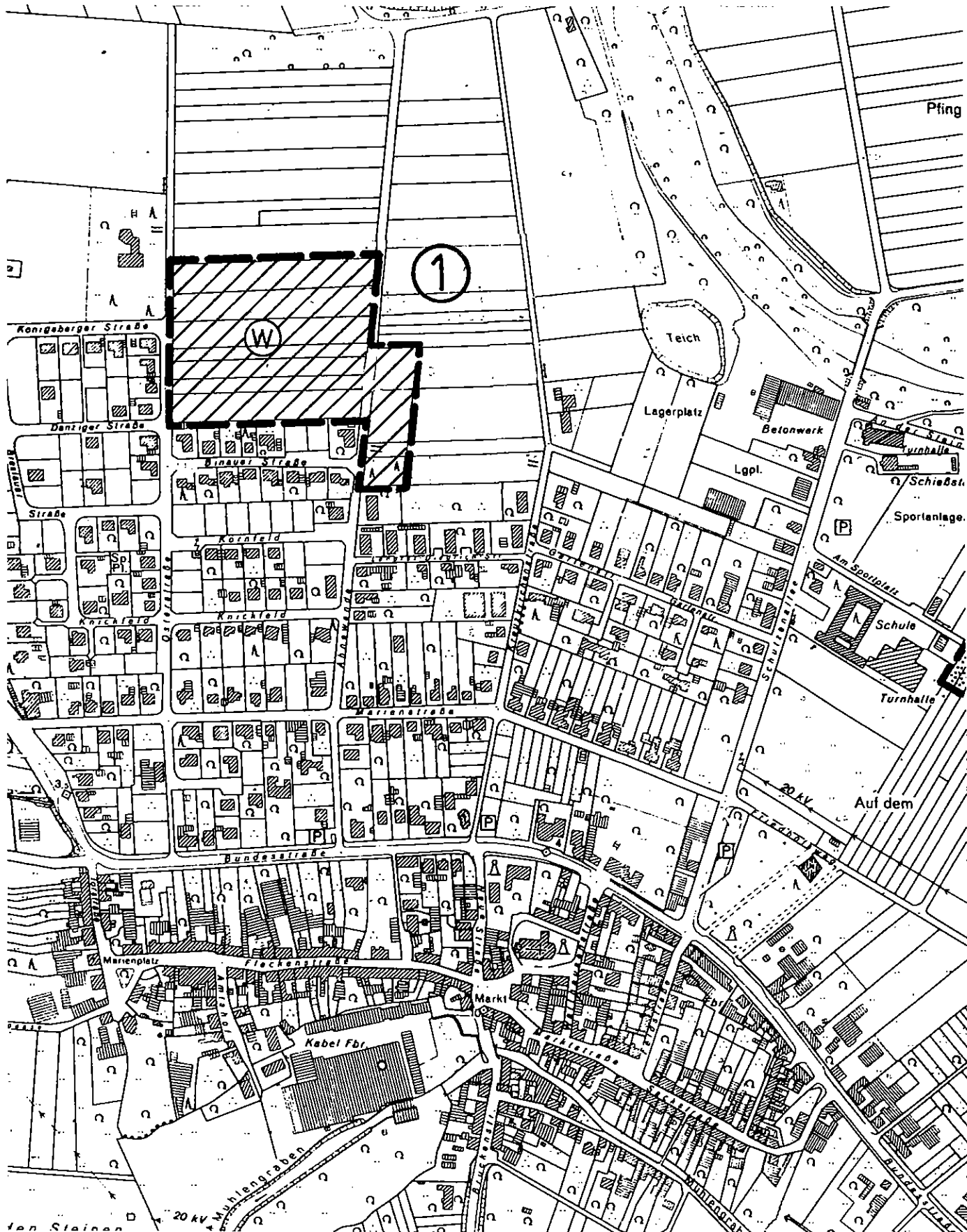
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Nachdem im nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 "Nord I" ein Gewerbegebiet festgesetzt ist, das im an dieses Gebiet anschliessenden Bereich nur Verwaltungs-, Verkauf, Lager und Betriebswohnungen ermöglicht, erscheint diese Festsetzung als angemessen.

Flächennutzungsplan, M 1:5.000



Flächennutzungsplan, 2. Änderung, M 1:5.000



Das Gebiet soll mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 bebaut werden können. Diese Ausnutzung erscheint an dieser Stelle im Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft ebenfalls als angemessen.

3.3 Baugrenzen

Im Südosten des Baugebietes wird eine möglichst weit von der Straße gelegene überbaubare Fläche ausgewiesen, weil die Gemeinde dem Wunsch des Eigentümers auf eine entsprechende Bebauung nachkommen will.

3.4 Verkehr

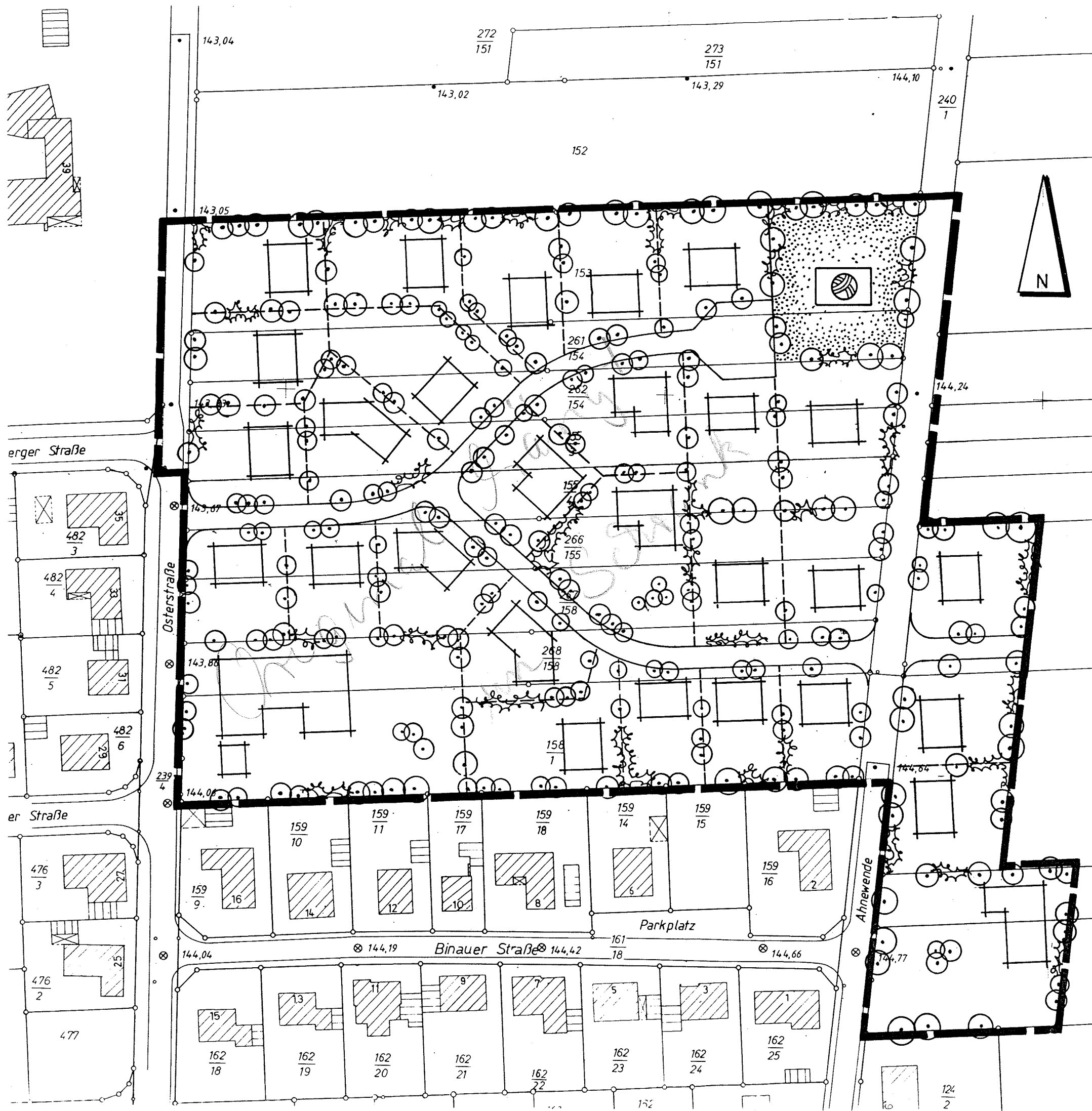
Das Gebiet wird sowohl von Westen über die Königsberger- und Osterstraße als auch von Osten über die Straße Ahnewende erschlossen. Die Ahnewende kann bis zu dem Punkt, an dem die Erschließung nach Westen in das neue Baugebiet abbiegt, ebenfalls als Erschließungsstraße für die östlich gelegene Fläche in einer Bauplatztiefe dienen. Dadurch kann diese Straße wirtschaftlicher genutzt werden, als wenn sie nur einseitig angebunden wäre. Die betroffenen Landwirte sind dadurch nicht zu einer Bebauung gezwungen; es wird lediglich die Möglichkeit dazu gegeben.

Die Erschließungsstraßen des Gebietes sollen in verkehrsberuhigender Weise ausgebaut werden.

Um eine in weiterer Zukunft liegende Bebauung der östlich dieses Planbereichs gelegenen Fläche zwischen der Straße Ahnewende und der Kreuzkirchenstraße nicht zu verbauen, wird eine Fläche in diesem Bebauungsplan vorgesehen, die eine Erschließung von der Ahnewende aus auch nach Osten hin ermöglicht.

Die Verlängerung der Ahnewende nach Norden hin dient lediglich als Verbindung in die Feldmark und soll für eine Erschließung der Grundstücke im nordöstlichen Bereich nicht dienen. Ein entsprechendes Zufahrtverbot wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ortsumgehung Lindau ist nach Auskunft des Straßenneubauamtes Northeim nicht im Bedarfsplan nach dem Bundesfernstraßengesetz enthalten. Nach der Öffnung der DDR-Grenzen wird es dennoch für möglich gehalten, daß die Umgehung früher gebaut wird, als bislang vermutet wurde. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Trasse verläuft in einer Entfernung von ungefähr 60 m zu den nächsten hier geplanten Baugrundstücken, auch wenn diese Lage nicht als verbindlich angesehen werden kann. In jedem Fall ist anzunehmen, daß zwischen Umgehungstrasse und Baugebiet ausreichend Raum verbleibt, um eventuelle Anlagen zum Immissionsschutz anordnen zu können. Eine Festsetzung solcher Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ist daher nicht notwendig.



- PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Gebäudevorschlag
 - Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
 - Straßen- und Freiflächengrenze
 - Fahrbahn
 - Grünflächen
 - Bäume, Sträucher
 - Bolzplatz

Org. im
Schranken

BEBAUUNGSPLANENTWURF
I.M. 1 : 1000

3.5 Grün

Im Nordosten des Planbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt, innerhalb der ein Bolzplatz und auch ein Kinderspielplatz angelegt werden kann und durch die dem Spielbedürfnis der zukünftig hier wohnenden Kinder Rechnung getragen werden soll.

Für den Nordrand des Baugebietes als künftigen Ortsrand zur offenen Landschaft hin wird ein Streifen für die Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern festgesetzt. Hierdurch soll ein optischer Abschluß der bebauten Ortslage und ein Übergang in die Landschaft erreicht werden. Die Breite von 5 m wird als ausreichend erachtet, um bei einem letztlich dichten und lückenlosen Bewuchs die Ortrandgestaltung auch bei der durch das Nachbarrecht beschränkten Pflanzenhöhe sicherzustellen.

Auf Anregung des Landkreises Northeim wird eine Festsetzung in die Planung aufgenommen, nach der je 500 m² angefangene Baugrundstücksfläche ein hochwertiger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist. Durch diese Festsetzung soll eine Minstdurchgrünung des Gebietes erreicht werden.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes werden für den Planbereich nicht befürchtet.

Das nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet ist derart eingeschränkt, daß in dem angrenzenden Bereich nur Verwaltung, Verkauf, Lager und Betriebswohnungen zulässig sind. Tatsächlich besteht hier das Wohnhaus eines Betriebsinhabers. Sollte hier einmal eine Nutzungsänderung geplant werden, ist nachzuweisen, daß die zukünftige Nutzung mit der bis dahin womöglich entstandenen Wohnnutzung im Einklang steht.

Für Maßnahmen zum Immissionsschutz, der aufgrund der womöglich zu verwirklichenden Ortsumgehung Lindau notwendig werden könnte, ist zwischen dem zu erwartenden Trassenverlauf und diesem Baugebiet ausreichend Platz.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen können zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich werden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Die Elektrizitätsversorgung des Gebietes wird durch die Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland (EAM) durchgeführt.

Der Wasserbeschaffungsverband Duderstadt stellt die Wasserversorgung sicher; Wasserrechte liegen in ausreichendem Maße vor. Die Löschwasserversorgung ist gemäß den Forderungen des Brandschutzes sicherzustellen.

Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Katlenburg, das Oberflächenwasser schadlos zum nächsten Vorfluter geleitet.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt.

4.3 Altablagerungen

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

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Im Bebauungsplangebiet wird eine ausreichend große Fläche für einen Bolzplatz vorgesehen, auf dem auch ein Kinderspielplatz mit angelegt werden kann. Außerdem werden die Straßen des Baugebietes in verkehrsberuhigender Weise ausgebaut.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	30.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	230.000,-- DM
Anlage der Grünfläche	56.000,-- DM

Von diesen Beträgen sind 230.000,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Regenwasserkanal	90.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	135.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW und RW)	120.000,-- 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.

4.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	3,4639 ha
davon sind Allgemeine Wohngebiete	2,9979 ha
Verkehrsfläche	0,3128 ha
Grünfläche Bolzplatz	0,1532 ha

Bei der geplanten Baudichte von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 11.614 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 15

"Ostwärts der Osterstraße"

vom 2.1.1990 bis einschließlich 1.2.1990

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

Katlenburg-Lindau, den 23. Mai 1990

gez. Strüder

Bürgermeister

gez. Pape

Gemeindedirektor