

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind auf dem mit gekennzeichneten Pflanzstreifen einheimische Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang mindestens 12/14 cm, bzw. als Heister, 150/200 cm, und einheimische Sträucher, 80/100 cm, in einem Raster 2,5 m x 2 m dicht und lückenlos im Verhältnis 1 Baum/Heister zu 2 Sträuchern anzupflanzen und zu erhalten.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hoch werdender einheimischer Laub- oder Obstbaum, Stammumfang mindestens 12/14 cm, oder Heister, 150/200 cm, und zwei einheimische Sträucher, 80/100 cm, anzupflanzen und zu erhalten. Die gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 geforderten Anpflanzungen können nicht angerechnet werden.

3. In der Verkehrsfläche, die eine Breite von mindestens 6,5 m aufweist, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB im Abstand von durchschnittlich 20 m einheimische Laubbäume II. Ordnung (Beispiel: Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre)), Stammumfang mindestens 18/20 cm, anzupflanzen und zu erhalten.

4. Für Anpflanzungen, die sich aus den Textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 3 ergeben, sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume:	
Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Holzapfel	Pirus malus
Traubenkirsche	Prunus padus
Saiweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Sommerlinde	Tilia patyphyllos
Traubeneiche	Quercus getraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Wildbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria

Apfelbäume (nur Textliche Festsetzung Nr. 2):
Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser, Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel

Birnbäume: (nur Textliche Festsetzung Nr. 2)
Neue Poitou, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstlich aus Charneaux

Zwetschenbäume (nur Textliche Festsetzung Nr. 2):
Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetsche, Grüne Rencleode, Nancy Mirabelle

Süßkirschenbäume (nur Textliche Festsetzung Nr. 2):
Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote, Knorpel, Kassins Frühe

Sträucher:	
Roter Hartriegel	Cornus Sanguinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuß	Corylus avellana
Plaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Waidrebe Clematis	Vitalba
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

5. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert gemäß DIN 1986 von maximal 0,8 zu befestigen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

	Geschoßflächenzahl als Höchstzahl
0,4	Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
① zwingend

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

	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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 Be- pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
--	---

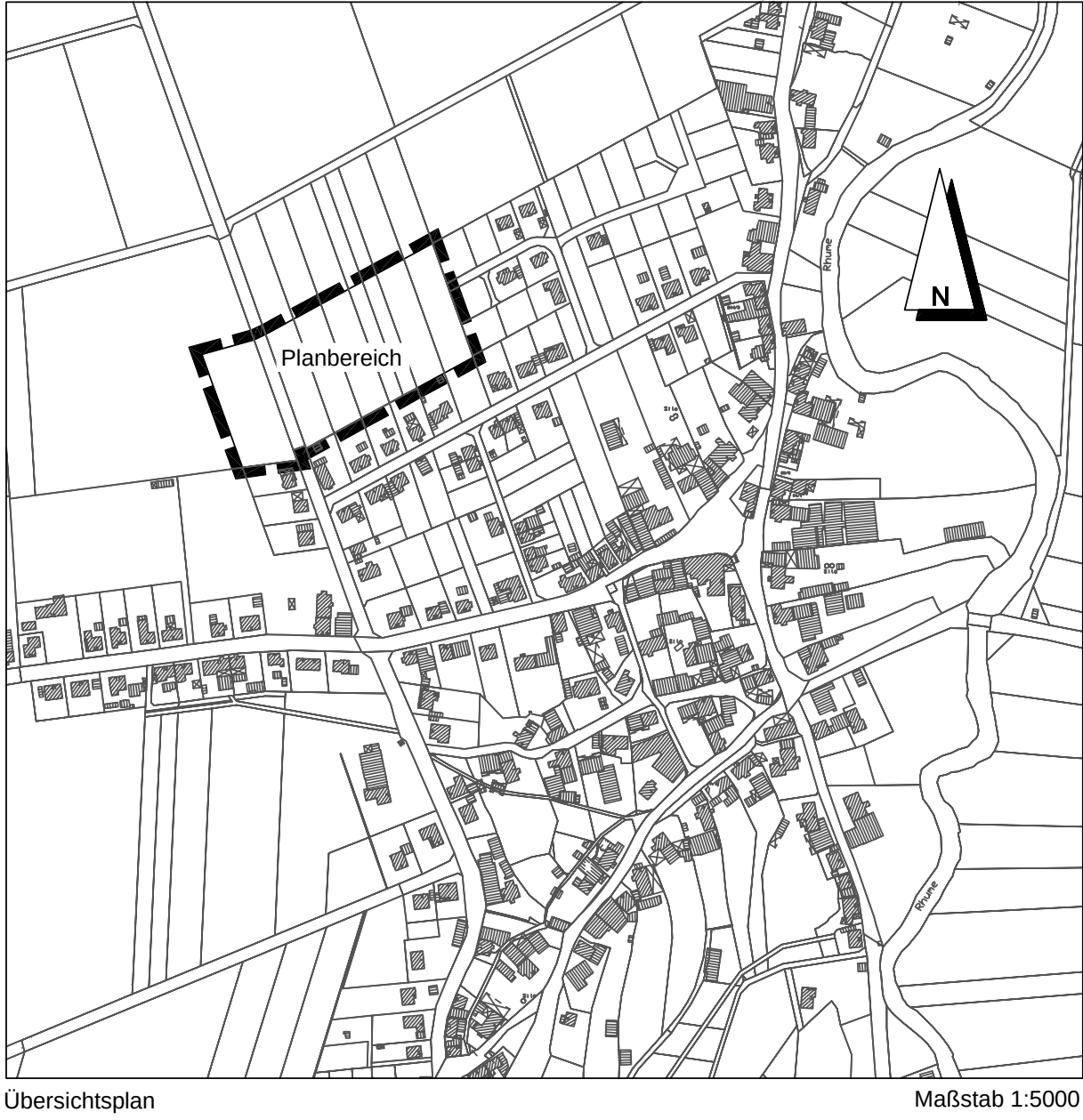
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

	Bebauung
	Mauer
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Nutzungsgrenze



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

§ 1 **Geltungsbereich**
Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Westliches Thiehofsfeld".

§ 2 **Dachneigungen**
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 25° 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, die dem § 2 dieser Bauvorschrift nicht entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel	Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen. Katlenburg - Lindau, den 26. Juli 2006
Siegel	gez. Uwe Ahrens Bürgermeister
Aufstellungsbeschuß	Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.09.2003 / 14.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Katlenburg - Lindau, den 26. Juli 2006 gez. Uwe Ahrens Bürgermeister
Planunterlage	Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK Gemeinde: Katlenburg - Lindau Gemarkung: Wachenhausen Flur: 2 Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtzweck- oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06 / 2005). 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. BtGLL Northeim, Katasteramt Northeim, den 04.0.2006
Siegel	gez. Ingo Wiesner

Planverfasser	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Juni 2005 BÜRO KELLER Büro für städtebauliche Planung 30559 Hannover · Lothringer Straße 15 Telefon (0511) 222300 · Fax 3274912 gez. Keller
Öffentliche Auslegung	Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.05.2006 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 15.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 23.05.2006 bis 22.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgetelegt. Katlenburg - Lindau, den 26. Juli 2006 gez. Uwe Ahrens Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgetelegt. Katlenburg - Lindau, den Bürgermeister

Satzungsbeschuß	Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Katlenburg - Lindau , den 26. Juli 2006 gez. Uwe Ahrens Bürgermeister
Inkrafttreten	Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18. Juli 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18. Juli 2006 rechtsverbindlich geworden. Katlenburg - Lindau , den 26. Juli 2006 gez. Uwe Ahrens Bürgermeister
Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften. 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs. sind nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB). Katlenburg - Lindau, den Bürgermeister

KATLENBURG-
LINDAU
OT WACHENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

WESTLICHES
THIEHOFSFELD

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 30559 HANNOVER

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
19.7.2006	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU OT WACHENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„WESTLICHES THIEHOFSFELD“



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Westliches Thiehofsfeld“ beschlossen. Die Maßgaben des am 20.7.2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetzes Bau hinsichtlich Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht zu berücksichtigen, da das Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan vor dem Stichtag am 20.7.2004 eingeleitet worden ist und somit nach den bisherigen Rechtsvorschriften zu Ende geführt werden kann.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am Nordrand der Ortschaft Wachenhausen. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Nach der Regionalen Raumordnungsplanung sind Aspekte von Energiesparmöglichkeiten durch verdichtete Bauweisen und Einsatz energiesparender Baustoffe sowie Möglichkeiten der verschiedenen Sonnenenergieausnutzung auszuschöpfen.

Hinsichtlich des Verkehrs soll in die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine intensive Betrachtung von möglichen und den Individualverkehr reduzierenden Rad und Fußwegverbindungen einbezogen werden.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

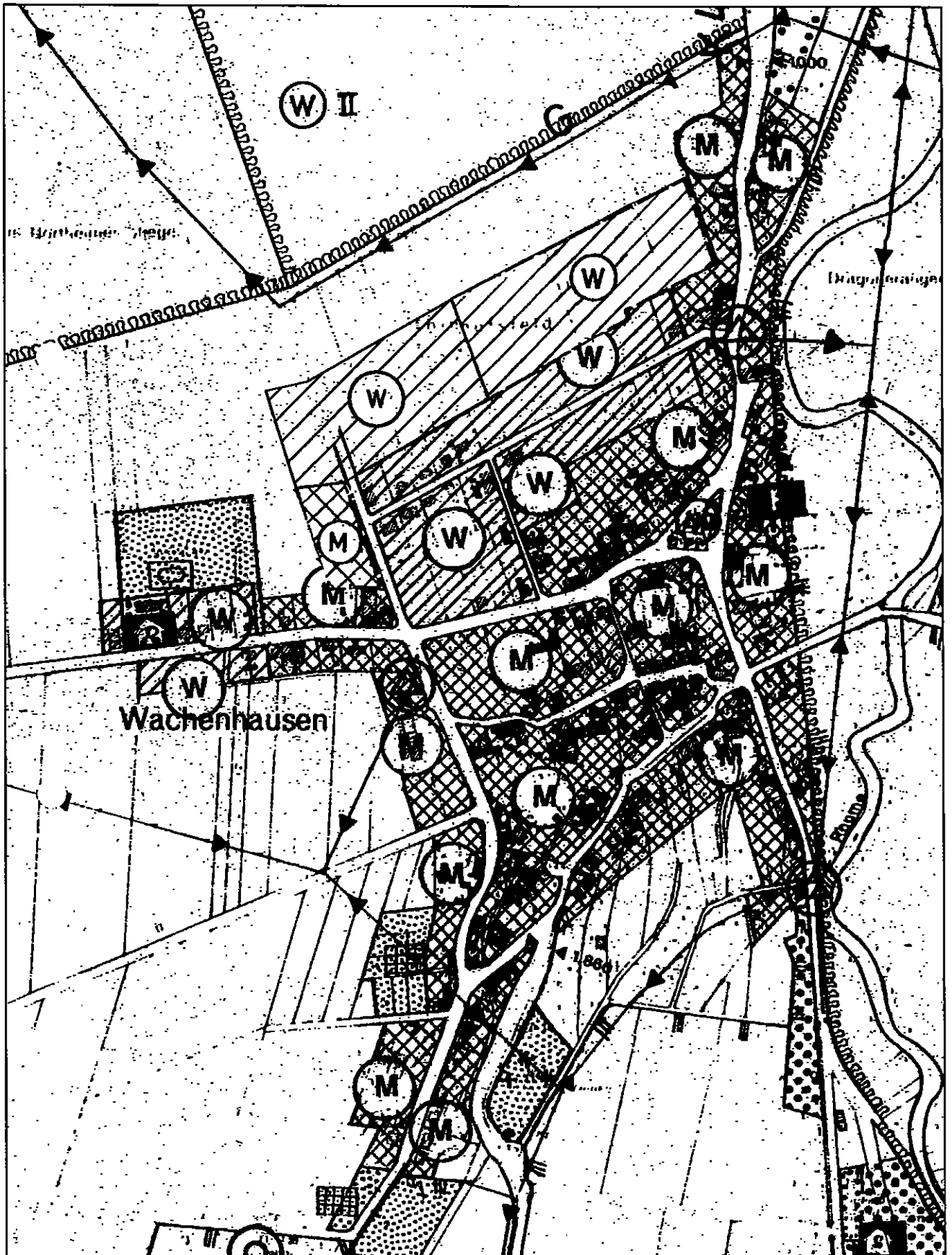
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg- Lindau weist in seiner 20. Änderung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus.

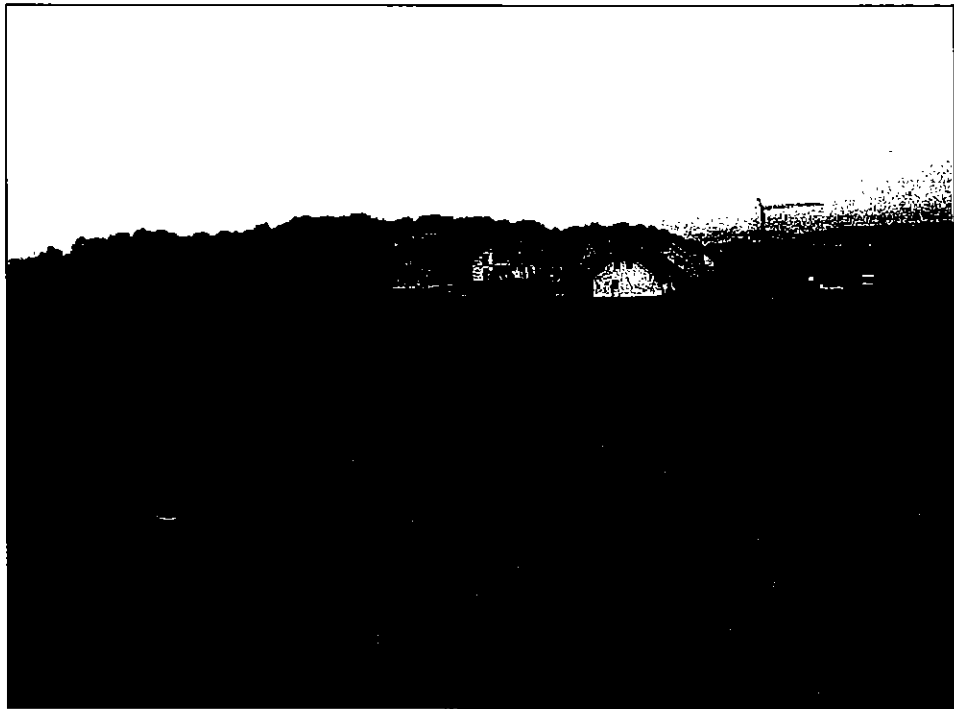
Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gelände ist steigt nach Norden an und ist damit besonders gut für eine Nutzung der Sonnenenergie geeignet. Bisläng wird es als Ackerfläche genutzt. Besonders wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Northeim stellt am Ortsrand Wachenhausens beginnend ein Vorsorgegebiet für Erholung dar. Auch der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim sieht diesen Bereich Wachenhausens am Rand eines Gebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft, ohne dass dies einer angemessenen Ortsentwicklung entgegenstehen könnte. Schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft werden nicht festgestellt. Hinsichtlich der notwendigen Eingriffskompensation nach dem Naturschutzrecht sind daher keine außergewöhnlichen Anforderungen zu erwarten. Zugunsten einer Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft wird innerhalb der Flächennutzungsplanung, auch entsprechend den Maßgaben der Regionalen Raumordnungsplanung, eine Ortsrandeingrünung gefordert.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen (M. 1:5000)





Blick vom Northeimer Stieg nach Nordosten



Blick von Northeimer Stieg nach Osten

2.4 Denkmalpflege

Der Landkreis Northeim weist darauf hin, dass im Planbereich keine Bodendenkmäler bekannt seien. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage (Nähe zur Rhume) sei das Vorhandensein bisher unbekannter Bodendenkmäler jedoch möglich. Es wird angeregt, im Zuge der verkehrlichen Erschließungs- und Wegebaumaßnahmen der Bodendenkmalpflege die Gelegenheit zur Inaugenscheinnahme zu geben. Um Bauplanungssicherheit zu erreichen, sei die Untere Denkmalschutzbehörde mindestens 14 Tage vorher schriftlich über die Vorhaben in Kenntnis zu setzen. Sollten bei den Baumaßnahmen archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten, so sei die Fundstelle bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll entsprechend der Flächennutzungsplanung eine Erweiterung des Neubaugebietes im Thiehofsfeld ermöglicht werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Osten des Planbereiches werden Reine Wohngebiete festgesetzt, weil hier lediglich eine Wohnbebauung möglich sein soll, wie es im angrenzenden und bereits vorhandenen Baugebiet der Fall ist. Im Westen werden dagegen Allgemeine Wohngebiete vorgesehen, weil südwestlich ein Mischgebiet im dortigen Bebauungsplan ausgewiesen ist. Eine direkte Nachbarschaft zwischen möglichen, wenn auch nicht störenden gewerblichen Nutzungen und einem Reinen Wohngebiet mit dessen Schutzansprüchen soll vermieden werden.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser wird aus den angrenzenden Wohngebieten übernommen, um eine homogene Bebauung des Gesamtgebietes zu erreichen.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden. Lediglich im Westen wird der Gartenbereich entsprechend der südlich angrenzenden Bebauungsplanung freigehalten, um eine durchgehende Gartenzone zu schaffen.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird über den Nordheimer Stieg von Westen sowie die Straße „Thiehofsfeld“ von Osten über eine verbindende Straße erschlossen. Die Tiefe des Baugebietes entspricht der von drei Baugrundstücken, so dass rückwärtige Flächen über einen Stichweg erschlossen werden müssen.

Innerhalb der 20. Flächennutzungsplanänderung über diesen Bereich wurde vom Zweckverband Verkehrsverbund Südniedersachsen mitgeteilt, dass die Buslinie 241, die Wachenhausen an Katlenburg und an Northeim anbindet, nach dem Nahverkehrsplan des Verbandes aufgrund ihres Verkehrswertes dem Ergänzungsnetz zugeordnet sei. Das Plangebiet liege innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs der Bushaltestelle, so dass dessen Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr gewährleistet sei. Während

der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Zweckverband mitgeteilt, dass im Nahverkehrsplan formuliert sei: „Wohnbaugebiete, deren Größe die Deckung des Eigenbedarfs von Ortsteilen übersteigt, sind ausschließlich in Kommunen zu planen, die an das Hauptnetz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen sind. Priorität haben Gebiete im 1-Km-Radius um Haltepunkte des schienengebundenen Personennahverkehrs.“ Daher bleibe festzuhalten, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen, deren Größe die Deckung des Eigenbedarfes übersteigt, in Ortsteilen am Busergänzungsnetz den Zielen des Nahverkehrsplanes für eine abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Sinne einer ÖPNV-Orientierung der Siedlungsschwerpunkte widerspreche.

3.5 Grün

Durch den Bebauungsplan werden erheblich oder nachhaltig beeinträchtigende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die in der Inanspruchnahme einer Ackerfläche bestehen, die zu ihrer Teilversiegelung und zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führen kann. Das Landschaftsbild kann dadurch belastet werden, dass die Ortslage in die freie Landschaft hinein erweitert wird. Im Bebauungsplan sind solche Eingriffe, soweit sie nicht zu vermeiden sind, durch Festsetzungen zu minimieren bzw. auszugleichen, wenn keine Gründe erkennbar sind, die gegen einen vollständigen oder teilweisen Ausgleich sprechen. Um festzustellen, wie der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, werden die in Anspruch genommenen Flächen nach der so genannten „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages mit Wertfaktoren (WF) versehen und mit den ebenfalls mit Wertfaktoren berechneten geplanten Nutzungen verglichen. Jedem Biotoptyp wird ein bestimmter Faktor je m² zugeordnet, beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 je m² vor, für Hausgärten von 1 bis 2, für Parkanlagen von 2 bis 4 und für Magerrasen von 5 vor. Mit der Flächengröße in m² multipliziert ergeben sich dann Werteinheiten (WE) für die jeweilige Fläche. Bei der Bewertung wird die maximal zulässige bauliche Ausnutzung angerechnet, also der ungünstigste Fall für Natur und Landschaft, eben weil diese Ausnutzung rechtlich zulässig ist. Bei der verwendeten Methode 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 und rechtsverbindlichen 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 den randlichen Anpflanzflächen eine Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft geschaffen werden. Diese Anpflanzung entspricht den Zielen der 20. Flächennutzungsplanänderung. Die internen Anpflanzungen auf Baugrundstücken dienen einer Durchgrünung des Baugebietes selbst.

Stellplätze, Zuwegungen und ähnliche Anlagen sind nach der Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung ohnehin wasserdurchlässig bzw. so anzulegen, dass eine Versickerung möglich ist. Eine gesonderte Festsetzung ist somit nicht erforderlich.

Hier handelt es sich bislang um Ackerland (Biotopkürzel A, Nr. 10.1 der Liste II der Arbeitshilfe), das mit dem Wertfaktor 1 berechnet wird. Der Nordheimer Stieg im Westen des Planbereiches ist mit dem Wertfaktor 0 zu versehen (X, Nr. 13.3).

Aufgrund der vollständigen Versiegelung haben überbaute Flächen und Straßen keinen Wert für Natur und Landschaft mehr (X, Nr. 13.3, Wertfaktor 0). Nebenflächen gemäß § 19 (4) BauNVO sind zumindest zum Teil als nicht voll versiegelnde Flächen (Y) zu bewerten (Nr. 13.4). Als Wertfaktor wird aber statt 1 lediglich 0,5 angerechnet, weil diese Flächen nicht vollständig unversiegelt sein müssen. Nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmende Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt werden, die zum großen Teil voraussichtlich als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ, Nr. 12.6.4, Wertfaktor 1) angelegt werden, aber auch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (PHG, Nr. 12.6.3, Wertfaktor 2). Insgesamt wird hierfür ein Durchschnittsfaktor von 1,2 angesetzt. Die Anpflanzflächen sind dagegen durchgehend mit Bäumen und Sträuchern zu versehen, so dass hierfür der Wertfaktor 2 anzusetzen ist.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Acker $16.241 \text{ m}^2 \times 1 \text{ WF/m}^2 =$	16.241 WE
Straße $828 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WF/m}^2 =$	0 WE
Summe:	16.241 WE

Planung:

Reines / Allgemeines Wohngebiet 15.139 m^2 , mögliche Versiegelung GRZ 0,4 entspricht $6.056 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WF/m}^2 =$	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar $3.027 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ WF/m}^2 =$	1.514 WE
zu begrünende Freiflächen 6.056 m^2 , davon mit Anpflanzungsfestsetzung $1.162 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ WF/m}^2 =$	1.743 WE
ohne Anpflanzungsfestsetzung $4.894 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ WF/m}^2 =$	5.873 WE
Straßenfläche $1.930 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WF/m}^2 =$	0 WE
Summe:	9.130 WE

Damit könnte der Ausgleich allein nicht ermöglicht werden. Aufgrund des Defizits von 7.111 Werteinheiten ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte. Die Durchführung einer solchen Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert und der Unteren Naturschutzbehörde vor Rechtskraft des Bebauungsplanes dargelegt.

Es ist zu beachten, dass für Anpflanzungen die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten sind.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll die Dachlandschaft dieses Neubaugebietes an die des benachbarten und bereits vorhandenen Baugebietes und damit auch der des gesamten Dorfes angepasst werden. Dies wird als besonders wichtig angesehen, weil die Dachlandschaft weit in die freie Landschaft hinein wirkt und das Ortsbild damit in besonderem Maße prägt. Ein Durcheinander von Steildächern, flach geneigten und Flachdächern ist in diesem Zusammenhang hier nicht erwünscht.

Freileitungen werden ausgeschlossen, da sie ebenfalls das städtebauliche Bild des Baugebietes beschädigen können. Das Baugebiet soll durch Gebäude einerseits sowie durch das zu erwartende und auch festgesetzte Großgrün gestaltet werden. Freileitungen können die Freiraumgestaltung in unerwünschter Weise beeinträchtigen, weil sie neben den erforderlichen Straßen Versorgungstrassen in der dritten Dimension darstellen, die gegen die Grüngestaltung der Freiräume wirken können.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen bis hin zu einem öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahren können zur Sicherung der Flächen für die Erschließung erforderlich werden.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist problemlos möglich. Dies trifft insbesondere auch für die Löschwasserversorgung zu.

Oberflächenwasser kann innerhalb des Änderungsbereiches aufgrund der Hanglage nicht versickert werden. Es ist innerhalb der Tiefbauplanung durch entsprechende Vorkehrungen sicherzustellen, dass nicht mehr Wasser je Zeiteinheit abgeleitet wird, als dies bislang schon der Fall war.

Der Landkreis Northeim weist darauf hin, dass Maßnahmen zur Ableitung des natürlich hangseitig anfallenden Oberflächenwassers z.B. durch ein Hanggrabengewässer III. Ordnung zu treffen seien, da durch das geplante Baugebiet der Abfluss unterbrochen werde. Für die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers sei zuvor eine wasserrechtliche Genehmigung zu erwirken. Für eventuell unterbrochene Drainagen sei die Vorflut wieder fachgerecht herzustellen.

5.4 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf beträgt netto 120 m² (2 % der zulässigen Geschoßfläche). Im unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Thiehofsfeld“ ist ein Spielplatz mit einer Größe von 498 m² festgesetzt. Der Bedarf aus dem dortigen Baugebiet betrug netto 125 m², so dass er eine ausreichende Größe für beide Baugebiete hat.

5.5 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca.	1,7069 ha
davon sind:	
Reine Wohngebiete	0,9368 ha
Allgemeine Wohngebiete	0,5771 ha
Verkehrsfläche	0,1930 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 4 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Westliches Thiehofsfeld“

vom 23.05.2006 bis einschließlich 22.06.2006

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

Katlenburg-Lindau, den 26. Juli 2006

Siegel

gez. Uwe Ahrens
Bürgermeister

Bebauungsentwurf (ohne Maßstab)

