

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)

0.3 Geschoßflächenzahl
0.3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 4,00 m Traufhöhe als Höchstmaß

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

Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

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

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Hausgärten, privat

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)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

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)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäu-
men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m² mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und sechs standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- In den Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 30 m standortheimische Laubbäume -als Hochstamm- mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Grünflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Katlenburg-Lindau spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 6a BNatSchG).
- In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf gemäß § 16 (3) BauNVO die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an der Traufseiten gemessen) über dem höchsten Schnittpunkt des Hauptbaukörpers mit dem gewachsenen Gelände (= an der Bergseite des Hauptbaukörpers gemessen) nicht überschritten werden.

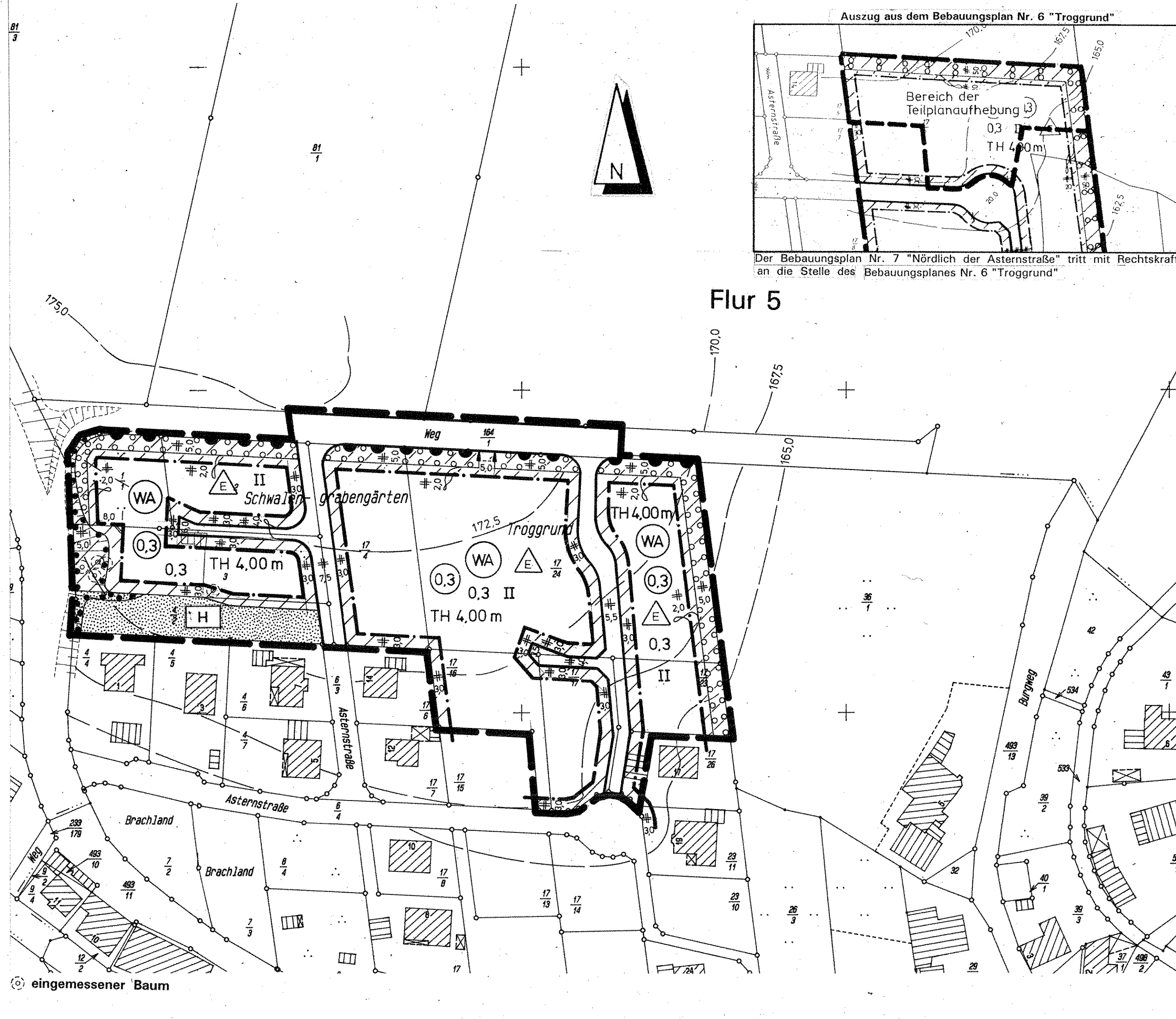
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

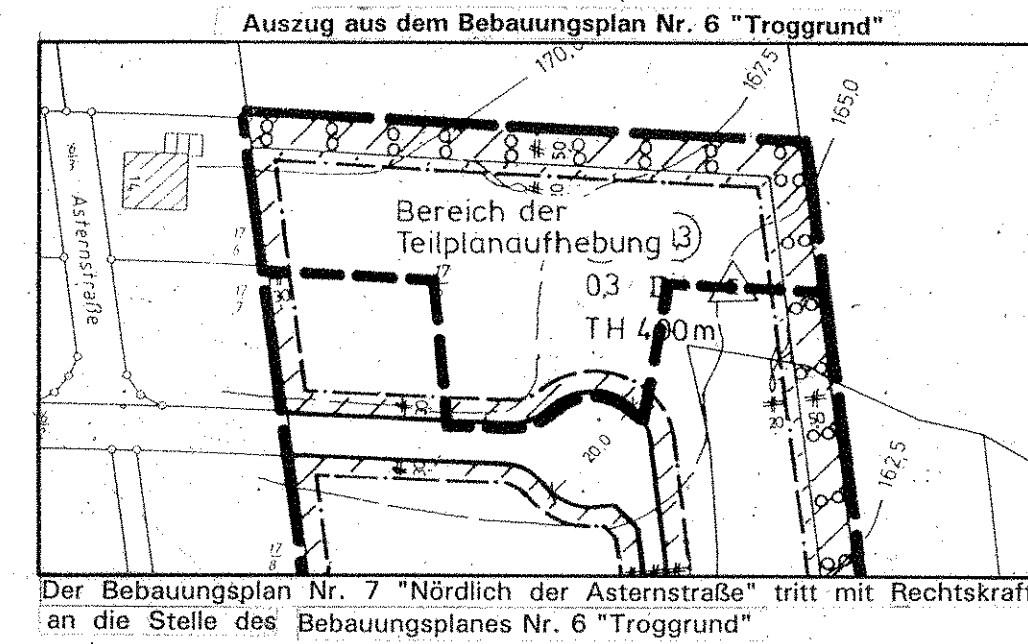
§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 "Nördlich der Aternstraße" der Gemeinde Katlenburg-Lindau.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Nebenanlagen sowie Garagen und untergeordnete Gebäudeanteile.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer den Anforderungen des § 2 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.



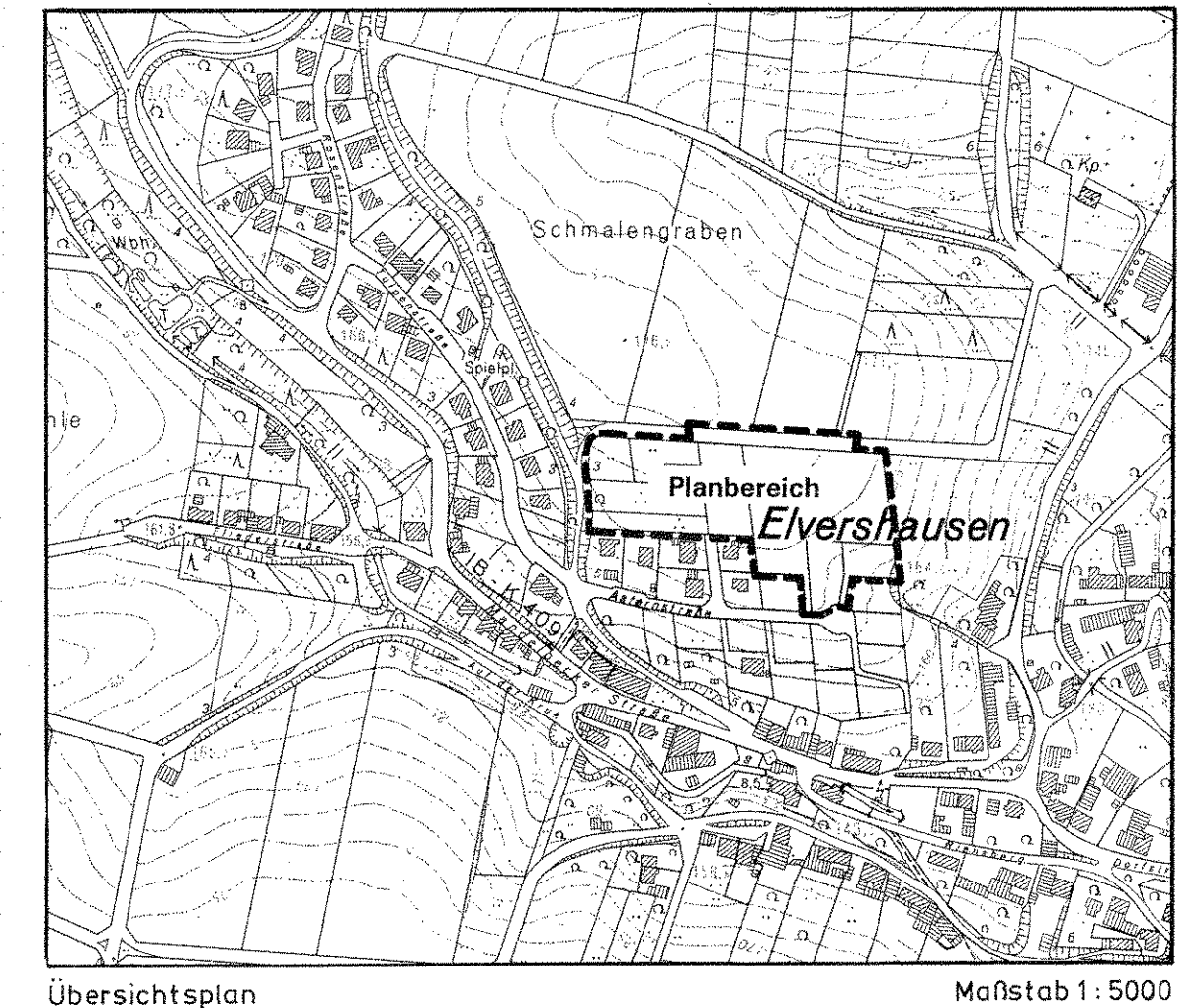
Flur 5



Der Bebauungsplan Nr. 7 "Nördlich der Aternstraße" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 6 "Troggrund"

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Böschung



KATLENBURG- LINDAU OT ELVERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT NÖRDLICH DER ASTERSTRASSE

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE
BAUORDNUNG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LÖTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (3) BauGB	
BEARBEITET AM: 30.9.1997/BAU	GEÄNDERT AM: 9.1.1998/BAU			KL 33

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Nördlich der Aternstraße" aufgestellt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Katlenburg - Lindau, den 10.11.1998

gez. Braun
Bürgermeister

Siegel

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.1996 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.H.v. m. § 2 Abs. 4 BauGB 1) ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg - Lindau, den 10.11.1998

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / VP 2/97
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, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Feb. 1997). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde Northeim
Katasteramt Northeim, den 03. Nov. 1998

Siegel

gez. Walter
ltd. Vermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover, im Juli 1997

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover - Lindau, Straße 15
Telefon 0510-922530 Fax 0510-922531

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.02.1998 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.07.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.3.1998 bis 14.4.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg - Lindau, den 10.11.1998

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.02.1998 dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.3.1998 bis 14.4.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg - Lindau, den

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.02.1998 dem vereinfachten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.02.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.02.1998 gegeben.

Katlenburg - Lindau, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Änderung, nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.07.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Katlenburg - Lindau, den 10.11.1998

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 14.07.1998 zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan Änderung, ist mit Verfügung (AZ.: 14.07.1998) vom heutigen Tage unter Auflagen/mi Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Northeim, den

Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor

Beitriffsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom 02.02.1998 aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 02.02.1998 beigetreten.

Der Bebauungsplan Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 02.02.1998 bis 02.02.1998 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg - Lindau, den

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/der Satzungsbeschuß *) der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.7.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Änderung, ist damit am 17.7.1998 rechtsverbindlich geworden.

Katlenburg - Lindau, den 10.11.1998

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Katlenburg - Lindau, den

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Katlenburg - Lindau, den

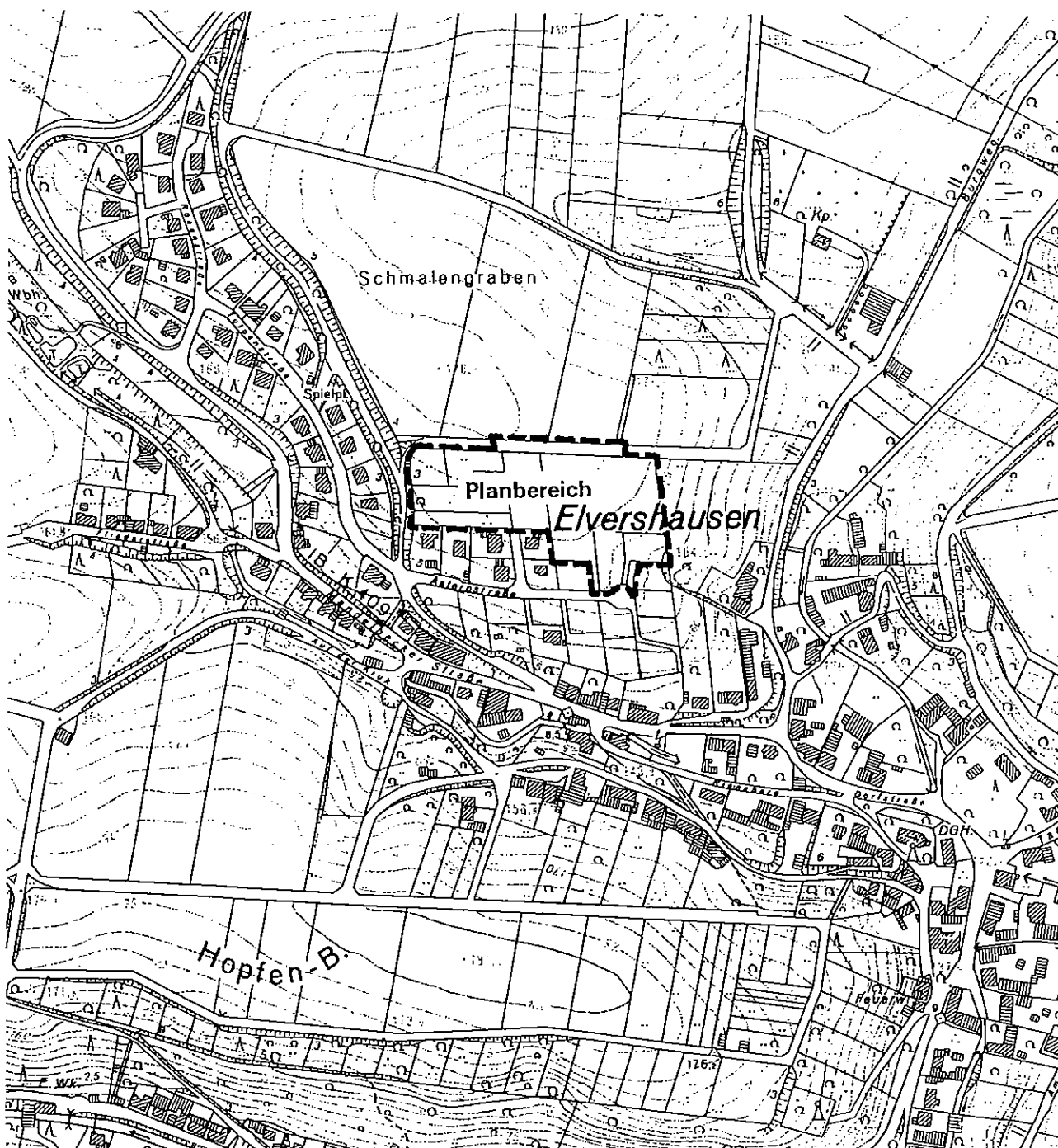
Gemeindedirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen
sowie der die Teilplanaufhebung

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
9.1.1998	gem. § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU OT ELVERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
"NÖRDLICH DER ASTERNSTRASSE"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Nördlich der Aternstraße" im Ortsteil Elvershausen beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten Elvershausens im unmittelbaren Anschluß an die Baugebiete "Schwalengraben" und "Troggrund". Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Teilplanaufhebung

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 6 "Troggrund" wird durch den vorliegenden Bebauungsplan "Nördlich der Aternstraße" zu einem Teil überplant und mit dessen Rechtskraft teilaufgehoben.

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. Dieses Ziel steht aber zumindest für den hier zu beplanenden Bereich im Widerspruch zu dem ebenfalls in der Regionalen Raumordnung genannten Ziel des Landschaftschutzes in Konflikt. Es handelt sich hier um ein relativ exponiert gelegenes Baugebiet, in dem eine verdichtete Bauweise noch weiter als ohnehin schon unvermeidbar in das Landschaftsbild eingreifen würde. Aufgrund der Topographie sind in Elvershausen aber keine anderen Flächen für den erheblichen Grundstücksbedarf verfügbar. Dem Aspekt eines möglichst einzugrünenden, in die Landschaft eingebundenen Baugebietes wird gegenüber einer verdichteten Bauweise der Vorzug eingeräumt. Der Nutzung der Sonnenenergie steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Es gibt auch keine entgegenlautenden Festlegungen der Örtlichen Bauvorschrift. Die Lage des Baugebietes an einem Südhang unterstützt die Nutzung der Sonnenenergie.

Hinsichtlich des Verkehrs soll nach der Regionalen Raumordnung in die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine intensive Betrachtung von möglichen und den Individualverkehr reduzierenden Rad- und Fußwegverbindungen einbezogen werden. Dieser Aspekt ist in diesem Baugebiet bereits berücksichtigt, weil im südlichen Baugebiet "Troggrund" eine direkte Fußwegverbindung zur Ortsmitte geschaffen wird, die Fußgänger, nicht aber dem KFZ - Verkehr zu Verfügung steht. Dadurch wird auch eine direkte Anbindung der Bushaltestelle geschaffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

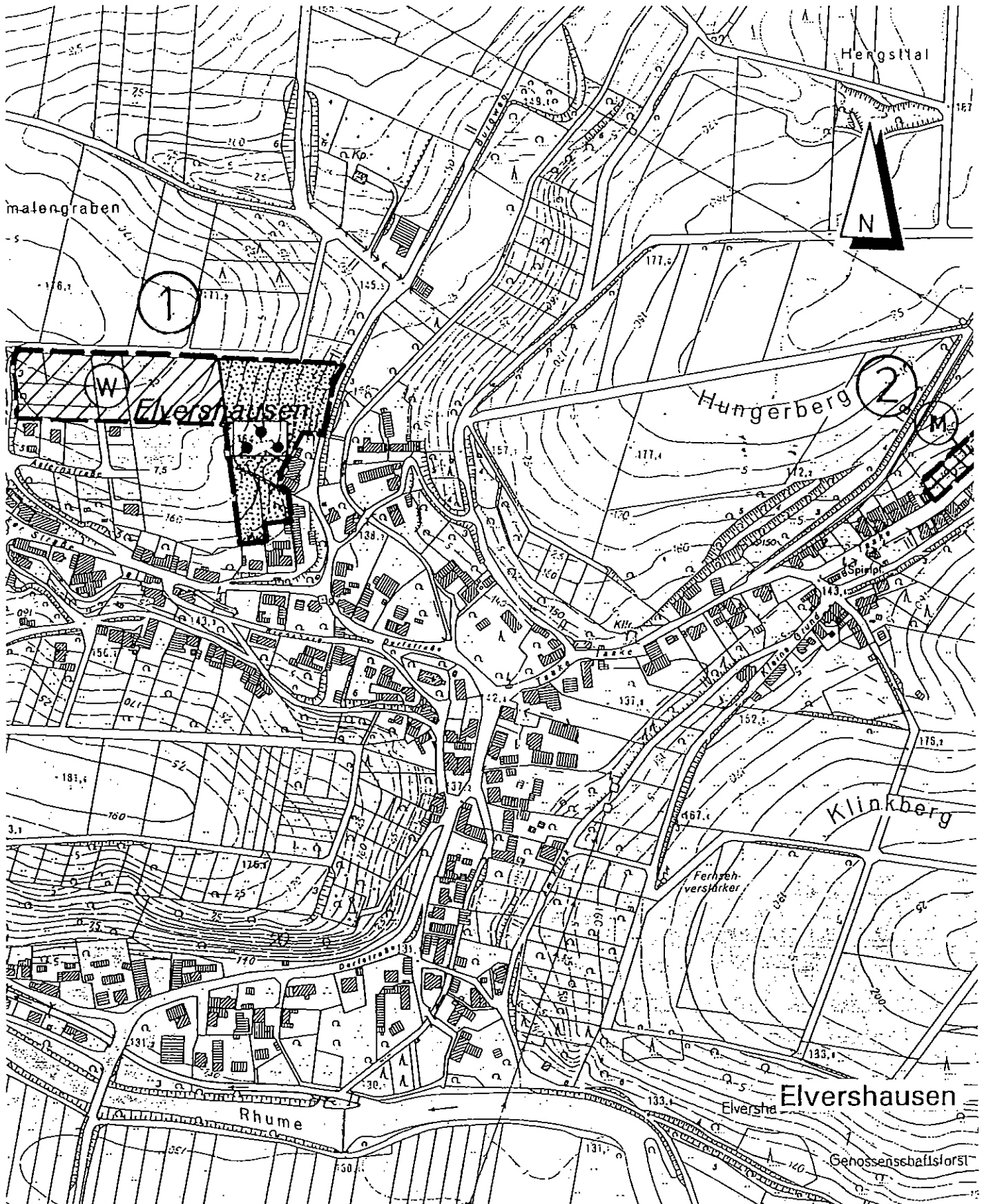
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus, die im Rahmen seiner 11. Änderung in die Darstellungen aufgenommen wurde.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan sowie die 11. Änderung wird im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000



11. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Plangebiet liegt verhältnismäßig exponiert an einem Südhang nördlich der vorhandenen Bebauung im Übergang zur freien Landschaft. Es wird bislang als Acker, zum Teil aber auch als Grabeland genutzt. Besonders wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim stellt den gesamten Bereich zwischen Rhumetal und der Ortschaft Echte als Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dar. Hiervon ist somit auch die gesamte Ortslage Elvershausens einschließlich des vorliegenden Baugebietes betroffen.

2.4 Denkmalpflege

Laut Bezirksregierung Braunschweig wird in diesem Bereich eine mittelalterliche Burganlage vermutet. Anfallende Bodenarbeiten seien daher mit dem Institut für Denkmalpflege zu koordinieren. Sollte sich im Laufe der Bauarbeiten der Verdacht bestätigen, sei mit einer Verzögerung durch dann anfallende Notgrabungen zu rechnen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll dieses Gebiet nunmehr einer Wohnbebauung zugeführt werden, wobei aufgrund der topographisch eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten Elvershausens eine zusätzliche Erweiterung des Baugebietes in nördliche Richtung offengehalten werden muß. Im Bebauungsentwurf ist zu erkennen, wie weit eine solche zusätzliche Erweiterung noch gehen kann. Darüber hinaus ist aus topographischen Gründen keine bauliche Entwicklung mehr möglich. Das Gelände fällt dann zur anderen Seite ab, so daß eine Entwässerung nur noch mit unverhältnismäßigem Aufwand durchzuführen wäre.

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 6 "Troggrund" wird überplant, weil von dessen Wendeplatz aus eine Straßenverbindung nach Norden geschaffen werden muß. In diesem Zusammenhang können andere Grundstückszufahrten ermöglicht werden; dies wiederum bedingt eine Herausnahme des Pflanzstreifens an der Nordgrenze des Gebietes "Troggrund". Dieser Pflanzstreifen ist entbehrlich, weil der Ortsrand hier in Zukunft nicht mehr verlaufen wird und somit seine Grüneinbindung an dieser Stelle nicht mehr erforderlich ist. Nach dem Naturschutzrecht ist dies entsprechend zu kompensieren.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil dies der Lage in einer ländlich geprägten Ortschaft eher angemessen ist als die Ausweisung Reiner Wohngebiete.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft niedrig gehalten. Es wird zwar eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, aber durch eine Begrenzung der zulässigen Traufhöhe wird sichergestellt, daß das Erscheinungsbild zukünftiger Wohngebäude zumindest auf der Bergseite dem einer Eingeschossigkeit entspricht, auch wenn das Dach oder angesichts der Hanglage das talseitige Untergeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden darf.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine Begrenzung auf Einzelgebäude vorgesehen, weil dies der Lage des Baugebietes am ehestens entspricht und somit eine Durchgrünung zugunsten einer Ortsrandgestaltung unterstützt wird.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein Anlaß zur Beschränkung besteht nur hinsichtlich der Anpflanzflächen, zu denen ein Mindestabstand eingehalten werden soll, um Konflikten zwischen Bebauung und Bepflanzung vorzubeugen.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird über die A Sternstraße erschlossen, wobei nach Norden Erweiterungsmöglichkeiten für das Baugebiet offengehalten werden sollen. Im Zusammenhang mit der Überplanung eines Teilbereichs des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 6 "Troggrund" soll eine Umfahrmöglichkeit geschaffen werden, weil dadurch der vorliegende Planbereich leichter erschlossen werden kann als durch einen verhältnismäßig großflächigen Wendeplatz. Der nördlich verlaufende landwirtschaftliche Weg, der weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr ungehindert zur Verfügung steht, wird in die Erschließung der Baugrundstücke einbezogen, auch wenn dadurch der vorgesehene Pflanzstreifen an der gekennzeichneten Stelle unterbrochen werden muß. Dadurch wird unter Berücksichtigung der zukünftigen baulichen Entwicklung, wie sie im Bebauungsentwurf dargestellt wird, eine wirtschaftlichere Erschließung ermöglicht als bei einem Verzicht auf die Nutzung des Weges. Allerdings wird nur eine Zufahrt an bestimmter Stelle zugelassen, um darüber hinaus die Grüngestaltung des vorläufigen Ortsrandes nicht durch weitere Zufahrten unwirksam werden zu lassen.

Einer Umfahrt wird der Anlage von Stichstraßen, die verkehrsberuhigender wirken würden, der Vorzug gegeben, weil sie wirtschaftlicher unterhalten werden können und in diesem Gebiet ohnehin nicht mit einem wesentlich störenden Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Eine Anbindung über den westlich des Planbereiches verlaufenden Hohlweg wird nicht vorgesehen, weil hier laut Dorferneuerungsplan ein wichtiger und wertvoller Bereich für Natur und Landschaft erhalten bleiben und nicht durch die Anlage einer verhältnismäßig aufwendigen Straßenbaumaßnahme zerstört werden soll. Dementsprechend wird im westlichen Bereich keine Grundstückszufahrt von dem landwirtschaftlichen Weg aus zugelassen.

3.5 Grün

Durch den Bebauungsplan wird ein erheblicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht, der in der Inanspruchnahme einer Acker- und Grabelandfläche besteht, die zu seiner 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, so 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 vergleichbar dem sogenannten "Osnabrücker Modell" mit Wertstufen versehen und mit den ebenfalls mit Wertstufen berechneten Ausgleichsmaßnahmen verglichen. Im Gegensatz zum "Osnabrücker Modell" wird allerdings die Bodennutzung sowie der Bewuchs getrennt bewertet. Der Bodennutzung wird ein bestimmter Wert je m² zuge-

ordnet, beispielsweise sieht das "Osnabrücker Modell" für Acker innerhalb der sogenannten weniger empfindlichen Bereiche einen Wert von 0,6 bis 1,5 Werteinheiten (WE) je m² vor, für Hausgärten und für Intensiv-/Dauergrünland von 1,0 bis 1,5 WE/m². In sehr empfindlichen Bereichen, beispielsweise bei Erlenbruchwald, kann ein Wert von bis zu 3,5 je m² erreicht werden. Zusätzlich zu dieser Bodenbewertung wird als Weiterentwicklung des "Osnabrücker Modells" auch der Bewuchs bewertet. Dem liegt der Gedanke zugrunde, daß es einen Unterschied machen muß, ob zum Beispiel eine Grünfläche lediglich als Rasen angelegt ist, oder ob Bäume und Sträucher vorhanden sind. Für Bäume wird dabei jeweils pauschal von einer überdeckten Grundfläche von 25 m², bei Sträuchern von 10 m² ausgegangen. Wenn flächendeckender Gehölzbestand vorhanden ist, wird die Gesamtfläche berechnet. Das kann dazu führen, daß eine mit Laubgehölz bestandene Fläche einerseits mit 1,5 Werteinheiten je m² Bodennutzung sowie zusätzlich mit 1,5 m² Werteinheiten je m² Gehölzbestand bewertet wird, insgesamt also mit 3,0 WE/m². Damit nähert sie sich aber nicht dem vorstehenden Beispiel eines Erlenbruchwaldes an, weil der ebenfalls mit zweimal 3,5, insgesamt also 7,0 WE/m² bewertet wird. Damit entsteht also keine Verfälschung der Verhältnisse zwischen den unterschiedlichen Nutzungen, sondern es wird lediglich genauer differenziert, weil nicht nur die Fläche eine Rolle spielt, sondern die Ausgestaltung der Fläche mit in die Bewertung einbezogen wird. Diese Methode wird sowohl bei der Bestandsaufnahme verwendet als auch bei der Planung, wobei im Bestand der tatsächlich vorhandene Bewuchs berücksichtigt wird, während bei der Planung lediglich das berücksichtigt wird, was über textliche Festsetzung als verbindlich vorgeschrieben wird. So wird beispielsweise bei Hausgärten nicht berücksichtigt, daß über die Festsetzungen hinaus Anpflanzungen zu erwarten sind, weil sie rechtlich letztlich nicht durchsetzbar sind. Auch bei der Bodenbewertung wird die maximal zulässige bauliche Ausnutzung angerechnet, also der ungünstigste Fall für Natur und Landschaft, ebenfalls weil dies 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 der Böschungsbewuchs im Westen des Planbereiches, der in der Dorferneuerungsplanung als wertvoll eingestuft wurde, erhalten bleiben. Mit den randlichen Anpflanzungen soll eine Einbindung in die angrenzende freie Landschaft geschaffen werden. Die internen Anpflanzungen auf Baugrundstücken dienen einer Mindestdurchgrünung der Baugebiete selbst, wobei Straßenbäume erst nach Abschluß der Baumaßnahme gepflanzt werden können, weil in der Regel zunächst eine Baustraße angelegt wird und eine Bepflanzung erst nach Herstellung des Endausbaus sinnvoll ist. 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 um Acker- und zu einem kleineren Teil um Grabeland, das im Süden an Bebauung bzw. asphaltierte Straßenfläche angrenzt, andererseits aber sehr exponiert liegt, so daß es insgesamt als durchschnittlicher weniger empfindlicher Bereich eingestuft wird. Die zu erhaltenden Böschungsf Flächen im Westen werden nicht mit berücksichtigt, weil sich für sie keine wesentliche Veränderungen ergibt. Gründe, aus denen eine vollständige Kompensation nicht vorzusehen wäre, sind nicht zu erkennen.

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. Nach der Baunutzungsverordnung dürfen bis zu maximal 50 % der zulässigen Grundfläche zusätzlich durch solche Anlagen genutzt werden, so daß dieses Maximalmaß auch in die Bewertung einfließt. Nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmende Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt werden, die höchstens als weniger empfindliche Bereiche gelten können. Mit 1,2 WE je m² wird auch hier der Mittelwert angesetzt, weil keine Abweichung vom Durchschnitt dieser Fläche zu erkennen ist. Die festgesetzte Grünfläche Hausgärten, die einer Erweiterung der südlich benachbarten vorhandenen Wohngrundstücke dienen soll, wird in diese Einstufung einbezogen, weil sie in vergleichbarer Weise genutzt werden wird. Baumscheiben innerhalb der Verkehrsfläche sowie innerhalb von Stellplatzanlagen werden mit dem Mindestwert von Verkehrsgrün in weniger empfindlichen Bereichen eingestuft.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Acker-/Grabeland 11.822 m ² x 1,0 WE/m ² =	11.822 WE
landwirtschaftlicher Weg 961 m ² x 0,3 WE/m ² =	288 WE

Allgemeines Wohngebiet aus dem Bebauungsplan

Nr. 6 "Troggrund" 2.849 m²,

mögliche Versiegelung GRZ 0,3 entspricht

855 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
--	------

50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar

427 m ² x 0,3 WE/m ² =	128 WE
--	--------

zu begrünende Freiflächen 1.567 m² x 1,2 m² =

1.880 WE

Fläche für Anpflanzungen aus dem Bebauungsplan

Nr. 6 "Troggrund" Textliche Festsetzung Nr. 1

1.348 m² ≈

11 Bäume à 30 WE =

330 WE

55 Sträucher à 12 WE =

660 WE

interne Anpflanzungen aus dem Bebauungsplan

Nr. 6 "Troggrund" Textliche Festsetzung Nr. 2 ≈

5 Bäume à 30 WE =

150 WE

Summe:

15.258 WE

Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen:

Allgemeine Wohngebiete 12.662 m²,

mögliche Versiegelung GRZ 0,3 entspricht

3.799 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
--	------

50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar

1.900 m ² x 0,3 WE/m ² =	570 WE
--	--------

zu begrünende Freiflächen 6.963 m² abzüglich
der vorhandenen Böschungsfläche von 271 m²

= 6.692 m ² x 1,2 m ² =	8.030 WE
---	----------

Grünfläche - Hausgärten 884 m² abzüglich

der vorhandenen Böschungsfläche von 70 m²

= 814 m ² x 1,2 WE/m ² =	977 WE
--	--------

Verkehrsfläche 2.427 m² abzüglich 11 Baumscheiben

à 9 m² = 2.328 m² x 0,0 WE/m² =

0 WE

11 Baumscheiben à 9 m² = 99 m² x 0,7 WE/m² =

69 WE

Zwischensumme:

9.646 WE

zuzüglich aus den Textlichen Festsetzungen:

aus Nr. 1 Fläche für Anpflanzungen:

1.348 m² x 1,2 WE/m² = 1.618 WE

aus Nr. 2 Baum- und Strauchanpflanzungen

26 Bäume x 30 WE = 780 WE

156 Sträucher x 12 WE = 1.872 WE

aus Nr. 3 Verkehrsfläche 332 m lang =

12 Laubbäume x 18 WE = 216 WE

zusammen:

14.132 WE

Damit könnte der Ausgleich in etwa ermöglicht werden.

Es ist zu beachten, daß für Anpflanzungen die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten sind. Aus diesem Grund werden am Gebietsrand auch nur Strauchpflanzungen festgesetzt. Folgende Arten können verwendet werden, wobei die Liste nicht abschließend und deshalb nicht Bestandteil der entsprechenden Textlichen Festsetzungen ist:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Wildbirne	Pyrus communis
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
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

3.6 Immissionsschutz

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, daß das Baugebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, durch deren Bewirtschaftung gelegentlich Immissionen auf den Planbereich einwirken können. Diese dürften jedoch den ortsüblichen und zu duldenden Rahmen nicht überschreiten.

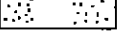
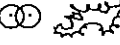
Bebauungsentwurf, M 1:1.500

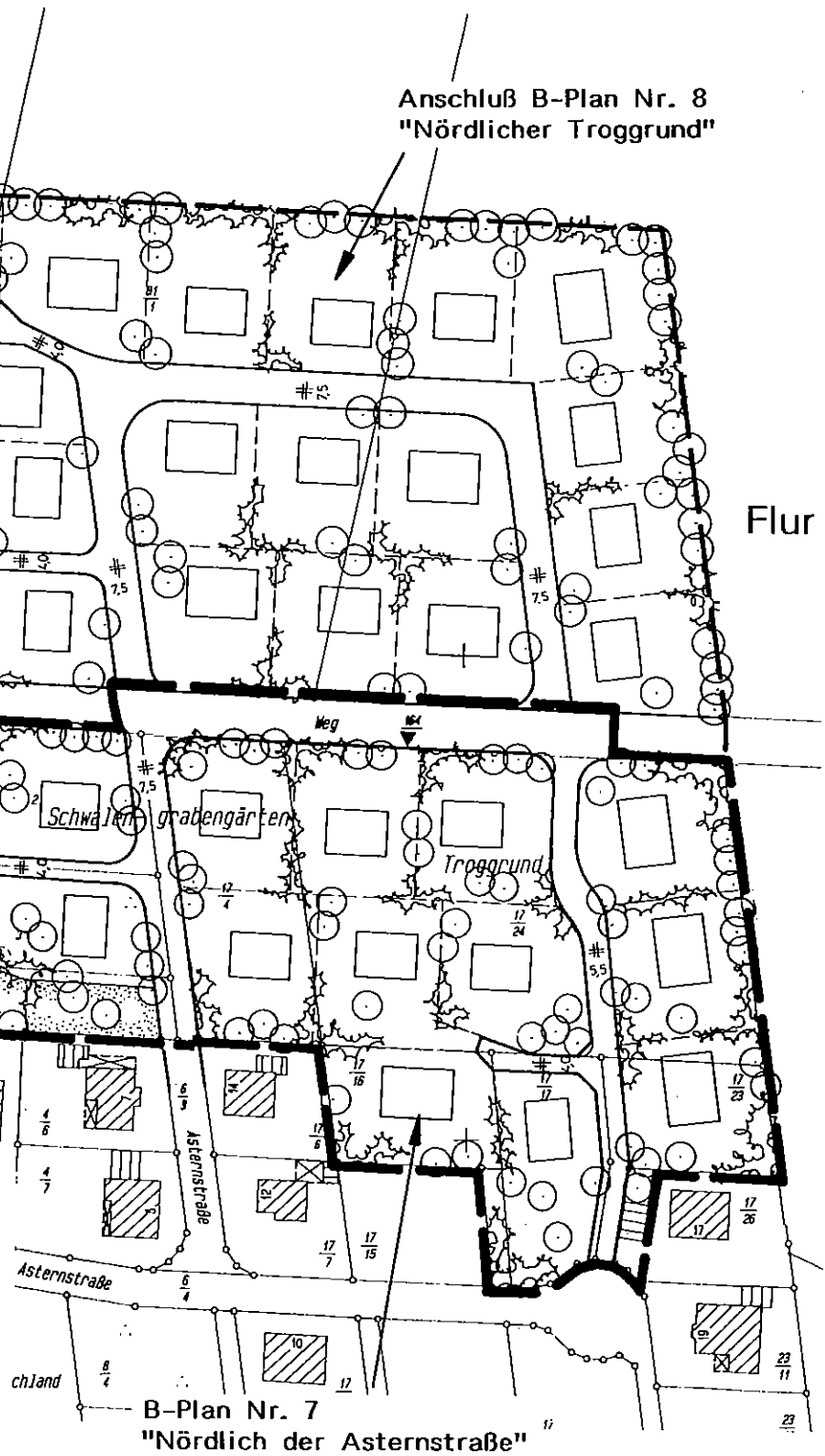
Anschluß B-Plan Nr. 8
"Nördlicher Troggrund"

Flur



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Hausgärten
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



4. Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift wird in ihrem Inhalt an die des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 6 "Troggrund" angepaßt, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Gesamtbaugebietes zu erreichen. Gerade aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes ist eine ortstypische Gestaltung der Dachlandschaft besonders wichtig. Ortsfremde Dachformen wie Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen zumindest bei den Hauptgebäuden vermieden werden.

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. Elvershausen 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 schadlos zum nächsten Vorfluter geleitet. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der topographischen Lage am Hang oberhalb der Ortsmitte sowie wegen des hier in einer Tiefe von bis zu vier Meter anstehenden Lößlehm-bodens nicht möglich. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers kann beispielsweise in Staurohren innerhalb der Regenwasserkanalisation erfolgen, um einen weiteren Anstieg der Vorfluterbelastung zu Spitzenzeiten zu vermeiden. Allerdings ist davon auszugehen, daß aufgrund der Hanglage und des anstehenden Bodens bereits vor der Bebauung das Oberflächenwasser weitestgehend abgelaufen ist, so daß durch die zukünftige Bebauung keine wesentliche zusätzliche Belastung der Vorflut eintreten kann. Nachdem der Nordrand des Planbereiches durch eine Verkehrsfläche gebildet wird, ist zum Abfangen des Oberflächenwassers vom nördlichen Hang keine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

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 durch den jeweiligen Eigentümer vorzusehen. In den Seitenbereichen der Erschließungsstraße kann geparkt werden.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Der nächste Spielplatz befindet sich ca. 350 m entfernt in der Tulpenstraße im Bebauungsplan Nr. 3 "Lehmkuhle". Er ist ausreichend groß bemessen, um den gesetzlichen Bedarf aus diesem Plangebiet von 76 m² mit abzudecken. Darüber hinaus besteht hier im Gegensatz zu städtischen Gebieten die Möglichkeit, dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern in der angrenzenden freien Landschaft zu entsprechen.

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	30.000,- DM
Verkehrsflächenausbau	380.000,- DM
Von diesen Beträgen sind 350.000,- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.	

Schmutzwasserkanal	110.000,- DM
Hausanschlüsse (SW)	56.000,- 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	1,5973 ha
davon sind	
Allgemeine Wohngebiete	1,2662 ha
private Grünfläche - Hausgärten	0,0884 ha
Verkehrsfläche	0,2427 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 7 und der Örtlichen Bauvorschrift

"Nördlich der A Sternstraße"

vom 11.3.1998 bis einschließlich 14.4.1998

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

Katlenburg-Lindau, den 10.11.1998

Siegel

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor