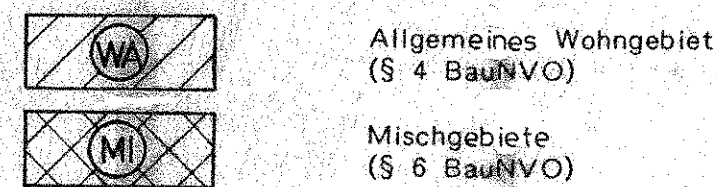
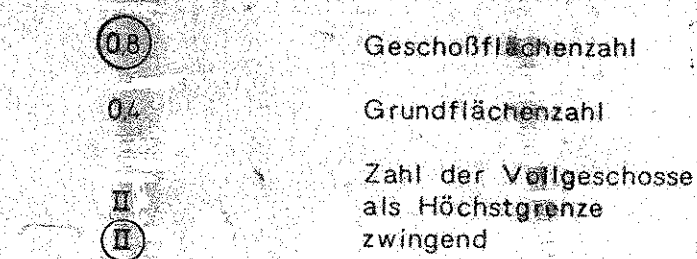


PLANZEICHENERKLÄRUNG

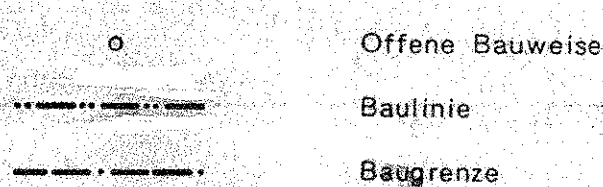
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG)



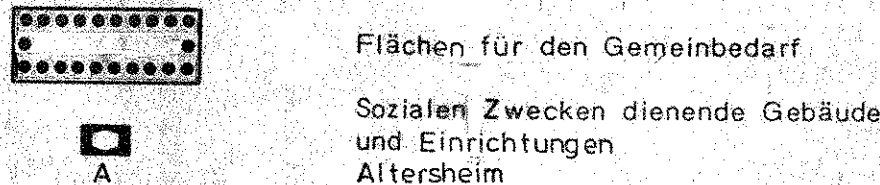
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG § 16 BauNVO)



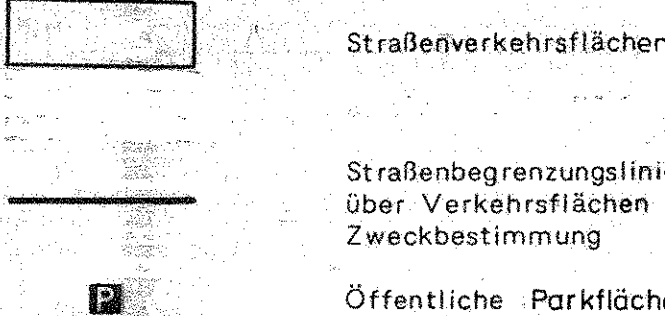
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)



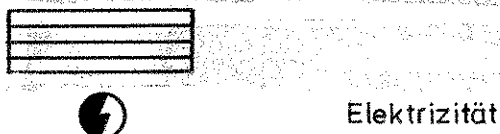
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG
MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENT-
LICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR
DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)



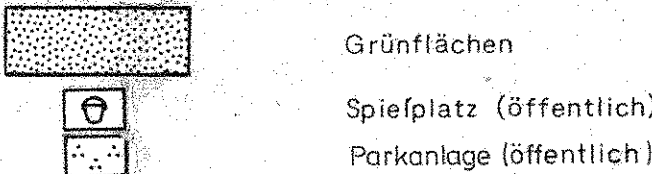
VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



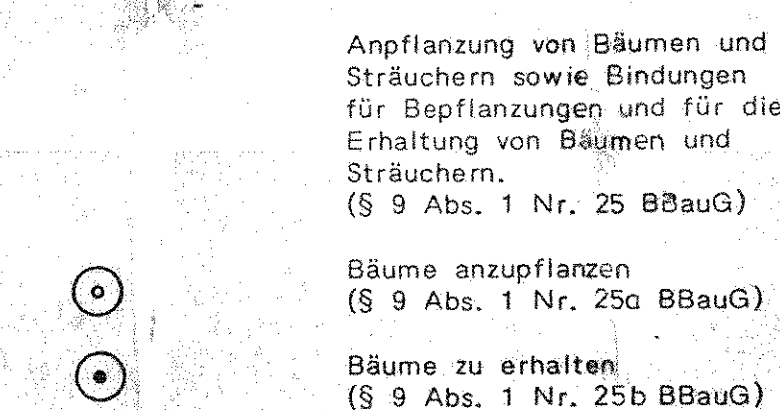
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BBauG)



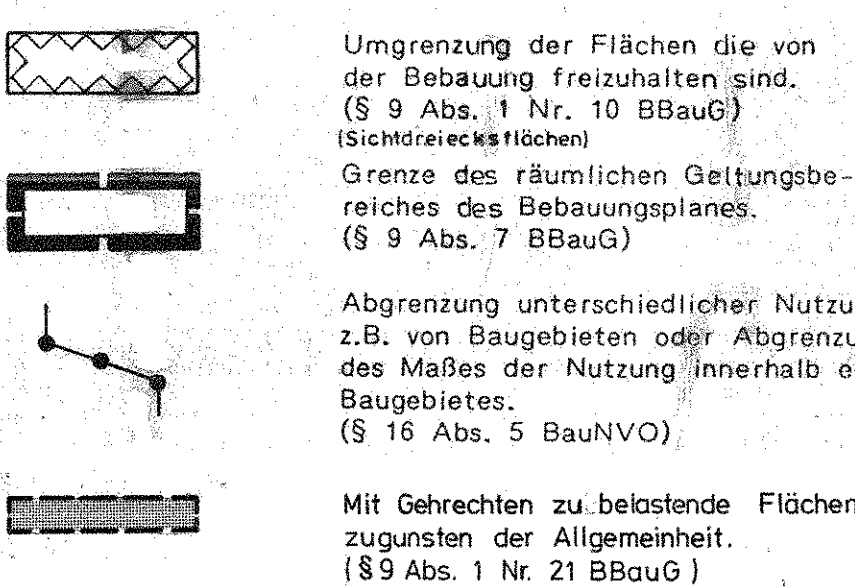
GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BBauG)



SONSTIGE PLANZEICHEN



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§§ 56, 97 u. 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 6.6.1986
(bekanntgemacht im Nds. GVBl. vom 11.6.1986 S. 157)

§ 1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungs-
bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "ostwärts der Kreuzkir-
chenstraße" der Gemeinde Katlenburg-Lindau Ortsteil Lindau.

§ 2 Dachneigungen
Es sind nur Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig, ausge-
nommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäu-
deteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Dachformen
Es sind nur Sattel- u. Walmdächer zulässig, ausgenommen von dieser
Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen
und Nebenanlagen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bau-
herr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder
fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen
läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser ört-
lichen Bauvorschrift entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit
einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet folgende Af-
ten von Nutzungen nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe (§ 6 Absatz 2 Nr. 6 BauNVO)
Tankstellen (§ 6 Absatz 2 Nr. 7 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO
vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen,
sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahn-
oberkante in der Sicht nicht zu versperren.
Dazu gehört auch das Parken von Fahrzeugen.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.11.1983 die Aufstellung der Änderung³⁾
des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen.⁴⁾ Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG
am 29.11.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg-Lindau, den 29.11.1985 (Siegel) (Pape)
Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Gemeinde Katlenburg-Lindau
erteilt durch das Katasteramt Northeim am 01.01.81 Az.: V Nr. 927/80

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen
baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.01.81).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in der Örtlichkeit übertragen.

Katasteramt Northeim, den 15. Jan. 1987 (Walter)
Vermessungsdirektor

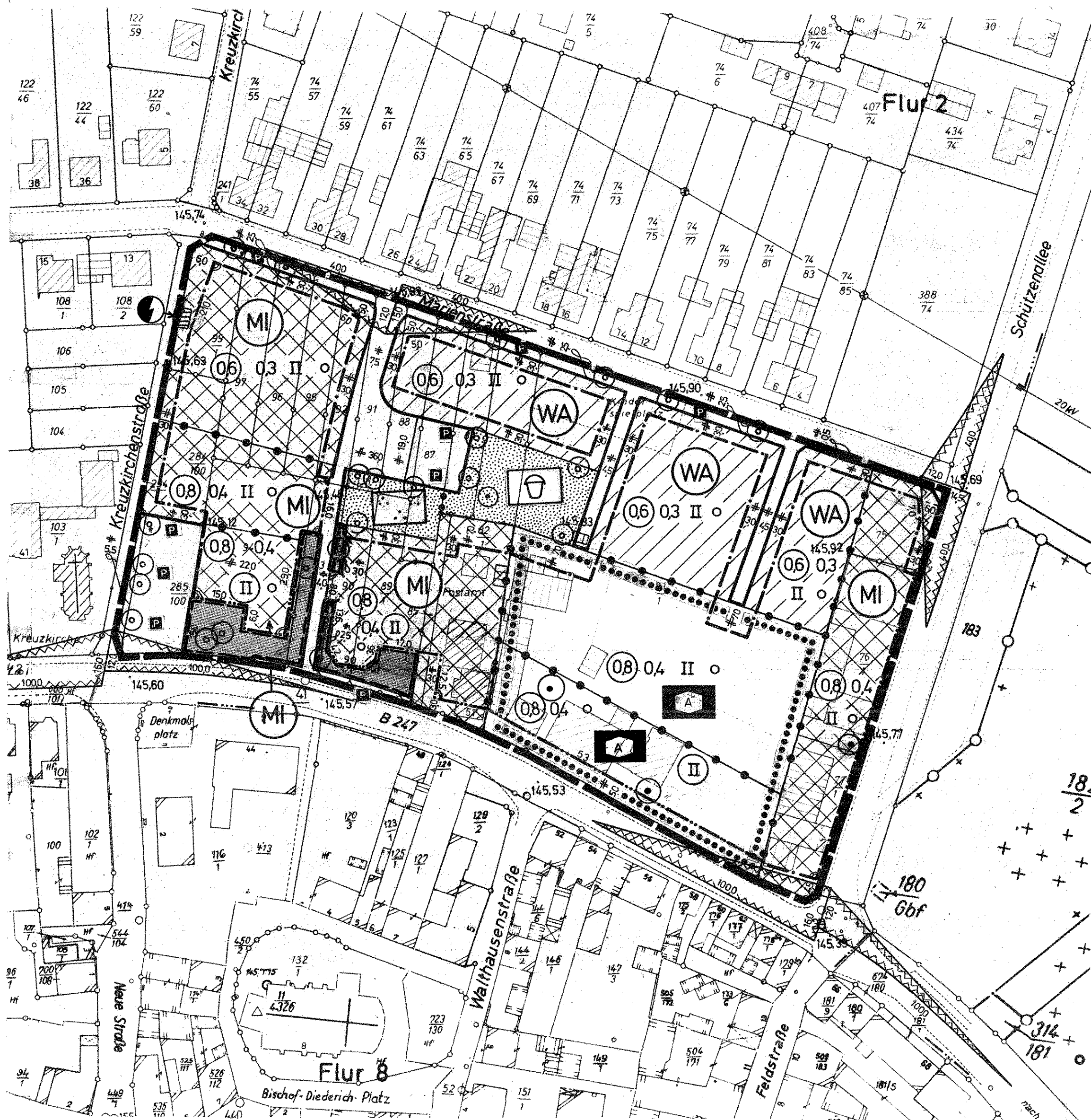
Der Entwurf der Änderung³⁾ des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover, Jan. 1985
Architekturbüro Keller
Lindau, Straße 15
3000 Hannover 71
Tel. 0511 162 25 90

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.08.86 den Entwurf der Änderung³⁾ des
Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß
§ 2 Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.86
ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung³⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung
haben vom 29.09.86 bis 31.10.86 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.⁵⁾

Katlenburg-Lindau, den 21.01.1987 (Durchgang 2)
(Pape)
Gemeindedirektor

Gemeinde Katlenburg-Lindau / OT Lindau
Kreis Northeim
Reg.-Bezirk Braunschweig
Katasteramt Northeim
Gemarkung Lindau
Flur 2



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung³⁾ des
Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß
§ 2 Abs. 7 BBauG beschlossen.⁶⁾ Der Beteiligten im Sinne von § 2 Abs. 7 BBauG wurde vom
Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Katlenburg-Lindau, den 20.02.1987 (Siegel) (Pape)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß
§ 2 Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 17.12.86 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung
beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 21.01.1987 (Siegel) (Pape)
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Landkreis Northeim
(Az. 617106-5) vom heutigen Tage unter Auflagen und Maßgaben⁷⁾ gemäß § 11 in Verbindung
mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt / teilweise genehmigt.⁸⁾

Die öffentlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom gemäß § 6 Abs. 3 BBauG
von der Genehmigung ausgenommen.⁹⁾

Northeim, den 19. Feb. 1987
(Siegel) Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
(Johns)

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.)
aufgeführten Auflagen / Maßgaben⁷⁾ in seiner Sitzung am beigetreten.⁶⁾
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben⁷⁾ vom
öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich
bekanntgemacht.

Katlenburg-Lindau, den 17.12.1986

(Siegel) (Strüder)
Ratsvorsitzender

(Siegel) (Pape)
Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 13.3.87 im Amtsblatt Nr. 11
des Landkreises Northeim bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.3.87 rechtsverbindlich geworden.
(Siegel)

Katlenburg-Lindau, den 20.02.1987 (Pape)
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder
Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht³⁾ geltend gemacht worden.

Katlenburg-Lindau, den 20.02.1987 (Pape)
Gemeindedirektor

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.8.1976
(BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz¹⁾ vom 18.2.1986
(BGBl. I S. 265)¹⁾
und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 6.6.1986
(bekanntgemacht im Nds. GVBl. S. 157)

und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl.
S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.5.1986 (Nds. GVBl. S. 140)

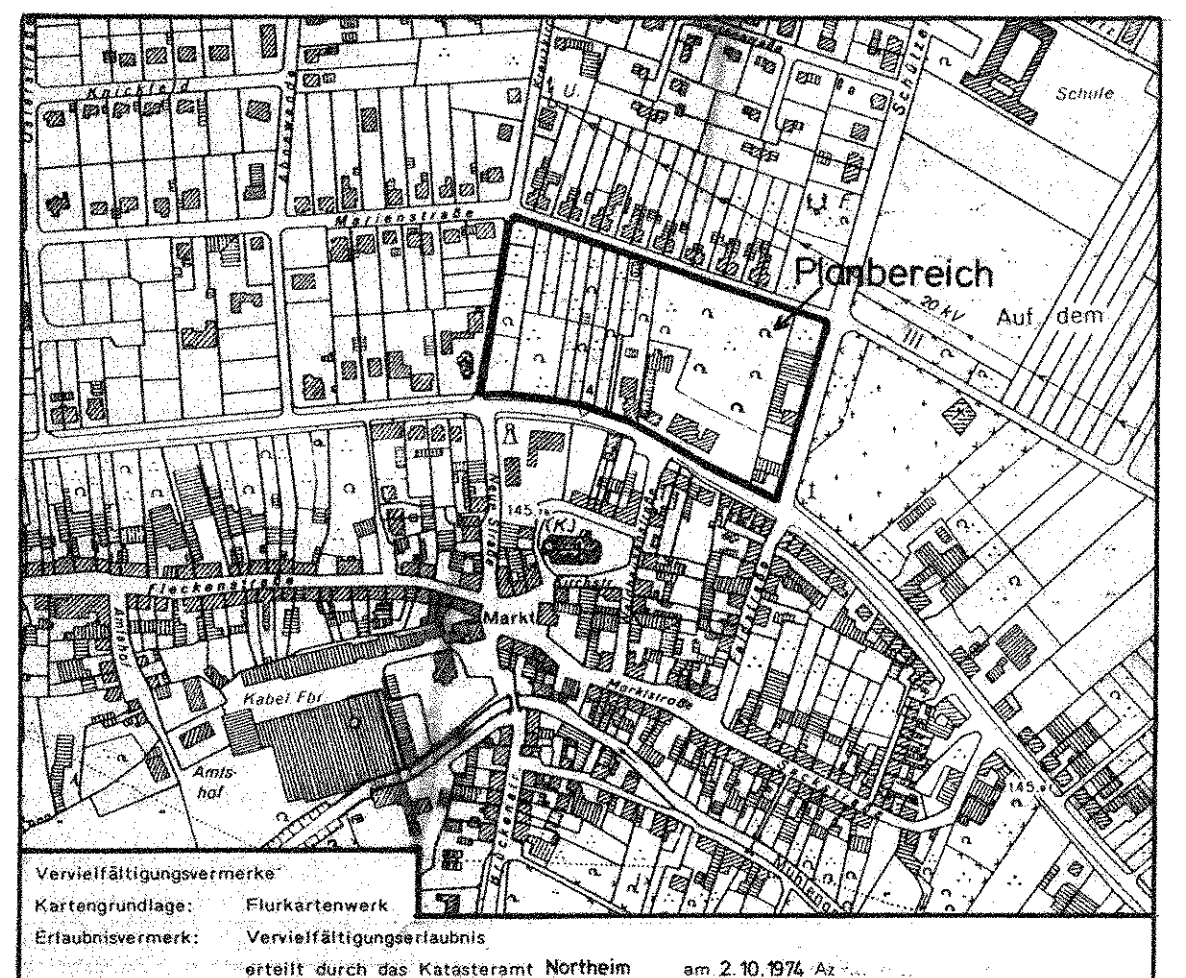
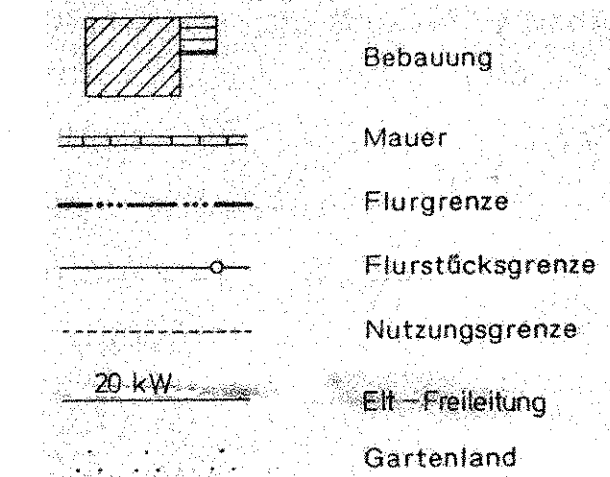
hat der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau diesen Bebauungsplan
Nr. 14 die Änderung dieses Bebauungsplans²⁾ bestehend aus der Planzeichnung
und den nachstehenden / nebenstehenden³⁾ textlichen Festsetzungen - sowie den nachstehenden /
nebenstehenden³⁾ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 17.12.1986

(Siegel) (Strüder)
Ratsvorsitzender

(Siegel) (Pape)
Gemeindedirektor

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Übersichtsplan

KATLENBURG-LINDAU ORTSTEIL LINDAU BEBAUUNGSPLAN NR. 14 OSTWÄRTS DER KREUZKIRCHENSTRASSE

M 1:1000

BUNDESDAUGESETZ (§30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHINGER STR.15 3000 HANNOVER 71

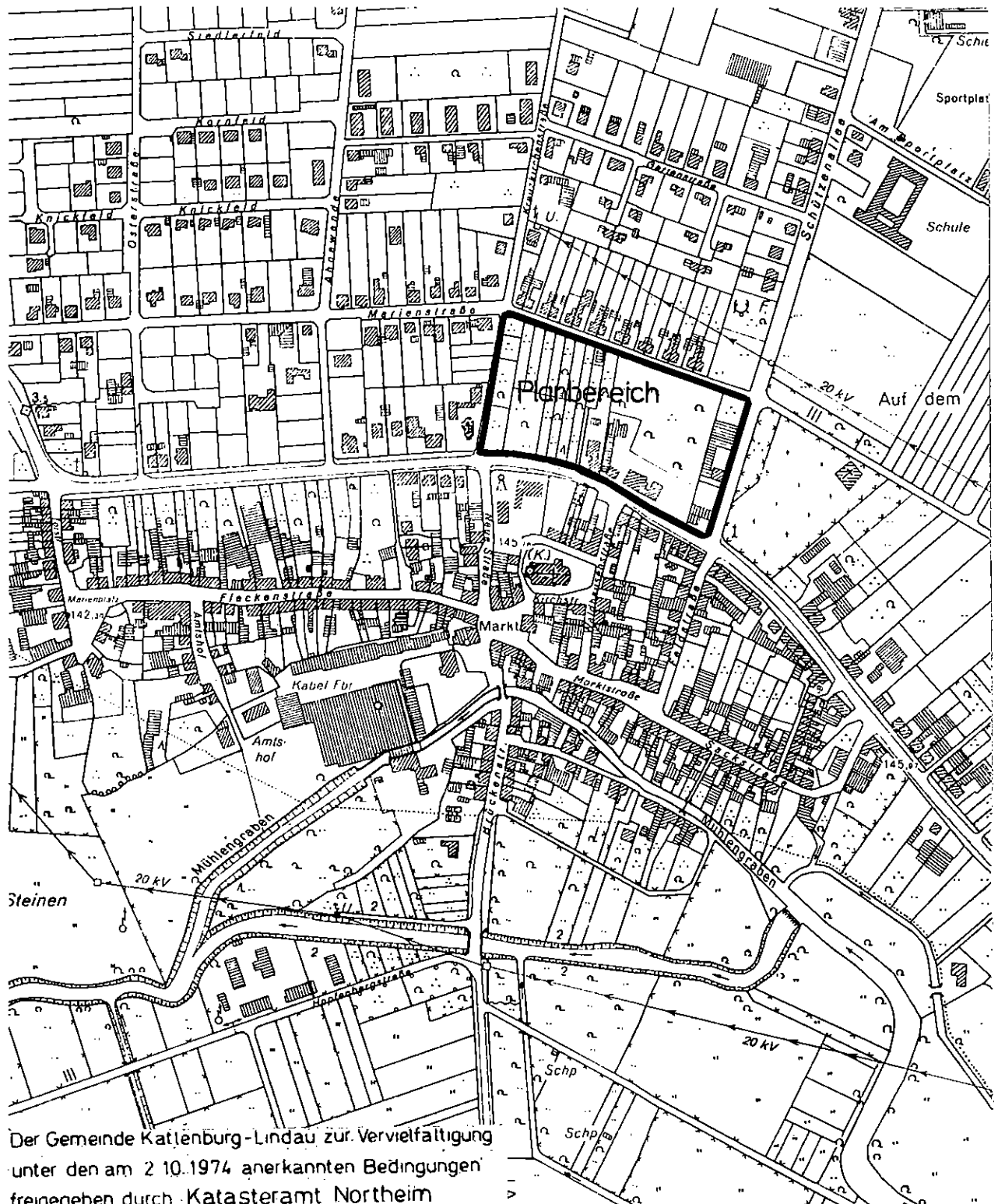
GEM § 215 BBauG	GEM § 2 a BBauG	GEM § 10 BBauG	ERNEUT GEM § 2 a BBauG	ERNEUT GEM § 10 BBauG	GEM § 11 BBauG
BEARBEITET:	ERGÄNZT:	ERGÄNZT:	STAND:	STAND:	STAND:
12.4.1986 / VÖ	JAN. 1985 / RO.	14.4.1986 / VÖ	17.12.1986 / VÖ	17.12.1986 / VÖ	17.12.1986 / VÖ

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
17.12.86	erneut gem. § 2a (6) BBauG	erneut gem. § 10 BBauG	

GEMEINDE KATLENBURG-LINDAU OT LINDAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "OSTWÄRTS DER KREUZKIRCHENSTRASSE"



Der Gemeinde Katlenburg-Lindau zur Vervielfältigung
unter den am 2.10.1974 anerkannten Bedingungen
freigegeben durch Katasteramt Northeim

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Katlenburg Lindau hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der seit dem 27.08.1982 wirksam ist.

In diesem sind für das Baugebiet folgende Darstellungen enthalten (siehe auch nachfolgenden F.-Plan-Ausschnitt):

M - gemischte Baufläche

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung
Altenheim und Post sowie

Grünfläche mit der Zweckbestimmung
Grünanlage und Kinderspielplatz

Aufgrund geänderter Zielvorstellungen hat der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, in der u.a. die Darstellungen für das Baugebiet tlw. geändert worden sind (siehe auch nachfolgender F.-Planausschnitt):

M - gemischte Baufläche

W - Wohnbaufläche

Nutzungssymbole Post und Kinderspielplatz

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.1.1986 bis auf zwei Teilbereiche, die auf den vorliegenden Bebauungsplan keinen Einfluß haben, von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt. Sie ist am 04.04.1986 wirksam geworden.

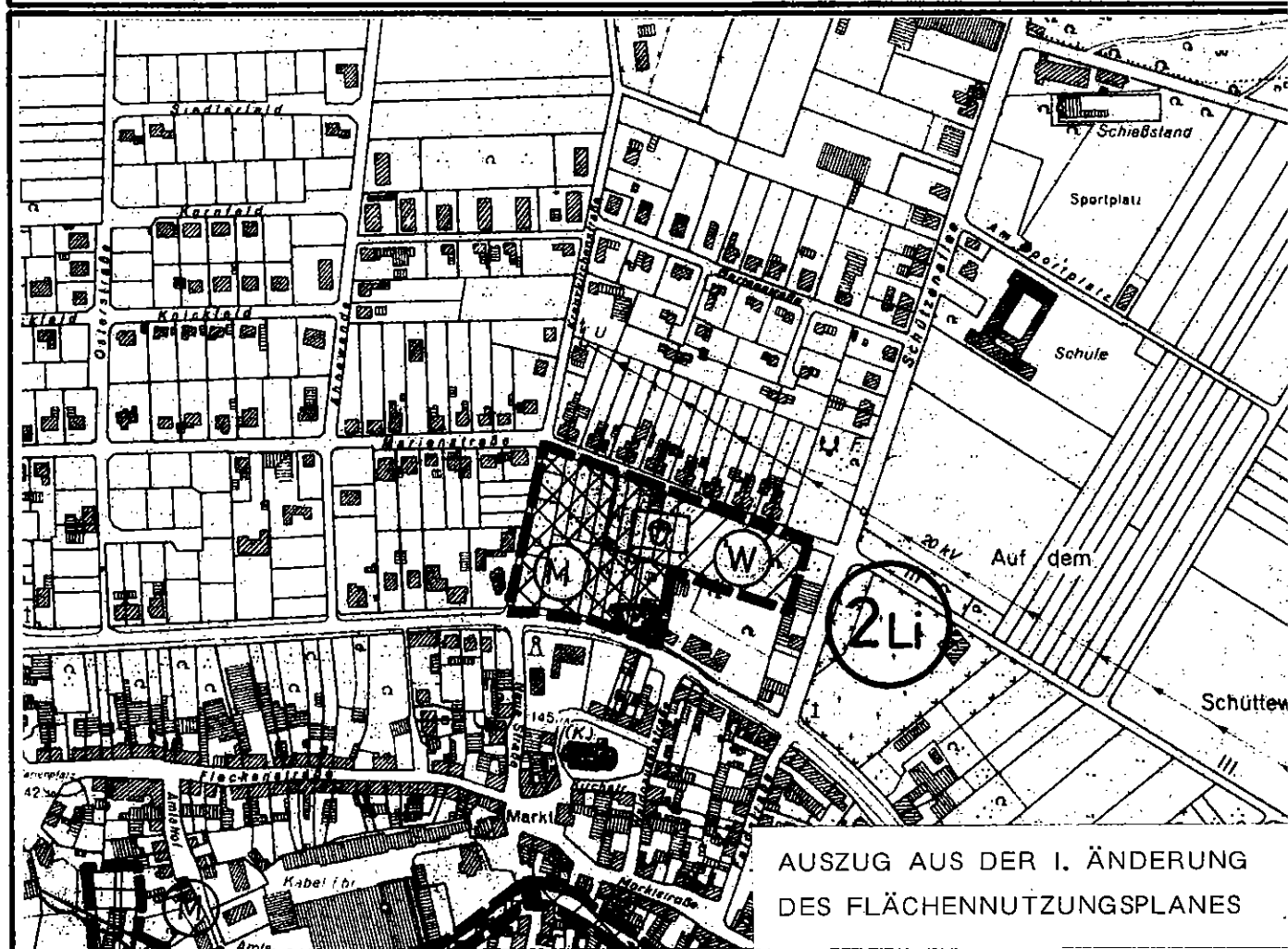
1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat am 9. November 1983 beschlossen, für den gekennzeichneten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich bekanntgemacht. Gemäß § 2a Abs. 2 BBauG wurden den Bürgern Ziel und Zweck der Planung dargelegt und die Möglichkeit der Anhörung gegeben. Dieser vom Gesetzgeber vorgesehenen Bürgerbeteiligung ist eine Beteiligung der Grundstückseigentümer am 23. November 1983 vorausgegangen, in der über die Planungsziele umfassend informiert wurde.

Der Bebauungsplan ist aus dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Gem. § 2 Abs. 5 BBauG wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt (Ergebnis siehe Ziff. 12).



1.3 Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt zentrumsnah in der Flur 2 der Gemarkung Lindau an der Nordseite der Bundesstraße 247, wird im Osten von der Schützenallee, im Norden von der Marienstraße und im Westen von der Kreuzkirchenstraße begrenzt.

1.4 Planungsabsicht

Auf der Grundlage der Flächennutzungsplandarstellung, 1. Änderung, soll dieser zentrale Bereich, der zum großen Teil "Grabeland" ist, der Bebauung unterschiedlicher Nutzung (Misch- und Wohngebiet sowie Gemeinbedarf) zugeführt werden. Eine zentrale öffentliche Grünfläche ist vorzusehen sowie eine merkhaftete Durchgrünung vorzunehmen.

1.41 Verkehr

Das Gebiet ist von ausgebauten Straßen des örtlichen und überörtlichen Verkehrs umgeben und von allen Seiten gut erreichbar.

Entlang der Bundesstraße werden in bezug auf die im Westteil vorgesehene Geschäftslage einige öffentliche Parkplätze in einem Längsparkstreifen angeordnet. Dazu muß Privatfläche in Anspruch genommen werden, um den Fußweg verlegen zu können.

Gegenüber der Kreuzkirche werden an der Ostseite der Kreuzkirchenstraße ebenfalls eine Anzahl öffentlicher Parkstände angeordnet, die sowohl für Geschäfts- wie für Kirchenbesucher erforderlich sind. Sie sind über die in diesem Abschnitt zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf 5.50 m Breite aufzuweitende Kreuzkirchenstraße zu erreichen. Entsprechende Sichtflächen im Einmündungsbereich in die Bundesstraße sind festgesetzt worden und, wie textlich festgesetzt, freizuhalten.

Im weiteren Verlauf bleibt die Kreuzkirchenstraße befahrbarer Anliegerweg, während der Hauptverkehr über Marienstraße/Schützenallee abgewickelt wird.

Die Marienstraße muß, bis auf den östlichen Straßenteil im Einmündungsbereich der Schützenallee in dem nur der Fußweg angelegt werden soll, um 2.5 m nach Süden verbreitert werden. Die Fahrstraße ist bereits jetzt ausreichend dimensioniert, jedoch müssen Längsparkstreifen und ein Fußweg ausgebaut werden, damit der Verkehr nicht durch abgestellte Fahrzeuge in der Fahrbahn erschwert wird. Zwischen den Parkständen ist aus ortsgestalterischen Gründen und als Schattenspender eine Baumreihe festgesetzt worden.

Zur Erschließung in die Tiefe sind Wohnstichwege bzw. ein Straßenstich mit Wendeanlage, der öffentliche Parkplätze zugeordnet sind, festgesetzt worden. Die Wohnwege, die 4,50 m Breite erhalten, stellen gleichzeitig die rückwärtige Erschließung für die Gemeinbedarfsfläche (Altenheim) sicher. Die Dimensionierung reicht für die wenigen Anlieger i.S. der RAS 81 aus, daß sich Pkw's begegnen können. Bei schwereren Fahrzeugen, die die Ausnahme im Verkehr bilden dürften, kann bei der geringen Wegelänge auf Sicht gefahren werden.

Die Stichstraße ist für den Mischgebietsbereich, in dem intensiverer Verkehr zu erwarten ist, erforderlich und kann auch mit großen Fahrzeugen befahren werden, die in einem Zuge gewendet werden können.

Zwischen Bundesstraße und Stichstraße ist auf den Privatgrundstücken eine Verkehrsfläche festgesetzt worden, die der Allgemeinheit zugänglich sein soll und als Fußgängerfläche dem Einkaufsbereich zugeordnet ist, und die eine Verbindung zur öffentlichen Grünfläche und zum Kinderspielplatz herstellt.

Hiervon ist ein 4,00 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so daß dort Ver- und Entsorgungsleitungen und Kabel eingebracht werden können. Die Art der Oberflächenbefestigung dieser Fußgängerflächen im Einkaufsbereich sollen gestalterisch einheitlich festgelegt werden.

An der Ostseite der Schützenallee befindet sich der große Friedhofsparkplatz, der in der meisten Zeit von den Anliegern mitbenutzt werden kann.

1.42 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet befindet sich entlang der Bundesstraße und der Schützenallee tlw. vorhandene Bausubstanz.

Entlang der Schützenallee sind kleingewerbliche Bauten vorhanden. Für diesen Bereich ist Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der räumlichen Enge ist die überbaubare Fläche an der Ostseite mit einer Baugrenze auf der Verkehrsflächen-grenze festgesetzt worden. Die Schützenallee ist so dimensioniert, daß auf Abstandsflächen (sonst mind. 3,50 m) verzichtet werden soll.

Auf der angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich das Altenheim St. Marienstift der Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul als Grundstückseigentümer des Flurstücks 81/1, das bis zur Marienstraße durchgeht. Während der größere südliche

Teil, der durch das entsprechende Symbol und dessen Zweckbestimmung festgesetzt ist, dem Gemeinbedarf erhalten bleibt, wird der nördliche Bereich an der Marienstraße der Wohnbebauung, die auch den Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsstruktur herstellt, als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist zu diesem Zweck mit Wohnstichwegen erschlossen.

Im Planbereich sind Mischgebiete festgesetzt. In diesen sind aufgrund ihrer zentralen Zuordnung und der günstigen Verkehrssituation geschäftliche kleingewerbliche Nutzungen i.S. des § 6 BauNVO zulässig. Durch textliche Festsetzungen sind jedoch die Nutzungsarten "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen, da diese nicht den städtebaulichen Absichten an diesen Stellen in der Gemeinde entsprechen. Dies insbesondere in bezug auf die verkehrlichen Belange, die der angrenzenden Nutzungen und der zentrumsorientierten gewünschten baulichen Dichte.

Aus den gleichen städtebaulichen Gründen ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die textliche Festsetzung getroffen worden, auf die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmeregelung zu verzichten, ohne das dadurch die Zweckbestimmung gefährdet ist.

An der Bundesstraße befindet sich westlich der Gemeinbedarfsfläche das von der Deutschen Bundespost angemietete Postamt. Da eine entsprechende Kennzeichnung in der Kartenunterlage vorhanden ist (Text) und eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf nicht erfolgen soll, muß auf eine Festsetzung der Zweckbestimmung durch Symbol verzichtet werden. Die Nutzung innerhalb des Mischgebietes ist dadurch nicht beeinträchtigt, da Anlagen für Verwaltungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen sind überwiegend mit Baugrenzen bestimmt, die nicht überschritten werden dürfen. Entlang der Bundesstraße als Hauptverkehrsachse durch Lindau und in dem vorgesehenen Geschäftsbereich ist es erforderlich, bis auf das Eckgrundstück Schützenallee Baulinien festzusetzen, an die herangebaut werden muß. Diese bilden in der Gemeinbedarfsfläche das Pendant zur gegenüberliegenden Bauzeile und sind als Bauflächen schon überwiegend vorhanden. Im neu geplanten Geschäftsbereich sind Platzsituationen und Baukanten so angeordnet worden, daß bestimmte Räume gebildet werden. Diese beziehen im Westen den Baukörper der Kreuzkirche in diese räumliche Wirkung ein und stellen von Norden nach Süden eine Sichtbeziehung zur St.-Peter- und Paul-Kirche dar.

Für die Bebauung entlang der Bundesstraße ist aus den o.g. Gründen II-geschossig zwingend festgesetzt worden, während im übrigen Bereich die II-Geschossigkeit nur als Höchstgrenze festgesetzt wurde, um alternativ die I-geschossige Bebauung zu ermöglichen. Auf der Grundlage dieser städtebaulichen Absichten wurden Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie die offene Bauweise festgesetzt.

1.43 Grünflächen

Im Zentrum des Baugebietes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Parkanlage festgesetzt. Ein Spielplatz ist z.Zt. vorhanden. Er liegt unmittelbar an der Marienstraße, wird nun in die Mitte des Baugebietes verlegt und ist von allen Seiten gut zu erreichen (rechnerischer Nachweis siehe Blatt 17).

Ihm zugeordnet ist eine weitere öffentliche Grünfläche (Parkanlage), die als Kommunikationsbereich der Geschäftslage zugeordnet ist. Sie soll zum Verweilen einladen und mit Bänken, Sitztreppen u.ä. ausgestattet werden. Eine entsprechende Bepflanzung wird vorgenommen.

Im Plan sind Standorte für anzupflanzende Bäume festgesetzt worden, die eine Mindestausstattung der Grünordnung darstellen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

In der Bauvorschrift sind bestimmte Dachneigungen sowie die Dachform festgesetzt worden.

Die Gestaltungsmerkmale sind für die hier übliche Bauform typisch. Das Neubaugebiet soll sich in die historisch gewachsene Ortslage einfügen. Flachdächer würden fremd wirken und sind daher nicht zugelassen.

3. NATUR- UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Baugebiet inmitten der Ortslage von Lindau liegt eben im Gelände. Es enthält nur wenig erhaltenswerten Bewuchs. Drei Bäume sind als zu erhalten festgesetzt worden. Ein am Beginn der Planung noch vorhandener Baum nahe der Kreuzkirche (Parkplatz) mußte aufgrund technischer Erfordernisse beim Kanalbau weichen und wird durch Neubepflanzung ersetzt. Entlang der Marienstraße befindet sich auf dem Grundstück der Kongregation der Barmherzigen Schwestern eine Reihe mittlerer Fichten und auf dem Kinderspielplatz eine hohe Hainbuchenhecke. Aufgrund der Straßenverbreiterung müssen diese Bepflanzungen weichen. Dafür soll zwischen den geplanten Längsparkstreifen eine Baumreihe angepflanzt werden. Spätere Vorgartenbepflanzungen werden den Straßenzug ebenfalls gestalterisch bereichern.

Ein Mindestmaß an Bepflanzungselementen ist auch für den Parkplatz an der Kreuzkirche, den Geschäftsbereich und die zentrale Grünfläche festgesetzt worden. Sie haben einen wesentlichen Anteil an der Ortsbildgestaltung und geben Plätzen und Baukörpern einen harmonischen Rahmen. Sie werden eines Tages die Silhouette des Dorfes mit prägen.

Im Rahmen der Beteiligung hat der Landkreis Dez. Naturschutz und Landschaftspflege eine Reihe von Anregungen gegeben, die bei der Planung berücksichtigt werden sollten.

Aufgrund der zentrumsnahen und städtebaulich sehr exponierten Lage sollte eine umfassende Neu- und Erstgestaltung im Rahmen eines Grünordnungsplanes vorgenommen werden. Dies insbesondere durch die Bedeutung der geplanten öffentlichen Grünfläche, eines Kinderspielplatzes und eines attraktiven Fußgängerbereiches. Dabei sollte der vorhandene erhaltenswerte Bewuchs (Blutbuche, Rotbuche usw.) besonders beachtet werden.

Der Rat der Gemeinde stellt für das Baugebiet keinen besonderen Grünordnungsplan auf, sondern sieht die Belange einer ortsbildgerechten Grüngestaltung durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewahrt.

Von den vorhandenen ortsbildprägenden Bäumen sind die vier, die auf Privatgrundstücken stehen und in den Straßenraum hineinwirken, wie am Altersheim in der Nähe der Bundesstraße, an der Schützenstraße und im Spielplatzbereich als zu erhalten festgesetzt worden. Für die im rückwärtigen Garten des Altersheimes stehenden Bäume wird jedoch auf eine Festsetzung verzichtet. Es handelt sich um zwei Eschen, eine Fichte und eine Birke. Obwohl an einer Erhaltung von hohem Bewuchs im sonst relativ leeren Baugebiet großes Interesse bestehen muß, läßt es sich durch städtebauliche Gründe nicht ohne weiteres rechtfertigen, diese Baumstandorte zwingend zu binden, da diese auch relativ nahe der dicht bebauten Grundstücke an der Schützenallee stehen.

Eine künftige bauliche Entwicklung auf der Gemeinbedarfsfläche ist z. Zt. nicht absehbar und soll nicht durch diese Festsetzung eingeschränkt werden.

Da es sich bei den vier Bäumen um relativ schnellwüchsige Arten wie eine Birke, zwei Eschen und eine Fichte handelt, die z. Zt. im Bereich dieses gemeinnützigen Unternehmens der Pflege sicher sind und eines Tages an anderer Stelle wieder ersetzt werden können, ist diese Regelung sinnvoll.

Ebenso wird im Allgemeinen Wohngebiet auf die Festsetzung der beiden Einzelbäume (Blutbuche, Rotbuche) gegenüber dem Haus Marienstraße 10 verzichtet, um eine Bebauung nicht infrage zu stellen. Die Grundstücke sind relativ klein und bieten bei Bauvorhaben keine Gewähr die Baumstandorte und den entsprechenden Wurzelbereich zu sichern.

Besondere Aufmerksamkeit einer neuen Grüngestaltung wurde dem öffentlichen Bereich gewidmet sowie der privaten Fußwegfläche (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung), die durch Gehrecht der Allgemeinheit zugänglich ist. An wesentlichen Punkten sind zur Unterstützung der Baukanten Baumstandorte festgesetzt worden, die eine visuelle Bereicherung dieser z. Zt. tristen Fläche darstellen werden.

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau wird, wie stets gehandhabt, bei Durchführung der Planung detaillierte Bepflanzungspläne für alle Bereiche ausarbeiten, um so den Belangen der Ortsbildgestaltung und der Natur- und Landschaftspflege im besonderen Maße Rechnung zu tragen.

Der Spielplatz wird dabei, auch als Ersatz für die wegfallende Hainbuchenhecke, neben den festgesetzten Bäumen eine verstärkte Eingrünung erhalten, die den besonderen Anforderungen in bezug auf Kinder (Sicherheit) gerecht wird.

4. BODENORDNUNG

Aufgrund der zahlreichen Grundstückseigentümer, der unterschiedlichen Festsetzungen und Inanspruchnahme von Privatgelände ist es erforderlich, eine Baulandumlegung durchzuführen, um eine gerechte Neuverteilung zu erreichen.

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat durch Beschluß am 24.05.1984 eine Umlegung zur Erschließung der Grundstücke angeordnet.

Dieses Verfahren läuft parallel zum Planverfahren des Bebauungsplanes.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind von dem stark befahrenen Verkehrszug der B 247 her feststellbar.

Auf nachfolgendem Blatt ist die Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels aufgrund der bekannten Fahrt Häufigkeiten errechnet worden. Grundlage ist die Aussage der Verkehrsmengenkarte 1980 vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt -Straßenbau-.

Danach entstehen Tagwerte von 55 dB(A)

und Nachtwerte von 47,2 dB(A)

Bei der städtebaulichen Planung sind lt. Verwaltungsvorschrift die Richtlinien der DIN Vornorm 18005 anzuwenden. Diese besagt, daß für Baugebiete folgende Richtpegel zu beachten sind:

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altersheim	Tag	55 dB(A)
	Nacht	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	Tag	60 dB(A)
	Nacht	45 dB(A)

Dabei werden die Tagwerte beider Gebietskategorien nicht überschritten, jedoch der Nachtwert im WA-Gebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf um 7,2 dB(A).

Die Vornorm sagt unter Ziff. 5, daß Planungsrichtpegel nahe Verkehrswegen nicht immer einzuhalten sind. Überschreitungen aber nicht mehr als 10 dB(A) betragen sollten. Diese Toleranz wird nicht ausgeschöpft.

Für die vorhandenen Gebäude des Altersheimes unmittelbar an der Bundesstraße ist eine gewisse Vorbelastung gegeben, für dahinterliegende Neubauten wirken diese Baukörper jedoch gleichzeitig lärmindernd.

Das Wohngebiet beginnt erst 65 m entfernt, wird jetzt teilweise durch vorhandene, später durch geplante Baukörper abgeschirmt. Dadurch kann eine Lärminderung von mindestens 5 dB(A) erreicht werden.

Es kann daher allgemein bei der Empfehlung bleiben, an Neubauten von Wohngebäuden, auch in der Gemeinbedarfsfläche, passiven Schallschutz vorzunehmen.

Dieser wird durch lärmdämmendes Material, Isolierfenster usw. erreicht. Bei Neubauten sollte die Grundrißgestaltung so gewählt werden, daß Ruheräume lärmabgewandt angeordnet werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die vom Bundesminister für Verkehr vorgenommene Änderung der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Bau- last des Bundes vom 6.7.1983 (VKBl. 1983 S. 306) hingewiesen, in denen die Immissionsgrenzwerte im Bundeshaushalt 1986 herabgesetzt sind.

So kommen Maßnahmen zur Lärmsanierung dann in Betracht, wenn der berechnete Mittelungspegel (RLS - 81) die entsprechenden Immissionswerte übersteigt.

Bei Altenheimen (z.B.) von 70 dB(A) bei Tag und 60 dB(A) bei Nacht. Die Werte werden hier in keinem Fall erreicht.

Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Vornorm DIN 18005-Schallschutz im Städtebau -

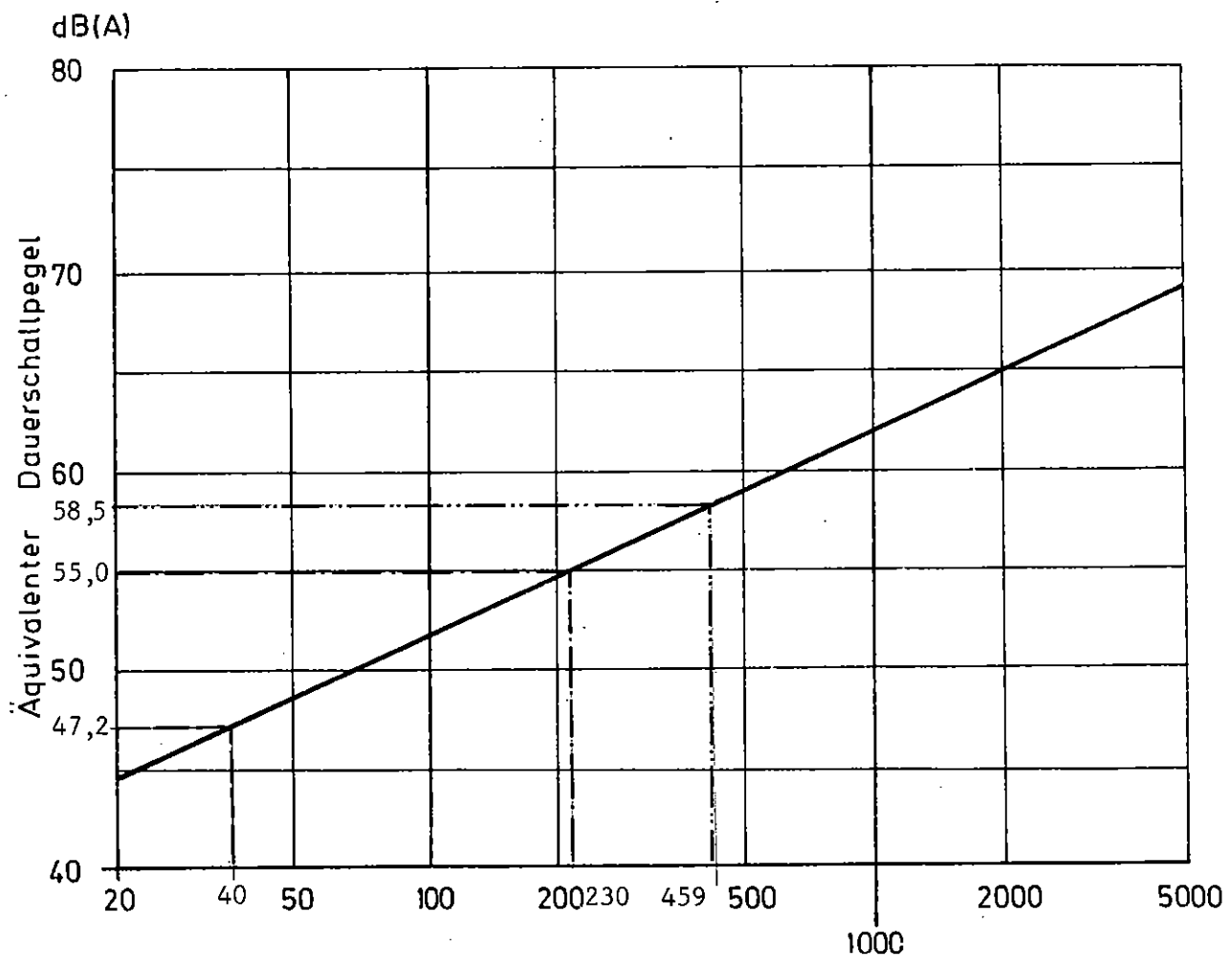
SCHALLQUELLE B 247 Verkehrsmengenkarte 1980

DURCHSCHNITTliche TAGESBELASTUNG 3993 KFZ 24 STD.

TAG-WERT ZWISCHEN 6.00 UND 22.00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 3674 KFZ 16/STD.

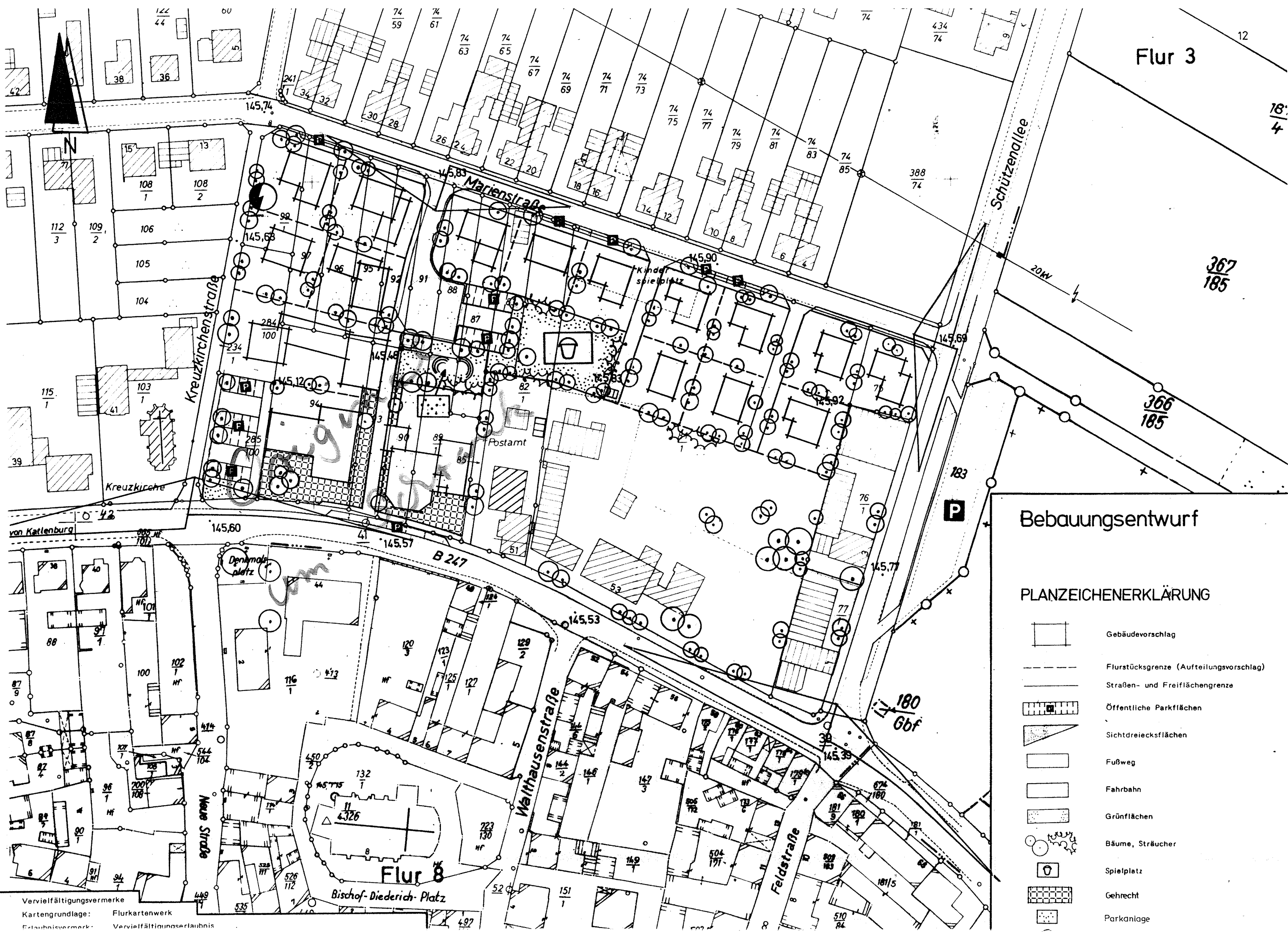
NACHT-WERT ZWISCHEN 22.00 UND 6.00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 319 KFZ 8/STD

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL %	STRASSEN OBERFLÄCHE	STIEGUNGEN %
	PRO 16/8 STDN.	PRO STD.			
TAG-WERT	3674	230	11	Teerdecke	-
NACHT-WERT	319	40	11	Teerdecke	-
VERKEHRSSPITZE (11,5D,TAGESBEL)		459			



Anzahl der Kraftfahrzeuge je Stunde (BEIDE FAHRTRICHTUNGEN ZUSAMMEN)

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL + dB(A)	STRASSEN - OBERFLÄCHE + dB(A)	STIEGUNGEN + dB(A)	SUMME dB(A)
	KFZ/STD	dB(A)				
TAG-WERT	230	55,0	-	-	-	55,0
NACHT-WERT	40	47,2	-	-	-	47,2
VERKEHRSSPITZE	459	58,5	-	-	-	58,5



Flur 3

367
185

366
185

Bebauungsentwurf

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Gebäudevorschlag
- Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
- Straßen- und Freiflächengrenze
- Öffentliche Parkflächen
- Sichtdreiecksflächen
- Fußweg
- Fahrbahn
- Grünflächen
- Bäume, Sträucher
- Spielplatz
- Gehrecht
- Parkanlage

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis

Flur 8

Bischof-Diederich-Platz

Waltheusenstraße

Feldstraße

Schützenallee

Kreuzkirchenstraße

Mariensstraße

Kreuzkirche

Postamt

Kinderspielfeld

P

180
Gbf

6. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

- 6.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung des Ortsteiles Lindau erfolgt durch die Eichsfelder Energie- und Wasserversorgungsgesellschaft m.b.H..

Das Ortsnetz bedarf für den Planbereich einer Ergänzung. Die Belange für Feuerlöschwasser werden dabei beachtet.

- 6.2. Im Ortsteil Lindau erfolgt die Abwasserbeseitigung durch eine vorhandene Kanalisation im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes "Raum Katlenburg" zugeleitet.
Das Niederschlagwasser wird über Straßenkanäle verschiedenen Vorflutern zugeleitet. Für den Planbereich sind Schutz- bzw. Niederschlagwasser-Kanäle ergänzend auszubauen.

- 6.3. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Northeim.

- 6.4. Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland (EAM) sichergestellt. Eine Anlagen-Erweiterung mit einer künftigen Trafostation ist vorgesehen. Der Standort ist im Plan durch entsprechende Signatur und Symbol festgesetzt worden.

- 6.5. Die Westharzer Kraftwerke Osterode versorgen den Ortsteil Lindau mit Erdgas. Eine Erweiterung des Rohrnetzes für den Planbereich ist erforderlich.

- 6.6. Die Versorgung mit Fernmeldekabel erfolgt durch die Bundespost. Ergänzungen für den Planbereich sollen erfolgen.

Vor Planausführung sollte die Oberpostdirektion (6 Monate vor Baubeginn) Meldung erhalten, damit die Sicherung bzw. Umlegung vorhandener Fernmeldekabel rechtzeitig erfolgen kann.

7. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

7.1. Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

1. Grunderwerb:

über Umlegung	=	15.000,--	DM
Freimachung	=	12.000,--	DM
		27.000,--	DM
		=====	

2. Befestigungen:

45,00 . 3,00 . 65,-- DM/m ² B 247 - Längs-P	=	8.775,--	DM
100,00 . 175,00 DM/m ² B 247 - Bürgersteig	=	17.500,--	DM
45,00 . 1,50 . 75,00 DM/m ² Verbreiter. Kreuzki.	=	5.062,50	DM
2 . 50,00 . 5,50 . 65,00 DM/m ² Wohnwege	=	35.750,--	DM
50,00 . 5,50 = 275,00 13,00 . 20,00 = 260,00 535,00 . 65,00	=	34.775,00	DM
3,00 . 200,00 . 65,-- DM/m ² Marienstr. Längs-P	=	39.000,--	DM
225,00 . 175,00 DM/m Marienstraße - Bürgersteig	=	39.375,--	DM
50,00 . 175,00 DM/m Stichstraße - Bürgersteig	=	8.750,--	DM
16,00 . 20,00 . 65,00 DM/m ² Stichstraße - P-Platz	=	20.800,--	DM
32,00 . 14,00 . 65,00 DM/m ²	=	29.120,--	DM
		238.907,50	DM
	rd.	240.000,--	DM
		=====	

3. Straßenbeleuchtung:

10 Lampen	=	7.000,--	DM
200 m . 6,50 DM/m Kabel	=	1.300,--	DM
Schaltphase	=	2.700,--	DM
		11.000,--	DM
		=====	

4. Regenwasserkanal:

150,00 + 50,00	
200 m . 300,-- DM/m	= 60.000,-- DM
	=====

5. Schmutzwasserkanal:

150,00 . 450,-- DM/m	= 67.500,-- DM
	rd. 68.000,-- DM
	=====

6. Abwasser-Hausanschlüsse:

Regenwasser 18 . 1.500,-- DM	= 27.000,-- DM
Schmutzwasser 18 . 2.500,-- DM	= 45.000,-- DM
	=====
	= 72.000,-- DM
	=====

7. Grünfläche:

30,00 . 18,00 . 30,-- DM/m ²	
Parkanlage	= 16.200,-- DM
35,00 . 22,00 . 35,-- DM/m ²	
Spielplatz	= 26.950,-- DM
Straßenbegleitgrün	= 12.000,-- DM
	=====
	55.150,-- DM
	rd. 55.000,-- DM
	=====

Insgesamt	= 533.000,-- DM
	=====

7.2. Von diesem Betrag sind rd. 363.000,-- DM über Erschließungsbeitrag bzw. Ausbaubeitrag verteilbar.

7.3. Für Abwasser sind rd. 80.000,-- DM als Entsorgungsbeiträge anzusetzen.

7.4. Die Kosten für die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas werden direkt von dem jeweiligen Versorgungswerk erhoben bzw. getragen.

7.5. Die Kostentragung für das Fernmeldenetz erfolgt sinngemäß wie bei Abschnitt 7.4.

7.6. Die Durchführung der Planung soll im Jahr 1985 anteilig beginnen. In den künftigen Vermögenshaushalten sind nach Ausbaubabschnitten einzubringen etwa:

1985	=	27.000,-- DM
1986	=	100.000,-- DM

1988	=	100.000,-- DM
1990	=	173.000,-- DM
1992	=	133.000,-- DM
zusammen	=	533.000,-- DM

Die Möglichkeit einer geordneten Finanzierbarkeit wird in der Anlage
 "Daten der Haushaltswirtschaft Katlenburg-Lindau" nachgewiesen.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1	Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	2,3600 ha
	Erschließungsflächen	
	Verkehrsflächen (öffentlich)	0,2959 ha
	Verkehrsflächen (privat)	0,0818 ha
	Spielplatz	0,0801 ha
	Parkanlage	0,0399 ha
8.2	Das Nettobauland beträgt mithin	1,8623 ha
	davon sind	
	WA - Gebiet	0,4515 ha
	MI - Gebiet	0,8549 ha
	Fläche für den Gemeinbedarf	0,5559 ha

Bei der geplanten Bebauung ergeben sich im Bereich der

2-geschossigen Bebauung WA - Gebiet	2709 m ²	Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung MI - Gebiet	6348 m ²	Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung Gemeinbedarfsfläche	<u>4447 m²</u>	Geschoßfläche
	13504 m ²	Geschoßfläche
	=====	

9. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Parkplätze sind entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen, an der geplanten Wendeanlage und im Bereich der Kreuzkirche ausgewiesen.

Summe der Parkstände: 43

10. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauO je Wohnung ein Einstellplatz) hergestellt werden.

11. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders. Gesetz über Kinderspielpl.)

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

11.2 Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem § 2(2) im Bebauungsplan festgesetzt worden. Dieser Platz kann von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m erreicht werden.

0,9057 ha Geschoßfläche (WA - MI Gebiet)

0,0181 ha geforderte Spielplatzfläche (2 % der Geschoßfläche)

0,0801 ha ausgewiesene Spielplatzfläche

Der Spielplatz soll zu den Baugrundstücken und der Verkehrsfläche dicht und lückenlos eingegrünt werden. Die Zugänge werden so angelegt, daß sie ungefährdet erreicht werden können.

12. WIRKUNG DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS

Der Rat der Gemeinde Katlenburg Lindau hat nach Abwägung aller Planungsbelange in seiner Sitzung am 11.12.1984 (13) durch Beschluß zu folgenden Beteiligungs-Sachen gemäß § 2 (5) BBauG beschlossen:

Nr. 2 = Landkreis Northeim,

Nr. 11 = Straßenbauamt Gandersheim,

Nr. 12 = Ev. luth. Landeskirchenamt,

Nr. 15 = Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig,

Nr. 18 = Elektrizitäts-AG-Mitteldeutschland,

Nr. 40 = Polizeiabschnitt Northeim

und aus der

Umlegung = Gert Borghold, Braunschweig.

Die Einzel-Bescheidungen wurden am 18.12.1984 jeweils in der Gliederung Sachdarstellung, Abwägung, Begründung, Folgekosten und Bescheidung zugestellt. Sie sind bei Aktenzeichen 61 26 02 - 06/03 im einzelnen nachgewiesen.

Die Ergebnisse sind jeweils im Bebauungsplan eingebracht worden. Die meisten vorgebrachten Beteiligungen wurden im Plan berücksichtigt. Einige Belange der Beteiligungssachen Nr. 2, 40 und anteilig aus der Umlegung wurden jedoch als unzutreffend bzw. nicht erfüllbar zurückgewiesen. Die wirksam gewordenen Belange sind im Plan und in dieser Begründung eingebracht worden.

Die im Rahmen der 2. Auslegung vom Straßenbauamt angeregte redaktionelle Ergänzung wurde berücksichtigt. Sie dient der Konkretisierung der entsprechenden textlichen Festsetzung von Sichtdreiecken.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 14 "Ostwärts der Kreuzkirchenstraße"

vom 29.09.1986 bis 31.10.1986

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau gemäß § 9 Absatz 8 BBauG beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 17.12.1986

(Strüder)

(Pape)

Ratsvorsitzender

Gemeindedirektor