

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

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

0,5 Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 4,5m Traufhöhe als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

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

A offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

DA offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

B Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

**Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage, öffentlich
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6 und 7)

Spielfeld, öffentlich
(siehe Textliche Festsetzung 7)

Grünanlage, öffentlich

Wasserflächen/ Gräben

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WAS-
SERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ
UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**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)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 9)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

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

**nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In dem durch TH gekennzeichneten Gebiet darf die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über der jeweils höchstgelegenen Oberkante der fertiggestellten nächsten im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche nicht überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

2. Gemäß § 22 (2) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 20 m und gegebenenfalls als Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 30 m errichtet werden.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).

4. Innerhalb der Fläche für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m (H 3,0m) über der Oberkante des jeweils nächstgelegenen Punktes der östlich benachbarten Bundesstraße anzulegen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

5. Innerhalb des durch gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Obergeschossen ein Schalldämmmaß R'w von mindestens 30 dB einhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage/Spielfeld ist die Anlage eines naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhaltebeckens zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 14 und 15 BauGB).

7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage/Spielfeld ist ein Spielfeld mit einer Größe von mindestens 300 m² anzulegen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB).

8. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbau als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortheimische Laubstäucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

9. 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).

10. 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).

11. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Verkehrsflächen 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 Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Katlenburg-Lindau spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

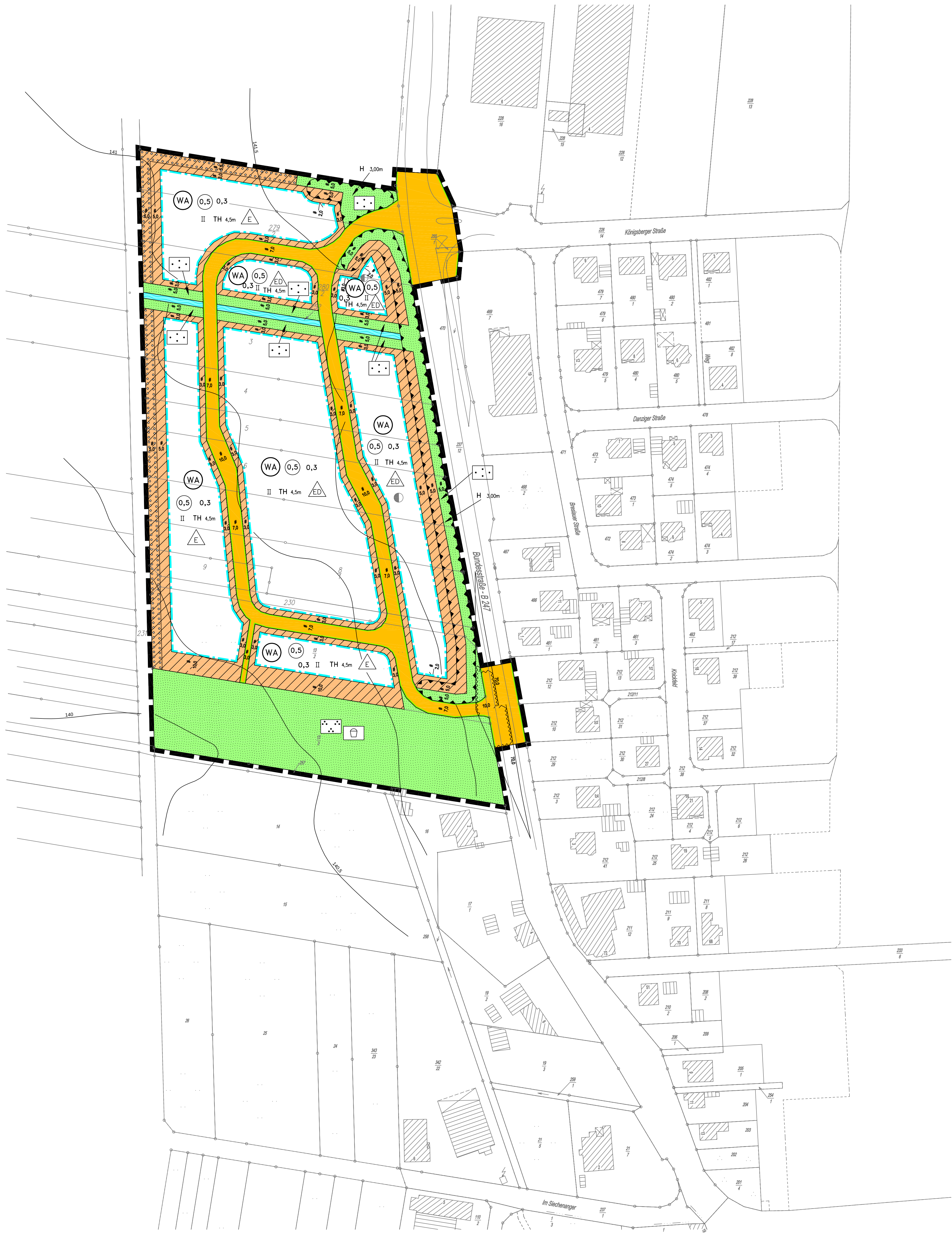
(gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21 "Siechenanger Nord" der Gemeinde Katlenburg-Lindau.

§ 2 Dachform
Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports und Garagen, sind hiervon ausgenommen.

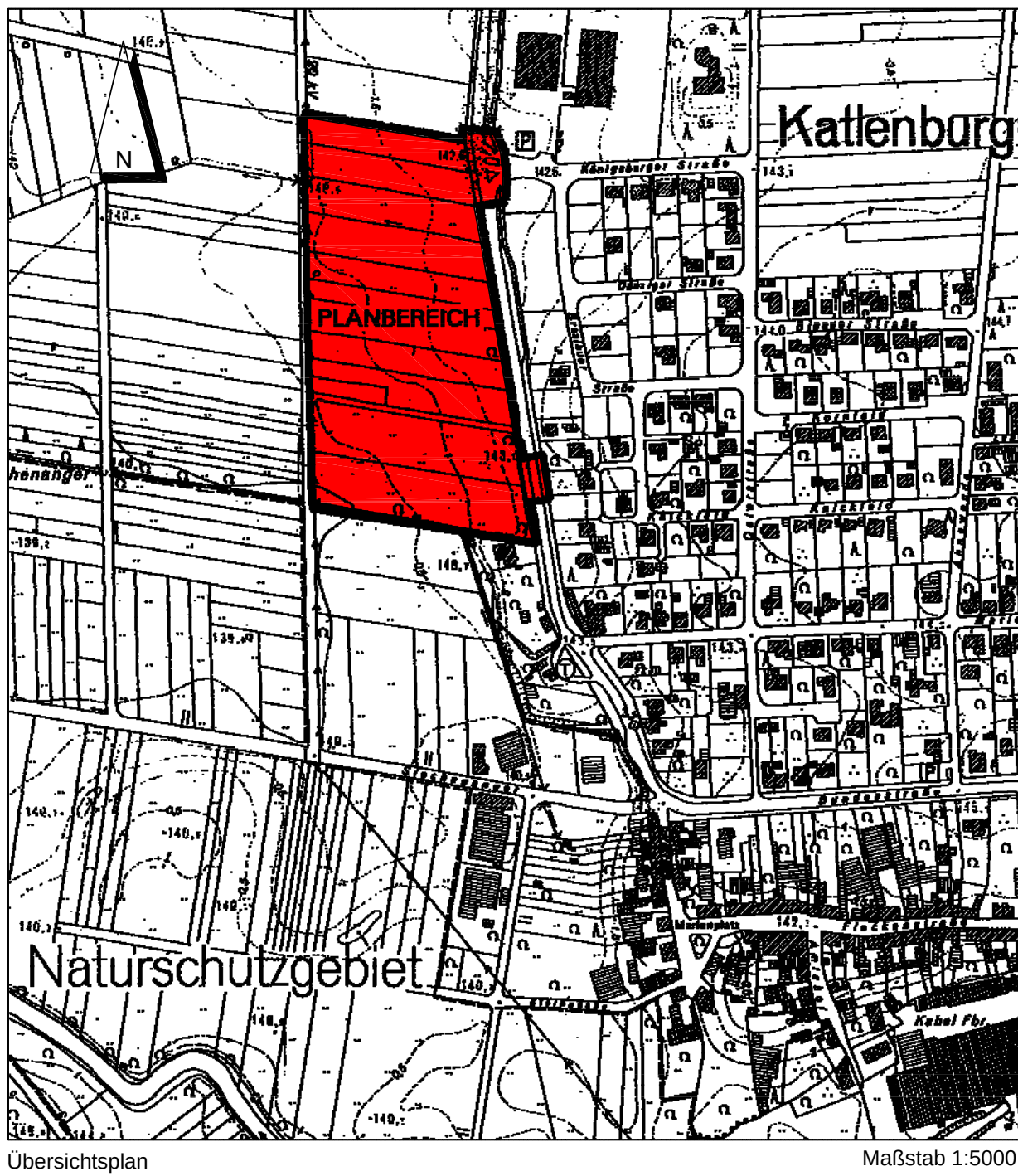
§ 3 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° - 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports und Flachdachgaragen sind hiervon ausgenommen.

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



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Mauer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Gehölze



KATLENBURG-LINDAU

ORTSTEIL LINDAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 21

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

SIECHENANGER NORD

M. 1:1000

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

Praambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der NBauO, Bauordnung und des § 40 der NBauO, Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau Nr. 21, bestehend aus der Plankommission und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Sitzung beschlossen.
Katlenburg-Lindau, den 29.01.2001.

Siegel
gez. Braun
Bürgermeister
gez. Hagerrodt
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 3 BauGB vom 20.10.1998 an der Gemeindeverwaltung bekanntgegeben.
Katlenburg-Lindau, den 29.01.2001.

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:VH-4 50898
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des NBauO, Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1880 NBauO, 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 7.12.1998). 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 Südniedersachsen
Katasteramt Nordheim, den 25. Jan. 2001.

Siegel
gez. Krumholz
Vermessungsdirektor

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im November 1998
Januar 2000

BÜRO KELLER
Büro für Stadtentwicklung
39113 Hannover, Löhnerstraße 11
Telefon (0511) 527515 Fax 527562

Örtliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.04.1999 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 09.05.2000 öffentlich bekanntgegeben.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.05.2000 bis 26.06.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Katlenburg-Lindau, den 29.01.2001.

Örtliche Auslegung mit Einsichtnahme
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.04.1999 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 09.05.2000 öffentlich bekanntgegeben.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.05.2000 bis 26.06.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Katlenburg-Lindau, den 29.01.2001.

Gemeindedirektor
gez. Hagerrodt
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.11.2000 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.09.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Katlenburg-Lindau, den 29.01.2001.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, Änderung nach Prüfung der Beteiligten und Änderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.11.2000 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Katlenburg-Lindau, den 29.01.2001.

Genehmigung
Der Bebauungsplan, Änderung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 29.01.2001 zur Genehmigung genehmigt worden.
Der Bebauungsplan, Änderung ist der Öffentlichkeit (AZ) vom heutigen Tage unter Aufgehung des Maßstabes genehmigt. Die genehmigten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.
Katlenburg-Lindau, den 29.01.2001.

Gemeindedirektor
gez. Hagerrodt
Gemeindedirektor

Berichtsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den in der Verfügung vom 29.01.2001, aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 29.01.2001, aufgeführt.
Der Bebauungsplan, Änderung hat wegen der Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen bis öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.01.2001, öffentlich bekanntgegeben.
Katlenburg-Lindau, den 29.01.2001.

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung/der Satzungsbeschluss 1) der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2000 rechtsverbindlich geworden.
Der Bebauungsplan, Änderung ist damit am 22.12.2000 rechtsverbindlich geworden.
Katlenburg-Lindau, den 29.01.2001.

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 29.01.2001.

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Katlenburg-Lindau, den 29.01.2001.

Gemeindedirektor
gez. Hagerrodt
Gemeindedirektor

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 3 (3) Satz 3 BauGB	GEM. § 10(3) BauGB	GEM. § 10(5) BauGB
BEARBEITET AM: 7.12.1998 / VO	BEARBEITET AM: 6.4.2000 / RO	BEARBEITET AM: 14.9.2000 / RO		



- LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE
- Bebauung
 - Mauer
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Nutzungsgrenze
 - Gartenland
 - Grünland
 - Höhenlinie über N.N.
 - Gehölze

- PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Gebäudevorschlag
 - Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
 - Stäßen- und Freifächengrenze
 - Sichtdreiecksflächen
 - Verkehrsflächen
 - Grünflächen
 - Bäume, Sträucher
 - Spielplatz
 - Grünanlage
 - Parkanlage
 - Wasserflächen/ Gräben
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsentswurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im November 1998
Januar 2000

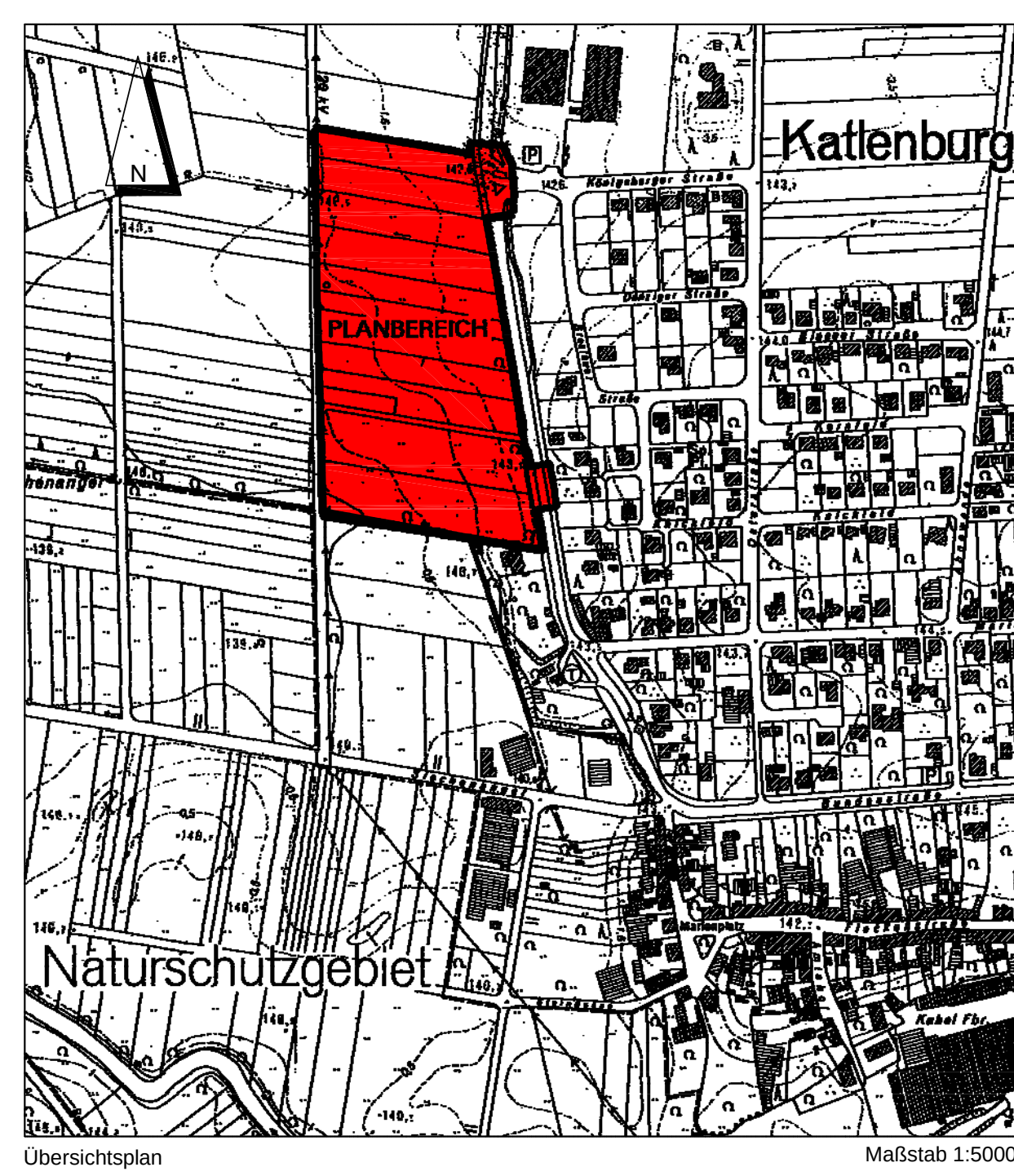
BÜRO KELLER
Hannover für städtebauliche Planung
30559 Hannover · Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 · Fax 529582

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Katlenburg-Lindau, den 29.01.2001

Siegel

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerrodt
Gemeindedirektor



KATLENBURG-LINDAU

ORTSTEIL LINDAU

BEBAUUNGSENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21

SIECHENANGER NORD

M. 1:1000

DER BEBAUUNGSENTWURF IST TEIL DER
BEGRÜNDUNG I.S. VON § 9 ABS. 8 BAUGB

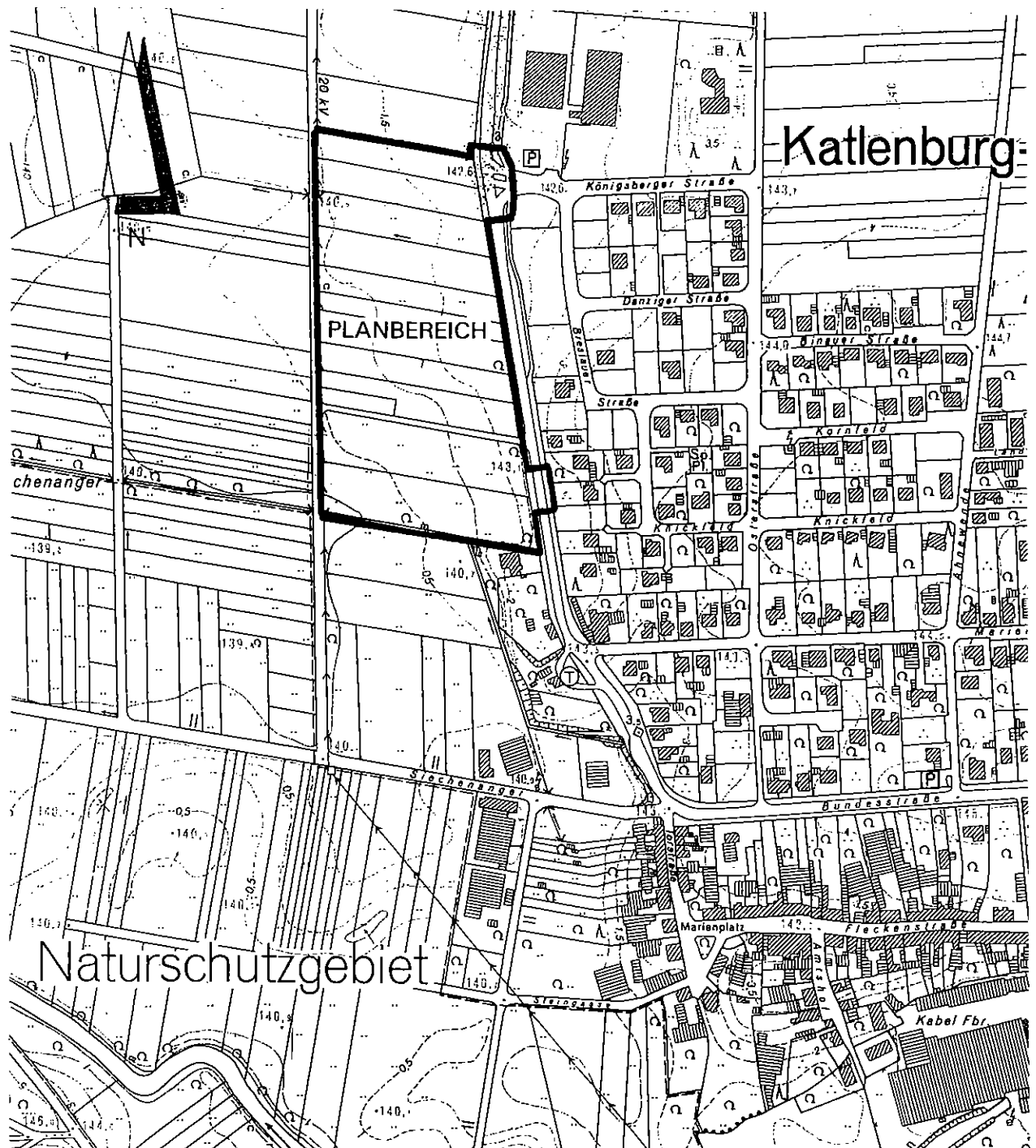
BÜRO KELLER · LOTHRINGER STRASSE 15 · 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 3 (3) Satz 3 BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (3) BauGB	
BEARBEITET AM: 7.12.1998 / VÖ	BEARBEITET AM: 6.4.2000 / RO	BEARBEITET AM: 14.9.2000 / RO			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 14.9.2000	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 3 (3) Satz 3 BauGB
	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB	

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU OT LINDAU BEBAUUNGSPLAN NR. 21 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT "SIECHENANGER NORD"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Siechenanger Nord" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand Lindaus. 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. Der Nutzung der Sonnenenergie steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Es gibt auch keine entgegenlautenden Festlegungen der Örtlichen Bauvorschrift.

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 eine direkte Anbindung an die Ortsmitte vorgesehen ist, so daß das Kraftfahrzeug innerhalb Lindaus nicht zwingend benutzt werden muß. Darüber hinaus wird das Baugebiet für den örtlichen Eigenbedarf vorgesehen, so daß überörtlicher Verkehr, so weit das überhaupt möglich ist, vermieden werden kann. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist hiervon nicht berührt. Durch die Deckung des Eigenbedarfs an Bauland wird aber verhindert, daß bauwillige Lindauer abwandern müssen und damit die Auslastung des Nahverkehrsangebotes und seine Wirtschaftlichkeit sinkt. Der Anschluß an das regionale Schienennetz ist in Katlenburg innerhalb verhältnismäßig kurzer Entfernung möglich. In geringfügig größerer Entfernung trifft dies in Northeim mit seinem Interregioanschluß sogar für das überregionale Netz zu.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

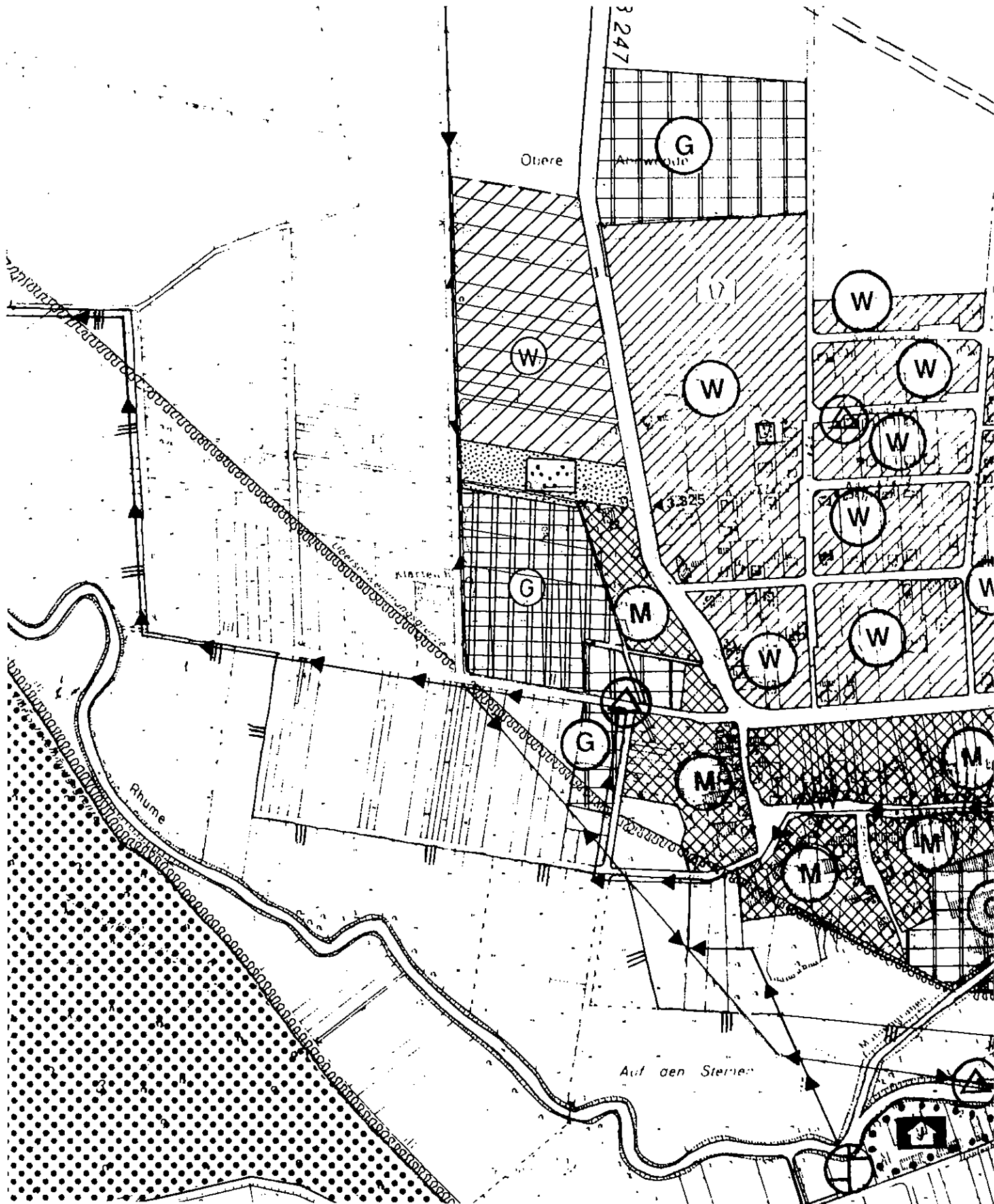
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau weist in seiner Fassung der 11. Änderung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Grünfläche für eine öffentliche Parkanlage und eine Wohnbaufläche aus.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gelände ist eben und liegt unmittelbar westlich der Bundesstraße. Es wird von einem Graben ohne Uferbewuchs sowie einem landwirtschaftlichen Weg durchquert. Westlich angrenzend verläuft ein weiterer landwirtschaftlicher Weg. Je etwa zur Hälfte werden die Grundstücke als Ackerland bzw. als Intensivgrünland genutzt. Wertvoller Bewuchs von Bäumen oder Sträuchern ist nicht vorhanden. Der Plan-

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 11. Änderung, M 1:5.000



bereich liegt außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgrenzen. Dies schließt zwar tatsächliche Überschwemmungen nicht aus, aber eine besondere Gefährdung ist in der Gemeinde erfahrungsgemäß nicht bekannt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll hier ein Wohngebiet entwickelt werden, das den nach wie vor in Lindau vorhandenen Grundstücksbedarf mit decken soll. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die nordwestliche Erschließungsstraße geringfügig nach Norden verschoben, um eine günstigere Aufteilung der Wohnbaugrundstücke zu ermöglichen. Aufgrund dieser Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührte, wurde eine eingeschränkte erneute Auslegung gemäß § 3 (3) Satz 3 BauGB erforderlich.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil dies aufgrund des gegenüber Reinen Wohngebieten erweiterten Nutzungskataloges der Lage in einem eher ländlich geprägten Ort wie Lindau angemessen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht einerseits eine flächensparende Bebauung, wie sie im Baugesetzbuch gefordert wird, andererseits wird aber durch die Begrenzung der Traufhöhe bei möglicher, allerdings im Dachraum unterzubringender Zweigeschossigkeit im Zusammenhang mit der auf Einzelhäuser beschränkten Bauweise eine lockere durchgrünte Bebauung angestrebt. Dies entspricht auch der Lage des Baugebietes am Ortsrand und im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Nutzung wird in den Randbereichen auf Einzelhäuser, ansonsten auf Einzel- und Doppelhäuser jeweils in offener Bauweise und in begrenzter Baulänge beschränkt, weil dadurch eine Anpassung an die Lage des Baugebietes am Ortsrand erreicht werden soll. Sinn der Festsetzung ist, daß Gebäudelängen von maximal 50 m, wie sie nach der Baunutzungsverordnung in der offenen Bauweise auch für Einzel- und Doppelhäuser möglich wären, verhindert werden, weil dies die angestrebte Durchgrünung des Baugebietes behindern würde. Doppelhäuser sollen allerdings länger sein dürfen, weil sie gegenüber Einzelhäusern mindestens zwei Familien beherbergen können sollen. Die getroffenen Maßfestsetzungen entsprechen somit einem Kompromiß zwischen dem Ziel einer Baugebietsdurchgrünung und dem Ermöglichen einer angemessenen Gebäudelänge.

Die Baugrenzen können relativ großzügig gehalten sein; ein Anlaß für wesentliche Einschränkungen besteht nicht.

3.4 Verkehr

Das Gebiet kann nur von der Bundesstraße aus erschlossen werden, da andere Zufahrtsmöglichkeiten nicht bestehen. Hierfür sollen zwei Zufahrten vorgesehen werden, weil das Gebiet nicht von der Verfügbarkeit einer einzigen Zufahrt abhängig gemacht werden soll. Anderenfalls könnten beispielsweise Rettungsdienste das Gebiet nicht erreichen, wenn eine einzige Zufahrt durch einen Verkehrsunfall, einen Wasserrohrbruch oder ähnliches blockiert sein sollte. Die nördliche Zufahrt soll lang-

fristig einen Kreisverkehr mit der Bundesstraße und der Königsberger Straße bilden; das vorhandene Verkehrsflächengrundstück ist hierfür ausreichend groß. Dadurch kann gleichzeitig eine Verlangsamung des in den Ort einfahrenden Verkehrs auf der bisherigen Bundesstraße erreicht werden. Die zweite Zufahrt liegt so weit wie möglich im Süden, damit durch die ortsnahe Einmündung der Verkehr auf der Bundesstraße so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Der Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche ist möglich; eine Entscheidung darüber ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu treffen.

Über die Grünflächen kann der westlich gelegene landwirtschaftliche Weg für Spaziergänger erreichbar gemacht werden.

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 Grünlandfläche besteht, 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, 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 nach dem sogenannten "Osnabrücker Modell" mit Wertstufen versehen und mit den ebenfalls mit Wertstufen berechneten Ausgleichsmaßnahmen verglichen. Der Bodennutzung wird ein bestimmter Wert je m² zugeordnet, 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. 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 der nördlichen und westlichen Anpflanzfläche eine Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft geschaffen werden. Die internen Anpflanzungen auf Baugrundstücken dienen einer Durchgrünung 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.

Neben der bereits genutzten Bundesstraßenfläche handelt es sich hier um einen landwirtschaftlichen Weg, einen Graben ohne Bewuchs sowie in der Hauptsache um Acker- und Grünland, das an Bebauung bzw. asphaltierte Straßenfläche angrenzt und

daher insgesamt als unterdurchschnittlicher weniger empfindlicher Bereich eingestuft wird, wobei Grünland als wertvoller eingeschätzt wird als reiner Acker. 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. Baumscheiben innerhalb der Verkehrsfläche sowie innerhalb von Stellplatzanlagen werden mit dem Mindestwert von Verkehrsgrün in weniger empfindlichen Bereichen eingestuft. Die festgesetzte Grünfläche liegt am Rand von Baugebieten, andererseits unterliegt sie mit Ausnahme von Fußwegen und Spielmöglichkeiten keinerlei baulicher Nutzbarkeit, so daß der Grenzwert zwischen einem weniger empfindlichen und einem empfindlichen Bereich angesetzt wird.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Ackerland 23.259 m ² x 0,7 WE/m ² =	16.281 WE
Intensivgrünland 23.000 m ² x 1,2 WE/m ² =	27.600 WE
Graben 435 m ² x 1,5 WE/m ² =	653 WE
landwirtschaftlicher Weg 932 m ² x 0,3 WE/m ² =	280 WE
Bundesstraße 2.054 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
Summe:	44.814 WE

Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen:

Allgemeine Wohngebiete 31.630 m ² ,	
mögliche Versiegelung GRZ 0,3 entspricht	
9.489 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar	
4.745 m ² x 0,3 WE/m ² =	1.424 WE
zu begrünende Freiflächen 17.396 x 1,2 m ² =	20.875 WE
öffentliche Grünfläche 10.697 m ² x 1,5 WE/m ² =	16.046 WE
Graben 358 m ² x 1,5 WE/m ² =	537 WE
Verkehrsfläche 6.995 m ²	
davon versiegelbare Fläche 6.806 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
davon 21 Baumscheiben à 9 m ² = 189 m ² x 0,7 WE/m ² =	132 WE
Summe:	39.014 WE

Damit könnte der Ausgleich allein nicht ermöglicht werden. Aufgrund des Defizits von 5.800 Werteeinheiten ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte. Beispielsweise könnte eine Aufwertung von 0,6 ha durchschnittlichen Ackers (1,0 WE/m² x 6.000 m² = 6.000 WE) zu einer Obstbaumwiese (2,0 WE/m² x 6.000 m² = 12.000 WE) vorgenommen werden. Die Durchführung einer solchen oder entsprechenden Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

Es ist zu beachten, daß für Anpflanzungen die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten sind. 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
Haselnuß	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

3.6 Immissionsschutz

Auf der derzeit noch am Plangebiet vorbeiführenden Bundesstraße liegt nach der letzten Verkehrszählung eine Belastung von 6.503 KFZ/24h bei einem LKW-Anteil von ca. 12,3 %. Nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ergibt dies bei einer Geschwindigkeit von 70 km/h eine Belastung von ca. 64/57 dB tags/nachts in 25 m Abstand von der Fahrbahnmitte. Aufgrund dessen wird die Anlage eines Lärmschutzwalles vorgesehen, der bei einer Höhe von 3 m die Erdgeschosse und Freibereiche der angrenzenden Baugrundstücke schützen kann. Außenbauteile von Obergeschossen müssen bis zu einem Abstand von 40 m von der Fahrbahnmitte gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ein Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ von 30 dB aufweisen. Freibereiche von Baugrundstücken sind nur tagsüber zu schützen, weil sie nachts nicht in ruhebedürftiger Weise genutzt werden. Der Grenzwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird in einer Entfernung von 60 m von der Bundesstraße eingehalten. Dieser Grenzwert liegt zwar um 4 dB höher als der Orientierungswert der DIN 18005, aber für die Freibereiche der Grundstücke wird seine Anwendung als hinnehmbar beurteilt, weil anderenfalls ein erheblich höherer, nicht vertretbarer Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wäre, und das höher bewertete Ziel, Flächen für die Deckung des Wohnraumbedarfs auszuweisen, nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand erreicht werden könnte. Davon abgesehen wird das Innere der Wohngebäude als wichtigerer Aufenthaltsbereich in jedem Fall, also auch unter Zugrundelegung der DIN 18005, ausreichend abgeschirmt.

Der anzulegende Lärmschutzwall liegt innerhalb der 20 m Zone, die außerhalb von Bebauungsplangebieten an freien Strecken klassifizierter Straßen grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten ist. In dem vorliegenden Fall wird aber die Anlage des Walles als möglich angesehen, ohne daß die Belange des überörtlichen Verkehrs unzumutbar beeinträchtigt würden, zumal davon ausgegangen wird, daß in absehbarer Zeit über eine Umgehungsstraße Lindaus die Funktion als Bundesstraße aus diesem Bereich genommen werden wird.

4. Örtliche Bauvorschrift

Über die Örtliche Bauvorschrift soll sichergestellt werden, daß zukünftige Hauptgebäude zumindest hinsichtlich ihrer Dachform an ortsübliche Gestaltungsmerkmale angepaßt werden. Damit soll erreicht werden, daß die Dachlandschaft als besonders weit in die Landschaft reichendes städtebauliches Element dem allgemeinen Ortsbild Lindaus unterordnet. Weitergehende Vorschriften sind aufgrund der in der Nachbarschaft bereits entstandenen Gestaltungsvielfalt nicht sinnvoll.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen bis hin zu einem Umlegungsverfahren und daraus resultierenden 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.

Die von der Telekom als notwendig erachtete Kabelführung durch die südliche Grünfläche kann zu gegebener Zeit mit der Gemeinde als Grundstückseigentümerin verhandelt werden. Die Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Lindau ist an die Wasserversorgung der Eichsfelder Wirtschaftsbetriebe 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 wird in einem naturnah anzulegenden Regenrückhaltebecken innerhalb der südlichen Grünfläche zurückgehalten, um eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu vermeiden. Eine Versickerung wird aufgrund der Nähe der Rhume und des zu erwartenden hohen Grundwasserstandes nicht als durchführbar beurteilt. Maßnahmen zur Ableitung des hangseitig anfallenden Oberflächenwassers werden aufgrund der topographischen Situation nicht für erforderlich gehalten.

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 vorzusehen. In den Seitenbereichen der Erschließungsstraßen kann geparkt werden.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Innerhalb der südlichen Grünfläche ist ein Spielplatz vorgesehen, der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz eine Größe von 317 m² (= 2 % der zulässigen Geschoßfläche) haben muß. Eine zeichnerische konkrete Festsetzung seiner Lage innerhalb der Grünfläche wird nicht vorgenommen, um eine flexible Gesamtplanung für diese Grünfläche zu ermöglichen.

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 100.000,- DM

Verkehrsflächenausbau 820.000,- DM

Von diesen Beträgen sind 820.000,- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Schmutzwasserkanal 335.000,- DM

Hausanschlüsse (SW) 240.000,- 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 4,9680 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete 3,1630 ha

Verkehrsfläche 0,6995 ha

öffentliche Grünfläche - Parkanlage/Spielplatz 0,7287 ha

öffentliche Grünfläche - Grünanlage 0,3410 ha

Wasserfläche - Graben 0,0358 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 21 und der Örtlichen Bauvorschrift

"Siechenanger Nord"

vom 26.5.2000 bis einschließlich 26.6.2000

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

Katlenburg-Lindau, den 29.01.2001

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Bebauungsentwurf, M 1:1.500

