

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WR Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

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

0,4 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
1 zwingend

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

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsräume

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz (öffentlich)

Obstbaumwiese (öffentlich)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf dem mit 0,8 gekennzeichneten Pflanzstreifen je 15 laufende Meter mindestens ein einheimischer Laubbau und 4 einheimische Großsträucher als Heister anzupflanzen und zu erhalten.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hoch-
werdender einheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von
mindestens 12/15 cm und ein einheimischer Großstrach als Heister
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4) anzupflanzen und zu erhalten. Die
gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 geförderten Bäume und Sträucher
können nicht angerechnet werden.

3. In der Verkehrsfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Ab-
stand von durchschnittlich 20 m einheimische Laubbäume mit einem
Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen und zu
erhalten. Anpflanzungen sind aus den folgenden Arten vorzunehmen:

Winterlinde Tilia cordata
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Spitzahorn Acer platanoides

4. Für die Anpflanzungen, die sich aus den Textlichen Festsetzungen Nr.
1 und 2 ergeben, sind folgende Pflanzarten zu verwenden.

Bäume (mittelhoch) ≥ 68 WE
Feldahorn
Schwarzleite
Holzapfel
Traubeneiche
Faulbaum
Salweide
Purpurweide
Eberesche
Speierling
Obstbäume aller Sorten als Hochstamm = 50 WE
Acer campestre
Alnus glutinosa
Malus sylvestris
Prunus padus
Rhamnus frangula
Salix caprea
Salix purpurea
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica

Sträucher ≥ 28 WE
Roter Hartriegel
Haselnuß
Pflaume
Liguster
Geißblatt
Schlehe
Hundsrose
Brombeere
Holunder
Trauben-Holunder
Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball
Waldrebe
Rote Heckenkirsche
Beerenobststräucher
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera caprifolium
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Clematis vitalba
Lonicera xylosteum

5. Die öffentliche Grünfläche - Obstbaumwiese ist gemäß ihrer Zweckbestimmung anzulegen und mit Obstbäumen aller Sorten (Hochstamm) in einem Raster von durchschnittlich 11 m x 11 m zu bepflanzen und zu erhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

6. Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,8 gemäß DIN 1986 zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

7. Maßnahmen und Anpflanzungen nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und den Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Maßnahmen auf anderen Flächen sind durch die Gemeinde Katlenburg-Lindau durchzuführen und kostenmäßig gemäß gemeindlicher Satzung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz auf den oder die Vorhabenträger und damit Eingriffsverursacher umzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG

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

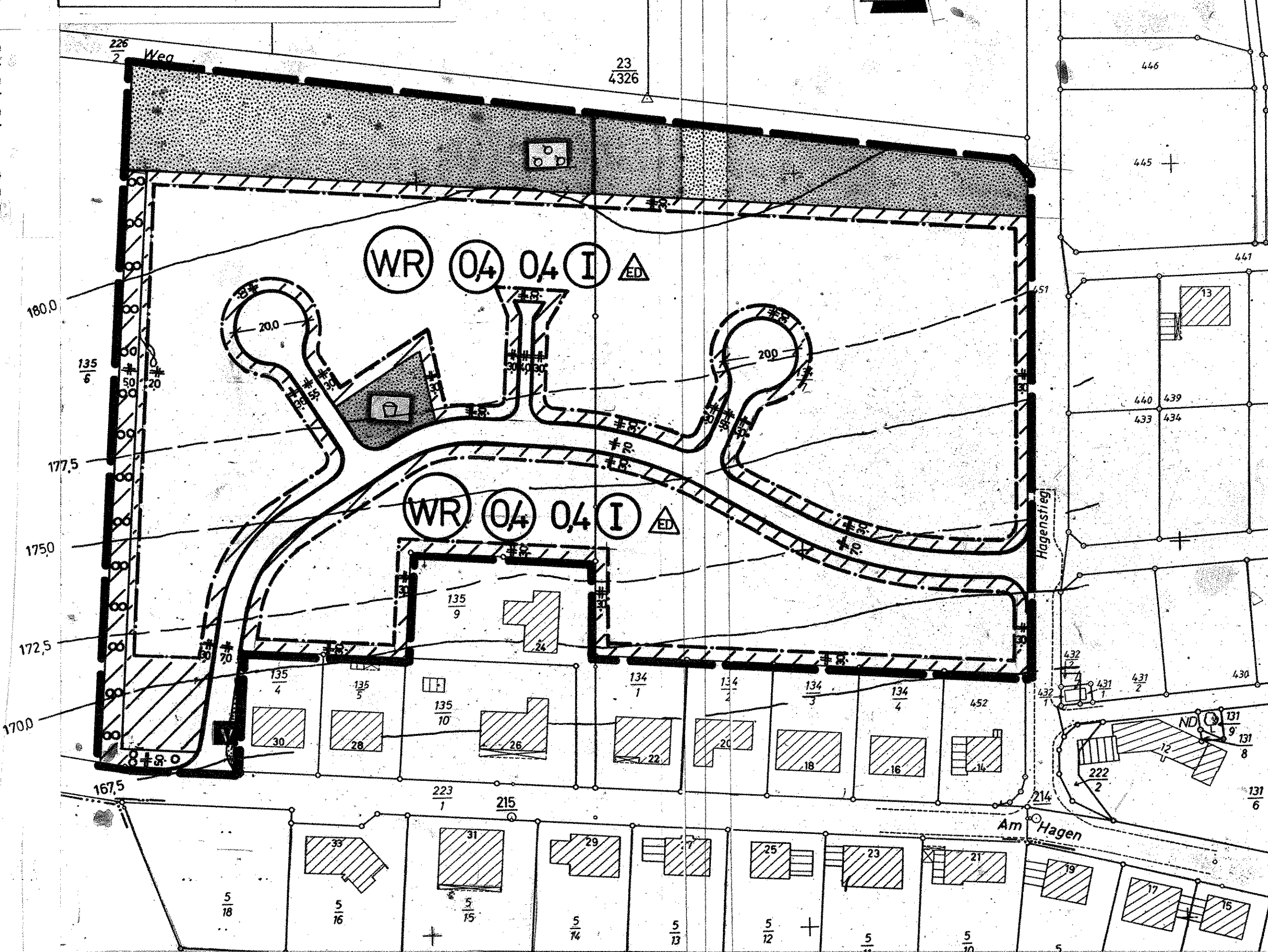
§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hagenfeld".

§ 2 Dachneigungen
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 25° bis 40° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäude-
teile sowie Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die dem § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geld-
buße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Northeim
Landkreis Northeim
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Gemarkung Katlenburg
Flur 3
Maßstab 1:1000



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. 9 - Änderung - beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4) anzupflanzen und zu erhalten. Die gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 geförderten Bäume und Sträucher können nicht angerechnet werden.

Katlenburg-Lindau, den 09.05.95

Siegel

gez. Broun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Aufstellungsbescheid

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.05.1995 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid/Änderungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB-V-Nr.-1-2 Abs. 4 BauGB-1 ortsüblich bekannt gemacht.

Katlenburg-Lindau, den 26.05.94

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 7528 D

VP 4/93

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katasteramtes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 94). 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.

Katlenburg-Lindau, den 27. Juli 1995

Katasteramt Northeim, den

gez. Woltf
Itd. Vermessungsamts

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover, den 16.2.1994

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Löhninger Str. 15
Telefon (0511) 522530 Fax 521652

x die Auslegung Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.12.94 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5.12.1994 orts-
üblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21.12.94 bis 23.1.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 24.01.95

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.05.1995 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am orts-
üblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.12.94 bis 23.1.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.05.1995 die Vereinfachung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Vereinfachung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

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

Katlenburg-Lindau, den

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Satzungsbescheid

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - Änderung - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 9.5.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 09.05.95

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 7528 D

VP 4/93

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katasteramtes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 94). 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.

Anzeige

Der Bebauungsplan - Änderung - ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 15.3.95 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan - Änderung - wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben mit Ausnahme der durch kennlich gemachten Teile -1) nicht geltend gemacht.

Northeim, den 30.11.95

Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage
gez. Johns

Beitragsbescheid

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom 26.05.1995 aufgeführt. Aufträge/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 26.05.1995 aufgeführt. Aufträge/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 26.05.1995 aufgeführt.

Der Bebauungsplan - Änderung - hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 26.05.1995 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am orts-
üblich bekannt gemacht.

Katlenburg-Lindau, den

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 8.12.95 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan - Änderung - ist damit am 8.12.95 rechtsver-
bindlich geworden.

Katlenburg-Lindau, den 8.12.95

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 geltend gemacht worden.

Katlenburg-Lindau, den

gez. Hagerodt
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

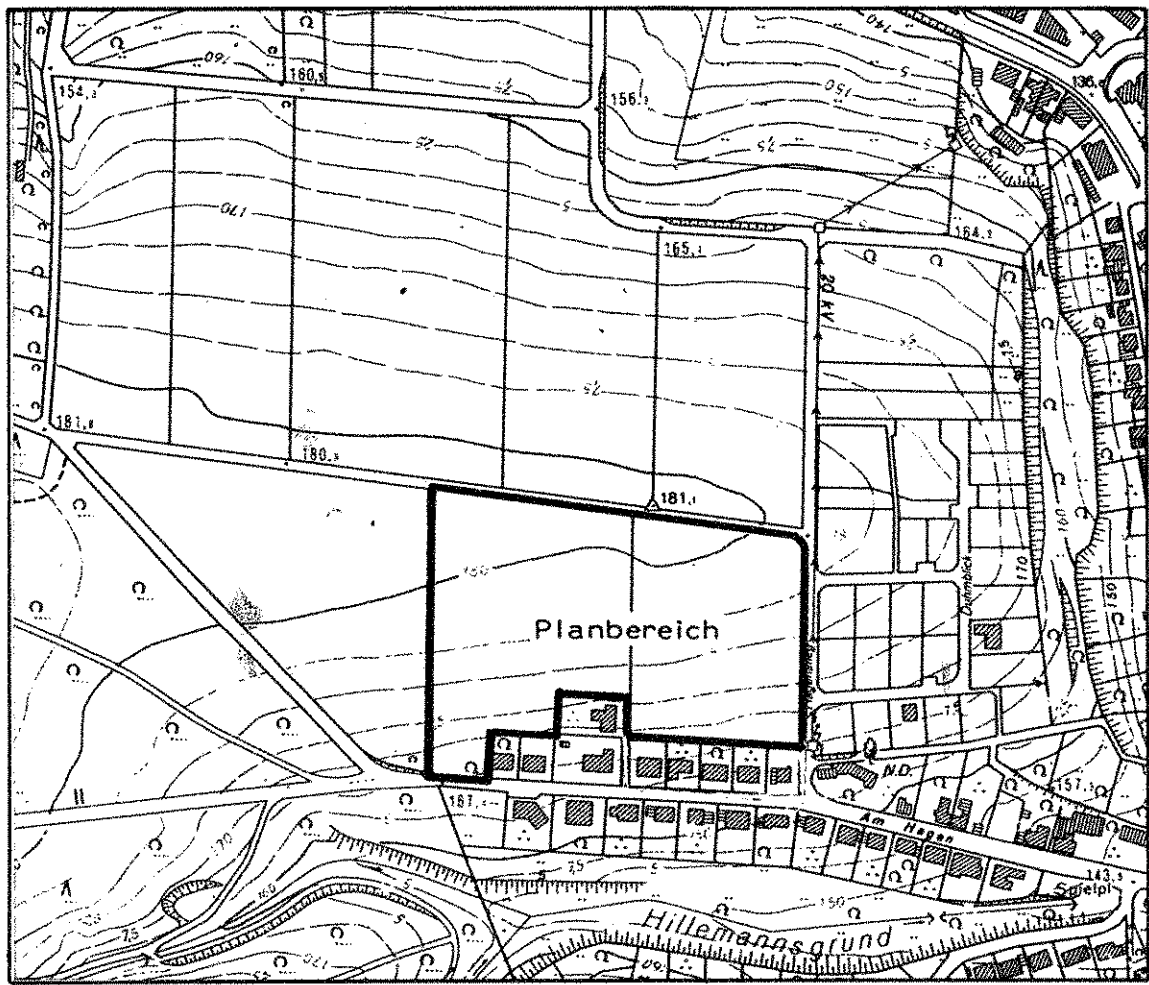
gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Anmerkung:

1) Nichtzutreffendes streichen

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze



KATLENBURG -
LINDAU
OT KATLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 9
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG
HAGENFELD

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LÖTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gem. § 41 BauGB	gem. § 312 BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB
Bearbeitet am 14.4.1994 / VO	Geändert am 5.12.1994 / VO	Stand: 4.4.1995 / RO		

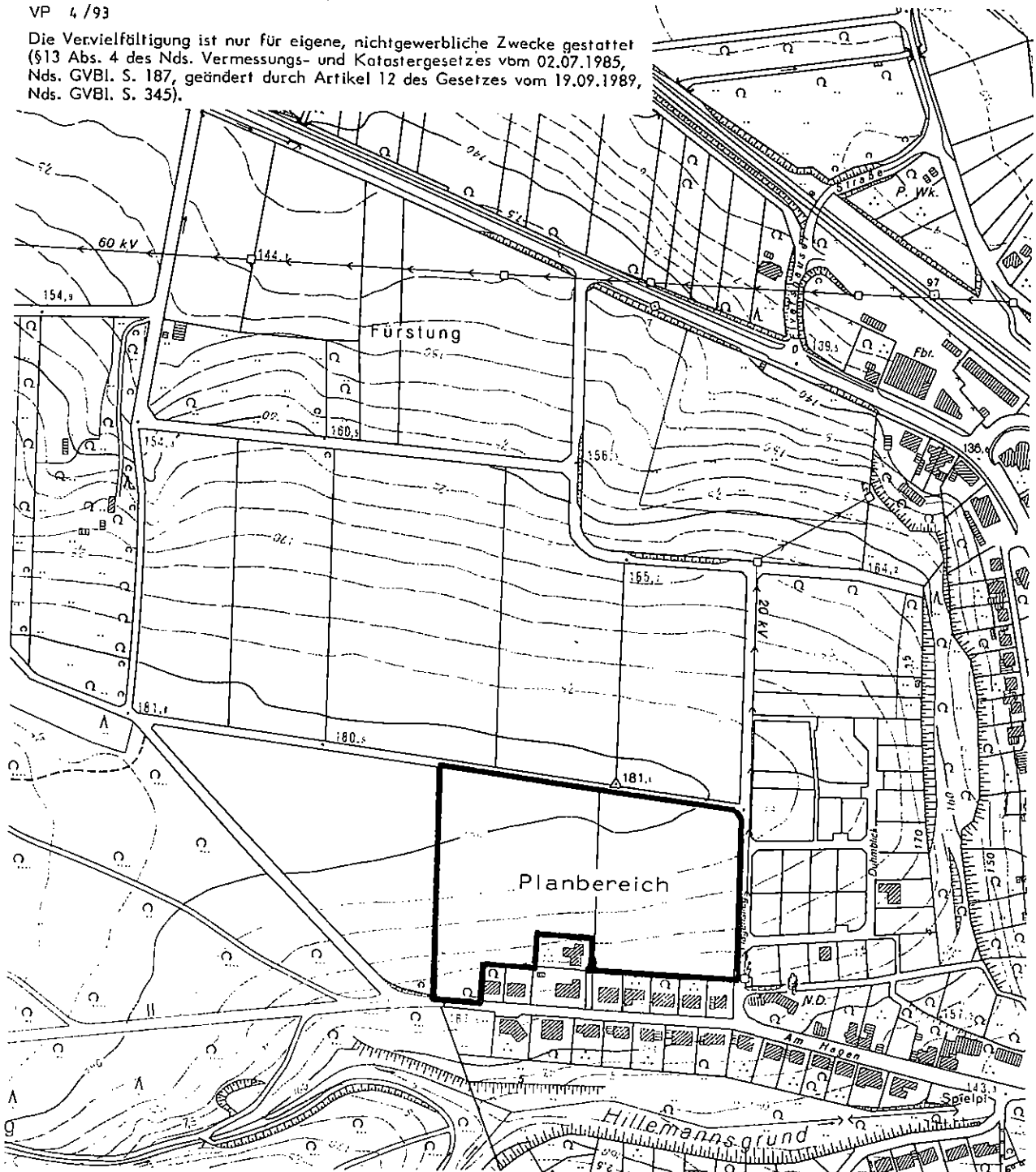
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
4.4.1995	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE KATLENBURG-LINDAU, OT KATLENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 9 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "HAGENFELD"

VP 4 / 93

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, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hagenfeld" im Ortsteil Katlenburg beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südwesten Katlenburgs. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Zuge seiner 9. Änderung wird eine Wohnbaufläche in die Planung aufgenommen.

Entsprechende Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan sowie seiner 9. Änderung werden im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet liegt an einem Südhang oberhalb von Katlenburg, der bislang als Acker genutzt wird. Bewuchs ist ansonsten hier nicht vorhanden. Der nördliche Bereich, der nach der Flächennutzungsplanung nicht zu bebauen ist, bildet die Bergkuppe. Südwestlich des Plangebietes beginnt der Wald, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

3. Verbindliche Bauleitplanung

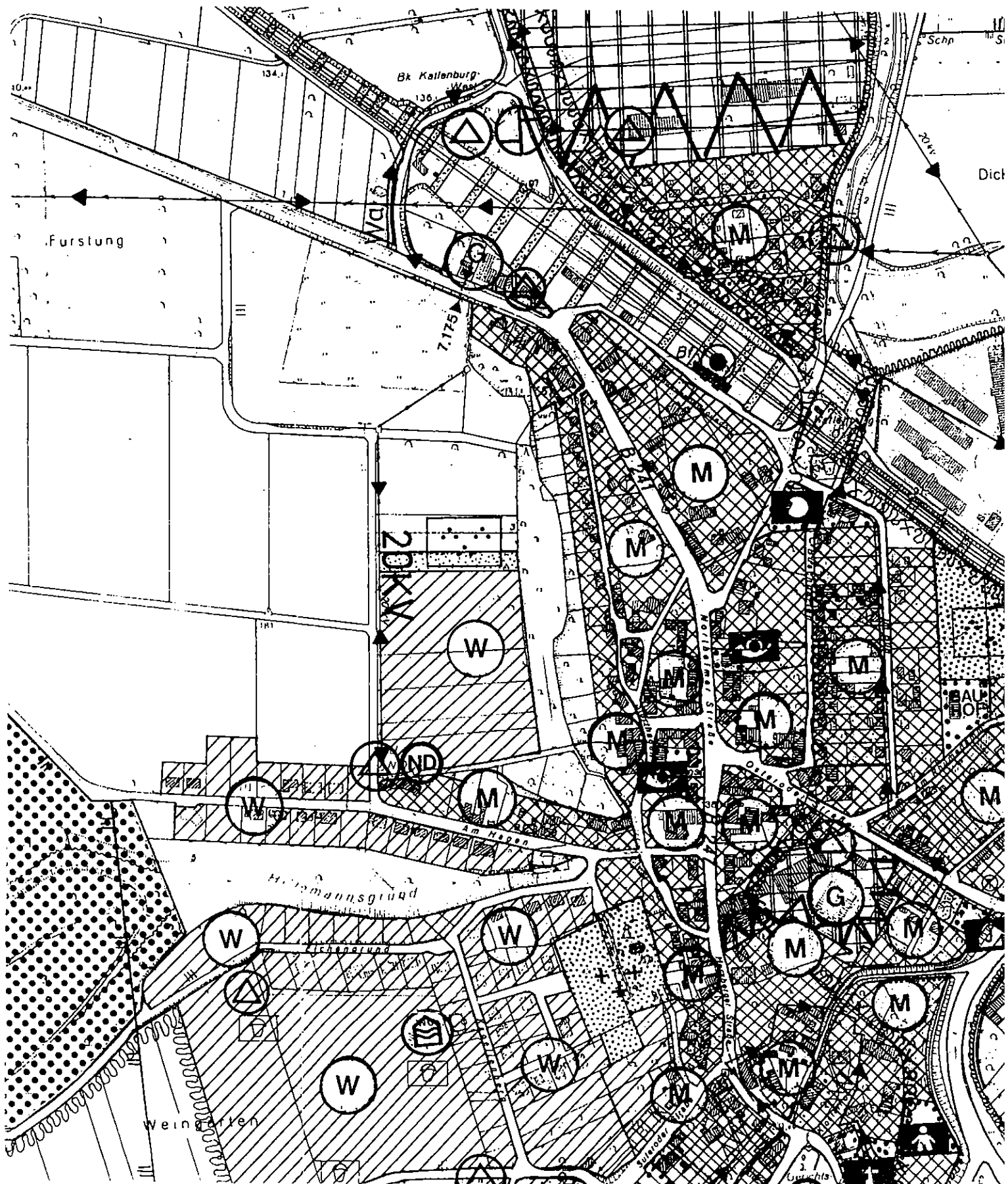
3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll dieses Gebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dabei ist, wie der Flächennutzungsplanung zu entnehmen ist, die Bergkuppe wegen des zu schützenden Landschaftsbildes nicht zu bebauen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Reine Wohngebiete festgesetzt, weil hier aufgrund der Lage des Baugebietes nur eine entsprechende Nutzung erwünscht ist, nicht aber der in Allgemeinen Wohngebieten erweiterte Nutzungskatalog, der beispielsweise Handwerksbetriebe, auch wenn sie nicht störend sind, beinhaltet. Eine Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten, nur um mögliche Konflikte mit der benachbarten Landwirtschaft auszuschließen, ist nicht erforderlich, weil sich solche Konflikte nicht durch eine bloße Veränderung der auszuweisenden Gebietskategorie verhindern lassen. Im Streitfall würde ohnehin die tatsächliche Nutzung Grundlage der Beurteilung und nicht die im festgesetzte Gebietskategorie. Nachdem hier aber das Wohnen erwünscht ist, nicht aber die in Allgemeinen Wohngebieten zusätzlich zulässigen Nutzungen, soll es bei Reinen Wohngebieten bleiben, auch weil diese zusätzlichen Nutzungen nicht durch eine besondere Festsetzung ausgeschlossen werden könnten, ohne den Gebiets-

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



Ausschnitt Flächennutzungsplan, 9. Änderung, M. 1:5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbauflächen

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

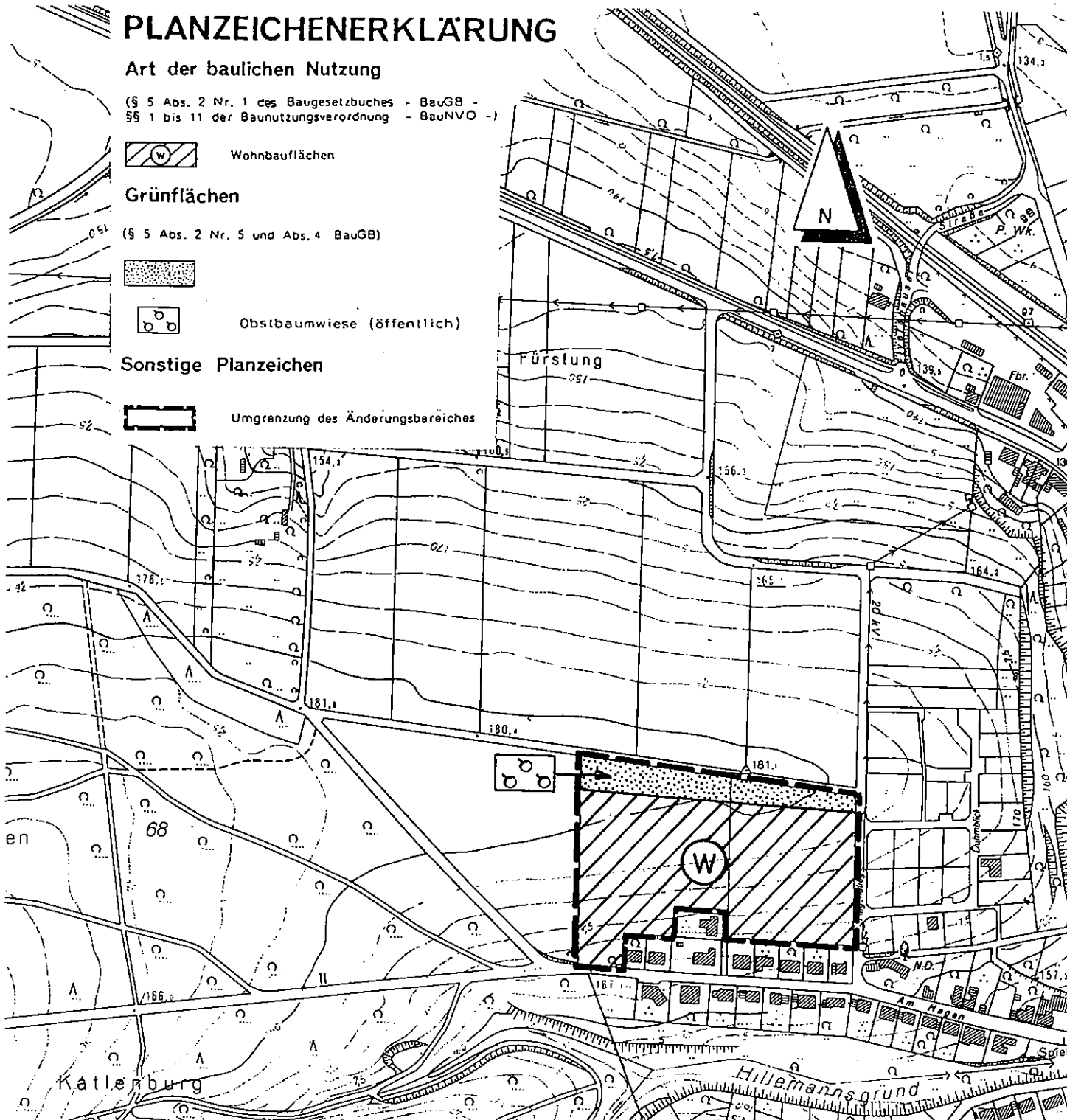


Obstbaumwiese (öffentlich)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung des Änderungsbereiches



VP 4/93

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, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989,
Nds. GVBl. S. 345).

Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu gefährden. Davon abgesehen werden die für möglich gehaltenen Konflikte nicht befürchtet, weil sich das Wohnen und die benachbarte ordnungsgemäße Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen sich nicht gegenseitig ausschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung wegen der verhältnismäßig exponierten Lage des Baugebietes in der zulässigen Höhenentwicklung niedrig gehalten, während in der Fläche durchaus eine sparsame Bodennutzung ermöglicht wird.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um eine Durchgrünung des Baugebietes zu fördern. Reihenhauserzeilen, die in einer offenen Bauweise ansonsten zulässig wären, würden als ununterbrochene Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m den Zielvorstellungen für dieses Baugebiet entgegenstehen.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden. Lediglich im Westen und Südwesten wird zur freien Landschaft hin in Verbindung mit vorgesehenen Anpflanzungen ein größerer Abstand zur Planbereichsgrenze sowie im Südwesten ein Mindestabstand zum benachbarten Wald jenseits der Straße "Am Hagen" von 40 m eingehalten. Damit liegt die geplante Bebauung nicht näher am Wald als die vorhandenen Häuser.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird von der Ortsmitte über die Straße "Am Hagen" aus erschlossen, die den zusätzlichen Verkehr, der durch ca. 36 zusätzliche Wohnhäuser erzeugt wird, aufnehmen kann. Der verkehrsgerechte Ausbau dieser Straße ist vorgesehen; das Straßengrundstück selbst ist ausreichend breit, um diesen Ausbau zu ermöglichen. Zusätzlich kann bei Bedarf an der Einmündung in die Bundesstraße in der Ortsmitte eine Lichtsignalanlage eingerichtet werden, wenn sich dies als erforderlich herausstellen sollte. Zwar ergibt sich durch die zusätzliche Verkehrsbelastung der Straße "Am Hagen" auch eine zusätzliche Belastung ihrer Anlieger, aber dies muß zugunsten der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Katlenburg in Kauf genommen werden, zumal diese zusätzliche Belastung nicht als so wesentlich anzusehen ist, daß das Wohnen in dem betroffenen Bereich unzumutbar beeinträchtigt würde. Davon abgesehen wird im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit einer weiteren Baugebietsausweisung eine zweite Erschließung nach Westen vorgesehen, die außerhalb der Ortsmitte auf die Bundesstraße treffen und die Straße "Am Hagen" wieder entlasten wird.

Innerhalb des Baugebietes selbst werden zwei Zufahrten vorgesehen, um das Gebiet nicht von einer einzigen Straßenzufahrt abhängig zu machen. Im Falle eines Wasserrohrbruches oder eines Verkehrsunfalles könnte ansonsten die Erreichbarkeit des Gebietes gefährdet sein. Auch aus diesem Grund wird eine zweite Anbindung von Westen her im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt.

3.5 Grün

Im Norden des Planbereiches wird eine öffentliche Grünfläche für eine Obstbaumwiese ausgewiesen, die einerseits als Ausgleichsfläche für die Eingriffe, die in den Verkehrsflächen und Baugebieten des Planbereichs ermöglicht werden, dienen soll. Andererseits wird durch sie eine Einbindung in die Landschaft bewirkt, weil eine Kuppenbebauung mit weitreichender optischer Wirkung vermieden werden kann. Eine Verschattung oder ein unzumutbarer Laubbefall benachbarter landwirtschaft-

licher Flächen ist nicht zu befürchten, weil es sich hier lediglich um eine Obstbaumwiese handeln soll, die durchaus landschaftsüblich ist und zu keinen Beeinträchtigungen führt.

Nach Westen und Südwesten hin werden private Anpflanzflächen festgesetzt, um auch hier eine Einbindung in die Landschaft zu erreichen, wobei die Landschaftswirkung hier nicht so weitreichend ist wie im Norden. Gleichzeitig wird hierdurch ein ausreichender Waldabstand nach Südwesten hin erreicht.

Im Inneren der Baugebiete wird durch entsprechende Anpflanzungsfestsetzungen auch für die Verkehrsflächen eine Durchgrünung des Baugebietes angestrebt. Auch dadurch kann aufgrund der Südhanglage und der damit verbundenen weiteren Einsehbarkeit des Planbereiches eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden.

Der notwendige Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung kann in Anlehnung an das sogenannte Osnabrücker bzw. hessische Kompensationsmodell durch eine Einstufung in Werteinheiten (WE) wie folgt ermittelt werden:

Bestand:

Ackerland $34.479 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ WE/m}^2 = 27.583 \text{ WE}$

Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen:

WR-Gebiet 25.990 m^2 , mögliche Versiegelung

GRZ 0,4 + 50 %, entspricht

$10.396 \text{ m}^2 + 5.198 \text{ m}^2 \times 0,0 \text{ WE/m}^2 = 0 \text{ WE}$

Gartenflächen $10.396 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ WE/m}^2 = 12.475 \text{ WE}$

Verkehrsfläche $3.119 \text{ m}^2 \times 0,0 \text{ WE/m}^2 = 0 \text{ WE}$

Verkehrsgrün $40 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ WE/m}^2 = 48 \text{ WE}$

Spielplatz $375 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ WE/m}^2 = 150 \text{ WE}$

Obstbaumwiese $4.955 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ WE/m}^2 = 5.946 \text{ WE}$

Zwischensumme: 18.619 WE

zuzüglich aus den Textlichen Festsetzungen:

aus Nr. 1 Pflanzstreifen 175 m lang:

46 Sträucher $\times 28 \text{ WE} = 1.288 \text{ WE}$

12 Laubbäume $\times 50 \text{ WE} = 600 \text{ WE}$

aus Nr. 2 innere Bepflanzung:

25.990 m^2 WR-Gebiet $\approx$

52 Laubbäume $\times 50 \text{ WE} = 2.600 \text{ WE}$

52 Sträucher $\times 28 \text{ WE} = 1.456 \text{ WE}$

aus Nr. 3 Verkehrsfläche 360 m lang $\approx$

18 Laubbäume (II. Ordnung) $\times 68 \text{ WE} = 1.224 \text{ WE}$

aus Nr. 5 Obstbaumwiese $4.955 \text{ m}^2 =$

41 Obstbäume $\times 50 \text{ WE} = 2.050 \text{ WE}$

zusammen: 27.837 WE

Damit wäre der Ausgleich ermöglicht. Mit dieser Berechnung kann es sich nur um eine Annäherung handeln, weil Beeinträchtigungen oder Verbesserungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes letztlich nicht in Zahlen ausdrückbar sind, aber es kann bei der Abwägung darüber weiterhelfen, wie der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Über die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung soll eine Anpassung der Neubauten zumindest an die ortsübliche Dachgestaltung erreicht werden, nachdem die Dachlandschaft ein wichtiges Element für das zukünftige städtebauliche Bild dieses Gebietes darstellt. Die höchstzulässige Dachneigung wurde so gewählt, daß Dächer nicht zu hoch aufragen können, sondern Gebäude sich in ihrer Höhenentwicklung der Landschaft und der vorgesehenen Bepflanzung unterordnen.

Weitergehende Vorschriften erscheinen aufgrund der vorhandenen verhältnismäßig inhomogen gestalteten baulichen Nachbarschaft nicht sinnvoll. Eine gesetzliche Verpflichtung rote Dächer vorzuschreiben, wie es die Bezirksregierung Braunschweig andeutet, wird nicht gesehen. Eine Einbindung in entsprechende dörfliche Strukturen ist nicht möglich, weil in der Nachbarschaft bereits andere Dachfarben zulässig sind und ein direkter Bezug zum alten Ortskern nicht gegeben ist. In diesem Zusammenhang wäre eine Vorschrift roter Dächer ein zu weitgehender und nicht begründbarer Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren.

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. Katlenburg 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 Elvershausen, das Oberflächenwasser schadlos zum nächsten Vorfluter geleitet. Bei größeren Mengen anfallenden Wassers wird es über einen Überlauf zu dem geplanten Regenrückhaltebecken südlich der Straße "Am Hagen" und von da aus wiederum über einen Überlauf zum nächsten Vorfluter abgeleitet. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist nach einer Untersuchung von Dr. Nickel, Springe, begrenzt möglich, aber aufgrund der Hanglage und der damit möglichen Gefährdung der Unterlieger doch problematisch.

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 Erschließungsstraße kann geparkt werden.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Innerhalb des Planbereichs wird eine Fläche für einen Spielplatz ausgewiesen, der den rechnerischen Bedarf aus diesem Baugebiet von ca. 208 m² decken kann. Dieser Spielplatz wird zentral vorgesehen, um eine gleichmäßige Erreichbarkeit innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen. Eine Gefährdung durch die benachbarte Anliegerstraße wird aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht befürchtet.

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 10.000,- DM

Verkehrsflächenausbau 400.000,- DM

Von diesen Beträgen sind 400.000,- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Erwerb der Grünfläche - Obstbaumwiese 20.000,- DM

Anlage der Grünfläche - Obstbaumwiese 10.000,- DM

Diese Beträge werden satzungsgemäß auf die Grundstückseigentümer verteilt.

Schmutzwasserkanal 120.000,- DM

Regenwasserkanal 100.000,- DM

Hausanschlüsse (SW, RW) 125.000,- 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 3,4479 ha

davon sind

Reine Wohngebiete 2,5990 ha

Verkehrsfläche 0,3119 ha

davon Verkehrsgrün 0,0040 ha

öffentliche Grünfläche - Spielplatz 0,0375 ha

öffentliche Grünfläche - Obstbaumwiese 0,4955 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 9 und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

"Hagenfeld"

vom 21.12.1994 bis einschließlich 23.1.1995

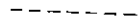
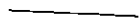
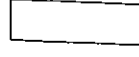
öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 09.05.95

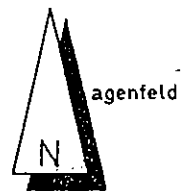
gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

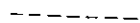
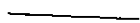
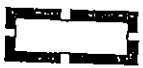
PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Fahrbahn / Fußweg
-  Grünflächen
-  Spielplatz (öffentlich)
-  Obstbaumwiese (öffentlich)
-  Verkehrsgrün
-  Bäume, Sträucher
-  Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes

Bebauungsentwurf verkleinert



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Fahrbahn / Fußweg
-  Grünflächen
-  Spielplatz (öffentlich)
-  Obstbaumwiese (öffentlich)
-  Verkehrsgrün
-  Bäume, Sträucher
-  Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes

Bebauungsentwurf verkleinert

