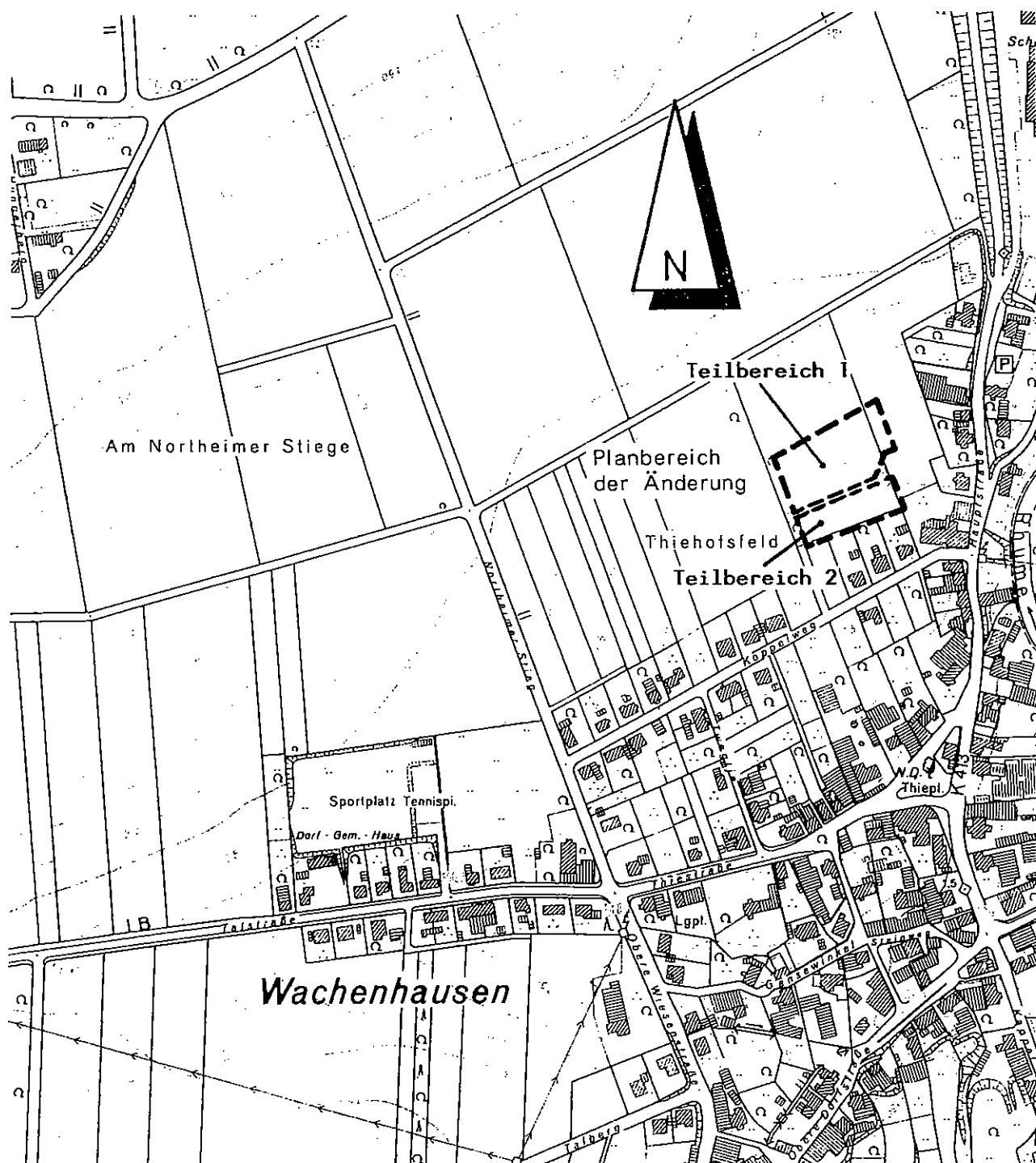


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
19.12.1996	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "THIEHOFSFELD", 1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 2 "Thiehofsfeld", 1. Änderung

Textliche Festsetzung im Änderungsbereich 1

1. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
2. Die Geschosßflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
3. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf die Traufhöhe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut an den Traufseiten gemessen) die Höhe von 5,5 m an der höchsten Stelle eines Gebäudegrundrisses über gewachsenem Boden nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung im Änderungsbereich 2

1. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
2. Die Geschosßflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
3. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf die Traufhöhe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut an den Traufseiten gemessen) die Höhe von 5,5 m an der höchsten Stelle eines Gebäudegrundrisses über gewachsenem Boden nicht überschreiten.
4. Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und ~~der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung~~ und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen ~~(sowie den nebenstehenden örtlichen Bauverordnungen)~~, als Satzung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 20.01.1998

Siegel

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschuß

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

Katlenburg-Lindau, den 20.01.1998

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).

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

Katasteramt Northeim, den

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Dezember 1996

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lotharinger Straße 16
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 8.4.1997 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.4.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.05.1997 bis 04.06.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg-Lindau, den 20.01.1998

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg-Lindau, den

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

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

Katlenburg-Lindau, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.11.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 20.01.98

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 21.01.1998 angezeigt worden.

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

Northeim, den 24.02.1998

(Siegel)

Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung
gez. Dr. Heyer

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az.: , aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg-Lindau, den

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 13.03.1998 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 13.03.1998 rechtsverbindlich geworden.

Katlenburg-Lindau, den 18.03.1998

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Katlenburg-Lindau, den

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Katlenburg-Lindau, den

Gemeindedirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Thiehofsfeld" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten des Bebauungsplangebietes, daß wiederum am Nordrand des Ortsteiles Wachenhausen liegt. Er besteht aus zwei Teilen, die durch die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche getrennt sind. Dies wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 sowie in einem folgenden Auszug aus dem Ursprungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus und ist von dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung für den Bereich der 1. Änderung eine eingeschossige Bebaubarkeit durch Einzel- und Doppelhäuser bei einer Geschößflächenzahl von 0,4 fest. Eine Traufhöhenbegrenzung ist in der Planung bisher nicht enthalten.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

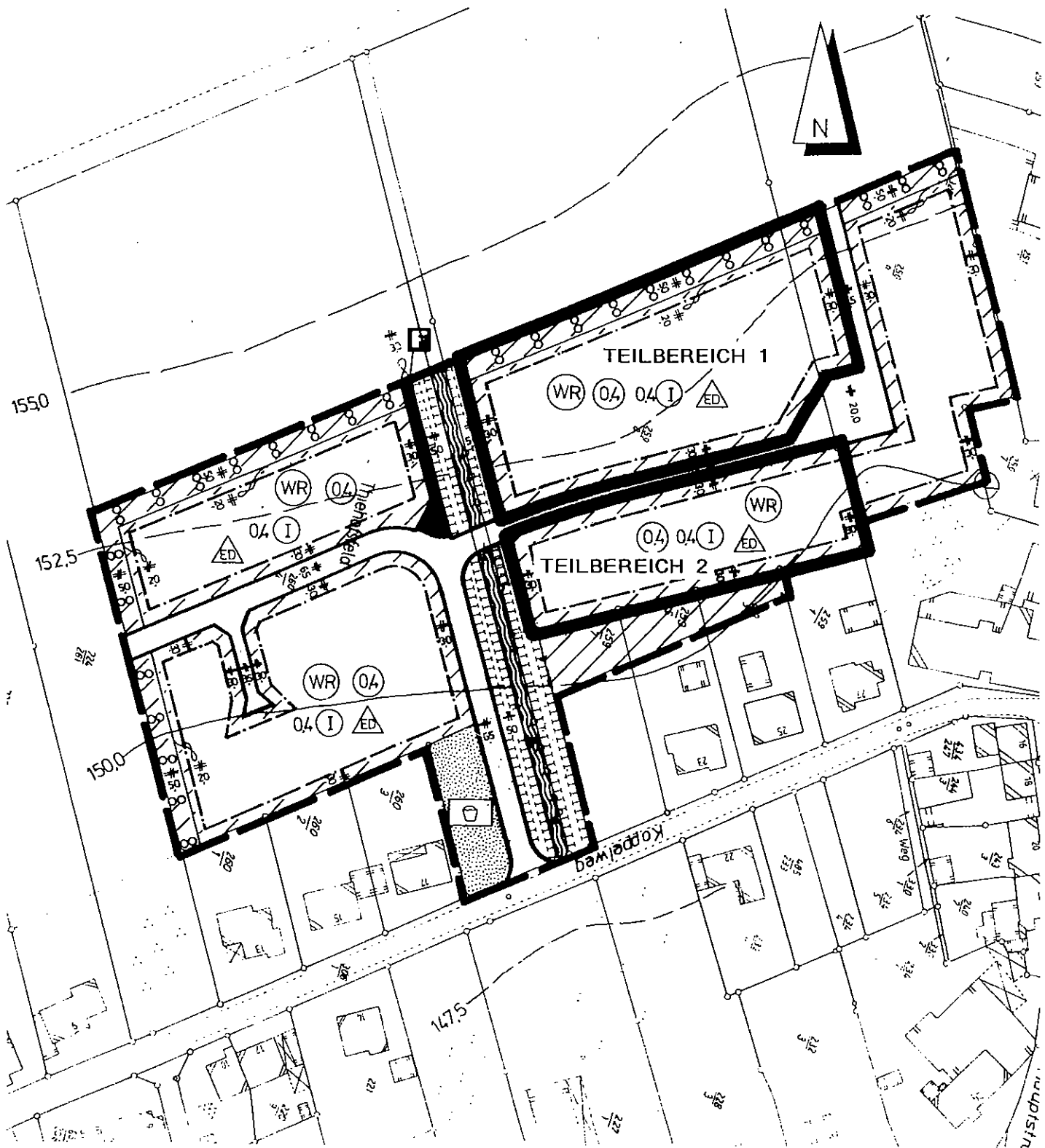
Das Bebauungsplangebiet liegt an einem leicht geneigten Südhang oberhalb von Wachenhausen, der bislang als Acker und als Grünland genutzt wird. In der Mitte des Gebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Graben, der mit einigen Laubbäumen bestanden ist. Bewuchs ist ansonsten hier nicht vorhanden.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll eine variablere Bebaubarkeit in einem Teilbereich des Bebauungsplanes ermöglicht werden, weil sich herausgestellt hat, daß hierfür ein entsprechender Bedarf gesehen wird. Die Änderung bezieht sich zum einen auf die Geschossigkeit, wobei durch die Begrenzung der Traufhöhe sichergestellt ist, daß keine unerwünschten Fassadenhöhen entstehen können. Anderenfalls könnten bei Ausnutzung der Möglichkeiten der Bauordnung (Sockelhöhe, Drempe) Fassadenhöhen entstehen, die einer Drei- bis Viergeschossigkeit entsprechen. Um die Zweigeschossigkeit nutzen zu können, wird notwendigerweise die Geschößflächenzahl erhöht. Durch deren Begrenzung auf 0,6 wird erreicht, daß bei einer Zweigeschossigkeit die Grundfläche entsprechend kleiner sein muß. Dadurch entsteht ein gewisser Ausgleich für eine höhere Bebauung gegenüber einer eingeschossigkeit, denn es werden die zulässigen Baumassen gegenüber der bisherigen

**Bebauungsplan Ursprungsfassung mit eingezeichneten Änderungsbereichen 1 und 2,
(verkleinert)**



Planfassung im großen und ganzen nicht erhöht. Zum anderen wird im südlichen Änderungsbereich 2 eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um in diesem Bereich eine zusammenhängende Bebauung zu ermöglichen, nachdem hierfür ein entsprechender Bedarf erkannt worden ist. Diese Festsetzung soll sich aber auf den südlichen Bereich beschränken, um das Ziel einer lockeren durchgrünten Bebauung am Ortsrand nicht zu gefährden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Fassung nicht wesentlich betroffen, weil die Grundflächenzahl und damit die Baudichte nicht erhöht wird und bei Inanspruchnahme der höheren Geschößzahl automatisch die Grundfläche gegenüber einer Eingeschossigkeit eingeschränkt wird.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen können erforderlich werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4.4 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf verändert sich durch diese Änderung nicht, weil die Geschößflächenzahl als Bezugsgröße nicht verändert wird.

4.5 Der Gemeinde entstehende Kosten

Der Gemeinde Katlenburg-Lindau entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung keine Kosten.

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Thiehofsfeld"

vom 05.05.1997 bis einschließlich 04.06.1997

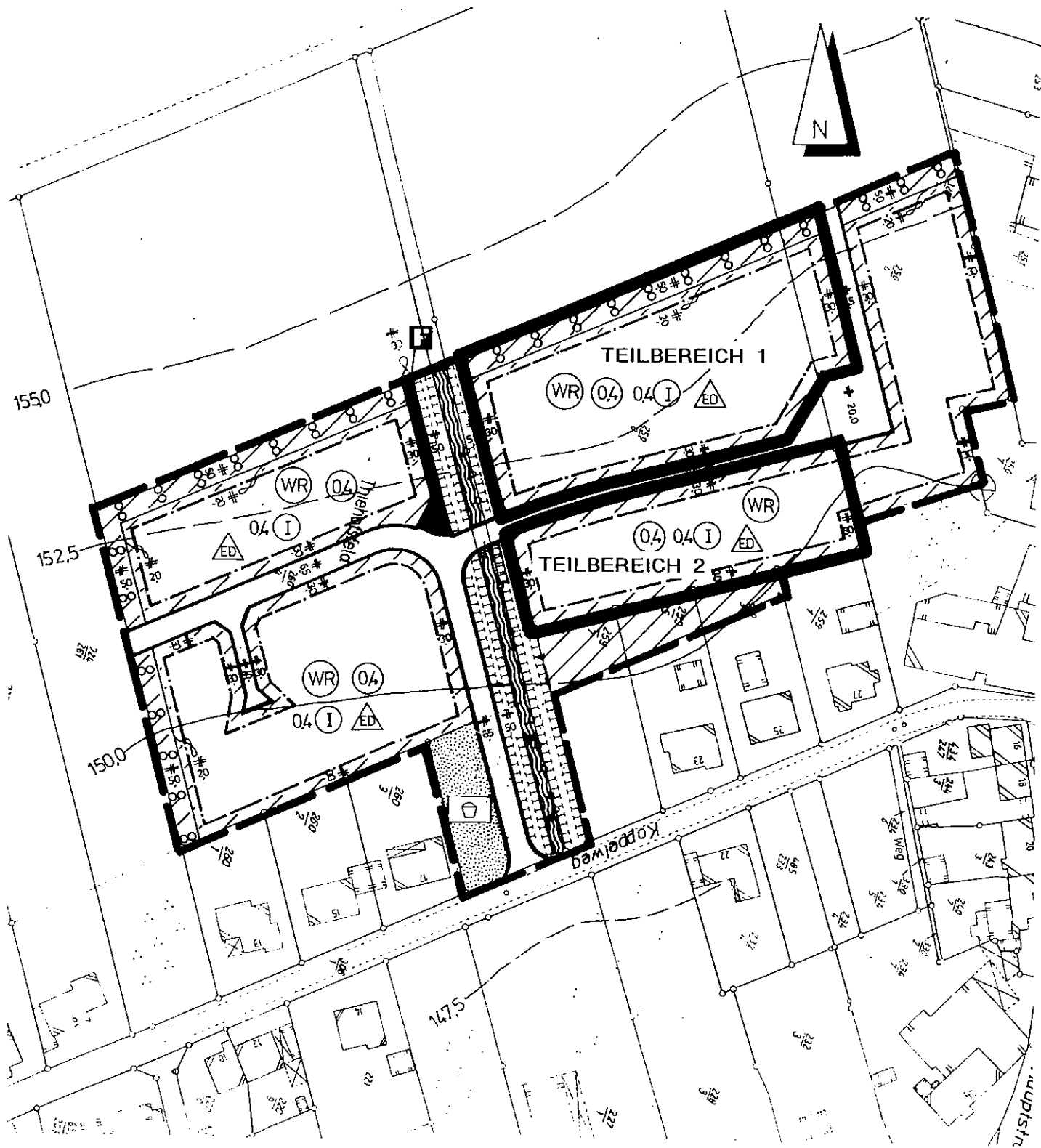
gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der
Katlenburg-Lindau beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 18.03.1998

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

**Bebauungsplan Ursprungsfassung mit eingezeichneten Änderungsbereichen 1 und 2,
(verkleinert)**



**Bebauungsplan Ursprungsfassung mit eingezeichneten Änderungsbereichen 1 und 2,
M 1:1.000**

