

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

 Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

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

 Geschossflächenzahl

 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

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

 offene Bauweise

 Baugrenze

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. 4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

 nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

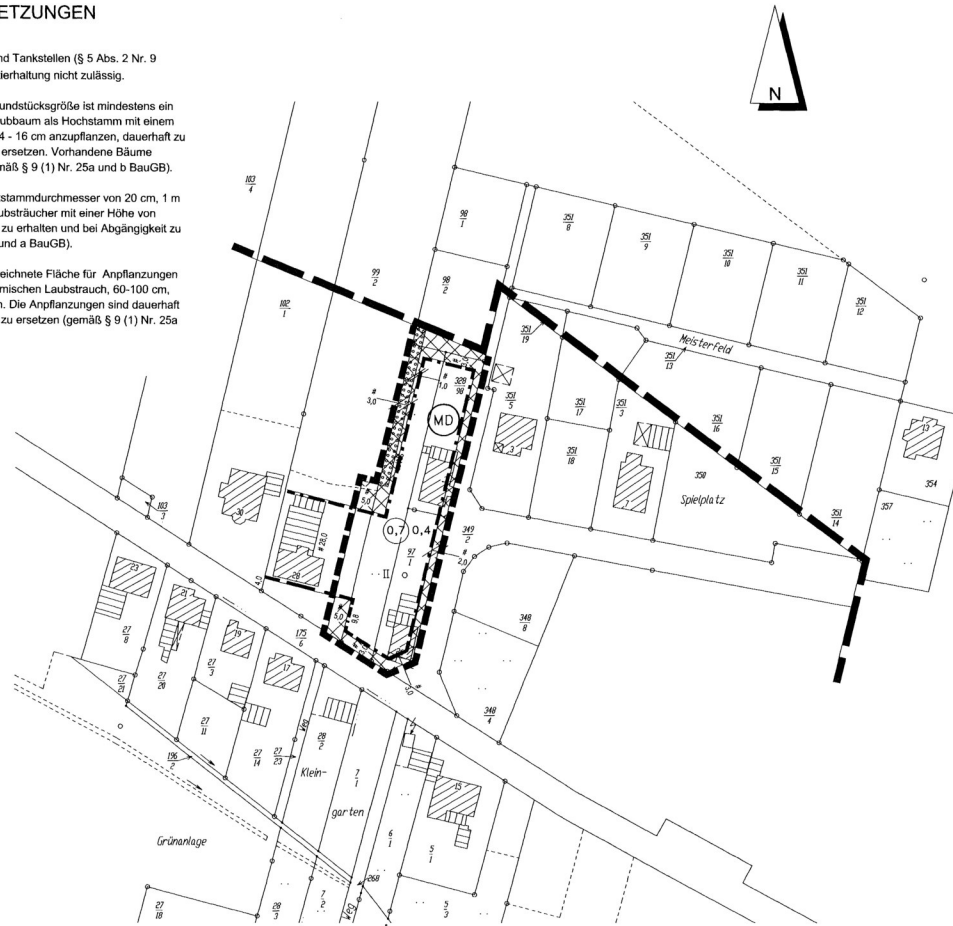
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9
BauNVO) und Gebäude für Masttierhaltung nicht zulässig.

2. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße ist mindestens ein
hochwender einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem
Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu
erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume
können angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

3. Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, 1 m
über Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit einer Höhe von
mindestens 2 m über Boden sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu
ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).

4. Die durch  gekennzeichnete Fläche für Anpflanzungen
ist je 10 m² mit einem standortheimischen Laubstrauch, 60-100 cm,
zweimal verpflanzt, zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft
zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a
und b BauGB).



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

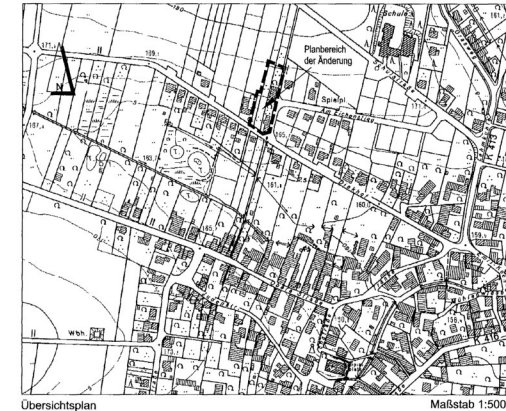
 Bebauung

 Flurstücksgrenze

 Grünland

 Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)

 Graben



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

KATLENBURG- LINDAU

OT GILLERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

AM DIEKHOF

1. ÄNDERUNG

URSCHRIFT

M. 1:1000

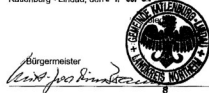
BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG,
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB		
BEARBEITET AM: 29.5.2001 / RO	BEARBEITET AM: 18.2.2001 / RO			

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 58 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den notenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den notenstehenden örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Katlenburg - Lindau, den 21. 08. 01



Bürgermeister
Klaus J. J. J. J.

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.10.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekannt gemacht.

Katlenburg - Lindau, den 21. 08. 01

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / A-1097/2000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVB. 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 5/2000). 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 15. Aug. 2001



Vermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Mai 2000

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothinger Strasse 15
Telefon 051 30 22 25 10 Fax 12 96 62

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.2001 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 26.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.04.2001 bis 10.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg - Lindau, den 21. 08. 01

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.2001 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 und mit einer verkürzten Auslegungsdauer, gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.04.2001 bis 10.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg - Lindau, den 21. 08. 01

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.2001 dem vereinfachten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.03.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.03.2001 gegeben.

Katlenburg - Lindau, den 21. 08. 01

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2001 als Satzung (§ 30 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Katlenburg - Lindau, den 21. 08. 01

Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 26.06.2001 zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist mit Verfügung (AZ.: 26.06.2001/1000) genehmigt worden. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.04.2001 bis 10.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg - Lindau, den 21. 08. 01

Gemeindedirektor

Betrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 26.06.2001, aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 26.06.2001 beigetreten.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 26.06.2001 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Katlenburg - Lindau, den 21. 08. 01

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung (der Satzungsbeschluss) *) der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27. 07. 01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit 27. 07. 01 verbindlich geworden.

Katlenburg - Lindau, den 21. 08. 01

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 21. 08. 01

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 21. 08. 01

Gemeindedirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
16.2.2001	gem. § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU OT GILLERSHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "AM DIEKHOF" 1. ÄNDERUNG



1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Diekhof" im Ortsteil Gillersheim beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten Gillersheims. 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 gemischte Baufläche aus. Er ist vom Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner ursprünglichen Fassung ein Dorfgebiet fest, für das Tankstellen und Gebäude für Masttierhaltung ausgeschlossen sind und das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,7 in offener Bauweise maximal zweigeschossig auf drei getrennten überbaubaren Flächen bebaut werden darf. Vorhandene Bäume und Sträucher sind, so weit irgend möglich, zu erhalten. Je Baugrundstück bzw. 500 m² Freifläche ist, so weit nicht bereits vorhanden, mindestens ein hochwertender einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Ein Ausschnitt des Bebauungsplanes einschließlich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 8 "Meisterfeld" wird im folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

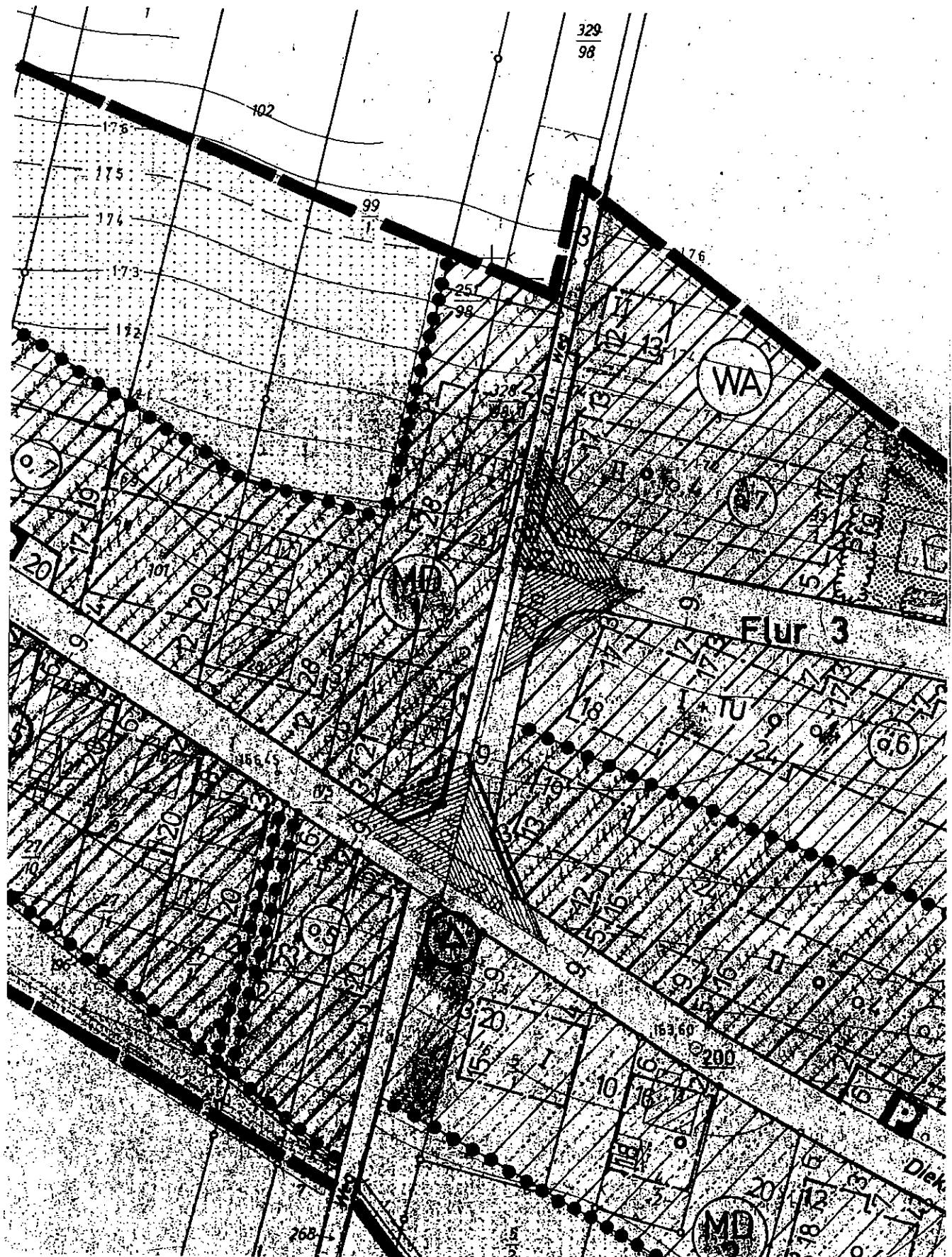
Es handelt sich um einen weitgehend bebauten Bereich mit entsprechenden Hausgärten. Das Gelände steigt nach Norden an. Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim ist ein Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt. Ansonsten werden keine weiteren Aussagen getroffen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sollen die bislang getrennten überbaubaren Flächen innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes zusammengezogen werden, um eine bessere Verteilbarkeit baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. Dabei wird unabhängig von der Abgrenzung des Bebauungsplanes Rücksicht auf die tatsächlich vorhandene nördliche Grundstücksgrenze genommen, so daß die überbaubare Fläche gegenüber dem ersten Planentwurf auf das Mindestmaß laut Bauordnung zurückgenommen wird. Eine intensivere Bebaubarkeit ist damit nicht verbunden, weil das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird. Es können also nicht mehr oder größere Gebäude entstehen als dies bereits bislang der Fall war,

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3 "Am Diekhof", M 1:1.000



sondern es werden lediglich die Möglichkeiten erweitert, dieselben Baukörper auf der Fläche zu verteilen. Aus diesem Grund ermöglicht die Bebauungsplanänderung auch keinen zusätzlichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder in das Landschaftsbild. Unabhängig von den Baugrenzen müssen Baukörper den nach der Niedersächsischen Bauordnung vorgeschriebenen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze einhalten, der mit zunehmender Bauhöhe größer wird. Das bedeutet, daß keine unzumutbaren Gebäudehöhen in zu geringen Abständen zu benachbarten Nutzungen zu befürchten sind. Andererseits müssen aber auch nicht größere Abstände eingehalten werden, als sie von der Bauordnung als zumutbar definiert werden. Es wird keine Veranlassung gesehen, die Nutzbarkeit im Änderungsbereich darüber hinaus einzuschränken, damit andere Flächen begünstigt werden könnten. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß das Gelände nach Norden ansteigt und somit dort ohnehin geringere Auswirkungen zu erwarten sind als dies in der Ebene der Fall wäre.

Das Sichtdreieck im Südosten des Änderungsbereiches wird nicht mehr dargestellt, weil es hierfür innerhalb von Gemeindestraßen keine Notwendigkeit gibt.

Die Anpflanzfestsetzungen werden sinngemäß aktualisiert, weil Formulierungen wie "soweit irgend möglich" aus heutiger Sicht rechtlich nicht ausreichend bestimmt sind. Zusätzlich wird analog zum nördliche angrenzenden Baugebiet "Meisterfeld" eine Anpflanzfläche festgesetzt, die die Eingrünung des Gebietes nach außen hin fördern soll.

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 sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

4.4 Spielplatzbedarf

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz besteht für ein Dorfgebiet kein gesetzlicher Spielplatzbedarf. Für den tatsächlichen Bedarf ist aber nordöstlich ein Spielplatz vorhanden.

4.5 Der Gemeinde entstehende Kosten

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

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

"Am Diekhof"

vom 11.4.2001 bis einschließlich 10.5.2001

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

Katlenburg-Lindau, den 21.08.2001

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor