

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

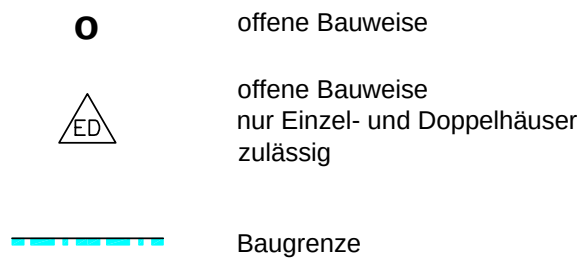


Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

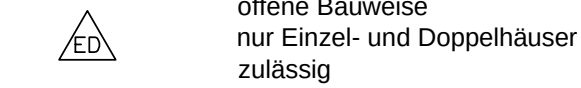
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 Geschößflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstmaß
- I eingeschossig

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



offene Bauweise

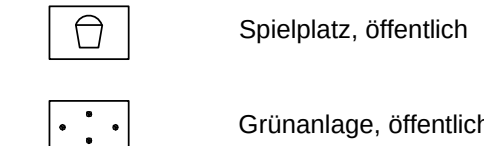
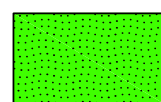


offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

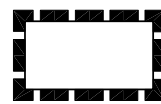
GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



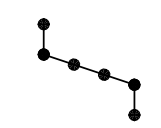
Spielplatz, öffentlich

Grünanlage, öffentlich

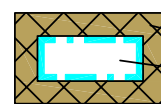
SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der durch ① gekennzeichneten Mischgebiete müssen Außenbauteile ein Schalldämmmaß R_{w, res} von mindestens 35 dB bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen und ähnlichem bzw. mindestens 30 dB bei Büroräumen und ähnlichem erreichen. Erholungsgärten sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

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

6. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen 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 und der Grünflächen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme bzw. hinsichtlich der Grünflächen einer Straßenbaumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Katlenburg 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. 12 "Schiefer Berg" 1. Änderung der Gemeinde Katlenburg-Lindau.

§ 2 Dachneigung

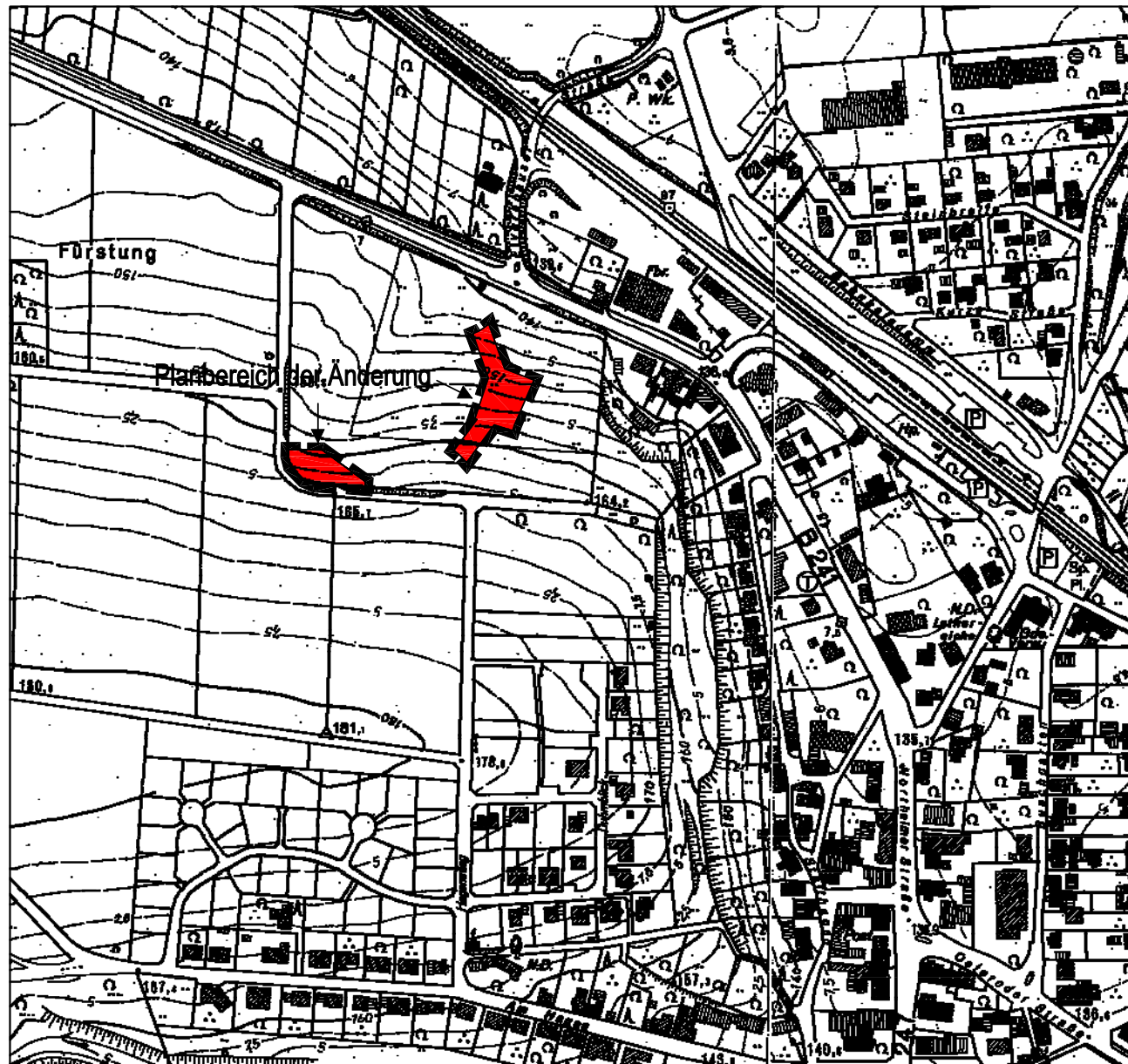
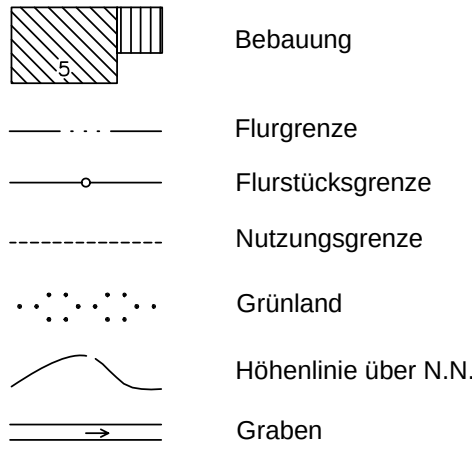
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 40° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports und Flachdachgaragen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer den Anforderungen des § 2 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

KATLENBURG-LINDAU

OT KATLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

SCHIEFER BERG

1. ÄNDERUNG

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB GEM. § 9 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (3) BauGB			
BEARBEITET AM: 12.8.2002 / VO					

Praambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 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. 12, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Katlenburg - Lindau, den 10. JAN. 2003

Siegel

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. 10. 02 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 10. JAN. 2003

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / L4 8/97

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBG, 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 Mai 1997). 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 07. 01. 2003

Siegel

gez. Kertscher

Planverfasser

der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im August 2002

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. 10. 02 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 25. 10. 02 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12. 11. 02 bis 11. 12. 02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Katlenburg - Lindau, den 10. JAN. 2003

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. 10. 02 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 Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25. 10. 02 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12. 11. 02 bis 11. 12. 02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Katlenburg - Lindau, den 10. JAN. 2003

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. 10. 02 dem einfach geänderten 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 25. 10. 02 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15. 11. 02 gegeben.

Katlenburg - Lindau, den 10. JAN. 2003

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 19. 12. 02 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Katlenburg - Lindau, den 10. JAN. 2003

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 19. 12. 02 zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist mit Verfügung (AZ.: 19.12.02) vom heutigen Tage unter Auflagen mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Katlenburg - Lindau, den 10. JAN. 2003

Gemeindedirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Betriffsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 19. 12. 02 aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 19. 12. 02 beigetreten.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 19. 12. 02 bis 19. 12. 02 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25. 10. 02 ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg - Lindau, den 10. JAN. 2003

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung (Der Satzungsbeschuß *) der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24. 01. 03 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 24. 01. 03 rechtsverbindlich geworden.

Katlenburg - Lindau, den 20. 01. 03

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 10. JAN. 2003

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

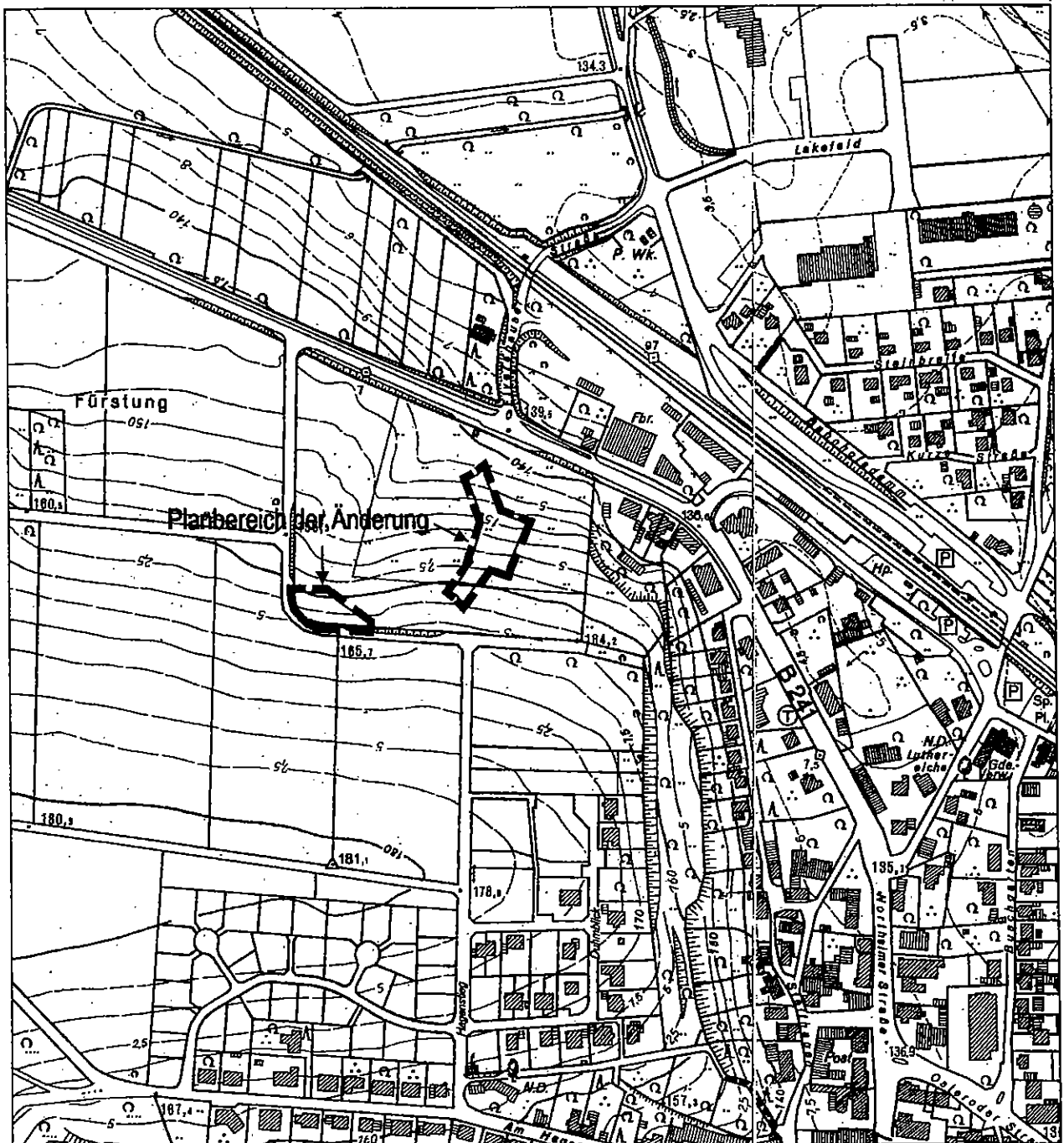
Katlenburg - Lindau, den 10. JAN. 2003

Gemeindedirektor

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gem. § 4 (1) BauGB gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB
12.8.2002			

GEMEINDE KATLENBURG – LINDAU OT KATLENBURG
 BEBAUUNGSPLAN NR. 12 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „SCHIEFER BERG“
 1. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schiefer Berg“ im Ortsteil Katlenburg beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich der Ortsmitte im Neubaugebiet „Schiefer Berg“ südlich der Bundesstraße 241. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung besteht aus zwei Teilflächen, die auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt werden.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau ist durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt bislang eine Spielplatzfläche im westlichen Geltungsbereich fest, während der östliche Bereich als Mischgebiet in offener maximal zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 bebaut werden kann. Im nördlichen Bereich sind aus Lärmschutzgründen bestimmte Mindestschalldämmmaße für Außenbauteile bestimmt.

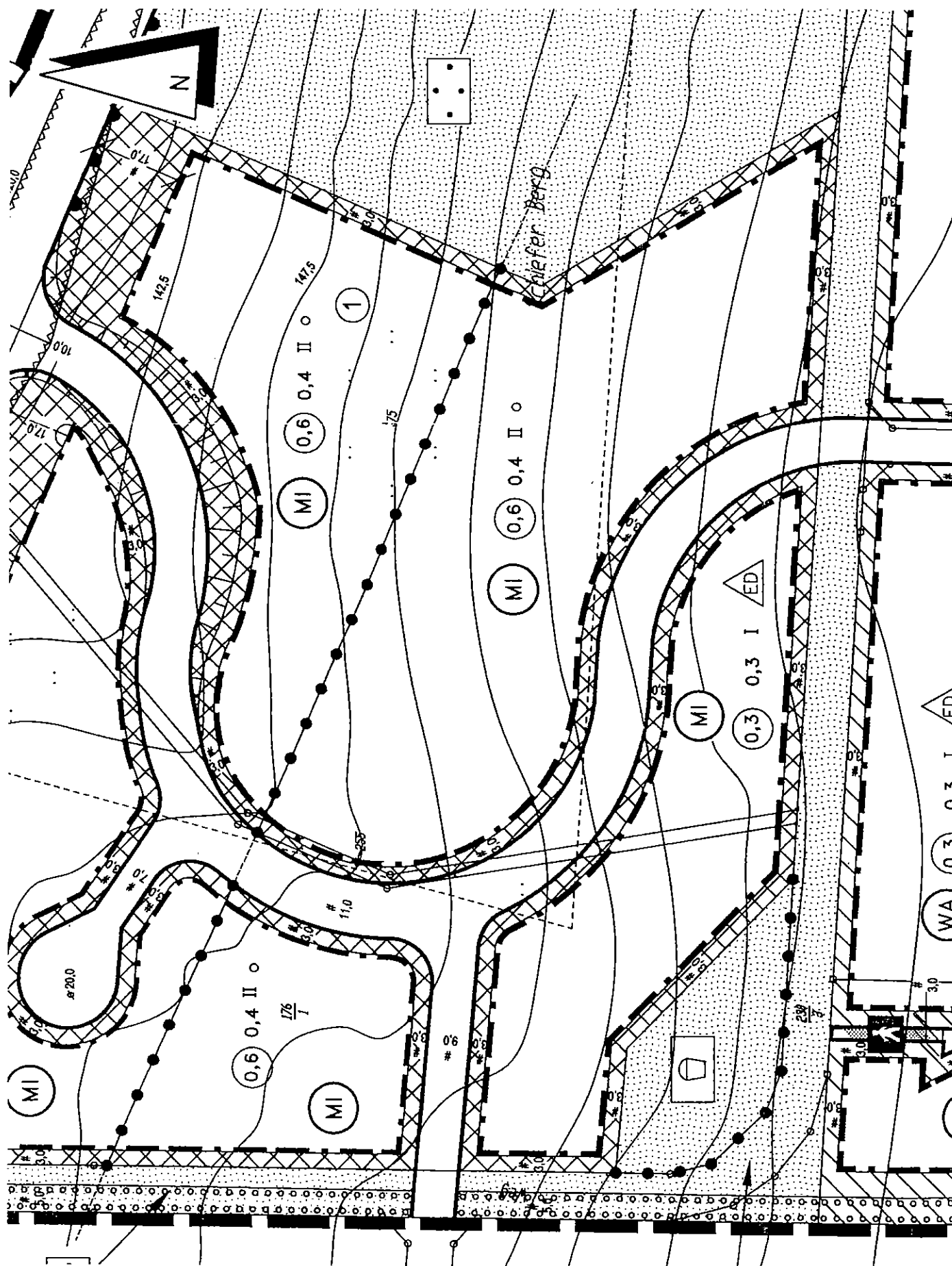
Ein entsprechender Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Bislang wurde der Geltungsbereich dieser Änderung als Acker genutzt. Das Gelände fällt nach Norden ab. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim beinhaltet für diesen Bereich keine besonderen Darstellungen. Im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, in der die hier bislang vorgesehenen Nutzungen als Spielplatz bzw. als Mischbaugebiet berücksichtigt wurden.

2.4 Denkmalpflege

Innerhalb der ursprünglichen Bebauungsplanung hatte die Bezirksregierung Braunschweig darauf hingewiesen, daß sich im Nordwesten des Gesamtgebietes eine historische Richtstätte befinde. Daher sei bei Boden- und Bauarbeiten mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. In einem solchen Fall sei die Fundstelle für einen Zeitraum von maximal vier Tagen zu sichern und die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Northeim sei unverzüglich zu unterrichten.



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Planung soll der bislang am Westrand des Plangebietes vorgesehene Spielplatz weiter nach Osten verlegt werden, weil sich im Zuge der Baulandumlegung herausgestellt hat, daß eine Aufteilung der rückwärtigen Flächen im östlichen Änderungsbereich in Baugrundstücke aufgrund der Flächentiefe schwieriger und ungünstiger zu gestalten ist als im westlichen Änderungsbereich.

Für den Spielplatz hat dies den Vorteil, daß er gegenüber der bisherigen Planung zentraler liegt und damit besser zu erreichen ist.

Die neue Größe des Spielplatzes entspricht der alten Größe, so daß sich hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Naturschutzrecht keine Veränderung ergibt. Allerdings wird im westlichen Änderungsbereich eine Teilfläche von 342 m² nicht als Mischgebiet, sondern als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, so daß sich hier eine Verbesserung hinsichtlich Natur und Landschaft ergibt, die entsprechend der ursprünglichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wie folgt bewertet wird:

bisheriger Planstand:

Mischgebiet 342 m²,

mögliche Versiegelung GRZ 0,3 entspricht

103 m² x 0,0 WE/m² =

0 WE

50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar

51 m² x 0,3 WE/m² =

15 WE

zu begrünende Freiflächen 188 m² x 1,2 WE/m² =

226 WE

Summe:

241 WE

Planung:

öffentliche Grünfläche - Grünanlage 342 m² x 1,5 WE/m² =

513 WE

Summe:

513 WE

Damit ergibt sich gegenüber der bisherigen Planfassung eine Verbesserung um 272 Werteinheiten, die von dem ursprünglichen Kompensationsbedarf von 3.778 Werteinheiten abgezogen werden können.

Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung oder -vorprüfung erfolgt nicht, da hierfür nach den Vorgaben in der Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung kein Erfordernis besteht.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Die Numerierung der Textlichen Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird übernommen, wobei nicht alle Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung zu treffen.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung 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

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf verändert sich durch diese Änderung nicht, nachdem die Baugebietsfläche und Geschoßflächenzahl als Bezugsgrößen nicht verändert werden.

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. 12

„Schiefer Berg“

vom 12.11.2002 bis einschließlich 11.12.2002

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

Katlenburg-Lindau, den 10. JAN. 2003

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Bebauungsentwurf, M 1:1.000

