

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

Geschossflächenzahl
0,3
Grundflächenzahl
0,3

Zahl der Vollgeschosse
II
als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
TH 5,00 m Traufhöhe als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

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

Landwirtschaftlicher Weg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen
an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

Spielplatz (öffentlich)

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des Was-
serabflusses

Regenrückhaltebecken

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten
der Gemeinde zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den durch **TH** gekennzeichneten Gebieten darf gemäß § 16
(3) BauNVO die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch
die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante
Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über dem höchsten
Schnittpunkt des Hauptbaukörpers mit dem gewachsenen
Gelände (= an der Bergseite des Hauptbaukörpers gemessen)
nicht überschritten werden.

2. Die Flächen für Regenwasserrückhaltebecken sind in
naturnaher Weise anzulegen (gemäß § 9 (1) Nrn. 14 und 20
BauGB).

3. Je angelegene 500 m² Baugrundstücksgröße sind min-
destens zwei standortheimische Laubbäume als Hochstamm
mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und
sechs standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal
verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ab-
gängigkeit zu ersetzen. Anpflanzungen gemäß Textlicher
Festsetzung Nr. 4 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1)
Nr. 25a und b BauGB).

4. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m² minde-
stens ein standortgerechter Laubstrach, 60-100 cm, zweimal
verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ab-
gängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

5. In den Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich
30 m standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem
Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer
freizuhaltenen Baumscheibe von mindestens 9 m²
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
Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April)
durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch
die Gemeinde Kattenburg-Lindau spätestens in der auf den
Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode
(Oktober bis April) durchzuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung
(NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes
Nr. 9 "Am Tönniesstiege" im Ortsteil Gillersheim der Gemeinde
Kattenburg-Lindau.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von
25° bis 48° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung
sind Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und
untergeordnete Gebäudeteile.

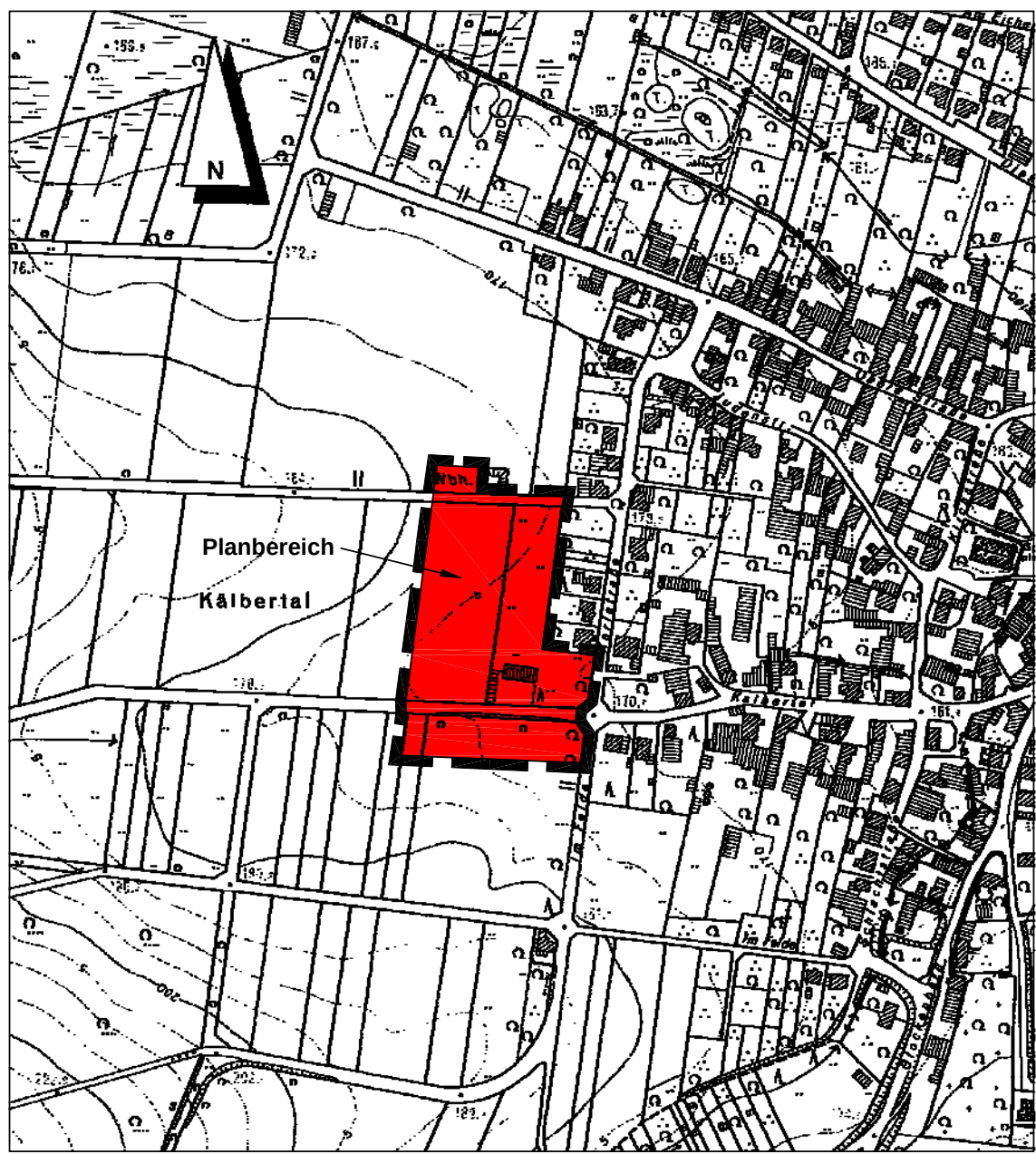
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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 100.000,- DM geahndet werden.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Gartenland
Grünland
Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
Graben



Übersichtskarte Maßstab 1:5000

KATLENBURG-
LINDAU

OT GILLERSHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
AM
TÖNNIESSTIEGE

M. 1:1000

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

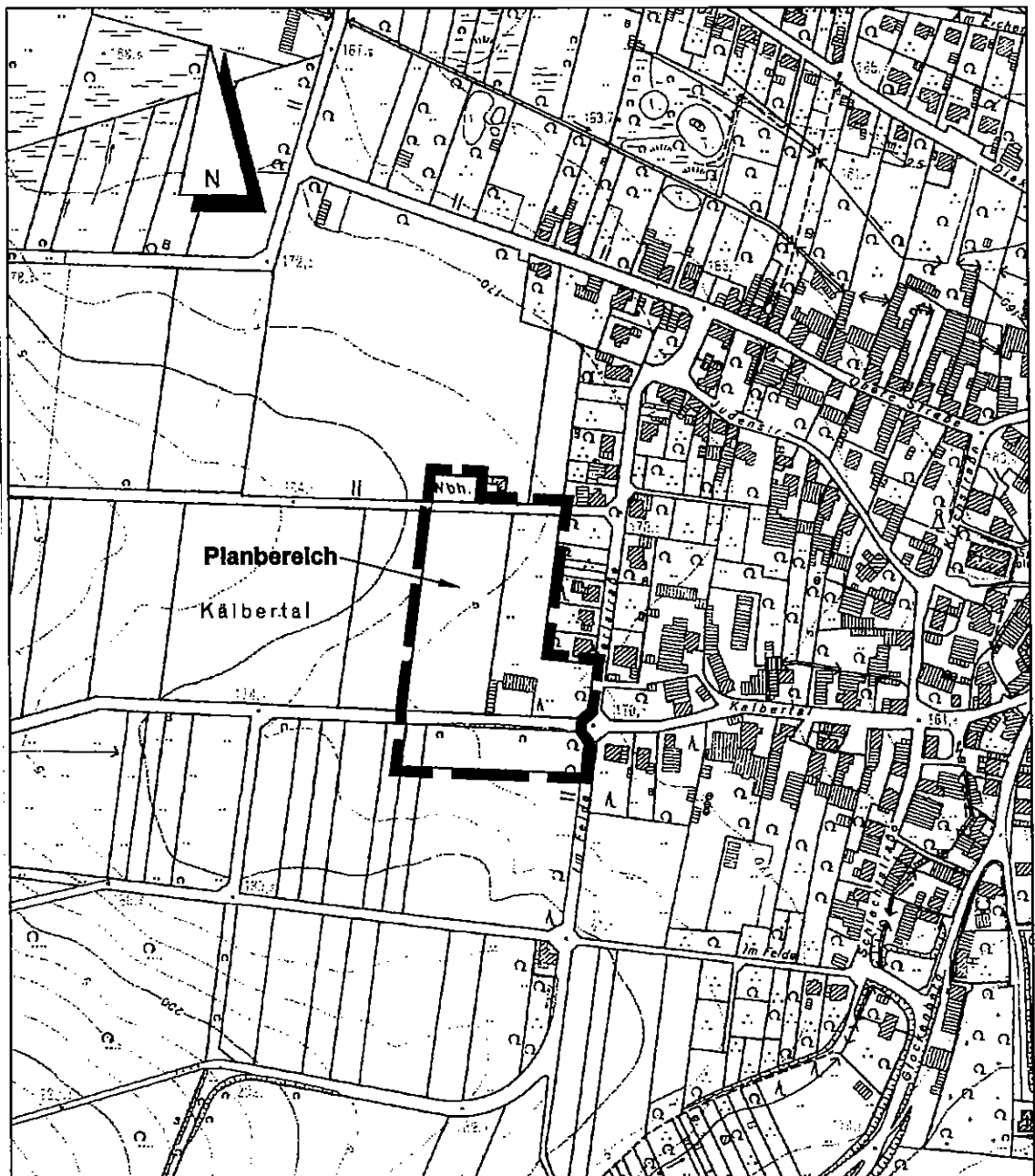
BÜRO KELLER LÖTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (3) BauGB		
BEARBEITET AM: 19.5.2009 / BKA / RO	GEÄNDERT AM: 12.10.2009 / BAU	GEÄNDERT AM: 27.3.2001 / BAU / RO			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 27.3.2001	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
	gem. § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU OT GILLERSHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
"AM TÖNNIESSTIEGE"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Tönniesstiege", Ortsteil Gillersheim, beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand Gillersheims. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Northeim sind Aspekte von Energiesparmöglichkeiten durch verdichtete Bauweisen unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur und Einsatz energiesparender Baustoffe sowie Möglichkeiten der verschiedenen Sonnenenergieausnutzung auszuschöpfen. Überlegungen zur Senkung des Energieumsatzes von Gebäuden durch klimagerechtes Bauen und Sonnenenergienutzung sind im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung einzubeziehen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

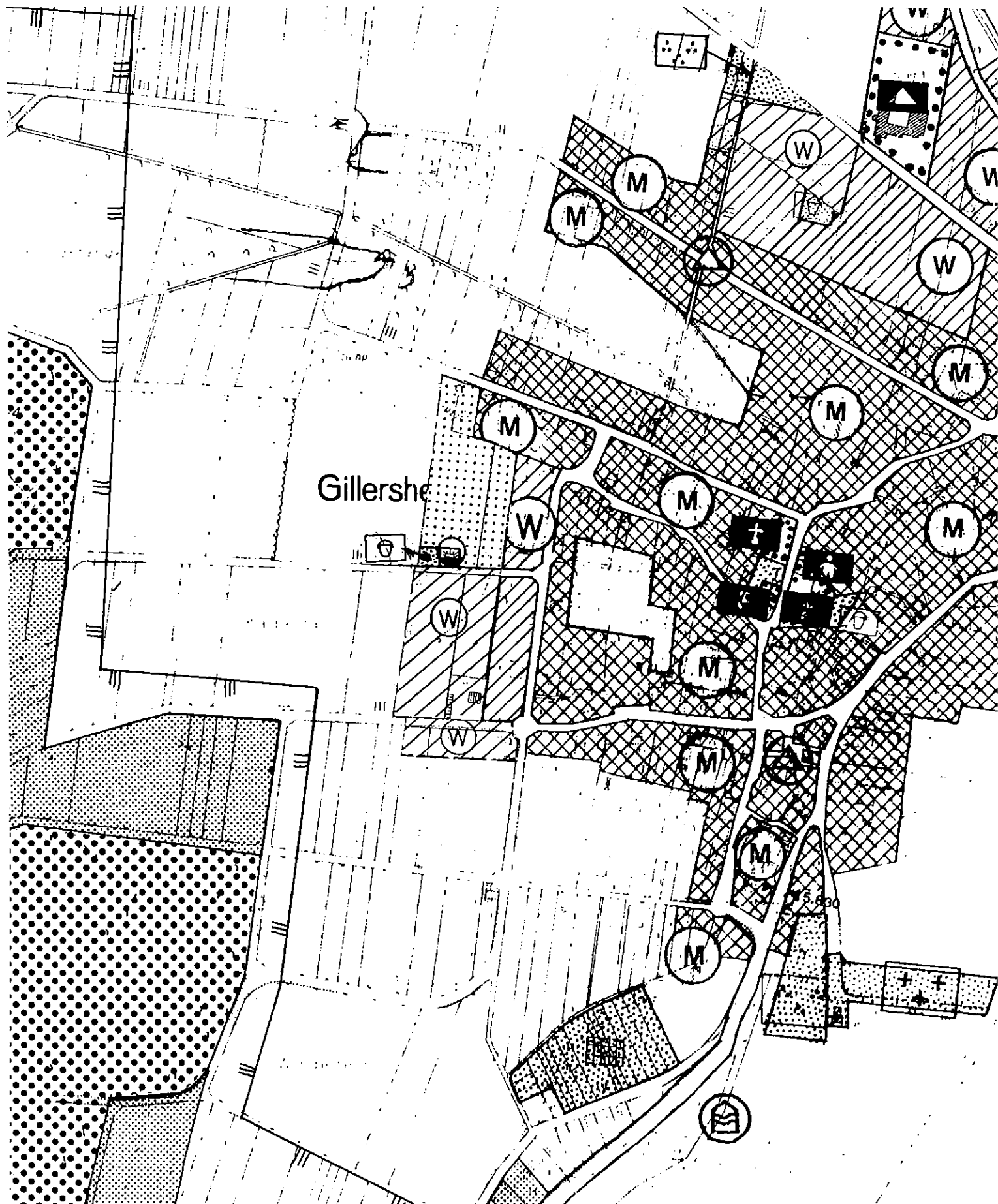
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der Geltungsbereich ragt im Süden zwar geringfügig in die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft hinein, aber da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Aussagen trifft, wird der Bebauungsplan insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der nördlich angrenzende Bereich ist zwar bislang ebenfalls als Wohnbaufläche vorgesehen, wird aber im Zuge der 14. Änderung wieder zu einer Fläche für die Landwirtschaft geändert, weil eine Realisierung nicht gegen den Willen eines betroffenen Eigentümers durchgesetzt werden soll.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 11. Änderung und vorgesehener 14. Änderung wird im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet wird größtenteils landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Südosten sind eine Weide sowie im mittleren Bereich ein Hochbehälter vorhanden. Der südöstliche Bereich wird als Lagerfläche, zum Teil mit Wirtschaftsgebäuden bestanden, genutzt. Der südliche landwirtschaftliche Weg beinhaltet einen Entwässerungsgraben, an dem eine Gehölzreihe steht, deren Dichte nach Westen abnimmt. Das Gelände fällt nach Südosten ab. Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim ist der Bereich um Gillersheim als Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft gekennzeichnet. Weitere Maßnahmen oder Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 11. und 14. Änderung, M 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll dieses Gebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden, um den entsprechenden Eigenbedarf in Gillersheim zumindest teilweise decken zu können. Dabei ist der vorhandene Wasserbehälter zu berücksichtigen. Im Süden reicht der Geltungsbereich geringfügig über die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan hinaus, um eine wirtschaftliche Nutzung der Erschließungsfunktion der verlängerten Straße "Kalbertal" zu ermöglichen. Diese Abweichung wird aber aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes als unwesentlich beurteilt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil dies aufgrund des weitergehenden Kataloges zulässiger Nutzungen der Lage in einem ländlichen geprägten Ort angemessener ist als die Ausweisung Reiner Wohngebiete.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt einerseits eine flächensparende Bebauung, wie sie im Baugesetzbuch gefordert wird. Andererseits wird aber die Bauhöhe beschränkt, um auch bei einer grundsätzlich zuzugestehenden Zweigeschossigkeit eine zum Ortsrand hin verhältnismäßig niedrige Bauweise zu erreichen. Damit ist eine bessere Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft möglich.

Angesichts des Natur- und Landschaftsschutzes am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern als angemessen im Hinblick auf eine Verdichtung der Bauweise beurteilt. Klimagerechtes Bauen unter Einsatz energiesparender Baustoffe sowie die Sonnenenergienutzung wird durch den Bebauungsplan durchaus ermöglicht.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, weil dies eine durchgrünte und lockere Bebauung ermöglicht. Hausgruppen würden zu einer zu dichten Bebauung führen, die hier unerwünscht ist.

Die Baugrenzen können großzügig gefaßt werden; ein städtebaulicher Anlaß für eine Beschränkung der überbaubaren Fläche besteht nicht.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird über die Straße "Kalbertal" erschlossen. Demgegenüber spielt der mittlere Weg eine untergeordnete Rolle, weil er nur bis zu Karlstraße führt. Für die Erschließung einzelner Grundstücke spielt er keine Rolle sondern dient in erster Linie weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Zuwegung zu dem vorgesehenen Spielplatz.

Die Anbindung des Baugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist systembedingt verbesserungswürdig; allerdings ist dieses Baugebiet für den Eigenbedarf Gillersheims vorgesehen und Zuzüge von außen, die zu weiterem überörtlichen Verkehr führen könnten, sollen nicht ausgelöst 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 Weidefläche 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 geplanten Nutzungen 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 westlichen und südlichen Anpflanzfläche eine Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft geschaffen werden. Die internen Anpflanzungen auf Baugrundstücken dienen einer Durchgrünung der Baugebiete selbst. Bäume im randlichen Anpflanzstreifen werden nicht festgesetzt, weil sie mindestens 8 m Abstand zur Grundstücksgrenze nach dem Niedersächsischen Nachbarschaftsrecht einhalten müssen, sofern es sich um größere Bäume handelt. Es ist zu berücksichtigen, daß es sich bei dem Pflanzstreifen lediglich um eine Mindestanpflanzung handelt. Darüber hinaus ist durchaus zu erwarten, daß weitere Anpflanzungen vorgenommen werden. Bei einem 20 m breiten Grundstück und einer Pflanztiefe von 5 m wären bereits 100 m² = 20% der gesamten Grundstücksgröße als zu bepflanzen festgesetzt. Eine darüber hinaus gehende Flächeninanspruchnahme wird für die Verfügbarkeit des Grundstückes durch die Eigentümer nicht als angemessen beurteilt. Straßenbäume können 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.

Hier handelt es sich weitestgehend um Acker- und Weideland, das teilweise an Bebauung und Straßenfläche angrenzt und daher insgesamt als unterdurchschnittlicher bzw. durchschnittlicher 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 werden mit dem Mindestwert von Verkehrsgrün in weniger empfindlichen Bereichen eingestuft. Der Wasserbehälter bleibt unverändert, während der Spielplatz verhältnismäßig intensiv zu nutzen ist, so daß ihm kein hoher Wert zugestanden werden kann. Die Fläche für die Regenwasserrückhalteanlage ist dagegen naturnah anzulegen, so daß ihr wiederum ein höherer Wert zugestanden wird, der den Übergang zwischen einem weniger empfindlichen und einem empfindlichen Bereich darstellt.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Ackerland 12.505 m ² x 0,8 WE/m ² =	10.004 WE
Weideland 3.444 m ² x 1,0 WE/m ² =	3.444 WE
Lagerfläche mit Gebäuden 3.457 m ² x 0,3 WE/m ² =	1.037 WE
landwirtschaftliche Wege 1.703 m ² x 0,3 WE/m ² =	511 WE
Summe:	14.996 WE

Planung:

Allgemeine Wohngebiete 16.021 m ² , mögliche Versiegelung GRZ 0,3 entspricht 4.806 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar 2.403 m ² x 0,3 WE/m ² =	721 WE
zu begrünende Freiflächen 8.812 m ² , davon sonstige Fläche 7.307 m ² x 1,2 WE/m ² =	8.768 WE
Anpflanzfläche 1.505 m ² x 1,5 WE/m ² =	2.258 WE
öffentliche Grünfläche Spielplatz 539 m ² x 0,8 WE/m ² =	431 WE
Verkehrsfläche 2.883 m ² , davon versiegelbare Fläche 2.793 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
10 Baumscheiben à 9 m ² = 90 m ² x 0,7 WE/m ² =	63 WE
landwirtschaftlicher Weg 106 m ² x 0,3 WE/m ² =	32 WE
Regenwasserrückhaltebecken 1.666 m ² x 1,5 WE/m ² =	2.499 WE
Summe:	14.772 WE

Damit könnte der Ausgleich in etwa innerhalb des Gebietes selbst ermöglicht werden.

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	<i>Acer campestre</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
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 Reneclode, Nancy Mirabelle
Süßkirschenbäume:	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

3.6 Immissionsschutz

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, daß sich in ostwärtiger Richtung einige landwirtschaftliche Betriebe mit nicht unerheblicher Schweinehaltung seit vielen Jahren etabliert haben. Von diesen Betrieben können Immissionen ausgehen und auf den Planbereich einwirken. Da sich diese Betriebe aber in der vom Planbereich windabgewandten Seite befinden, werden die Immissionen den zu tolerierenden Wert von 10 % der Jahresstunden wohl nicht überschreiten. Im übrigen müssen die Betriebe schon jetzt auf die vorhandene Wohnbebauung Rücksicht nehmen.

Weiterhin können durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen Immissionen durch Geräusche, Gerüche, Staub auf den Planbereich einwirken, die aber das ortsüblich und zu duldende Maß nicht überschreiten werden.

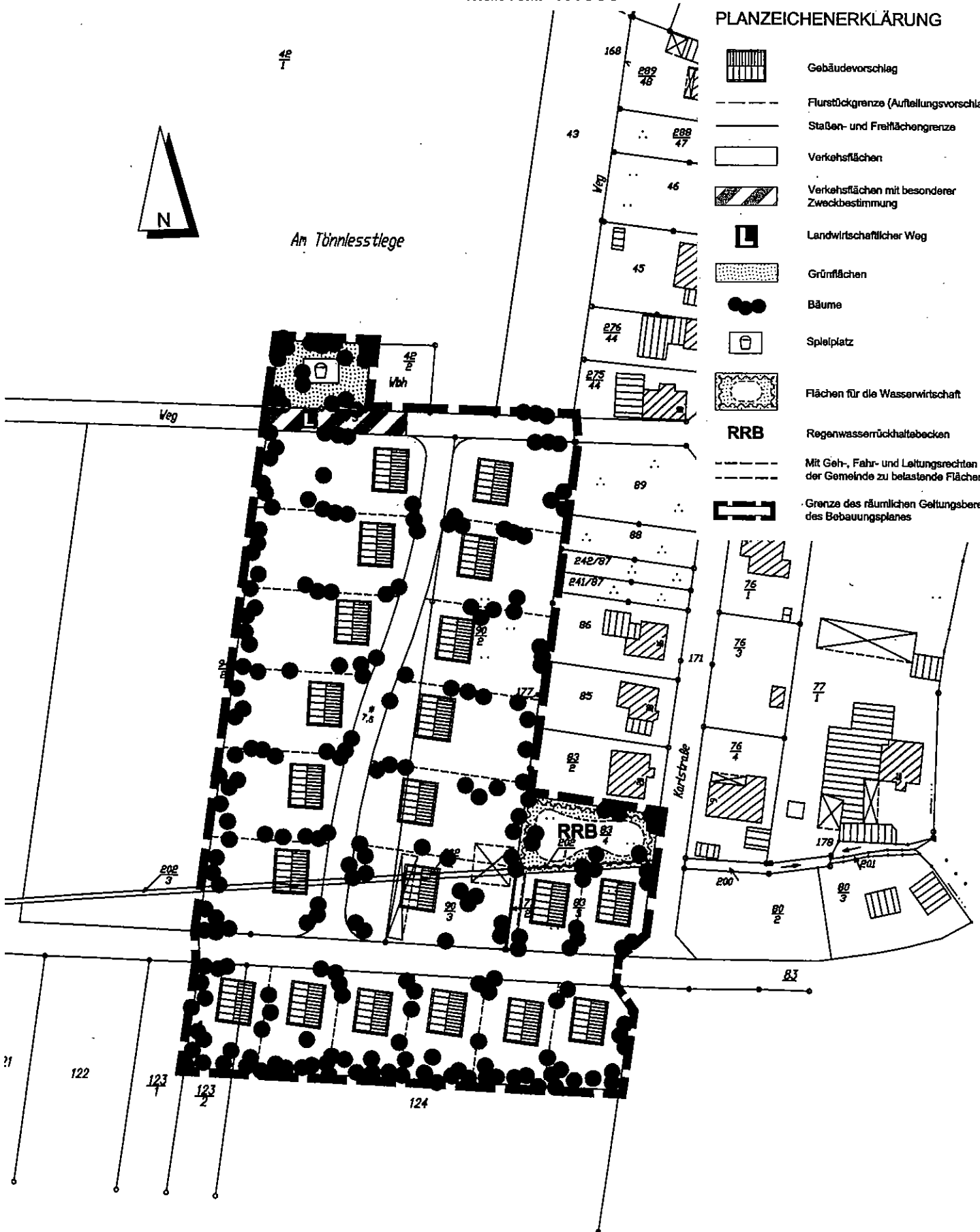
4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll erreicht werden, daß zumindest die zukünftig entstehende Dachlandschaft an das vorhandene Ortsbild anpaßt. Die Dachlandschaft wirkt besonders weit in die angrenzende freie Landschaft hinein, so daß unerwünschte Dachformen wie flach geneigte oder Flachdächer vermeiden werden sollen. Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile oder Nebenanlagen können dabei zugestanden werden, weil von ihnen kein entscheidender Einfluß ausgeht und eine Bestimmung auch für sie unangemessen wäre.

Bebauungsentwurf Maßstab 1:1500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Verkehrsflächen
-  Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
-  Landwirtschaftlicher Weg
-  Grünflächen
-  Bäume
-  Spielplatz
-  Flächen für die Wasserwirtschaft
-  RRB
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen bis zu einer Baulandumlegung 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. Gillersheim 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 Katlenburg geleitet. Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers wird eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt, die ausreichend bemessen wird, um eine Gefährdung der tiefer gelegenen Ortsmitte auszuschließen. Eine Versickerung ist in diesem Planbereich aufgrund der Hanglage nicht möglich.

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 zentralen Erschließungsstraße kann geparkt werden.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Ein Spielplatz in ausreichender Größe, der den rechnerischen Bedarf nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz decken kann, wird in am zukünftigen Ortsrand festgesetzt.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden folgende Kosten geschätzt:

Verkehrsflächenausbau	470.000,- DM
Spielplatzausbau	70.000,- DM
Schmutzwasserkanal	115.000,- DM
Hausanschlüsse (SW)	80.000,- DM
Regenwasserkanal	100.000,- DM
Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens	80.000,- DM

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 Erschließungs- und Grünanlagen kann rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen werden.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	2,1109 ha
davon sind	
Allgemeine Wohngebiete	1,6021 ha
Verkehrsfläche	0,2883 ha
davon landwirtschaftlicher Weg	0,0106 ha
öffentliche Grünfläche - Spielplatz	0,0539 ha
Flächen für Regenwasserrückhaltebecken	0,1666 ha

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

"Am Tönniesstiege"

vom 08.01.2001 bis einschließlich 07.02.2001

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

Katlenburg-Lindau, den 25.04.01

gez. i.V. H. Marks
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor