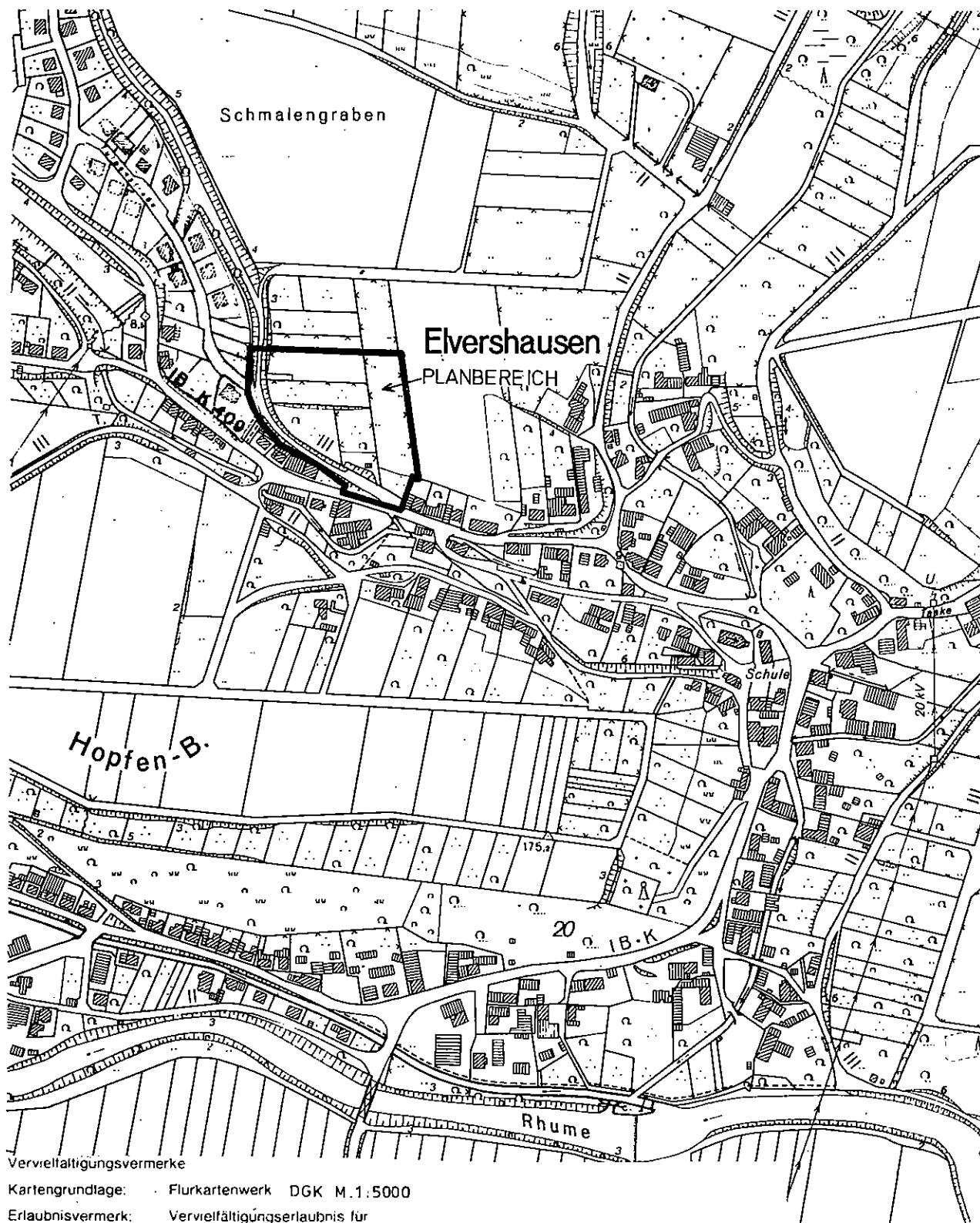


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG Beteiligung	gem. § 2a (6) BBauG Billigung	
---------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--

GEMEINDE KATLENBURG-LINDAU OT ELVERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "SCHWALENGRABEN"



Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk DGK M.1:5000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für

erteilt durch das Katasteramt Northeim

am 7.2.83 Az V904/83

PLANUNGSBÜRO L.KELLER LOTHINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Katlenburg - Lindau hat einen Flächennutzungsplan, der seit dem 27.08.1982 wirksam ist.

Im Flächennutzungsplan sind für das Baugebiet folgende Darstellungen enthalten (siehe Blatt 3):

Grünfläche, Dauerkleingarten und Flächen für die Landwirtschaft.

Der Rat der Gemeinde hat beschlossen, u.a. für den Bereich eine 1. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen und für das Gebiet W - Wohnbaufläche darzustellen.

1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Katlenburg - Lindau hat am 11.08.1983 den Beschluß gefaßt, für das Baugebiet "Schwalengraben" im Ortsteil Elvershausen einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird parallel zur o.g. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.08.1983 öffentlich bekannt gemacht. Gem. § 2a (2) des Bundesbaugesetzes wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 10.10. bis 14.11.1983 öffentlich dargelegt. Gem. § 2 Abs. 5 BBauG wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt (siehe auch Ziff. 4).

1.3 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten von Elvershausen im Bereich des sogenannten Schwalengraben.

Der Planbereich ist, wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.4. Planungsabsicht

Im Baugebiet sollen ca. 10 eingeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise im Rahmen der baulichen Entwicklung von Elvershausen errichtet werden können.

Die Verkehrserschließung soll so erfolgen, daß eine spätere bauliche Weiterentwicklung mit einer Ringstraßenführung bis zum Schwalengrabenweg als Möglichkeit gesichert ist.



Der Regierungspräsident in Hildesheim
Verm und Katasterangelegenheiten

September 1974

Der Gemeinde Kattenburg-Lindau zur Vervielfältigung
unter den am 2.10.1974 anerkannten Bedingungen
freigegeben durch Katasteramt Northeim

1.41 Verkehr

Das hängige Gelände kann mit einer Anliegerstraße, die etwa den Höhenlinien folgt, und einer davon abzweigenden Straße erschlossen werden. Im Westen mündet die Planstraße in die Ortsstraße so ein, daß sie mit der gegenüber einmündenden Tulpenstraße eine Kreuzung bildet. Die Planstraßen enden im Osten und Norden jeweils am Baugebietsrande. Dies mit der Absicht, wie im Bebauungsplanentwurf als Idee dargestellt, die Anschlußbereiche nach Bedarf eines Tages für die bauliche Entwicklung in Anspruch nehmen zu können. Auf den Ausbau einer Wendeanlage wird aus diesem Grund bewußt verzichtet. Wendevorgänge sollen solange im Einmündungsbereich der abzweigenden Straße stattfinden. Die Ortsstraße stellt die unmittelbare Verbindung zur Kreisstraße 409 und damit zum örtlichen und überörtlichen Verkehr her.

Die Planstraßen sind so dimensioniert (siehe Profil auf dem Bebauungsplanentwurf) daß der durch den Plan verursachte sowie der später zu erwartende Gesamtverkehr einwandfrei abgewickelt werden kann.

1.42 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet arrondiert an der Nordseite der Ortsstraße den baulichen Zusammenhang von alter Ortslage im Osten und Neubaugebiet im Westen. Für die in der Flächennutzungsplanänderung ausgewiesene W - Wohnbaufläche wird WA-Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das der benachbarten Bebauung entspricht. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen bestimmt, die nicht überschritten werden dürfen.

Gem. der städtebaulichen Absicht der Einfamilienhausbebauung ist die I-geschossige o-offene Bauweise festgesetzt worden. Entsprechend der Geländeform, die nur relativ große Grundstücke zuläßt, sind Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt worden, die nicht die Höchstmöglichkeiten gem. § 17 BauNVO ausschöpfen.

1.43 Grünflächen

Im Baugebiet befindet sich im Südosten, an die vorhandene Bebauung anschließend, ein Steilabfall der für Gartennutzung festgesetzt ist, da er der baulichen Nutzung nicht zugeführt werden kann.

2. NATUR- UND LANDSCHAFTSPFLEGE

2.1. Allgemeines

Das Baugebiet liegt über der Altbebauung in der Höhenlage des Baugebietes Nr. 3 entlang der Tulpenstraße. Es befindet sich an einem Südhang, der im unteren Bereich zur Ortsstraße hin stark abgebösch ist. Dieser Steilabfall weist eine dichte Baum- und Strauchbepflanzung auf, die unbedingt erhalten werden soll. Entsprechende Festsetzungen sind auf dem Plan enthalten. Zur weiteren Begrünung der z.Zt. völlig kahlen landwirtschaftlichen bzw. gärtnerisch genutzten Flächen und damit zur besseren Einbindung der künftigen Baukörper in die Landschaft ist die Mindestanforderung einer Bepflanzung der Baugrundstücke durch textliche Festsetzungen getroffen worden.

2.2. Auf 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

2.3. Randbepflanzung, 3,00 m tief, Nord- und Ostseite des Baugebietes.

Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern. (Baumabstand höchstens 20 m), (Strauchabstand höchstens 5 m).

Garagen und Nebenanlagen sind in dieser Fläche nicht zulässig.

3. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz.

Elvershausen hat noch eine eigene Wasserversorgung mit einer Kapazität von 15 cbm/h und einen Hochbehälter mit 200 cbm Fassungsvermögen. Elvershausen soll laut Trinkwassergeneralplan des Landkreises Northeim an die Wasserversorgung von Katlenburg angeschlossen werden. die Trinkwasserleitung ist bereits hergestellt.

3.2. Die Abwässer werden im Trennsystem zum Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes "Raum Katlenburg" gleitet.

Zur Sicherung der Abwasserführung im Hangbereich sind "Leitungsrechte" zugunsten der Anlieger festgesetzt worden.

3.3. Die Niederschlagswässer werden im Trennsystem zum nächsten Vorfluter geleitet.

3.4. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Northeim.

3.5. Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland (EAM) sichergestellt.

3.6. Durch das Gemeindegebiet leitet seit Jahren eine Ferngasleitung. Nachdem vor kurzem die Gemeinde mit den Westharzer Kraftwerken Osterode einen Konzessionsvertrag abgeschlossen hat, ist im Ortsteil Lindau mit dem Ausbau eines Ortsnetzes für die Einzelversorgung von Grundstücken begonnen worden.

Eine Versorgung des Ortsteiles Elvershausen mit Gas wird grundsätzlich angestrebt. Mit einer Versorgung des Planbereiches in naher Zukunft kann jedoch kaum gerechnet werden.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Gebäudevorschlag
	Flurstücksgrenze (Außen)
	Straßen- und Freifläche
	Öffentliche Parkflächen
	Sichtdreiecksflächen
	Fußweg
	Fahrbahn
	Grünflächen
	Bäume, Sträucher
	Gartenland

-A-

Technical drawing of a rectangular plate. The dimensions are: width 15, length 55, and thickness 05. The drawing is labeled -A-.

am 7.2..83 Az V904/83

4. WIRKUNG DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat nach Abwägung aller Planungsbelange in seiner Sitzung am 11.12.1984 (9) durch Beschluß zu folgenden Beteiligungs-Sachen gemäß § 2 (5) BBauG beschlossen:

Nr. 2 = Landkreis Northeim,
 Nr. 3 = Amt für Agrarstruktur,
 Nr. 9 = Katasteramt Northeim,
 Nr. 11 = Straßenbauamt Gandersheim,
 Nr. 15 = Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig,
 Nr. 40 = Polizeiabschnitt Northeim
 und aus der
 Umlegung = Magdalene König,
 Mandelbecker Straße 9.

Die Einzel-Bescheidungen wurden am 14.12.1984 jeweils in der Gliederung Sachdarstellung, Abwägung, Begründung, Folgekosten und Bescheidung zugestellt. Sie sind bei Aktenzeichen 61 26 02 - 07/03 im einzelnen nachgewiesen. Die Ergebnisse sind jeweils im Bebauungsplan eingebracht worden. Die meisten vorgebrachten Beteiligungen wurden im Plan berücksichtigt. Einige Belange der Beteiligungssachen Nr. 2, 3, 11 und anteilig aus der Umlegung wurden jedoch als unzutreffend bzw. nicht erfüllbar zurückgewiesen. Hiermit wirksam wurden die Erläuterungsziffern:

- 2.2 Pflanzgebot - Grundstücke,
- 2.3 Pflanzgebot - Rand des Baugebietes.
- 7,0 Längs-Parkplätze von der Südseite auf die Nordseite der Erschließungsstraße geändert.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1. Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

1) Grunderwerb

über Umlegung bereitgestellt	=	0,00	DM
Freilegung	=	2.705,00	DM

2) Befestigung

130,00 x 7,50	=	975	
50,00 x 7,50	=	375	
2,50 x 30,00	=	75	
<u>1.425 m²</u>			
(z.B. Bg 5 KA 58,85 DM/m ²)	x 65,00 DM/m ²	=	96.625,00 DM

3) Straßenbeleuchtung

180,00 m x 6,50	=	1.170,-)	
5 Lampen	=	3.500,-)	
Schaltphase	=	2.000,-)	
			= 6.670,00 DM

4) Regenwasserkanal

180,00 m x 300,- DM/m	=	54.000,00	DM
-----------------------	---	-----------	----

5) Schmutzwasserkanal

180,00 + 50,00 = 230 m x 400,- DM/m	=	92.000,00	DM
-------------------------------------	---	-----------	----

6) Wasserleitung

230,00 x 200,-- DM/m	=	46.000,00 DM
----------------------	---	--------------

7) Hausanschlüsse - Wasser

12 x 2.000,--	=	24.000,00 DM
---------------	---	--------------

8) Hausanschlüsse - SW + RW

12 x 4.000,--	=	48.000,00 DM
---------------	---	--------------

9) Straßengrün bzw. Randbepflanzung

	=	15.000,00 DM
--	---	--------------

Zusammen:	=	385.000,00 DM
-----------	---	---------------

5.2. Von diesem Betrag sind rd. 318.000,00 DM als direkt verteilter Erschließungs-Beitrag anzusehen.

5.3. Für Wasser und Abwasser sind rd. 40.000,00 DM als Ver- oder Entsorgungs-Beitrag zu verteilen.

5.4. Die Kosten für Stromversorgung werden direkt von dem Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind in den Abschnitten 5.1 bis 5.3 nicht angeführt.

5.5. Falls später einmal Gasversorgung durchgeführt werden sollte, wird im Sinne des Abschnittes 5.4 verfahren werden.

5.6. Die Kostentragung für das Fernmeldenetz erfolgt sinngemäß wie bei Abschnitt 5.4.

5.7. Die Durchführung der Planung soll im Jahr 1986 beginnen und im Jahr 1991 abgeschlossen sein. In den künftigen Vermögenshaushalten sind nach sich ergebenden Ausbauabschnitten einzubringen etwa:

1986	=	180.000,-- DM
1987	=	50.000,-- DM
1988	=	20.000,-- DM
1991	=	135.000,-- DM
zusammen:	=	385.000,-- DM

Die Möglichkeit einer geordneten Finanzierbarkeit wird in der Anlage "Daten der Haushaltswirtschaft in der Gemeinde Katlenburg-Lindau" nachgewiesen.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	1,3479 ha
davon sind Gartenland (privat)	0,0426 ha
Straßenverkehrsfläche vorh.	0,2446 ha
Straßenverkehrsfläche gepl.	0,1239 ha

6.2. Das Nettobauland beträgt mithin	0,9368 ha
--------------------------------------	-----------

Bei der geplanten Wohnungsdichte ergibt sich im Bereich der 1 geschossigen Bebauung (WA-Gebiet) eine Geschoßfläche von 3501 m².

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Parkplätze sind entlang der geplanten Erschließungsstraße (3 Parkplätze) vorgesehen und zwar auf der Nordseite, da dort die Baugrenzen größeren Abstand von der Straßengrenze halten.

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauO je Wohnung 1 Einstellplatz) hergestellt werden.

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders.Gesetz über Kinderspielplätze)

9.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2 (2) im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 "Lehmkuhle" im Bereich der Tulpenstraße vorhanden.

Der Spielplatz hat eine Größe von 400 m² und deckt den Flächenbedarf des B 5 "Schwalengraben" in Größe von 70 m² mit ab. Er hat eine Entfernung von i.M. 250 m und ist gefahrlos über den vorhandenen Hohlweg und über die Tulpenstraße zu erreichen.

10. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat durch Beschluß am 22.03.1984 (21) eine Umlegung zur Erschließung der Grundstücke angeordnet. Dieses Verfahren läuft parallel zum Planverfahren des Bebauungsplanes.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 5 "Schwalengraben"

vom 03. Januar 1985 bis 05. Februar 1985

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

Katlenburg - Lindau, den

Ratsvorsitzender

Gemeindedirektor