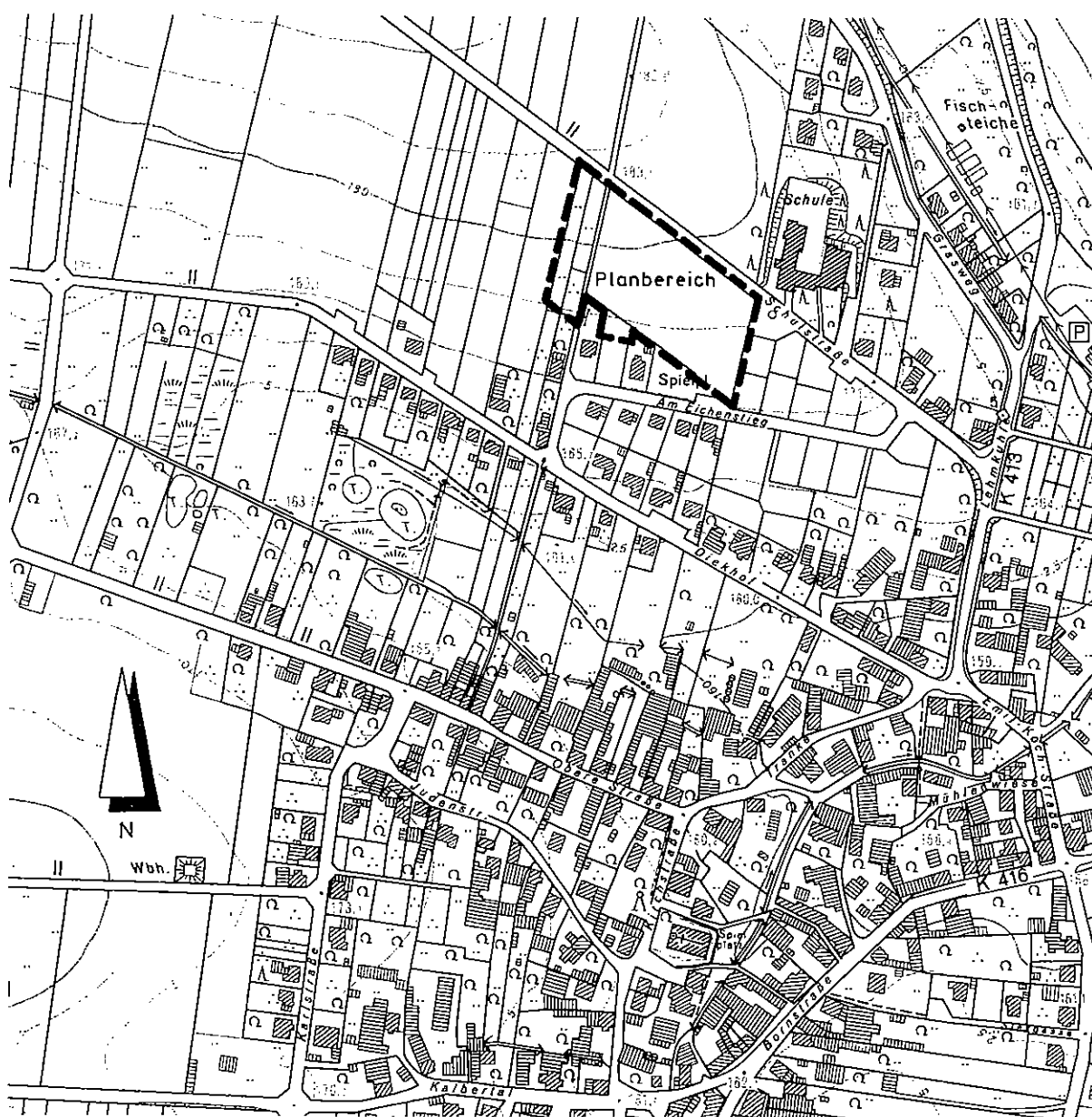


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 25.4.1996	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU OT GILLERSHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 8 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT "MEISTERFELD"



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, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989,
Nds. GVBl. S. 345).

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschuß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat am 23.2.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Meisterfeld" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Gillersheim. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Teilplanaufhebung

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 3 "Diekhof" wird in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich aufgehoben, um eine Zusammenführung der Nutzung eines einheitlichen Grundstückes zu ermöglichen.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Zuge der parallel aufgestellten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Bereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche sowie nördlich eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage in die Darstellungen aufgenommen.

Entsprechende Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan sowie aus seiner 11. Änderung werden im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

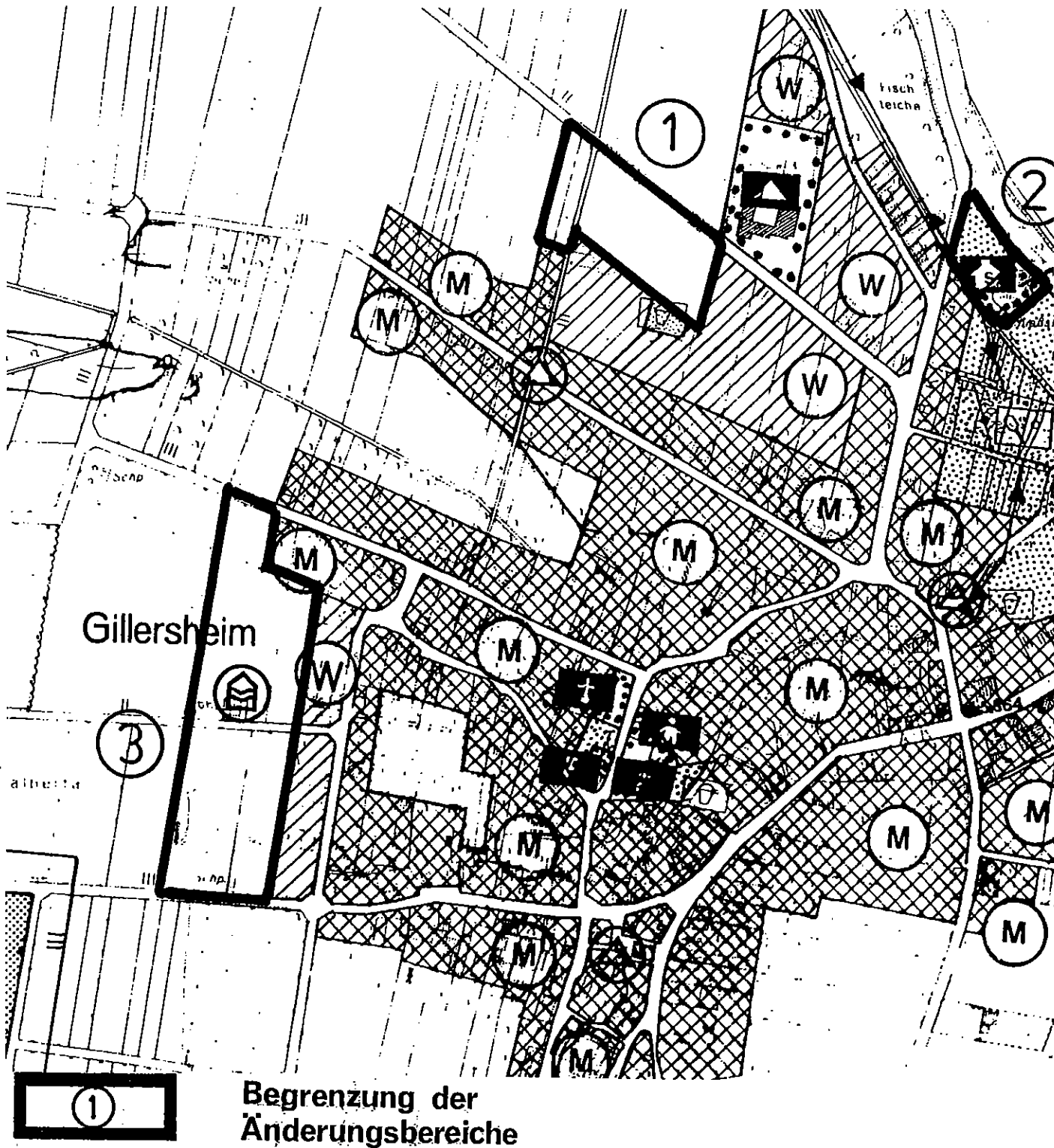
Das Gebiet steigt nach Norden an. Es wird bislang landwirtschaftlich genutzt und weist keinerlei wertvollen Bewuchs auf. Aufgrund der Hanglage hat es einer verhältnismäßig weitreichende Landschaftswirkung, liegt aber andererseits direkt an einer südlichen Wohnbebauung und an der östlich vorhandenen Schule. Dadurch ist ein negativer Einfluß auf das Landschaftsbild wiederum stark begrenzt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

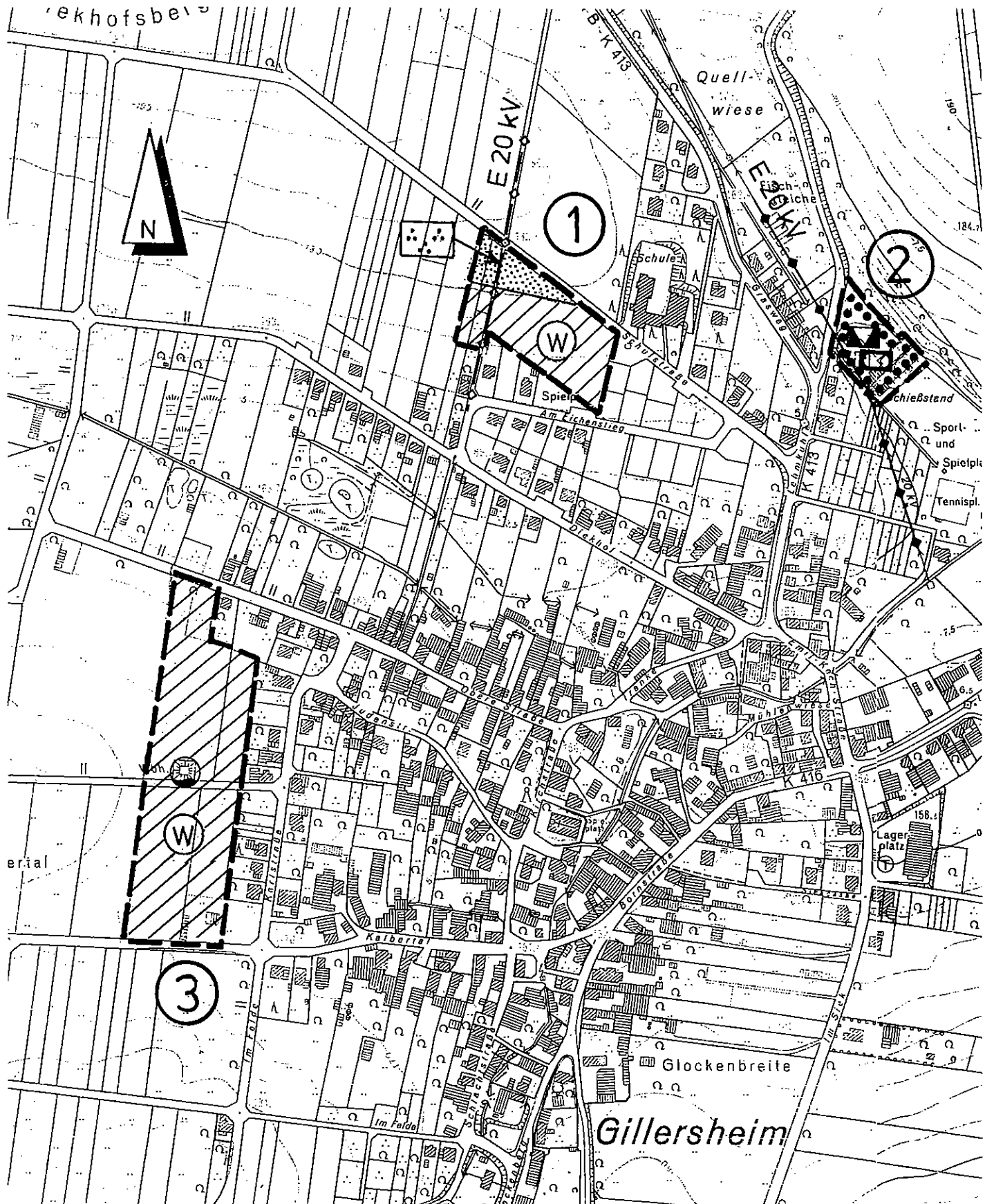
3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diesen Bebauungsplan soll entsprechend der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die sich in ihrer Höhenlage an die östlich benachbarte Schule anpaßt und damit nicht höher am Hang liegt als das dort vorhandene Gebäude. Darüber hinausgehende Grundstücksteile werden als Grünfläche vorgesehen, deren Bepflanzung eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild bewirken soll.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1:5.000



Ausschnitt Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1:5.000



3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entgegen der ursprünglichen Festsetzung werden Allgemeine statt Reine Wohngebiete festgesetzt, weil sich während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange herausgestellt hat, daß sich die Qualität und der Schutzanspruch Reiner Wohngebiete in dieser Lage unter Berücksichtigung des weiter nördlich gelegenen Kalkwerkes nicht realisieren lassen, ohne daß dies die Nutzung für Wohnzwecke grundsätzlich infrage stellen würde.

Auch das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Lage des Gebietes, in der eine zu intensive Bebauung das Landschaftsbild über Gebühr belasten könnte. Zwar ist eine sparsame Flächennutzung durch die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 möglich, aber die Höhenentwicklung zukünftiger Gebäude muß entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung durch eingeschossig begrenzt werden. Durch eine stärkere Begrenzung der Grundflächenzahl würde bei einem gegebenen Flächenprogramm mehr Grundstücksfläche benötigt, um das gleiche Bauvorhaben verwirklichen zu können. Es wird daher der höheren GRZ der Vorzug gegeben, um die Gesamtfläche möglichst klein halten zu können.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Durch die Beschränkung auf Einzelhäuser kann eine Durchgrünung des Gebietes zugunsten des Landschaftsschutzes gefördert werden. Zwar sind auch Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von bis zu 50 m zulässig, aber angesichts des geringen Maßes der baulichen Nutzung sind solche Baukörper nicht zu erwarten.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; Anlaß für eine Einschränkung besteht nicht.

Es wird eine hangparallele Stellung bauliche Anlagen festgesetzt, weil dadurch eine Minimierung des baulichen Eingriffs in die Hanglinie erreicht werden soll. Quer zum Hangverlauf stehende Gebäude würden mit dem Giebel zu weit aus dem Gelände herausragen und damit das Landschaftsbild mehr als unbedingt notwendig belasten.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird im Osten über einen Stichweg von dem Wendeplatz vor der Schule aus, der auch in Zukunft ohne Behinderung befahrbar bleiben wird, sowie im Westen über den vorhandenen auszubauenden Weg erschlossen. Damit wird einer Erschließung über eine zentrale Straße ohne eigenen Wendeplatz der Vorzug gegeben, um eine flächen- und kostensparende Anbindung des Baugebietes zu erreichen. Darüber hinaus würde die Anlage eines Wendeplatzes aufgrund der Hanglage zu einem erheblichen Eingriff in das Gelände zu führen, der nicht unbedingt erforderlich ist. Rettungsfahrzeuge können die Grundstücke dennoch erreichen und im Notfall auch private Grundstücksflächen mit nutzen. Eine Fußwegverbindung zwischen den beiden Wegen sowie in Verlängerung des westlichen Weges nach Norden durch die Grünfläche hindurch ist möglich. Der westliche Erschließungsweg ist zwar sehr schmal, aber zugunsten einer sparsamen Erschließung kann dies für drei Grundstücke in Kauf genommen werden, zumal eine Aufweitung aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur im Süden nicht möglich ist. Im Süden ist die Verkehrsfläche dieses Weges nicht eingeschränkt; lediglich im Norden wird sie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Um dies zeichnerisch zu verdeutlichen, wird die eingeschränkte Verkehrsfläche mit einem Schatten hinterlegt. Der Planinhalt ändert sich dadurch nicht.

3.5 Grün

Durch den Bebauungsplan wird ein erheblicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht, der in der Inanspruchnahme bislang als Ackerland genutzten Bodens besteht, die zu seiner Teilversiegelung und bei einer Ableitung des Oberflächenwassers zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie einer Belastung der Vorfluter führen kann. Das Landschaftsbild kann dadurch belastet werden, daß die Ortslage an einem verhältnismäßig exponierten Standort in die freie Landschaft hinein erweitert wird. Im Bebauungsplan sind solche Eingriffe, so weit sie nicht zu vermeiden sind, durch Festsetzungen zu minimieren bzw. auszugleichen. Um festzustellen, wie der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, werden die in Anspruch genommenen Flächen in Anlehnung an das sogenannte "Osnabrücker Modell" mit Wertstufen versehen und mit den ebenfalls mit Wertstufen berechneten Ausgleichsmaßnahmen verglichen. Hierbei 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 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 Ortsrandeingrünung sowie der Durchgrünung eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild geschaffen werden. Straßenbäume können erst nach Abschluß der Baumaßnahme gepflanzt werden, weil in der Regel zunächst eine Baustraße angelegt wird und eine Bepflanzung erst nach Herstellung des Endausbaus sinnvoll ist. Stellplätze, Zuwegungen und ähnliche Anlagen sollen wasserdurchlässig angelegt werden, um die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung von Flächen möglichst wenig zu behindern und die Vorfluterbelastung zu minimieren.

Hier handelt es sich hier um einen landwirtschaftlichen Weg und um Ackerland, das im Süden und Osten an Bebauung angrenzt. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden, so daß das Gebiet als unterdurchschnittlicher weniger empfindlicher Bereich eingestuft wird.

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. Nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmende Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt werden, die als weniger empfindliche Bereiche zu gelten haben. 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. Die festgesetzte Grünfläche liegt zwischen dem Baugebiet und der freien Landschaft, so daß der Grenzwert zwischen einem weniger empfindlichen und einem empfindlichen Bereich angesetzt wird. Besonders festgesetzte Anpflanzungen werden gesondert berechnet, weil durch sie eine Aufwertung der jeweiligen Standorte erreicht wird. Insofern erfolgt nur eine Anlehnung an das Osnabrücker Modell, denn es muß einen Unterschied machen, ob lediglich eine Grünfläche angelegt wird, die nur aus Rasen bestehen mag, oder ob und gegebenenfalls in welchem Ausmaß und in welcher Qualität Bepflanzungen vorgeschrieben werden. Dies trifft sowohl für die Bestandsbewertung zu als auch für die Planung. In diesem Fall handelt es sich allerdings um ein Gebiet, in dem bislang keine Sträucher oder Bäume vorhanden sind, die im Bestand mit bewertet werden könnten. Die unterschiedlichen Bewertungen der Anpflanzungen ergeben sich aus der unterschiedlichen

Einstufung ihrer Standorte im Hinblick auf deren Empfindlichkeit wobei für Bäume eine überdeckte Fläche von jeweils 25 m² und für Sträucher von jeweils 10 m² angenommen wird. Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Acker 11.855 m ² x 0,7 WE/m ² =	8.299 WE
unversiegelter Weg 231 m ² x 0,3 WE/m ² =	69 WE
Hausgarten 329 m ² x 1,2 WE/m ² =	395 WE
Summe:	8.763 WE

Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen:

Baugebiete 8.534 m ² , mögliche Versiegelung	
GRZ 0,4 entspricht 3.414 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar	
1.706 m ² x 0,3 WE/m ² =	512 WE
zu begrünende Freiflächen 3.414 m ² x 1,2 WE/m ² =	4.097 WE
versiegelte Verkehrsfläche 722 m ² abzüglich	
3 Baumscheiben à 7,5 m ² = 700 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
3 Baumscheiben à 7,5 m ² = 22 m ² x 0,7 WE/m ² =	7 WE
Parkanlage 3.159 m ² x 1,5 WE/m ² =	4.739 WE
Zwischensumme:	9.355 WE

zuzüglich aus den Textlichen Festsetzungen:

aus Nr. 1 Parkanlagenbepflanzung 3.159 m ² ≈	
32 Bäume x 38 WE =	1.216 WE
96 Sträucher x 15 WE =	1.440 WE
aus Nr. 2 innere Bepflanzung 8.534 m ² Baugebiete ≈	
18 Bäume x 30 WE =	540 WE
54 Sträucher x 12 WE =	648 WE
aus Nr. 3 Pflanzstreifen 153 m ² ≈	
16 Sträucher x 12 WE =	192 WE
aus Nr. 4 Verkehrsfläche 84 m lang ≈	
3 Laubbäume x 18 WE =	54 WE
zusammen:	13.445 WE

Damit kann der Ausgleich ermöglicht werden.

Es ist zu beachten, daß die Grünfestsetzungen nicht nur den Eingriffsausgleich bewirken sollen, sondern auch städtebaulich durch eine besseren Gestaltung des Baugebietes begründet sind. Eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wäre durch die intensive Ortsrandbepflanzung, die Durchgrünung des Baugebietes selbst, sowie die Begrünung der über dem Baugebiet vorgesehenen Parkanlage ausgeglichen. Für Anpflanzungen sind die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten. Folgende Arten können verwendet werden, wobei die Liste nicht abschließend und deshalb nicht Bestandteil der entsprechenden Textlichen Festsetzungen ist:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Pirus malus
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus getraea
Spitzahorn	Acer platanoides

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</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 Renecode, Nancy Mirabelle
Süßkirschenbäume:	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe
Sträucher:	
Roter Hartriegel	<i>Cornus Sanguinea</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Festsetzung von geeigneten Dachflächen soll eine Anpassung der Dachlandschaft an ortstypische Gestaltungsmerkmale bewirkt werden, weil dies gerade aufgrund der verhältnismäßig exponierten Lage des Baugebietes optisch eine weitreichende Wirkung hat.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

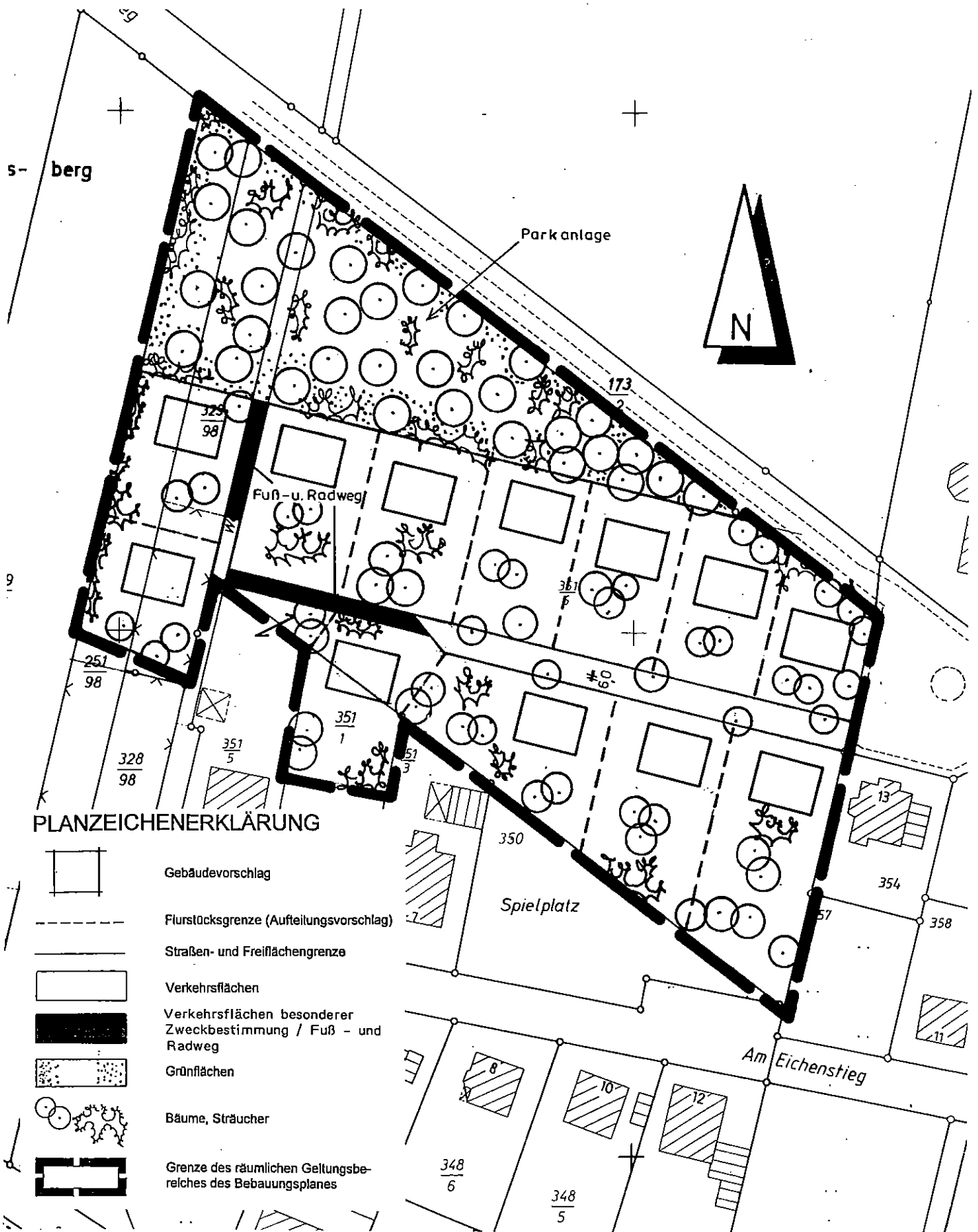
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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.

Bebauungsentwurf, M 1:1.000



Das Schmutzwasser wird im Trennsystem zur Kläranlage Katlenburg, das Oberflächenwasser schadlos zum nächsten Vorfluter geleitet. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der topographischen Lage am Hang oberhalb der Ortsmitte und der damit verbundenen Gefährdung der Unterlieger nicht möglich. Durch den Einbau von Staurohren in die Kanalisation kann eine Rückhaltung von Regenwasser innerhalb des Gebietes erfolgen, das aufgrund der geringen Größe des Gebietes nur in ebenfalls geringem Umfang zusätzlich anfallen wird. Dies wird in der Erschließungsplanung im Detail nachgewiesen.

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 östlichen Erschließungsstraße kann geparkt werden.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Der nächste Spielplatz befindet sich direkt südlich des Baugebietes und kann über die Straße "Am Eichenstieg" erreicht werden. Er ist ausreichend groß, um den nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz rechnerisch mit ca. 68 m² ermittelten Bedarf zu decken.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung der Verkehrsflächen	5.000,- DM
---	------------

Verkehrsflächenausbau	170.000,- DM
-----------------------	--------------

Von diesen Beträgen sind 170.000,- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Erwerb der Grünfläche	10.000,- DM
-----------------------	-------------

Anlage der Grünfläche	60.000,- DM
-----------------------	-------------

Diese Beträge werden satzungsgemäß auf die Grundstückseigentümer verteilt.

Schmutzwasserkanal	60.000,- DM
--------------------	-------------

Hausanschlüsse (SW)	60.000,- DM
---------------------	-------------

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

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	1,2415 ha
davon sind	
Allgemeine Wohngebiete	0,8534 ha
Verkehrsfläche	0,0722 ha
davon Fußweg	0,0181 ha
öffentliche Grünfläche - Parkanlage	0,3159 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 8 und der Örtlichen Bauvorschrift

"Meisterfeld"

vom 22.1.1996 bis einschließlich 21.2.1996

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

Katlenburg-Lindau, den 14. Juni 1996

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor