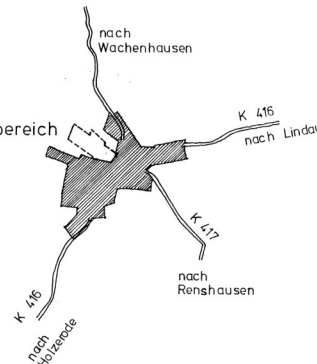


Höhenplan (Deckfolie)



Übersichtsplan  
M = 1:25 000  
Ortsteil  
Gillersheim

Planbereich



Bestandsangaben :

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Kleinpunkt oder Grenzstein
- Höhenlinie ü. N.N.

Planzeichen- Erklärung :

Festsetzungen des Bebauungsplanes :

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, jedoch gegliedert laut § 1(5) + (9)  
Nicht zulässig sind :  
1. Tankstellen nach § 5 Absatz 2 Nr. 10 BauNVO,  
2. Gebäude für Masttierhaltung.
- Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, jedoch gegliedert laut § 1(5)  
Nicht zulässig sind :  
1. Sonstige Wohngebäude nach § 5 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO,  
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 5 Absatz 2 Nr. 5 BauNVO,  
3. Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 5 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO.
- Zahl der Vollgeschosse  
I eingeschossig als Höchstgrenze  
II zweigeschossig als Höchstgrenze  
TU Gem § 31 Abs. 1 BBauG iVm § 17 Abs. 5 BauNVO ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoss als Untergeschoss zulässig, wenn

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- 0,5 Geschossflächenzahl GFZ für I
- 0,6 GFZ für I und TU
- 0,7 GFZ für II
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Kinderspielfläche
- Flächen für die Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Pflanzgebiet für flächenhafte Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG mit einheimischen Sträuchern und Bäumen sowie dauernd unterhalten  
Mindestbreite der Pflanzung 5,00 m
- Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Aufschüttungen, Umzäunungen und Bepflanzungen, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante der betr. Straßen sind, freizuhalten
- Fläche für Versorgungsanlagen hier Umformerstation

- a) ein Teil der Räume durch den Geländeauflauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den baurechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und
- b) die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Hinweis:  
Da die Zahl der Vollgeschosse für Teilbereiche als Höchstgrenze II oder I+TU festgesetzt ist, darf bei nur eingeschossiger Bauweise die GFZ 0,5 nicht überschritten (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO).

# Allgemeines Pflanzgebot:

Vorhandene Bäume und Sträucher sind durch die Platzierung der baulichen Anlagen und im Zuge der Bauarbeiten, soweit irgend möglich, zu erhalten. Auf den Freiflächen der Baugrundstücke und auf Nebenflächen der Verkehrsflächen sind, soweit es die Nutzung und die räumliche Situation zuläßt, Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sollte auf jedem Baugrundstück bzw. 500 m<sup>2</sup> Freifläche, wenn nicht vorhanden, mindestens ein hochwachsender, einheimischer Laubbau, angepflanzt und erhalten werden (Siehe § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG).

Die Höhen beziehen sich auf NN (Neues System)

Katasteramt Northheim  
Januar 1977 - V 826/775

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen mit der Gemarkung ist einwandfrei festgestellt.  
Northheim, den 16.3.1979

gez. Hinc  
Vermessungsleiter

Der Rat der Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am 25.6.1975

Kattlenburg - Lindau, den 20.03.1979

gez. Pape  
Bürgermeister/Gemeindevorstand

Der Entwurf wurde im Auftrag der Stadt/Gemeinde ausgearbeitet durch das Gemeindebauamt

I. A. Tölbe  
Bauingenieur  
Unterschrift des Planverfassers

Der Rat der Gemeinde hat den Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG (zur öffentlichen Auslegung) beschlossen am 18.10.1978

Kattlenburg - Lindau, den 20.03.1979

gez. Pape  
Bürgermeister/Gemeindevorstand

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, mindestens eine Woche vor der Auslegung, mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 26.10.1978 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich durch Aushang

Kattlenburg-Lindau, den 20.03.1979

gez. Pape  
Bürgermeister/Gemeindevorstand

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 20.11.1978 bis zum 22.12.1978 einschließlich.  
Kattlenburg - Lindau, den 20.03.1979

gez. Pape  
Bürgermeister/Gemeindevorstand

Als Satzung vom Rat der Stadt/Gemeinde aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 BBauG (Ld.F. vom 18.08.1975/OKB Nr. 15/229) sowie des § 46 NVO vom 4.3.1951 (Nds. GVBl. Nr. 15/126) in der jetzt gültigen Fassung beschlossen am 30.01.1979  
Kattlenburg - Lindau, den 20.03.1979

gez. Strüder  
Bürgermeister/Gemeindevorstand

Genehmigt gemäß § 11 BBauG nach Maßgabe seiner Verfügung vom 15.06.1979 - 309.21.102 - 55007.04 - 3 -  
Braunschweig, den 15.06.1979

Braunschweig, den 15.06.1979

gez. Kurz  
Bürgermeister/Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde ist mit Beschluß vom 30.10.1979  
der in der Genehmigungsverfügung des Herrn Regierungspräsidenten in Lüneburg vom 15.06.1979 - 309.21.102 - aufgeführten Auflage beigetreten. 55007.04 - 3  
Kattlenburg - Lindau, den 18.12.1979

gez. Bohne  
Bürgermeister/Gemeindevorstand

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am 30.11.1979 gemäß § 12 BBauG im Verkündungsblatt des Landkreises Northheim Nr. 50. Seite 600  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich  
Kattlenburg-Lindau, den 18.12.1979

gez. Pape  
Bürgermeister/Gemeindevorstand

Gemeinde Kattlenburg - Lindau  
Landkreis Northheim  
Bezirksregierung Braunschweig  
Ortsteil Gillersheim  
Flur 3, 12, 13  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 3**  
Am Diekhof

B e g r ü n d u n g

und Erläuterung zum Bebauungsplan Nr. 3

( "Am Diekhof" )

Gemeinde Katlenburg-Lindau  
- Ortsteil Gillersheim -  
Landkreis Northeim  
Bezirksregierung Braunschweig

O.0 Vorbemerkung:

- O.1 Der Bebauungsplan wurde auf der Planungsunterlage des Katasteramtes Northeim vom Januar 1977 - V 826/75 - im M = 1 : 1000 gefertigt.

Die Flächen liegen in der Gemarkung Gillersheim in der Flur 3, Flur 12 und Flur 13.

Die Höhenlinien über NN wurden zur Deutlichmachung der Geländeform aufgrund örtlicher Ermittlung in die Planungsunterlage aufgenommen.

O.2 Rechtsgrundlagen der Plan-Aufstellung sind:

- O.21 Das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256),
- O.22 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1753),
- O.23 insbesondere die § 2, 8, 9, 10 und 30 BBauG. Es handelt sich also um einen qualifizierten Bebauungsplan.

O.3 Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

- O.31 Dieses ist hier insoweit geschehen, daß ein Flächennutzungsplan-Entwurf vorliegt, aus dem der Bebauungsplan Nr. 3 (Am Diekhof) hergeleitet ist.

Dieser Flächennutzungsplan-Entwurf ist aufgrund des fortgeschrittenen Planverfahrens vom Inhalt her als zutreffend anzusehen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen. Die Beteiligung der Bürger ist durchgeführt. Zweimal hat der Planentwurf für jeweils einen Monat öffentlich ausgelegen. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind im Rat der Gemeinde beschieden worden. Zur Zeit wird der Entwurf im Sinne dieser Bescheide ergänzt und überarbeitet.



In Kürze wird der Flächennutzungsplan vom Rat beschlossen werden, so daß er zur Genehmigung eingebracht werden kann.

O.32 Darüber hinaus werden folgende zwingende Gründe im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 3 BBauG für diesen hier vorgezogenen Bebauungsplan angeführt.

O.321 Im Ortsteil Gillersheim besteht ein Stau der Eigenentwicklung. Weder in den festgesetzten Bebauungsplanbereichen Nr. 1 und 2 noch in der im Zusammenhang bebauten Ortslage stehen geeignete Baugrundstücke zur Verfügung.

O.322 Ohne den vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 3 (Am Diekhof) ist eine geordnete Entwicklung im Ortsteil Gillersheim nicht sicherzustellen.

Zu Zeiten der ehemaligen Gemeinde Gillersheim hatte sich an der ausgebauten und damit auch jetzt voll erschlossenen Straße "Am Diekhof" der Beginn einer Streusiedlung entwickelt. Hier nun wirkt der Bebauungsplan Nr. 3 (Am Diekhof) einer weiteren Fehlentwicklung entgegen und schließt die begonnene Bau-  
masse wohltuend an die vorhandene Ortslage an.

O.323 Auf diesen Bebauungsplan haben Bürger aus dem Ortsteil Gillersheim lange warten müssen. Schon jetzt liegen 5 Grundstücks-Teilungs-Anträge und 3 Bauanträge vor. Diese Vorhaben liegen alle direkt an der seit Jahren voll ausgebauten Straße "Diekhof", so daß praktisch eine Bebauung sofort erfolgen könnte. Es war schwer für den Bürger einzusehen, daß trotz einer fertig ausgebauten Erschließungsanlage eine formelle städtebauliche Festlegung erforderlich wurde. Es ist darum geboten, die angestauten, berechtigten, privaten Belange dieser Einzelvorhaben zur Befreiung zu geben, damit unvertretbarer Schaden nicht nur von der Gemeinde, sondern auch von diesen Einzelnen abgewendet wird.

O.4 Als Beiplan zu dieser Begründung gehört der Bebauungs-Entwurf, der Vorschläge für eine geeignete Grundstücksteilung, eine sinnvolle Gebäudeanordnung und die Regelfälle für die Straßen-Querprofile darstellt.

Zugleich ist für die restliche Fläche zur Schulstraße hin, die im Flächennutzungsplan-Entwurf als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen ist, in vorentwurfsmäßiger Darstellung der Anschluß und die Weiterentwicklung eines künftig möglichen Allgemeinen Wohngebietes (WA) nachgewiesen.

- 0.5 Eine Beteiligung der Bürger gemäß § 2a des Bundesbaugesetzes hat vom September bis Ende Oktober 1977 stattgefunden.

1.0 Städtebauliche Begründung:

1.1 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen:

|            |                                                                                                                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Im Norden: | Flur 3, in Teilung der Flurstücke<br>107/1, 106/3, 280/106,<br>279/106, 278/106, 103/1,<br>102, 99/1, 251/98,<br>329/98, 174, 95/1,<br>94/1, 91/4, 86/1, 83/1. |
| Im Osten:  | Flur 3, Ostgrenze von 83/1, 79/2.<br>Flur 12, Ostgrenze 456/35.                                                                                                |
| Im Süden:  | Flur 12, Südgrenze 456/35,<br>in Teilung 30/1, Südgrenze<br>Graben 271,<br>Flur 13, Graben 196, 27/7,<br>27/6, 24/3, 24/2, 248/22.                             |
| Im Westen: | Flur 13, in Teilung 248/22.                                                                                                                                    |

1.2 Ziele der Planung sind:

- 1.21 Rechtsverbindliche Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung um Belange des Eigenbedarfes für Wohnen zu erfüllen.
- 1.22 Rechtsverbindliche Ausweisung eines Dorfgebietes (MD 1) nach § 5 der Baunutzungsverordnung, jedoch gemäß § 1 (5) + (9) so gegliedert, daß Tankstellen und Gebäude für Masttierhaltung nicht zulässig sind. Damit soll die Möglichkeit eines guten "Sonstigen Wohnens" für den Eigenbedarf im Ortsteil nach dem vorhandenen Bestand und im Neubaubereich ausgesprochen werden.
- 1.23 Rechtsverbindliche Ausweisung eines Dorfgebietes (MD 2) nach § 5 der Baunutzungsverordnung, jedoch gemäß § 1 (5) so gegliedert, daß die dort aus der im Zusammenhang bebauten Ortslage hineinreichenden Flächen der vorhandenen Betriebsstellen der Landwirtschaft weitmöglichste Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft gesichert erhalten.

Nicht zulässig sind:



1. Sonstiges Wohnen nach § 5 (2) 3 der BauNVO,
  2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 5 (2) 5 der BauNVO.
  3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 5 (2) 8 der BauNVO
- 
- 1.24 Rechtsverbindliche Ausweisung einer Grünfläche - Kinderspielplatz - mit Pflanzgebot für eine einfassende Anpflanzung.
  - 1.25 Rechtsverbindliche Ausweisung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Parkplätze.
  - 1.26 Rechtsverbindliche Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft.
  - 1.27 Festlegung eines Allgemeinen Pflanzgebotes im Bereich der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen.
  - 1.28 Rechtsverbindliche Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen- Umformerstation- .
- 
- 1.3 Damit ist die Art der baulichen Nutzung bestimmt.
  - 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan festgelegt.
- 
- 1.41 Die Vollgeschosse (Z) =  
eingeschossig als Höchstgrenze = I  
zweigeschossig als Höchstgrenze = II  
Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG = I + TU  
i.V. m. § 17 Abs. 5 BauNVO  
ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig, wenn
    - a) ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und
    - b) die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

- 1.42 Die zulässigen Grundflächen sind durch Baugrenzen mit Maßangaben ausgewiesen.

Darüber hinaus ist die zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4 eingetragen.

- 1.43 Die zulässigen Geschößflächenzahlen GFZ sind im Plan festgelegt:

I = 0,5

I + TU = 0,6

II = 0,7

- 1.5 Die Stellung der Gebäude wird durch Baugrenzen begrenzt. Auf eine Festlegung der Firstrichtung wurde bewußt verzichtet.

Grundsätzlich handelt es sich um eine offene Bauweise.

Die unterschiedliche Nutzung ist, soweit sie nicht durch Verkehrsflächen begrenzt wird, mit einer perlenkettenartigen Linie markiert ●●●●●.

## 2.0 Allgemeine Erläuterungen:

- 2.1 Grundsätzlich wird durch die Neuausweisung von Baufläche die bereits vorhandene Splittersiedlung an der Straße "Am Diekhof" an die im Zusammenhang bebauten Ortslage wohltuend angeschlossen.
- 2.2 Nordostwärts der Straße "Am Diekhof" steigt das Gelände bis zur "Schulstraße" als gut bebaubarer Südhang an. Darum ist die Festlegung für Allgemeines Wohnen bevorzugt. Im oberen Bereich ist dazu eine gute Aussicht über die gesamte Ortslage gegeben.
- 2.3 Im flach geneigten Bereich am Diekhof ist schon vom Bestand her die Nutzung als Dorfgebiet angezeigt. Sie wurde jedoch wie bei Ziffer 1.22 und 1.23 genannt gegliedert.
- 3.0 Gemeinbedarfsflächen sind im Plan nicht enthalten, da diese in der im Zusammenhang bebauten Ortslage in voller Ausstattung vorhanden sind.
- 4.0 Die Grünflächen sind, soweit sie sich nicht in die öffentliche Verkehrsfläche einordnen, für einen Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren geplant.

Gemäß § 2 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze liegt kein Wohngrundstück im Planbereich weiter als 400 m von diesem Spielplatz entfernt.



Der Flächennachweis gemäß § 3 (2) ist unter nachstehender Ziffer 8.8. erbracht.

- 4.1 Um den Kinderspielplatz zur Straße und zu den Nachbargrundstücken abzuschirmen, ist im Plan ein Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG für eine Mindestbreite von 5,00 m festgelegt.

Diese Fläche ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

- 4.2 Da auf den Wohngrundstücken bei der offenen Bebauung Freiraum vorhanden ist, der zum Spielen für Kleinkinder bestens geeignet ist, kann von einer gesonderten Ausweisung von öffentlichen Kleinkinder-Spielplätzen bis zu 6 Jahren abgesehen werden.

- 4.3 Ein Allgemeines Pflanzgebot zur Erhaltung und Ergänzung einheimischer Bäume und Sträucher ist für den gesamten Planbereich einzuhalten. (Siehe § 9 (1) 25 BBauG).

#### 5.0 Verkehrsflächen:

- 5.1 Der Planbereich ist von Osten durch eine vorhandene, befestigte Gemeindestraße (Diekhof) erschlossen und mit der im Zusammenhang bebauten Ortslage direkt verbunden.

Mittig hierzu stellt ein vorhandener 4,00 m breiter Weg in Nord-Süd-Richtung eine angenehm abgekürzte Fußweg-Verbindung zum eigentlichen Ortsteil-Kern.

Im Teilverlauf dieses Weges ist eine neu zu erschließende Wohnstraße mit Abschwenkung nach Osten angeordnet, für die Möglichkeit einer künftigen Weiterführung bis zur Schulstraße vorentwurfsmäßig im Bebauungs-Entwurf nachgewiesen ist.

Die Querprofile sind im Bebauungs-Entwurf dargestellt und im Plan in den Hauptmaßen festgelegt.

Die Regelbreite beträgt 9,00 m, so daß bei einer 6,00 m breiten Fahrbahn beidseitig 1,50 m breite Fußwege möglich werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf 35 m Länge ein befahrbarer Wohnweg von 5,00 m Breite für eine hinterläufige Erschließung angeordnet.

- 5.2 Wo erforderlich, sind an den Straßeneinmündungen und Kurven Verkehrs-Sichtfelder eingetragen und durch Schraffur bezeichnet.

Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Aufschüttungen, Umzäunungen und Bepflanzungen, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante der betr. Straßen sind, freizuhalten.

- 5.3 Der ruhende Verkehr findet auf den in senkrechter Querstellung angeordneten öffentlichen Parkflächen Platz.

Der Stellplatz-Nachweis ist bei Ziffer 8.9 erbracht.

Garagenplätze sind zulässig (§ 12 BauNVO).

Hierbei ist ein zusätzlicher Stellplatz von 6,00 m Tiefe zwischen Straßengrenze und Vorderkante Garage anzustreben.

#### 6.0 Erschließung:

Die als Wohn- und Sammelstraße funktionierende Straße "Diekhof" ist ausgebaut und mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Zum späteren Zeitpunkt der Erforderlichkeit sind jedoch ergänzende Herstellungen für die Fußwege und der Straßenentwässerung durchzuführen.

Neu, als ein zweiter Erschließungsabschnitt, ist nur die Wohnstraße zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei Bedarf herzustellen.

Damit ist erkennbar, daß alle an der Straße "Diekhof" direkt anliegenden Grundstücke im Sinne einer Erschließung schon jetzt voll gesichert sind.

- 6.1 Eine zentrale, öffentliche Trinkwasser-Versorgungsanlage ist im Ort vorhanden. Eine Erweiterung des Rohrsystems braucht nur in der neuen Wohnstraße vorgenommen werden.

Der Versorgungsdruck kann sichergestellt werden.

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser ist gegeben. Entsprechende Hydranten werden installiert.

- 6.2 Die Versorgung des Planbereiches mit Drehstrom wird durch das Elektro-Versorgungs-Unternehmen weitmöglichst mit Erdkabel erfolgen.

An der Ecke Diekhof und Nord-Süd-Weg ist an versorgungstechnisch begründeter Stelle eine Fläche für Versorgungsanlagen- Umformerstation - festgelegt. Die Fläche ist mit 10,00 . 12,00 m bemessen und ist als von der Gemeinde zu erwerbende Fläche anzusehen.

Eine öffentliche Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Sie soll ergänzend ausgebaut werden.

- 6.3 Gasversorgung besteht nicht und wird auch nicht angestrebt.

- 6.4 Die Fernmelde-Anlagen bedürfen im Planbereich der Erweiterung mit Erdkabel.



- 6.5 Eine Ortskanalisation nach dem Trennsystem ist vorhanden. Für Schmutzwasser braucht nur in der neuen Wohnstraße Ergänzung erfolgen. Der Regenwasserkanal ist im Gesamtbereich neu herzustellen.

Generell wird das Schmutzwasser des Ortsteiles Gillersheim der mechanisch - biologischen Kläranlage des Abwasserverbandes Raum Katlenburg zugeführt.

- 7.0 Der Personen-Nahverkehr wird durch die nahe Lage des Ortsteil-Zentrums gewährleistet. Es besteht Bus-Verbindung.

8.0 Städtebauliche Werte:

- 8.1 Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von etwa 6,900 ha,  
die zugleich als  
Bruttobaugebiet  
anzusehen ist.

- 8.2 Öffentliche Verkehrsflächen etwa 0,719 ha,  
das entspricht etwa 10,42 %  
Erschließungsfläche vom  
Bruttobaugebiet.

- 8.3 Flächen für die Landwirtschaft etwa 1,631 ha,

- 8.4 Öffentliche Grünfläche etwa 0,128 ha,

- 8.5 Das Nettobauland beträgt  
mithin etwa 4,422 ha,

das zu etwa 2/3 für eine neue  
Bebauung zur Verfügung steht.

8.6 Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind:

|      |                  |     |    |    |
|------|------------------|-----|----|----|
| 8.61 | 9 Wohnhäuser I   | mit | 9  | WE |
|      | 10 Wohnhäuser II | mit | 10 | WE |
|      | <hr/>            |     |    |    |
|      | 19 Wohnhäuser    |     | 19 | WE |

8.62 Geplant sind:

|  |                     |     |       |    |
|--|---------------------|-----|-------|----|
|  | 7 Wohnhäuser I      | mit | 7     | WE |
|  | 5 Wohnhäuser I + TU |     |       |    |
|  |                     | mit | 7     | WE |
|  | 15 Wohnhäuser II    | mit | 18    | WE |
|  | 27 Wohnhäuser       |     | 32    | WE |
|  |                     |     | <hr/> |    |
|  |                     |     | ===== |    |

✓

8.63 Insgesamt:

46 Wohnhäuser mit 51 WE  
=====

8.64 Bei 51 WE . 2,5 = 128 Personen  
128 E/4,422 ha = 29 Personen/ha

8.65 Besiedlungsdichte = 29 E/ha  
=====

8.7 Durchschnittliche Geschoßflächenzahlen:

Nettobauland

|                               |         |     |      |   |                                   |
|-------------------------------|---------|-----|------|---|-----------------------------------|
| 2.958 m <sup>2</sup>          | bei GFZ | 0,7 | WA   | = | 2.070,60 m <sup>2</sup>           |
| 4.560 m <sup>2</sup>          | bei GFZ | 0,5 | WA   | = | 2.280,00 m <sup>2</sup>           |
| 9.121 m <sup>2</sup>          | bei GFZ | 0,5 | MD 2 | = | 4.560,50 m <sup>2</sup>           |
| 6.654 m <sup>2</sup>          | bei GFZ | 0,5 | MD 1 | = | 3.327,00 m <sup>2</sup>           |
| 20.927 m <sup>2</sup>         | bei GFZ | 0,7 | MD 1 | = | 14.648,90 m <sup>2</sup>          |
| <u>Geschoßfläche zusammen</u> |         |     |      | = | <u>26.887,00 m<sup>2</sup> GF</u> |

$\frac{26.887 \text{ m}^2}{69.000 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0,39 \text{ durchschnittliche GFZ - brutto -}}}$

$\frac{26.887 \text{ m}^2}{44.220 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0,61 \text{ durchschnittliche GFZ - netto -}}}$

8.8 Flächennachweis Kinderspielplatz:  
(ohne Pflanzgebot - Fläche)

erforderliche Fläche = 26,887 . 0,02 = 537,74 m<sup>2</sup>  
vorhandene Fläche = 28,00 . 20  
+ 5,00 . 7 = 595 m<sup>2</sup>

Also als Nettofläche ausreichend.

8.9 Nachweis der öffentlichen Stellplätze:

Laut Ziffer 8.63 anzusetzende Wohneinheiten = 51 WE  
Erforderliche öffentliche Parkplätze 1/2 . 51 = 26 WE

Im Plan festgelegte Parkflächen  
in Queraufstellung = 32 > 26 St.

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



|          |                                                                           |     |               |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|
| 10.1     | Erwerb und Freilegung<br>3.785 m <sup>2</sup> . 7,00 DM/m <sup>2</sup>    | rd. | 26.495,-- DM  |
| 10.2     | Befestigung<br>4.374 m <sup>2</sup> . 49,-- DM/m <sup>2</sup>             | rd. | 214.326,-- DM |
| 10.3     | Straßenbeleuchtung<br>5.000 m <sup>2</sup> . 1,90 DM/m <sup>2</sup>       | rd. | 9.500,-- DM   |
| 10.4     | Regenwasser-Kanal<br>7.194 m <sup>2</sup> . 6,80 DM/m <sup>2</sup>        | rd. | 48.919,-- DM  |
| 10.5     | Schmutzwasser-Kanal<br>2.964 m <sup>2</sup> . 13,20 DM/m <sup>2</sup>     | rd. | 39.124,-- DM  |
| 10.6     | Wasser<br>4.000 m <sup>2</sup> . 5,70 DM/m <sup>2</sup>                   | rd. | 22.800,-- DM  |
| 10.7     | Hausanschlüsse-Wasser<br>5.000 m <sup>2</sup> . 2,80 DM/m <sup>2</sup>    | rd. | 14.000,-- DM  |
| 10.8     | Hausanschlüsse - SW + RW<br>5.000 m <sup>2</sup> . 3,70 DM/m <sup>2</sup> | rd. | 18.500,-- DM  |
| 10.9     | Öffentliche Grünflächen<br>1.283 m <sup>2</sup> . 21,-- DM/m <sup>2</sup> | rd. | 26.943,-- DM  |
| zusammen |                                                                           | rd. | 420.607,-- DM |
| =====    |                                                                           |     |               |

#### 11.0 Finanzierung:

- 11.1 Die vorgenannten Kosten werden grundsätzlich über den Haushalt der Gemeinde vorfinanziert und zum Zeitpunkt der jeweiligen Erschließung bereitgestellt.
- 11.2 Soweit die Ortssatzungen es zulassen, werden Vorausleistungen von den Beitragspflichtigen erhoben, um die Finanzierungskosten niedrig zu halten.
- 11.3 In etwa gliedern sich die Kosten wie folgt:
- 11.31 Erschließungsbeitragsfähig rd. 301.718,-- DM
- 11.32 Anteil der Gemeinde 10% rd. 30.171,-- DM
- 11.33 Anteil der Pflichtigen 90% rd. 271.547,-- DM
- 11.34 Das entspricht einem Einheitsbetrag für den zutreffenden Teil von rd. 22,-- DM/m<sup>2</sup> GF.
- 11.35 An Anschlußbeiträgen für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind rd. 85.000,-- DM zu erheben. Der Kostenaufwand dafür beträgt rd. 118.650,-- DM. (33.650,-- DM).

11.4 Nach den vorgenannten Nachweisen ergeben sich für die Gemeinde selbst an direkten, also durch Beiträge nicht gedeckte Erschließungskosten 30.171,-- DM + 33.650,-- DM = 63.821,-- DM, also rd. 64.000,-- DM.

11.5 Zur Vorfinanzierung des 1. Erschließungsabschnittes und zur Vorbereitung des Grunderwerbes für den 2. Erschließungsabschnitt sind im Vermögenshaushalt 1979 der Gemeinde anteilig bereitgestellt:

|                    |              |   |               |
|--------------------|--------------|---|---------------|
| Ausbau von Straßen | 02-6300-9500 | = | 30.000,-- DM  |
| Regenwasserkanal   | 02-7000-9600 | = | 40.000,-- DM  |
| Straßenbeleuchtung | 02-6700-9500 | = | 5.000,-- DM   |
| Wasserleitung      | 02-8150-9500 | = | 35.000,-- DM  |
|                    |              |   | <hr/>         |
| zusammen           |              | = | 110.000,-- DM |
|                    |              |   | =====         |

11.6 Im 1. Erschließungsabschnitt ist der Schmutzwasserkanal vorhanden. Es brauchen nur etwa 7.000,-- DM für noch herzustellende Hausanschlüsse finanziert werden.

Diesen Betrag hat der Abwasserverband Raum Katlenburg in seinem Vermögenshaushalt 1979 anteilig bereitgestellt.

11.7 Voraussichtlich wird der 2. Erschließungsabschnitt in den Jahren 1980 - 1983 zur Durchführung kommen.

Die dafür anzusetzenden Kosten sind anteilig und verteilt im Finanzplan und Investitionsplan des Gemeindehaushaltes 1979 berücksichtigt.

11.8 Die Kosten für die Drehstrom-Versorgung werden direkt von dem Versorgungsunternehmen, der Elektrizitäts-gesellschaft Mitteldeutschland (EAM), getragen und erhoben.

11.9 Die Kosten für das Fernmeldenetz werden von der Deutschen Bundespost getragen und erhoben.

12.0 Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

- 13.0 Eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung wird nicht erforderlich.
- 14.0 Die Mindestabstände der Bauerke zu den Grundstücksgrenzen sind gemäß der geltenden Bauordnung einzuhalten.

Aufgestellt: Katlenburg-Lindau  
am 30.1.1979  
als Planbearbeiter

*Kolbe*  
( Kolbe )  
Bauingenieur

Für die Gemeinde Katlenburg-Lindau im Sinne des Beschlusses des Rates am 30.1.1979:

Katlenburg-Lindau, den 20.03.1979

( Strüder )  
Bürgermeister



( P a p e )  
Gemeindedirektor