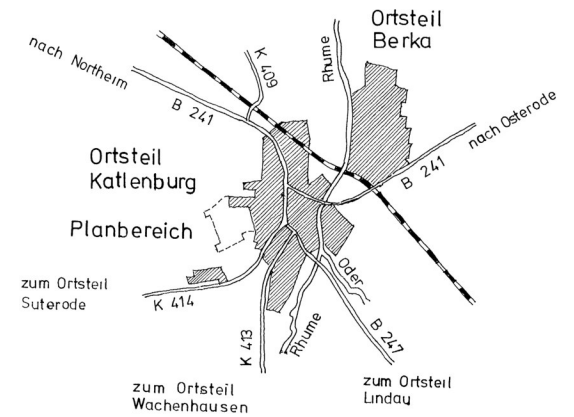
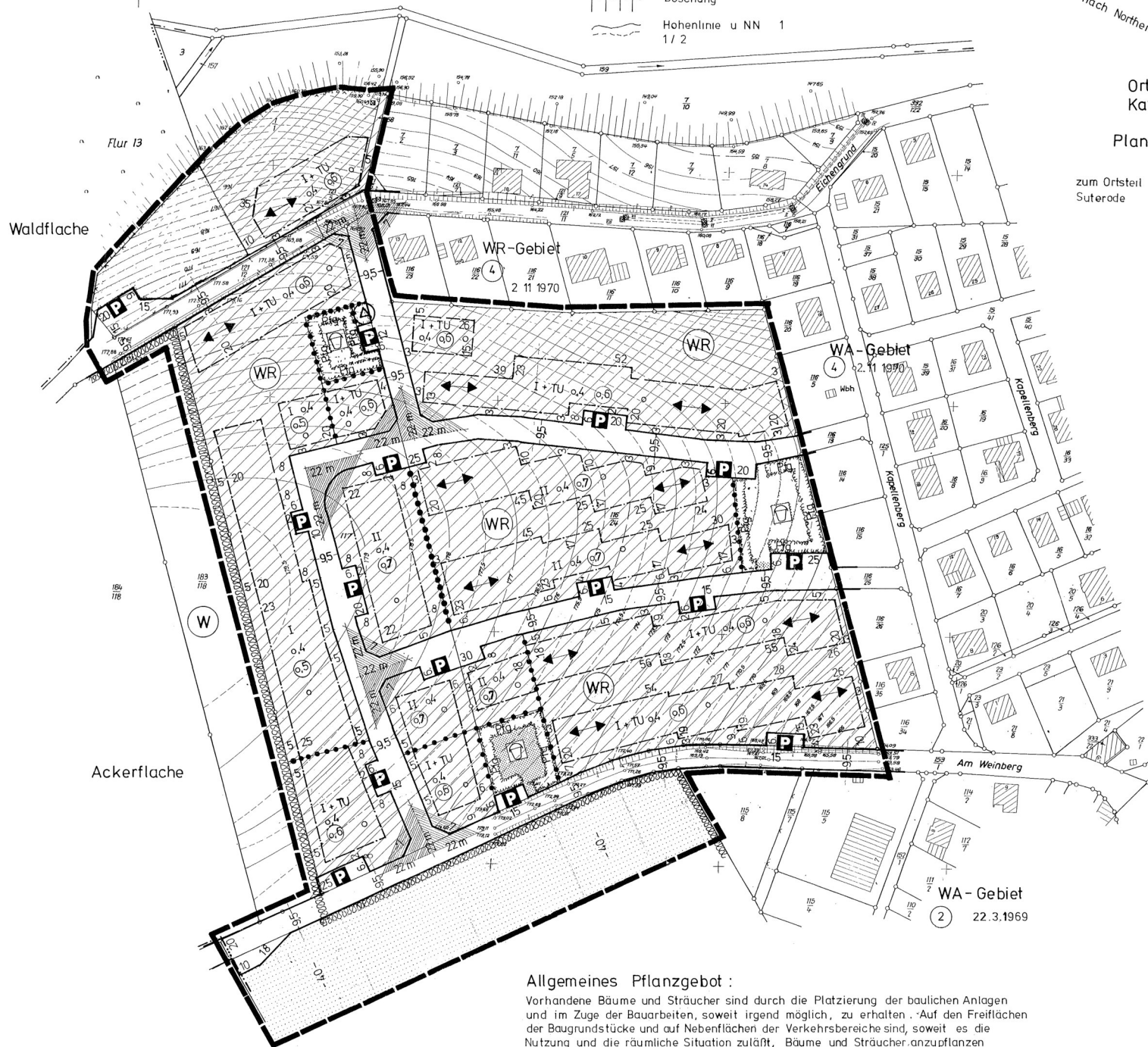


- Wohngebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Kleinpunkt oder Grenzstein
- Böschung
- Höhenlinie u NN 1 1/2
- Wirtschaftsgebäude



Planzeichen- Erklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes :

- Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse
  - I eingeschossig als Höchstgrenze
  - II zweigeschossig als Höchstgrenze
  - TU talseitig offenes und bewohnbares Untergeschoß zulässig

Sollte bei 1-geschossiger Bebauung das TU nicht in Anspruch genommen werden, so darf gemäß § 17 Abs 1 BauNVO die zulässige GFZ für die 1-Geschossigkeit nicht überschritten werden
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- 0,5 Geschosflächenzahl GFZ für I
- 0,6 GFZ für I und TU
- 0,7 GFZ für II
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsanlagen hier: Umformerstation
- Grünflächen
- Spielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Wasserschutzgebiet
- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG mit einheimischen Sträuchern und Bäumen sowie dauernd unterhalten. Mindestbreite der Pflanzung 5,00 m.
- Sichtflächen sind freizuhalten von Umzäunungen und Bepflanzungen, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante sind.
- Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr 1 b BBauG hier: First bzw. Längsachse

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 Verkehrsbereiche sind, soweit es die Nutzung und die räumliche Situation zuläßt, Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sollte auf jedem Baugrundstück bzw. je 500 m<sup>2</sup> Freifläche, wenn nicht vorhanden, mindestens ein hochwertender, einheimischer Laubbau angepflanzt und erhalten werden. Der letzte Satz gilt verbindlich für die Grundstücke, die das Baugebiet nach Süden und Westen abschließen § 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 16 BBauG.

Ergänzt  
Göttingen, den 29.4.1976

*G. May*  
Öffentl. best. Kern Ing.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.7.75.). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Northeim, den 12.10.1976

Katasteramt  
gez. Hink  
Vermessungsdir.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am 4.12.1975

Katlenburg-Lindau, den 7.10.1976

gez. Pape  
Stadt-/Gemeindeleiter

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

i.A. Kolbe

Amtl. / Bauing  
Unterschrift des Planverfassers

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG (zur öffentlichen Auslegung) beschlossen am 11.5.1976

Katlenburg-Lindau, den 7.10.1976

gez. Pape  
Stadt-/Gemeindeleiter

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 Auslegungsfreizeit vorgebracht werden können, erfolgte am 13.7. bis 21.7.1976 gem. § 2 Abs. 6 BBauG ortsüblich durch Aushang

Katlenburg-Lindau, den 7.10.1976

gez. Pape  
Stadt-/Gemeindeleiter

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 10.8.1976 bis 14.9.1976 einschließlich.

Katlenburg-Lindau, den 7.10.1976

gez. Pape  
Stadt-/Gemeindeleiter

Als Satzung vom Rat der Stadt/Gemeinde aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341) sowie des § 6 NCO vom 4.3.1955 (Nds. GVBl. S. 15.126) in der jetzt gültigen Fassung beschlossen am 27.9.1976

Katlenburg-Lindau, den 7.10.1976

gez. Koch gez. Pape  
Bürgerm. - Stadt-/Gemeindeleiter

Gem. § 11 BBauG nach Maßgabe meiner Verfügung vom heutigen Tage - 21.4.-21.10.1976 - 10.41.3 (5)

Hildesheim, den 26.1.1977

Der Regierungspräsident  
In Auftrage  
gez. Arneemann

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist mit Beschluß vom 18.2.1977 gemäß § 12 BBauG im Verbandsblatt des Landkreises / der kreisfreien Stadt Northeim Nr. 6

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Katlenburg-Lindau, den 22.2.1977

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am 18.2.1977 gemäß § 12 BBauG im Verbandsblatt des Landkreises / der kreisfreien Stadt Northeim Nr. 6

Katlenburg-Lindau, den 22.2.1977

Gemeinde Katlenburg-Lindau

Landkreis Northeim

Reg. Bezirk Hildesheim

Ortsteil Katlenburg

Flur 10

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 5**  
Auf dem Weingarten

Original liegt bei LK 204  
(H. W. R. R. R.)  
24.10.76

## B e g r ü n d u n g

### und Erläuterung zum Bebauungsplan Nr. 5

#### ("Auf dem Weingarten")

Gemeinde Katlenburg-Lindau  
- Ortsteil Katlenburg -  
Landkreis Northeim  
Regierungsbezirk Hildesheim

#### 0.0 Vorbemerkung:

- 0.1 Der Bebauungsplan wurde auf der Planungsunterlage des öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieurs Hartmut Gude, Göttingen, vom 11.4.1973 und 29.4.1976 im Maßstab 1 : 1000 gefertigt.

Die Flächen liegen in der Gemarkung Katlenburg in der Flur 10.

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

- 0.2 Der Bebauungsplan ist gemäß § 2, 8, 9, 10 und 30 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 und der Baunutzungsordnung vom 26.6.1962 und der Änderung der Verordnung vom 26.11.1968 aufgestellt worden. Es handelt sich also um einen qualifizierten Plan.

- 0.3 Aufgrund der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 (Um die Lindenstraße) sind im Ortsteil Katlenburg 34 WE für 120 Personen entfallen.

Damit wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 5 (Auf dem Weingarten) dringend erforderlich, da keine Wohnbaufläche für die vorhandene Nachfrage bereitsteht.

Zugleich erfüllt der Plan die „Besondere Entwicklungsaufgabe - W = Wohnen“ des Zentralortes und Nebenzentrums Katlenburg-Lindau im Sinne des Regionalen Raumordnungsprogramms des Regierungsbezirkes Hildesheim und zwar für zusätzlich 52 WE für 181 Personen.

- 0.4 Im Flächennutzungsplan-Entwurf Katlenburg-Lindau ist der Planbereich als Wohnbaufläche mit der durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,62 ausgewiesen.

- 0.5 Als Beiplan 1 zu dieser Begründung gehört der Bauentwurf, der insbesondere Vorschläge für eine geeignete Grundstücksteilung und eine sinnvolle Gebäudeanordnung deutlich macht.

#### 1.0 Städtebauliche Begründung:

- 1.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft:



- Im Norden : Direkt an dem Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änderung - angrenzend, Nordgrenze des Flurstückes 116/24, Teilung des Flurstückes 1/1 entlang des Böschungskopfes am Hillemannsgrund.
- Im Osten : Direkt an dem Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änderung - angrenzend, Ostgrenze des Flurstückes 116/24, Weg - Flurstück 153/1 kreuzend, sowie Westgrenze des Flurstückes 116/23.
- Im Süden : Südgrenze des Weg-Flurstückes 153/1, weiter parallel dazu in 40 m Abstand und in Teilung des Flurstückes 104/1.
- Im Westen : Westgrenze des Flurstückes 104/1, Weg - Flurstück 153/1 kreuzend, Westgrenze des Flurstückes 117, Weg-Flurstück 121/12 kreuzend, in Teilung des Flurstückes 1/1.

1.2 Ziele der Planung sind:

- 1.21 Rechtsverbindliche Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung um die Belange des Eigenbedarfes im Ortsteil Katlenburg zu erfüllen und darüber hinaus der „Besonderen Entwicklungsaufgabe - W = Wohnen“ als Zentraler Ort - nachzukommen.
- 1.22 Rechtsverbindliche Ausweisung der erforderlichen Öffentlichen Verkehrsflächen und der Öffentlichen Parkplätze.
- 1.23 Rechtsverbindliche Ausweisung von drei Grünflächen als Kinderspielplätze.
- 1.24 Rechtsverbindliche Festlegung eines Pflanzgebotes für eine flächenhafte Anpflanzung zur Einfassung der Kinderspielplätze.
- 1.25 Rechtsverbindliche Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen, hier: 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)  
als Höchstgrenze, z.B. II
- 1.42 Zusätzlich ein talseitig offenes  
und bewohnbares Untergeschoß zu-  
lässig, z.B. I + TU
- 1.43 Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)  
z.B. 0,6  
Hierbei ist zu beachten:  
Sollte bei eingeschossiger Bebauung  
das TU nicht in Anspruch genommen werden,  
so darf gem. § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung die zulässige GFZ für die Ein-  
geschossigkeit nicht überschritten werden,  
dann also 0,5.

1.44 Die zulässigen Grundflächen sind durch Baugrenzen mit Maßangaben ausgewiesen.

Wenn zutreffend, gilt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B.

1.5 Die Stellung der Gebäude wird durch Baugrenzen begrenzt. Wo erforderlich, wurde die Firstrichtung bzw. die Längsachse der baulichen Anlagen durch Doppelpfeil  bestimmt.

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 Es handelt sich um eine für Wohnbauflächen vorzüglich geeignete Geländeform, als eine gut durchsonnte, flach geneigte, hochebenenmäßige Bergkuppe, mit weitem, herrlichem Ausblick in das Vorland des Harzes.

2.2 Die künftige lockere Baumasse schließt sich der bebauten Ortslage direkt an. Mit einer mittleren Entfernung von 500 m zum Ortsteil-Zentrum sind gute Fußgänger-Verbindungen erfüllbar.

2.3 Der Planbereich grenzt im Norden und im Osten an ein rechtsverbindlich ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet (WA) und nach Süden und Westen an die freie Landschaft.

Damit sind die Immissionsrichtwerte für das WR-Gebiet mit 50/35 dB (A) Tag/Nacht als gesichert anzusehen.

2.4 Die Plangrenze nach Westen stimmt mit der Grenze des Wasserschutzgebietes gemäß der Verordnung vom 19.12.1973 überein. Damit ist gesagt, daß hier der künftige Ortsteil-Rand erreicht ist.

Nach Süden greift der Planbereich in das vorgenannte Wasserschutzgebiet ein. Dort ist jedoch nur die im Bestand gegebene, landwirtschaftliche Nutzung festgelegt.

3.0 Gemeindebedarfsflächen sind im Plan nicht enthalten.

4.0 Die Grünflächen sind, soweit sie sich nicht in die öffentliche Verkehrsfläche einordnen, für drei öffentliche Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren geplant.

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

Der Flächennachweis gemäß § 3 (2) ist unter nachstehender Ziffer 8,8 erbracht.



- 4.1 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.
- 4.2 Um die Kinderspielplätze zum Straßenraum und zu den Wohngrundstücken 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.
- 5.0 Verkehrsflächen:
- 5.1 Der Planbereich ist von Norden und vom Osten durch befestigte Gemeinde-Straßen erschlossen. Alle im Plan festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen müssen erworben und ausgebaut werden.
- Die Querprofile sind im Bauentswurf dargestellt und im Plan in den Hauptmaßen festgelegt.
- Die Regelbreite beträgt 9,50 m und im Bereich der senkrecht, quergestellten, einseitigen Park-Flächen 13,50 m.
- Durchweg sind beidseitige Fußwege von je 1,75 m Breite vorgesehen, so daß eine Fahrbahnbreite von 6,00 m verbleibt.
- Wo das nicht zutrifft, wird ein Schrammbord mit 0,50 m Streichmaß angeordnet.
- 5.2 Wo erforderlich, sind an den Straßeneinmündungen und Kurven Verkehrs-Sichtfelder eingetragen und durch Schraffur bezeichnet.
- Sichtflächen sind freizuhalten von Umzäunungen und Bepflanzungen, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante sind.
- 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 nicht gesondert dargestellt. Sie sind jedoch auf den jeweiligen Baugrundstücken bestmöglichst anzuordnen.
- Hierbei ist ein zusätzlicher Stellplatz von 6,00 m Tiefe zwischen Straßengrenze und Vorderkante Garage anzustreben.
- 6.0 Erschließung:
- Aus wirtschaftlichen Gründen und zur Anpassung an die jeweilige Nachfrage nach Bauland wird für den Planbereich eine Erschließung in zwei Einzelabschnitten angestrebt.

- 8.2 Öffentliche Verkehrsflächen etwa 1.394 ha
- 8.3 Öffentliche Grünflächen etwa 0.328 ha
- 8.4 Erschließungsflächen zusammen 1.722 ha  
das entspricht etwa 23 % des  
Bruttobaugebietes.
- 8.5 Landwirtschaftlich genutzte Fläche etwa 1.070 ha
- 8.6 Das Nettobauland beträgt mithin 4.745 ha  
das für eine neue Bebauung voll zur  
Verfügung steht.
- 8.7 Besiedlungsdichte:
- 8.71 Geplant sind
- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| 7 Wohnhäuser I       | mit 10 WE |
| 28 Wohnhäuser I + TU | mit 42 WE |
| 15 Wohnhäuser II     | mit 30 WE |
| 50 Wohnhäuser        | mit 82 WE |
| =====                |           |
- 8.72 Bei 82 We . 2,5 = 205 Personen.  
205 E/4.745 ha = 43 Personen
- 8.73 Besiedlungsdichte = 43 E/ha.  
=====
- 8.8 Flächennachweis Kinderspielplätze:
- |                                   |   |                          |
|-----------------------------------|---|--------------------------|
| Nettobauland                      | = | 47.450 m <sup>2</sup>    |
| 5.600 m <sup>2</sup> bei GFZ 0,5  | = | 2.800 m <sup>2</sup> GF  |
| 27.800 m <sup>2</sup> bei GFZ 0,6 | = | 16.680 m <sup>2</sup> GF |
| 14.050 m <sup>2</sup> bei GFZ 0,7 | = | 9.835 m <sup>2</sup> GF  |
| Geschoßfläche zus.                | = | 29.315 m <sup>2</sup> GF |
| =====                             |   |                          |
| Erforderliche Fläche              | = | 29.315 . 0,02            |
|                                   | = | 586,30 m <sup>2</sup> .  |
- Geplante Kinderspielplatz-Flächen
- bei Abzug der Flächen für das Pflanzgebot (Schutz-Umpflanzung) =
- |                                               |   |     |
|-----------------------------------------------|---|-----|
| I = 710 m <sup>2</sup>                        | > | 300 |
| II = 366 m <sup>2</sup>                       | > | 300 |
| III = 335 m <sup>2</sup>                      | > | 300 |
| zus. = 1411 m <sup>2</sup> 731 m <sup>2</sup> |   |     |
| =====                                         |   |     |
- In diesem Zusammenhang sei vermerkt, daß der große Spielplatz an der Ostseite des Planbereiches anteilig mit für das angrenzende Baugebiet 4 (Kapellenberg) mitbemessen wurde.
- 8.9 Nachweis der öffentlichen Stellplätze:
- |                                 |   |              |
|---------------------------------|---|--------------|
| Laut Ziffer 8.71 geplant        | = | 82 WE        |
| Erforderliche Stellplätze       | = | 45 ST        |
| Im Plan festgelegte Stellplätze |   |              |
| in Queraufstellung              | = | 100 > 45 ST. |
| =====                           |   |              |



9.0 Durchschnittliche Geschoßflächenzahl:

|                         |   |                       |       |
|-------------------------|---|-----------------------|-------|
| Nettobauland            | = | 47.450 m <sup>2</sup> | (8.6) |
| Geschoßfläche           | = | 29.315 m <sup>2</sup> | (8.8) |
| <hr/>                   |   |                       |       |
| $\frac{29.315}{47.450}$ | = | 0,62                  |       |

Das entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

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

|                                                 |     |              |    |
|-------------------------------------------------|-----|--------------|----|
| 10.1 Erwerb und Freilegung                      |     |              |    |
| 13.938 m <sup>2</sup> . 9,00 DM/m <sup>2</sup>  | rd. | 125.500,--   | DM |
| 10.2 Befestigung                                |     |              |    |
| 13.938 m <sup>2</sup> . 49,00 DM/m <sup>2</sup> | rd. | 682.962,--   | DM |
| 10.3 Straßenbeleuchtung                         |     |              |    |
| 13.938 m <sup>2</sup> . 1,90 DM/m <sup>2</sup>  | rd. | 26.482,--    | DM |
| 10.4 Regenwasser-Kanal                          |     |              |    |
| 12.330 m <sup>2</sup> . 6,80 DM/m <sup>2</sup>  | rd. | 83.844,--    | DM |
| 10.5 Schmutzwasser-Kanal                        |     |              |    |
| 12.330 m <sup>2</sup> . 13,20 DM/m <sup>2</sup> | rd. | 162.800,--   | DM |
| 10.6 Wasser                                     |     |              |    |
| 12.330 m <sup>2</sup> . 5,70 DM/m <sup>2</sup>  | rd. | 70.300,--    | DM |
| dazu Druckerhöhung                              | rd. | 15.000,--    | DM |
| 10.7 Hausanschlüsse - Wasser                    |     |              |    |
| 12.330 m <sup>2</sup> . 2,80 DM/m <sup>2</sup>  | rd. | 34.500,--    | DM |
| 10.8 Hausanschlüsse - SW + RW                   |     |              |    |
| 12.330 m <sup>2</sup> . 3,70 DM/m <sup>2</sup>  | rd. | 45.600,--    | DM |
| 10.9 Öffentliche Grünflächen                    |     |              |    |
| 3.280 m <sup>2</sup> . 25,00 DM/m <sup>2</sup>  | rd. | 82.000,--    | DM |
| <hr/>                                           |     |              |    |
| zusammen rd.                                    |     | 1.328.988,-- | DM |
| =====                                           |     |              |    |

einschließlich Behördenleistung.

Von diesem Betrag sind rd. 877.000,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil, also rd. 789.000,-- DM über den Erschließungsbeitrag verteilbar. Das entspricht einem Einheitsbetrag von rd. 27,00 DM/m<sup>2</sup> GF.

An Anschlußbeiträgen für Wasser und Abwasser sind rd. 240.000,-- DM zu erheben.

Somit sind rd. 300.000,-- DM an direkten Erschließungskosten aufzubringen.

Die Kosten für die Drehstrom-Versorgung werden direkt von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind hier kostenmäßig nicht erfaßt.

Dasgleiche trifft für das erforderliche Fernmelde-netz zu.

11.0 Bodenordnende Maßnahmen werden sehr wahrscheinlich nicht erforderlich.

12.0 Eine Veränderungssperre zur Sicherung dieser Planung wird nicht als notwendig erachtet.

- 13.0 Die Mindestabstände der Bauwerke zu den Grundstücksgrenzen sind gemäß der geltenden Bauordnung einzuhalten.

Aufgestellt:

Katlenburg-Lindau

am 27.9.1976

*Kolbe*

( Kolbe )

Amtsleiter/Bauing.

Für den Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau

Katlenburg-Lindau, den ....27.9.....1976



*Kolbe*

Bürgermeister

*[Signature]*

Gemeindedirektor