

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,3 Geschößflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
TH 5,0 m Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB- §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

E Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

**Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

L 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.15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

H Hausgärten, privat

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(z.B. § 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der privaten Grünfläche - Hausgärten sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und sechs standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

2. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum 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 Abgängigkeit zu ersetzen. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

3. In den Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 30 m standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage sind je angefangene 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und sechs standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

5. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen 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 Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Katlenburg-Lindau spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Eine Sammelmaßnahme (Aufwertung einer Ackerfläche zu einer Obstbaumwiese) auf dem Grundstück Flurstücknr. 311/68, Flur 5, Gemarkung Elvershausen, soweit es sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet, wird den Eingriffen innerhalb dieses Bebauungsplanes zugeordnet und ist durch die Gemeinde Katlenburg-Lindau spätestens in der auf den Beginn von Baumaßnahmen im Planbereich folgenden Anpflanzperiode (April bis Oktober) durchzuführen (gemäß §§ 9 (1a) und 135a-c BauGB).

6. 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.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Nutzungsgrenze

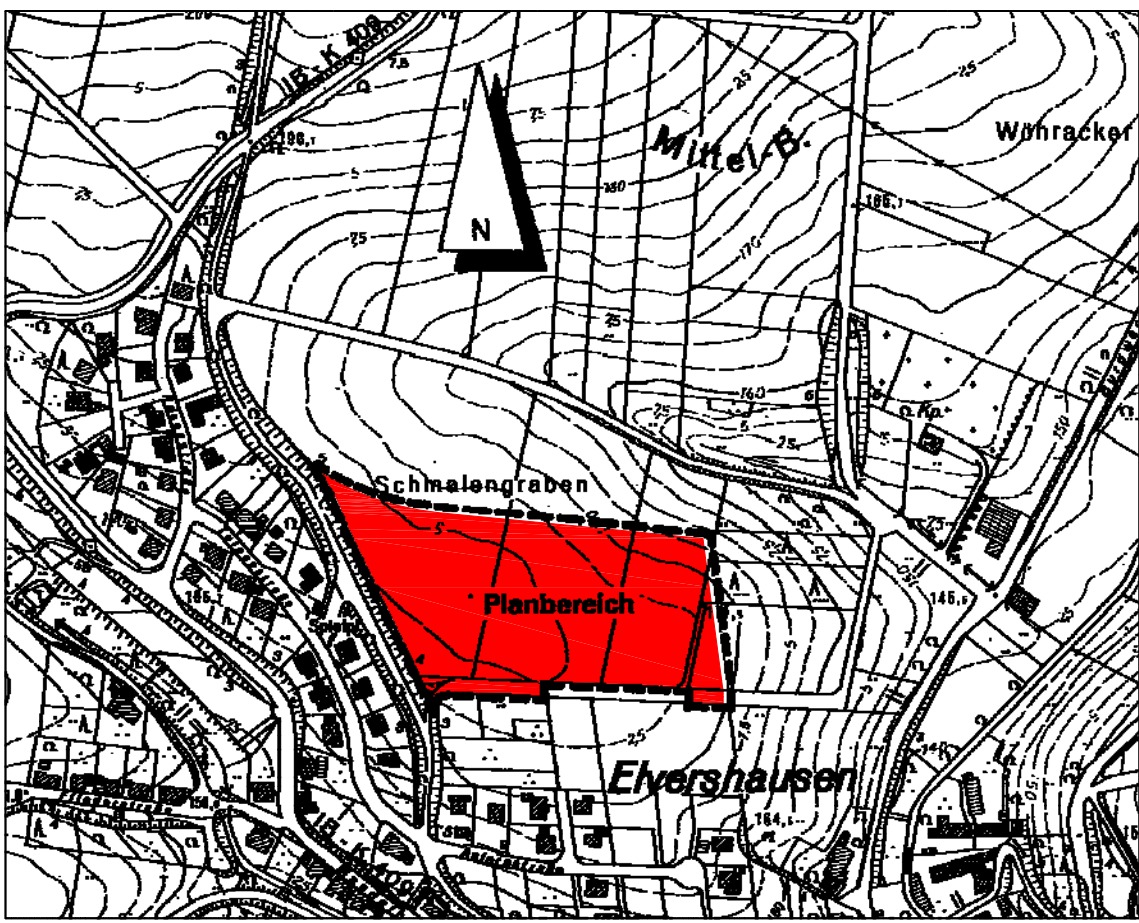
Gartenland

Grünland

Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)

Böschung

Nadelbäume



Übersichtskarte Maßstab 1:5000

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nördlicher Trogrund" der Gemeinde Katlenburg-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.

Priämabel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen (25.11.1999).

Katlenburg - Lindau, den 18. Feb. 2000

Siegel

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg - Lindau, den 18. Feb. 2000

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / VP L4/800/98

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dez. 98). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Northeim, den 03. Feb. 2000

Siegel

gez. Krumholz
Vermessungsdirektor

Planverfasser

der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im November 1998

BÜRO KELLER

Stadt für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522330 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.06.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.07.1999 bis 30.08.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg - Lindau, den 18. Feb. 2000

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3-Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg - Lindau, den

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Katlenburg-Lindau, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.11.1999 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 18. Feb. 2000

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht wurden.

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (AZ: vom heutigen Tage) der Auflegen der Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Betrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom AZ: aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am belgetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg - Lindau, den

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.12.1999 rechtsverbindlich geworden.

Katlenburg - Lindau, den 18. Feb. 2000

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Katlenburg - Lindau, den

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Katlenburg - Lindau, den

Gemeindedirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

KATLENBURG-LINDAU

OT ELVERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

NÖRDLICHER TROGRUND

M. 1:1000

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung 1990,
Planzeichenverordnung,
Niedersächsische Bauordnung
in der jeweils zuletzt geltenden Fassung

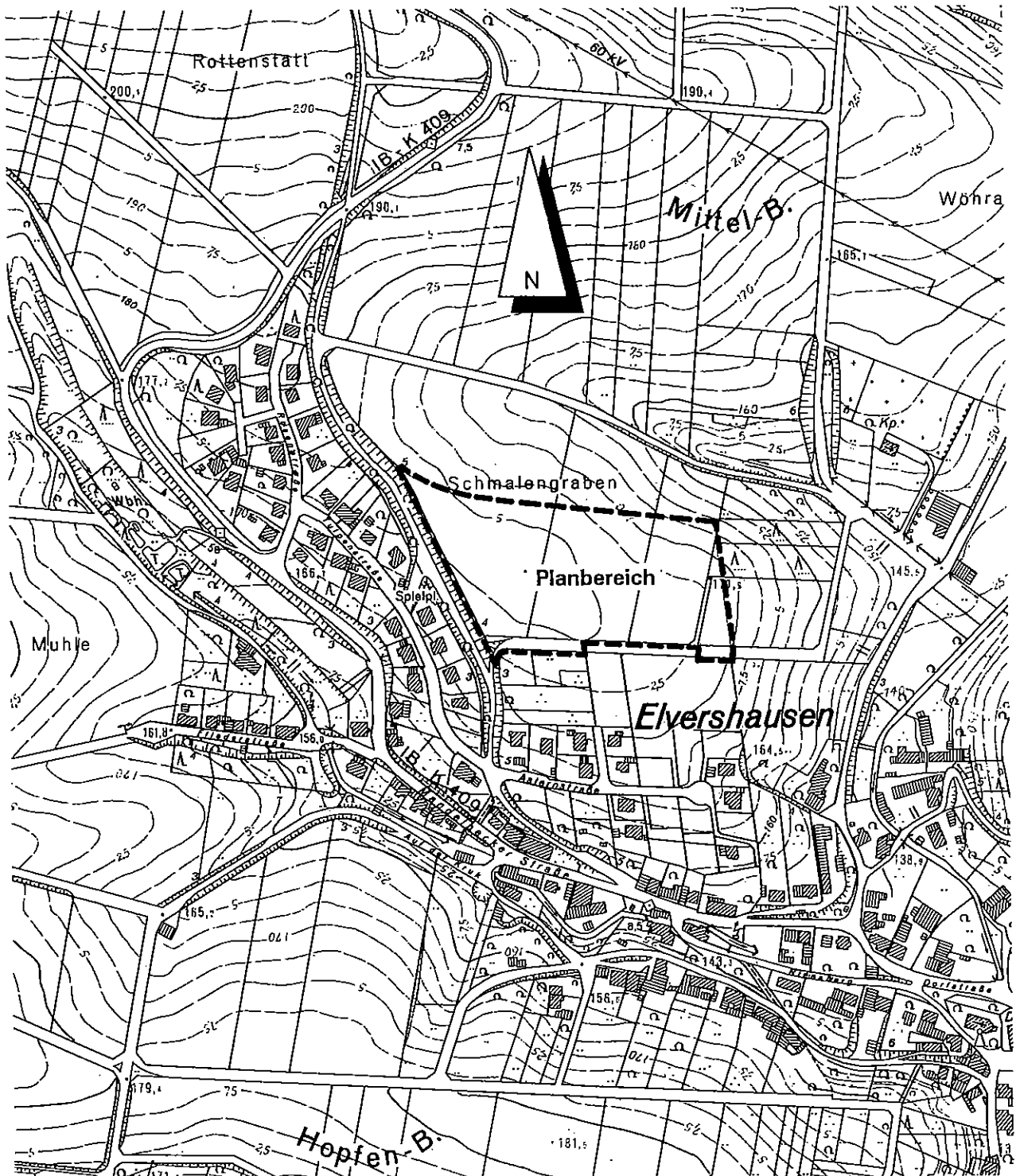
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (3) BauGB		
BEARBEITET AM: 18.3.1999 / BAU	BEARBEITET AM: 17.6.1999 / BAU	STAND VOM: 25.11.1999 / BAU			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 25.11.1999	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
	gem. § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU OT ELVERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT "NÖRDLICHER TROGGRUND"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nördlicher Troggrund" im Ortsteil Elvershausen beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten Elvershausens im unmittelbaren Anschluß an die Baugebiete "Schwalengraben", "Troggrund" und "Nördlich der A sternstraße". Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Nach der Regionalen Raumordnungsplanung sind Aspekte von Energiesparmöglichkeiten durch verdichtete Bauweisen und Einsatz energiesparender Baustoffe sowie Möglichkeiten der verschiedenen Sonnenenergieausnutzung auszuschöpfen. Dieses Ziel steht aber zumindest für den hier zu beplanenden Bereich im Widerspruch zu dem ebenfalls in der Regionalen Raumordnung genannten Ziel des Landschaftschutzes. Es handelt sich hier um ein relativ exponiert gelegenes Baugebiet, in dem eine verdichtete Bauweise noch weiter als ohnehin schon unvermeidbar in das Landschaftsbild eingreifen würde. Aufgrund der Topographie sind in Elvershausen aber keine anderen Flächen für den vorhandenen Grundstücksbedarf verfügbar. Dem Aspekt eines möglichst einzugrünenden, in die Landschaft eingebundenen Baugebietes wird gegenüber einer verdichteten Bauweise der Vorzug eingeräumt. Der Nutzung der Sonnenenergie steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Es gibt auch keine entgegenlautenden Festlegungen der Örtlichen Bauvorschrift.

Hinsichtlich des Verkehrs soll nach der Regionalen Raumordnung in die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine intensive Betrachtung von möglichen und den Individualverkehr reduzierenden Rad- und Fußwegverbindungen einbezogen werden. Dieser Aspekt ist in diesem Baugebiet bereits berücksichtigt, weil im südlichen Baugebiet "Troggrund" eine direkte Fußwegverbindung zur Ortsmitte geschaffen wird, die Fußgängern, nicht aber dem KFZ - Verkehr zu Verfügung steht. Dadurch wird auch eine direkte Anbindung der Bushaltestelle geschaffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau weist in seiner rechts-wirksamen 13. Änderung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen wird im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen, M 1:5.000



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Plangebiet liegt verhältnismäßig exponiert nördlich der vorhandenen Bebauung im Übergang zur freien Landschaft. Es wird bislang als Acker genutzt. Besonders wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim stellt den gesamten Bereich zwischen Rhumetal und der Ortschaft Echte als Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dar. Hiervon ist somit auch die gesamte Ortslage Elvershausens einschließlich des vorliegenden Baugebietes betroffen.

2.4 Denkmalpflege

Laut Bezirksregierung Braunschweig wird in diesem Bereich Elvershausens eine mittelalterliche Burganlage vermutet. Anfallende Bodenarbeiten seien daher mit dem Institut für Denkmalpflege zu koordinieren. Sollte sich im Laufe der Bauarbeiten der Verdacht bestätigen, sei mit einer Verzögerung durch dann anfallende Notgrabungen zu rechnen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll dieses Gebiet nunmehr einer Wohnbebauung zugeführt werden, wobei die bauliche Entwicklung Elvershausens aufgrund des nördlich des Planbereiches nach Norden abfallenden Geländes hier ihr Ende findet, da eine Schmutzentwässerung ansonsten nur mit unververtretbarem Aufwand möglich wäre. Wie schon in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, ist eine entsprechende abschließende Ortsrandgestaltung erforderlich. Der Bedarf an Wohnbaufläche ist innerhalb des Erläuterungsberichtes zur 13. Flächennutzungsplanänderung dargelegt worden, auf der die vorliegende Bebauungsplanung aufbaut.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil sie der Lage in einer ländlich geprägten Ortschaft eher angemessen sind als Reine Wohngebiete.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft niedrig gehalten. Es wird zwar eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, aber durch eine Begrenzung der zulässigen Traufhöhe wird sichergestellt, daß das Erscheinungsbild zukünftiger Wohngebäude dem einer Eingeschossigkeit entspricht, auch wenn das Dach rechnerisch als Vollgeschoß ausgebaut werden darf.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine Begrenzung auf Einzelgebäude vorgesehen, weil dies der Lage des Baugebietes am ehestens entspricht und somit eine Durchgrünung zugunsten einer Ortsrandgestaltung unterstützt wird.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein Anlaß zur Beschränkung besteht nur hinsichtlich der Anpflanzflächen, zu denen ein Mindestabstand eingehalten werden soll, um Konflikten zwischen Bebauung und Bepflanzung vorzubeugen.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird über die A sternstraße erschlossen. Der südlich verlaufende landwirtschaftliche Weg, der weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr ungehindert zur Verfügung steht, wird in die Erschließung der Baugrundstücke einbezogen. Dadurch wird eine wirtschaftlichere Erschließung ermöglicht als bei einem Verzicht auf die Nutzung des Weges.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt unterhalb des Baugebietes über eine Bushaltestelle, die über einen Fußweg direkt erreichbar ist. Der nahe gelegene Bahnhof Katlenburg bietet eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz in Northeim, Nordhausen und Göttingen.

Eine Anbindung über den südwestlich des Planbereiches verlaufenden Hohlweg wird nicht vorgesehen, weil hier laut Dorferneuerungsplan ein wichtiger und wertvoller Bereich für Natur und Landschaft erhalten bleiben und nicht durch die Anlage einer verhältnismäßig aufwendigen Straßenbaumaßnahme zerstört werden soll. Dementsprechend wird im westlichen Bereich keine Grundstückszufahrt von dem landwirtschaftlichen Weg aus zugelassen.

3.5 Grün

Durch den Bebauungsplan wird ein erheblicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht, der in der Inanspruchnahme einer Ackerfläche 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 Ausgleichsmaßnahmen 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 der Böschungsbewuchs im Westen des Planbereiches, der in der Dorferneuerungsplanung als wertvoll eingestuft wurde, durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen werden, sondern erhalten bleiben. Mit den randlichen Grünflächen mit entsprechenden Anpflanzungen soll eine Einbindung in die angrenzende freie Landschaft geschaffen werden. Die internen Anpflanzungen auf Baugrundstücken dienen einer Mindestdurchgrünung der Baugebiete selbst, wobei Straßen-

bäume 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 um Ackerland, das im Süden an Bebauung angrenzt, andererseits aber sehr exponiert liegt, so daß es insgesamt als durchschnittlicher weniger empfindlicher Bereich eingestuft wird. 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. Die festgesetzte Grünfläche Hausgärten, die der Ortsrandgestaltung dienen soll, wird gegenüber den Freiflächen in den Baugebieten ebenso wie die öffentliche Grünfläche mit dem Grenzwert zwischen weniger empfindlichen und empfindlichen Bereichen bewertet, weil sie außer transparenten Einfriedungen keine baulichen Nutzungen beinhalten dürfen, nachdem anderenfalls ihr Nutzen für die Ortsrandgestaltung nicht erreichbar wäre. Baumscheiben innerhalb der Verkehrsfläche sowie innerhalb von Stellplatzanlagen werden mit dem Mindestwert von Verkehrsgrün in weniger empfindlichen Bereichen eingestuft.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Ackerland 24.057 m ² x 1,0 WE/m ² =	24.057 WE
landwirtschaftlicher Weg 1.028 m ² x 0,3 WE/m ² =	308 WE
Summe:	24.365 WE

Planung:

Allgemeine Wohngebiete 15.583 m ² , mögliche Versiegelung GRZ 0,3 entspricht 4.675 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar 2.338 m ² x 0,3 WE/m ² =	701 WE
zu begrünende Freiflächen 8.570 m ² x 1,2 m ² =	10.284 WE
Grünfläche - Hausgärten 2.095 m ² x 1,5 WE/m ² =	3.143 WE
öffentliche Grünfläche - Grünanlage 4.309 m ² x 1,5 WE/m ² =	6.464 WE
Verkehrsfläche 2.070 m ² abzüglich 10 Baumscheiben à 9 m ² = 1.980 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
Summe:	20.655 WE

Damit könnte der Ausgleich nicht ganz ermöglicht werden. Kompensationsmöglichkeiten bestehen auf einem östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellten bisherigen Ackergrundstück, auf dem eine Obstbaumwiese angelegt werden soll. Dies wird über eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung gesichert. Das Defizit beträgt 3.710 WE. Die Kompensationsfläche hat eine Größe von 4.839 m². Bei einer Aufwertung um 1,0 Wertstufen durch die Anlage einer Obstbaumwiese wäre damit die Kompensation möglich.

Die Fichtenanpflanzung auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück soll entsprechend der Flächennutzungsplanung ebenfalls durch eine Obstbaumwiese ersetzt werden, so daß auf Dauer keine Beeinträchtigung der privaten Bau- und Gartenflächen vorhanden sein wird.

Es ist zu beachten, daß für Anpflanzungen die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten sind. Aus diesem Grund werden am Gebietsrand auch nur Strauchpflanzungen festgesetzt. Folgende Arten können verwendet werden, wobei die Liste nicht abschließend und deshalb nicht Bestandteil der entsprechenden Textlichen Festsetzungen ist:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanooides
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Wildbirne	Pyrus communis
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

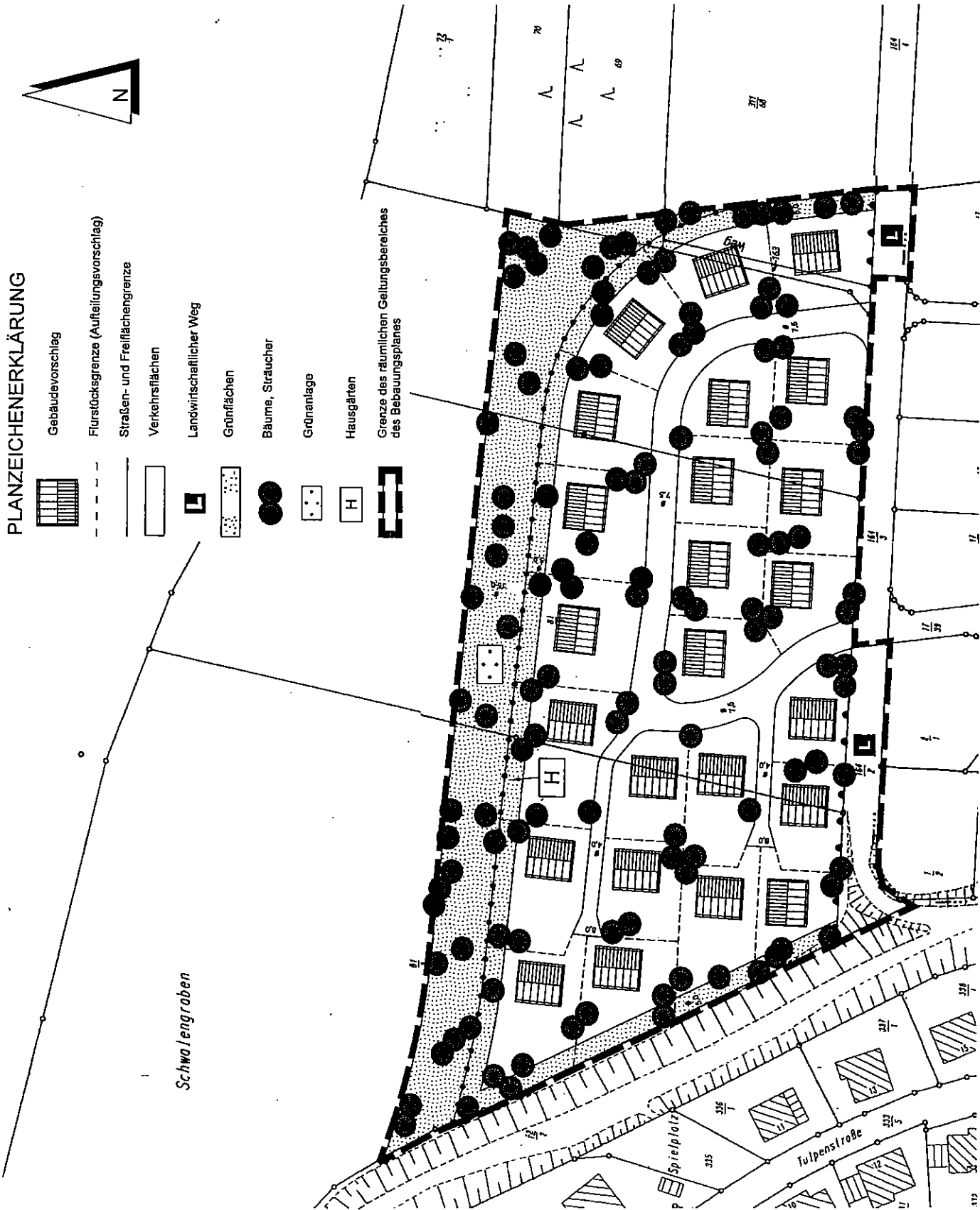
Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

3.6 Immissionsschutz

Die Landwirtschaftskammer hat im Zusammenhang mit der benachbarten Planung "Nördlich der A sternstraße bereits darauf hingewiesen, daß dieser Bereich an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, durch deren Bewirtschaftung gelegentlich Immissionen auf den Planbereich einwirken können. Diese dürften jedoch den ortsüblichen und zu duldenden Rahmen nicht überschreiten.

Bebauungsentwurf, M 1:1.500



4. Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift wird in ihrem Inhalt an die der benachbarten Baugebiete angepaßt, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Gesamtbaugebietes zu erreichen. Gerade aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes ist eine ortstypische Gestaltung der Dachlandschaft besonders wichtig. Ortsfremde Dachformen wie Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen zumindest bei den Hauptgebäuden vermieden werden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen 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. Elvershausen 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, das Oberflächenwasser über ein nordwestlich vorgesehenes Regenwasserrückhaltebecken (siehe Ausschnitt Flächennutzungsplan) so zum nächsten Vorfluter geleitet, daß eine gegenüber dem bisherigen Stand zusätzliche Belastung der Vorflut vermieden werden kann. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der topographischen Lage am Hang oberhalb der Ortsmitte sowie wegen des hier in einer Tiefe von bis zu vier Meter anstehenden Lößlehm Bodens nicht möglich. Eine Ableitung von natürlichem hangseitigem Oberflächenwasser, z.B. über Hanggräben, ist nicht erforderlich, da das Baugebiet auf einer Kuppe liegt.

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 durch den jeweiligen Eigentümer vorzusehen. In den Seitenbereichen der Erschließungsstraße kann geparkt werden.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Der nächste Spielplatz befindet sich ca. 350 m entfernt in der Tulpenstraße im Bebauungsplan Nr. 3 "Lehmkuhle". Er ist ausreichend groß bemessen, um den gesetzlichen Bedarf aus diesem Plangebiet von 93 m² mit abzudecken. Darüber hinaus besteht hier im Gegensatz zu städtischen Gebieten die Möglichkeit, dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern in der angrenzenden freien Landschaft zu entsprechen.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung der Verkehrs- und Grünflächen	10.000,- DM
Verkehrsflächenausbau	352.000,- DM
Grünflächenanlage	37.500,- DM

Von diesen Beträgen sind ca. 400.000,- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Schmutzwasserkanal	130.000,- DM
Hausanschlüsse (SW)	108.000,- DM

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen kann rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen werden.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	2,5085 ha
davon sind	
Allgemeine Wohngebiete	1,5583 ha
private Grünfläche - Hausgärten	0,2095 ha
öffentliche Grünfläche - Grünanlage	0,4309 ha
Verkehrsfläche	0,3098 ha

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

"Nördlicher Troggrund"

vom 30.07.99 bis einschließlich 30.08.99

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

Katlenburg-Lindau, den 18. Feb. 2000

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor