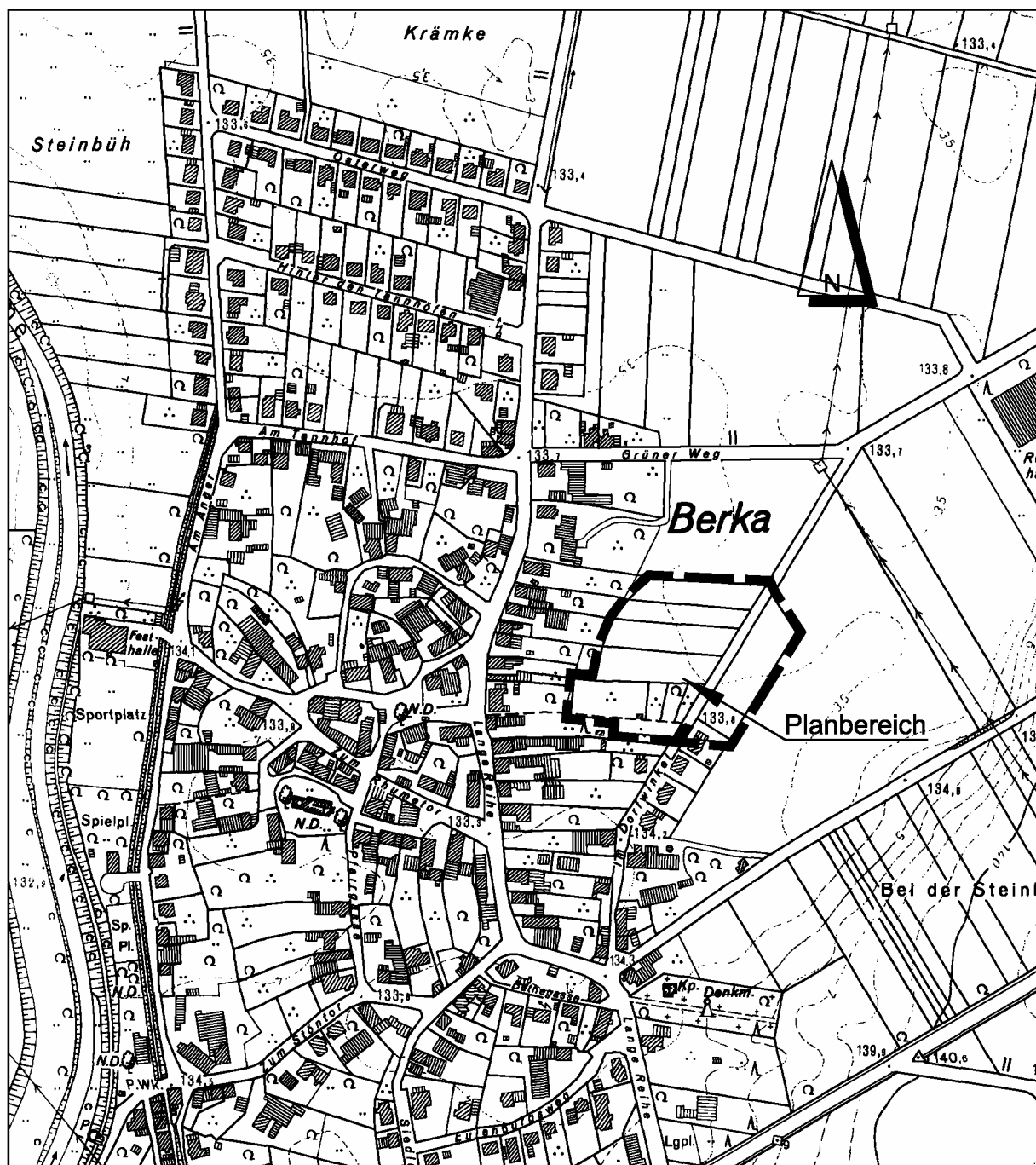


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
17.2.2003	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE KATLENBURG – LINDAU OT BERKA

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „HINTER DEM DORFE“



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Dorfe“ im Ortsteil Berka beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am östlichen Ortsrand beiderseits der verlängerten Straße „Im Dorfwinkel“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Teilplanaufhebung

Der Bebauungsplan überdeckt eine Teilfläche des südlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Dorfwinkel“, der mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5 insoweit aufgehoben wird. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung 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.

Hinsichtlich des Verkehrs soll in die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine intensive Betrachtung von möglichen und den Individualverkehr reduzierenden Rad und Fußwegverbindungen einbezogen werden.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

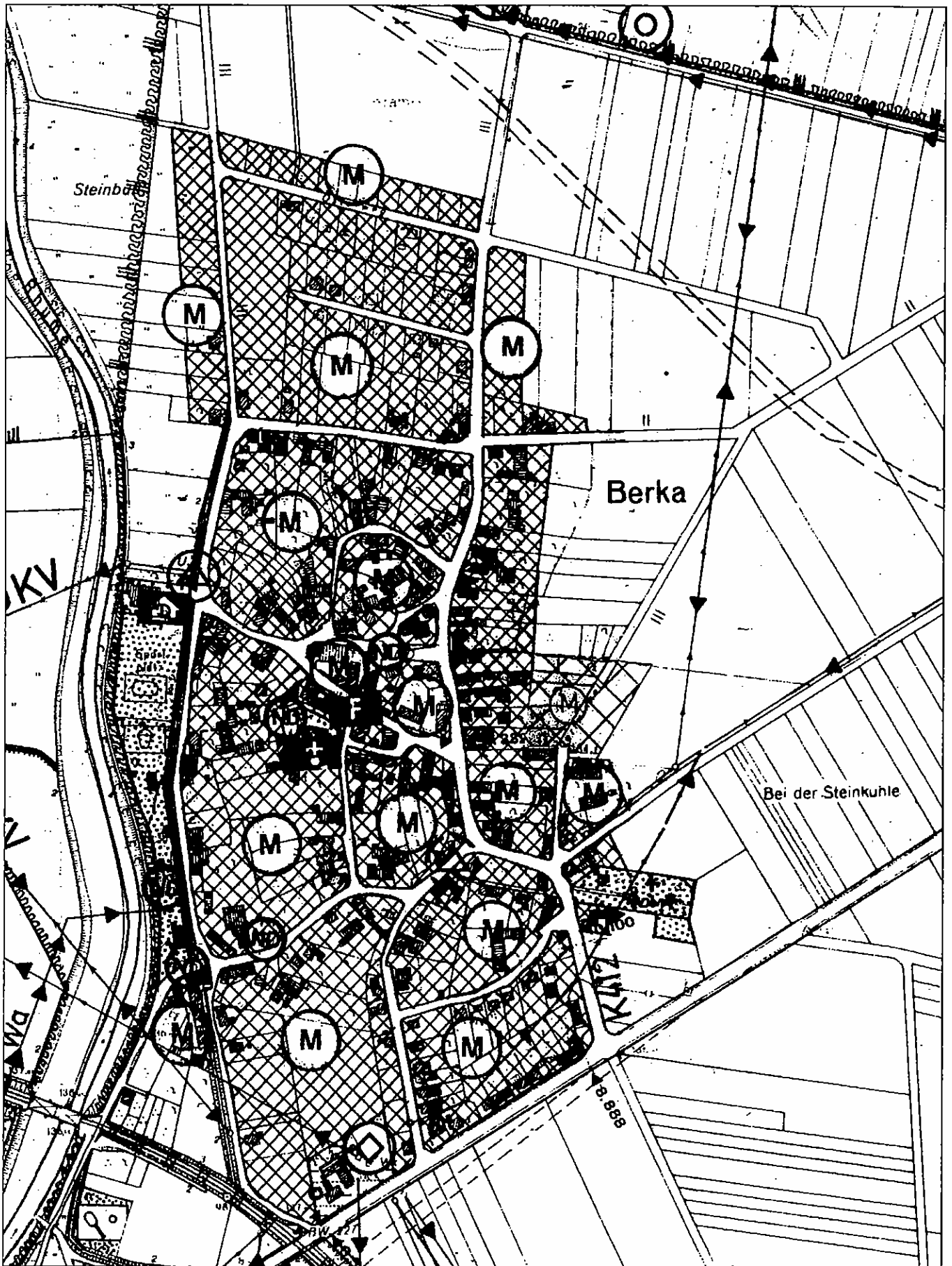
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Rahmen der parallel aufgestellten 17. Flächennutzungsplanänderung wird statt dessen eine Wohnbaufläche ausgewiesen, die zur freien Landschaft hin mit einer Ortsrandeingrünung zu versehen ist. Die im Flächennutzungsplan bislang dargestellte nordsüdlich verlaufende Elt-Freileitung ist abgebaut.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gelände ist eben und wird westlich der Straße „Im Dorfwinkel“ durch Hausgärten und Grabeland, östlich als Ackerfläche genutzt. Besonders wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim trifft für diesen Bereich Berkas keine besonderen Aussagen. Schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft werden nicht festgestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen, M 1:5.000



Flächennutzungsplan, 17. Änderung, M 1:5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



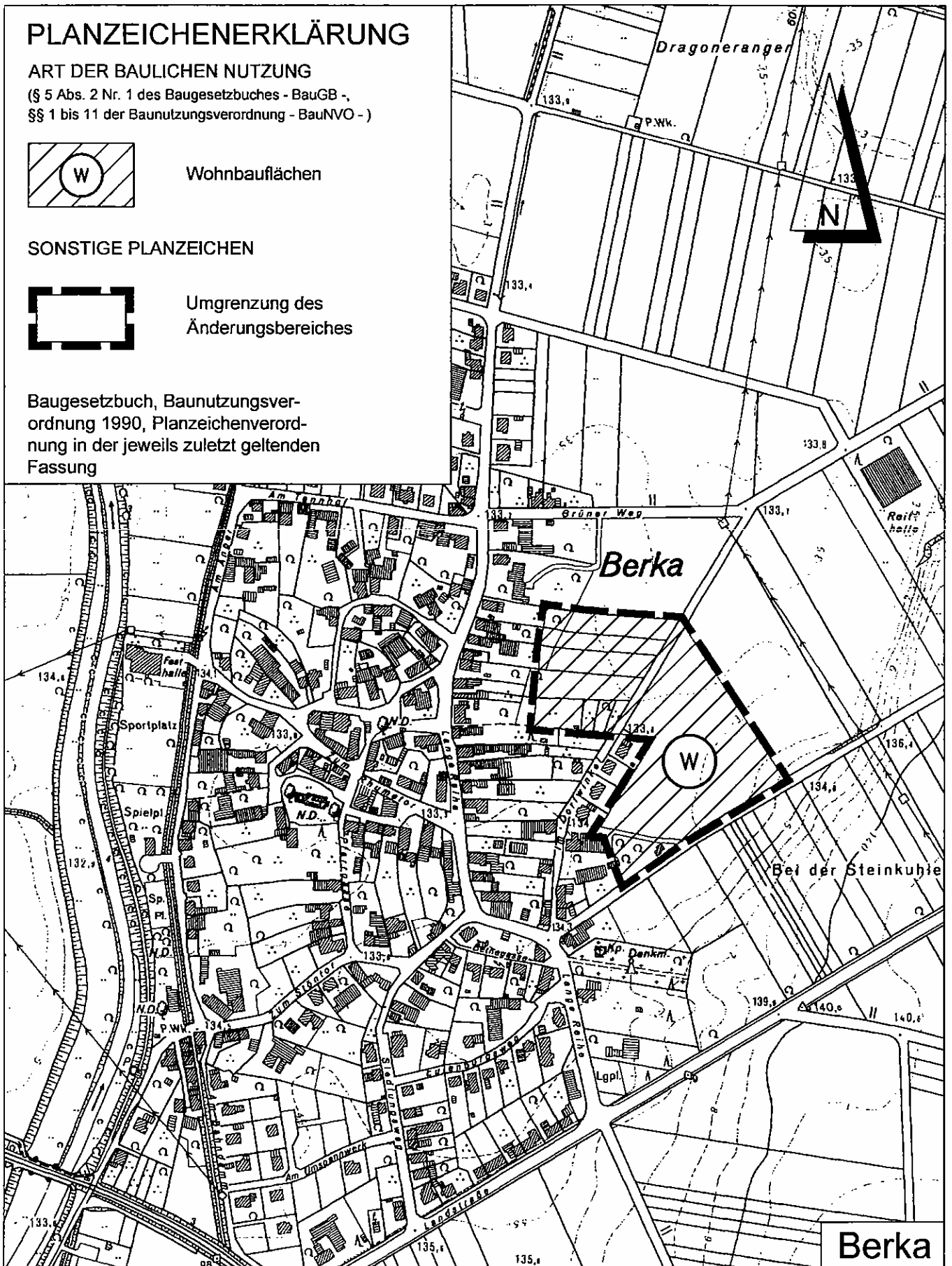
Wohnbauflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des
Änderungsbereiches

Baugesetzbuch, Baunutzungsver-
ordnung 1990, Planzeichenverord-
nung in der jeweils zuletzt geltenden
Fassung



Der Landkreis Northeim weist darauf hin, daß Überflutungen im Hochwasserfall nicht auszuschließen seien, auch wenn der Planbereich außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liege. Allerdings sind tatsächlich hier bislang keine Überschwemmungen vorgekommen.

2.4 Denkmalpflege

Im Zuge der südlich angrenzenden Planung für das Baugebiet „Im Dorfwinkel“ in den Jahren 1993/94 hatte die Denkmalpflege darauf hingewiesen, daß hier historisch überliefert eine Burg vorhanden war. Es bestehe daher die Möglichkeit, daß Teile der Anlage oder mit ihr im Zusammenhang stehende Außenanlagen bei Erdarbeiten aufgedeckt werden und im Rahmen von Notgrabungen archäologisch untersucht werden müssen.

2.5 Bundesstraßenplanung

Der Landkreis Northeim weist auf die Planungen für eine Ortsumgehung Katlenburg hin, die unter Umständen in Konflikt mit der vorliegenden Bebauungsplanung geraten könnte. Die Ortsumgehung von Katlenburg ist seit ungefähr 10 Jahren im Gespräch. Der Landkreis weist selbst darauf hin, daß bislang erst die für die Durchführung des Raumordnungsverfahrens notwendigen Unterlagen erarbeitet werden. Das bedeutet, daß man nach 10 Jahren immer noch mehr oder weniger am Anfang der Planungsarbeiten steht. Es kann aber auf der anderen Seite nicht sein, daß ein Ortsteil wie Berka seine eigenen Planungen für entsprechend lange Zeiträume mit unabsehbarem Ende einstellt. Wenn die Straßenplanungen derart lange dauern, muß hingenommen werden, daß sich in diesen langen Zeiträumen auch die Planungsvorgaben ändern können. Durch die vorliegende Baugebietsplanung kann in erster Linie die sogenannte Trassenvariante C in einem Abstand von ca. 130 m betroffen sein. Dies würde dazu führen, daß die Bedingungen eben für die Trassenvariante C sich durch das vorgesehene Wohngebiet ändern. Das bedeutet nicht, daß die Straßenplanung unmöglich gemacht wird, sondern lediglich, daß die Bedingungen für die Trasse C zukünftig anders zu beurteilen wären als bisher. Die Entwicklung des Ortsteiles Berka bzw. die Deckung eines Wohnbaubedarfes kann andererseits nicht davon abhängig gemacht werden, ob für eine Trassenvariante einer Straße, deren Realisierung überhaupt noch nicht absehbar ist, möglicherweise eine zusätzliche Lärmschutzwand erforderlich wird.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen neue Wohnbaumöglichkeiten für Berka geschaffen werden. Die im Flächennutzungsplan hierfür vorgesehenen Flächen sollen abschnittsweise planerisch vorbereitet werden, da anderenfalls zu viele Grundstücke auf einmal angeboten würden. Für späteren Bedarf sollen Flächen zurückgehalten werden.

Im Süden wird der angrenzende Bebauungsplan Nr. 4 „Im Dorfwinkel“ überplant, weil zum einen die damals festgesetzte Ortsrandeingrünung nicht mehr benötigt wird, andererseits aber die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke stark einschränkt. Zum anderen wird im Osten eine planerische Anpassung an die zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksteilung vorgenommen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, weil deren erweiterter Katalog zulässiger Nutzungen der Lage in einem durch Nutzungsmischungen geprägten Ort wie Berka angemessener ist als der Reiner Wohngebiete. Anlagen zur Sonnenenergienutzung können ohne weiteres erstellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt einen Kompromiß dar zwischen einer ortstypischen offenen Bebauung, zumal am Ortsrand, und dem Ziel einer flächensparenden Bebauung. Die äußeren Bauzeilen im Übergang zur freien Landschaft sollen lediglich eingeschossig bebaut werden können, um zu hoch aufragende Gebäude zu vermeiden, die zu weit in die Landschaft hineinwirken könnten. Im Inneren des Gebiets können dagegen auch zweigeschossige Gebäude zugelassen werden. In jedem Fall sollen jedoch durch eine Begrenzung der Traufhöhe zu hohe Fassadenansichten ausgeschlossen werden.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Durch eine Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser soll eine lockere durchgrünte Bauweise gefördert werden, wie sie der Lage am Ortsrand und damit am Übergang zur freien Landschaft angemessen ist. Reihenhauserzeilen würden diesem Ziel nicht entsprechen.

Die Baugrenzen können im allgemeinen großzügig gehalten werden. Lediglich im Südwesten des Plangebietes sollen jeweils durch eine zurückgezogene Baugrenze durchgehende Gartenflächen geschaffen werden. Östlich der Straße „Im Dorfwinkel“ wird die überbaubare Fläche mit der des südlich angrenzenden Bebauungsplanes zusammengezogen, weil eine Trennung hier städtebaulich nicht erforderlich ist.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird über die Straße „Am Dorfwinkel“ auf relativ kurzem Wege an die am Ort vorbeiführende Bundesstraße angeschlossen. Zur Ortsmitte verläuft im Süden des Plangebietes ein Fußweg. Über die nahe gelegene Bahnstation Katlenburg ist ein Anschluß an das regionale und überregionale Schienennetz vorhanden.

3.5 Grün

Durch den Bebauungsplan wird ein erheblicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht, der in der Inanspruchnahme einer Acker- und Gartenlandfläche 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, 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 geplanten Nutzungen 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.

Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung erfolgt nicht, da hierfür nach den Vorgaben in der Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung kein Erfordernis besteht.

Unabhängig von der gesetzlichen Eingriffsregelung haben Festsetzungen zugunsten einer Eingrünung des Baugebietes auch eine städtebauliche Zielrichtung. So soll mit der nördlichen und östlichen Anpflanzfläche eine Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft geschaffen werden. Die internen Anpflanzungen auf Baugrundstücken dienen einer Durchgrünung der Baugebiete selbst, wobei Straßenbäume 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 Acker- und Gartenland, das teilweise an Bebauung bzw. Straßenfläche angrenzt und daher insgesamt als unterdurchschnittlicher weniger empfindlicher Bereich eingestuft wird, wobei Gartenland als wertvoller eingeschätzt wird als reiner Acker. 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. Flächen für festgesetzte Anpflanzungen werden dagegen höher bewertet, weil für sie ausgesprochen eine Gestaltung mit landschaftstypischen Gehölzen vorgegeben wird. Baumscheiben innerhalb der Verkehrsfläche werden mit dem Mindestwert von Verkehrsgrün in weniger empfindlichen Bereichen eingestuft.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Ackerland $3.177 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ WE/m}^2 =$	2.542 WE
Gartenland $10.347 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ WE/m}^2 =$	12.416 WE
Fußweg, Fahrweg $1.143 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ WE/m}^2 =$	343 WE
Mischgebiet 811 m^2 , überbaubare Fläche $120 \text{ m}^2 \times 0,0 \text{ WE/m}^2 =$	0 WE
zu begrünende Freiflächen 691 m^2 , davon mit Anpflanzungsfestsetzung $518 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ WE/m}^2 =$	777 WE
ohne Anpflanzungsfestsetzung $173 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ WE/m}^2 =$	208 WE
Summe:	16.286 WE

Planung:

Allgemeine Wohngebiete 12.246 m^2 , mögliche Versiegelung GRZ 0,3 entspricht $3.674 \text{ m}^2 \times 0,0 \text{ WE/m}^2 =$	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar $1.837 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ WE/m}^2 =$	551 WE
zu begrünende Freiflächen 6.735 m^2 , davon mit Anpflanzungsfestsetzung $1.057 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ WE/m}^2 =$	1.586 WE
ohne Anpflanzungsfestsetzung $5.678 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ WE/m}^2 =$	6.814 WE
Mischgebiet 811 m^2 , mögliche Versiegelung GRZ 0,4 entspricht $324 \text{ m}^2 \times 0,0 \text{ WE/m}^2 =$	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar $163 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ WE/m}^2 =$	49 WE
zu begrünende Freiflächen 324 m^2 , davon mit Anpflanzungsfestsetzung $25 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ WE/m}^2 =$	38 WE
ohne Anpflanzungsfestsetzung $299 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ WE/m}^2 =$	359 WE
Verkehrsfläche 2.421 m^2 davon: unversiegelter Fußweg $175 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ WE/m}^2 =$	53 WE
versiegelbare Fläche $2.620 \text{ m}^2 \times 0,0 \text{ WE/m}^2 =$	0 WE
11 Baumscheiben à $9 \text{ m}^2 = 99 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ WE/m}^2 =$	69 WE
Summe:	9.519 WE

Damit könnte der Ausgleich allein nicht ermöglicht werden. Aufgrund des Defizits von 6.767 Werteeinheiten ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte. Beispielsweise könnte eine Aufwertung von ca. 6.800 m² durchschnittlichen Ackers ($1,0 \text{ WE/m}^2 \times 6.800 \text{ m}^2 = 6.800 \text{ WE}$) zu einer Obstbaumwiese ($2,0 \text{ WE/m}^2 \times 6.800 \text{ m}^2 = 13.600 \text{ WE}$) vorgenommen werden. Die Durchführung einer solchen oder entsprechenden Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

Es ist zu beachten, daß für Anpflanzungen die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten sind. Folgende Arten können verwendet werden, wobei die Liste nicht abschließend und deshalb nicht Bestandteil der entsprechenden Textlichen Festsetzungen ist:

Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</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>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

3.6 Immissionsschutz

Nordwestlich des Planbereiches befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m eine landwirtschaftliche Hofstelle. Hinsichtlich des dort gehaltenen Rindviehs sind laut Landwirtschaftskammer die Abstände zum Plangebiet ausreichend. Weiterhin macht die Landwirtschaftskammer auf eine Mast Schweinehaltung aufmerksam. Hierzu hat eine Beurteilung vor Ort durch die Landwirtschaftskammer stattgefunden. Nach ihrer „Immissionsprognose für geplante Wohnbauflächen“ mit Datum vom 14.1.2003 kann die vorgesehene Abgrenzung vorgenommen werden, ohne daß in einem Allgemeinen Wohngebiet unzumutbare Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Die derzeit bestehende Situation lasse keine immissionsrechtlich begründbaren Konflikte zwischen der bestehenden Viehhaltung und der geplanten Wohngebietsfläche erwarten, eine maßgebliche Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes am vorhandenen Standort sei aufgrund der bestehenden Einschränkungen durch die vorhandene nördliche Wohnbebauung auch ohne die vorgesehene Neuplanung kaum zu realisieren.

Die Bundesstraße 241 verläuft südöstlich in eine Entfernung von mindestens ca. 300 m. Nach der letzten verfügbaren Verkehrszählung und unter Berücksichtigung dieser Entfernung ist im Plangebiet maximal mit einer Geräuscheinwirkung von 49/41 dB(A) tags/nachts zu rechnen (gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“). Damit werden die Orientierungswerte der DIN eingehalten.

4. Örtliche Bauvorschrift

Über die Örtliche Bauvorschrift soll erreicht werden, daß zumindest die Dachlandschaft in diesem Teil Berkas an das städtebauliche Erscheinungsbild der Nachbarschaft angepaßt wird. Die Dachlandschaft wirkt am Ortsrand besonders weit in die freie Landschaft hinein. Daher wird hier besonderer Wert darauf gelegt, daß ortsfremde Flachdächer oder flach geneigte Dächer vermieden werden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen bis hin zu einem öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahren können erforderlich werden.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist problemlos möglich. Dies trifft insbesondere auch für die Löschwasserversorgung zu. Oberflächenwasser kann innerhalb des Änderungsbereiches versickert werden, so daß nicht mehr Wasser je Zeiteinheit abgeleitet wird, als dies bislang schon der Fall war. Dies wird innerhalb der Erschließungsplanung nachgewiesen. Die grundsätzliche Möglichkeit wurde während der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Im Dorfwinkel“ gutachterlich festgestellt.

5.4 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf beträgt netto 116 m² (2 % der zulässigen Geschoßfläche). Westlich der Ortslage ist ein großer Spielplatz in einer fußläufigen Entfernung von ca.400 m vorhanden, der diesen Bedarf mit abdecken kann.

5.5 Der Gemeinde entstehende Kosten

Der Gemeinde Katlenburg-Lindau entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung Kosten, die zu 90 % über Erschließungsbeiträge wieder eingenommen werden. Die Finanzierung des verbleibenden Betrages wird rechtzeitig im Gemeindehaushalt gesichert.

5.6 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca.	1,5478 ha
davon sind:	
Allgemeine Wohngebiete	1,2246 ha
Mischgebiet	0,0811 ha
Verkehrsfläche	0,2421 ha
davon Fußweg	0,0175 ha

Die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 5 und der Örtlichen Bauvorschrift

"Hinter dem Dorfe"

vom 17.3.2003 bis einschließlich 16.4.2003

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 16. MRZ. 2004

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

KATLENBURG - LINDAU

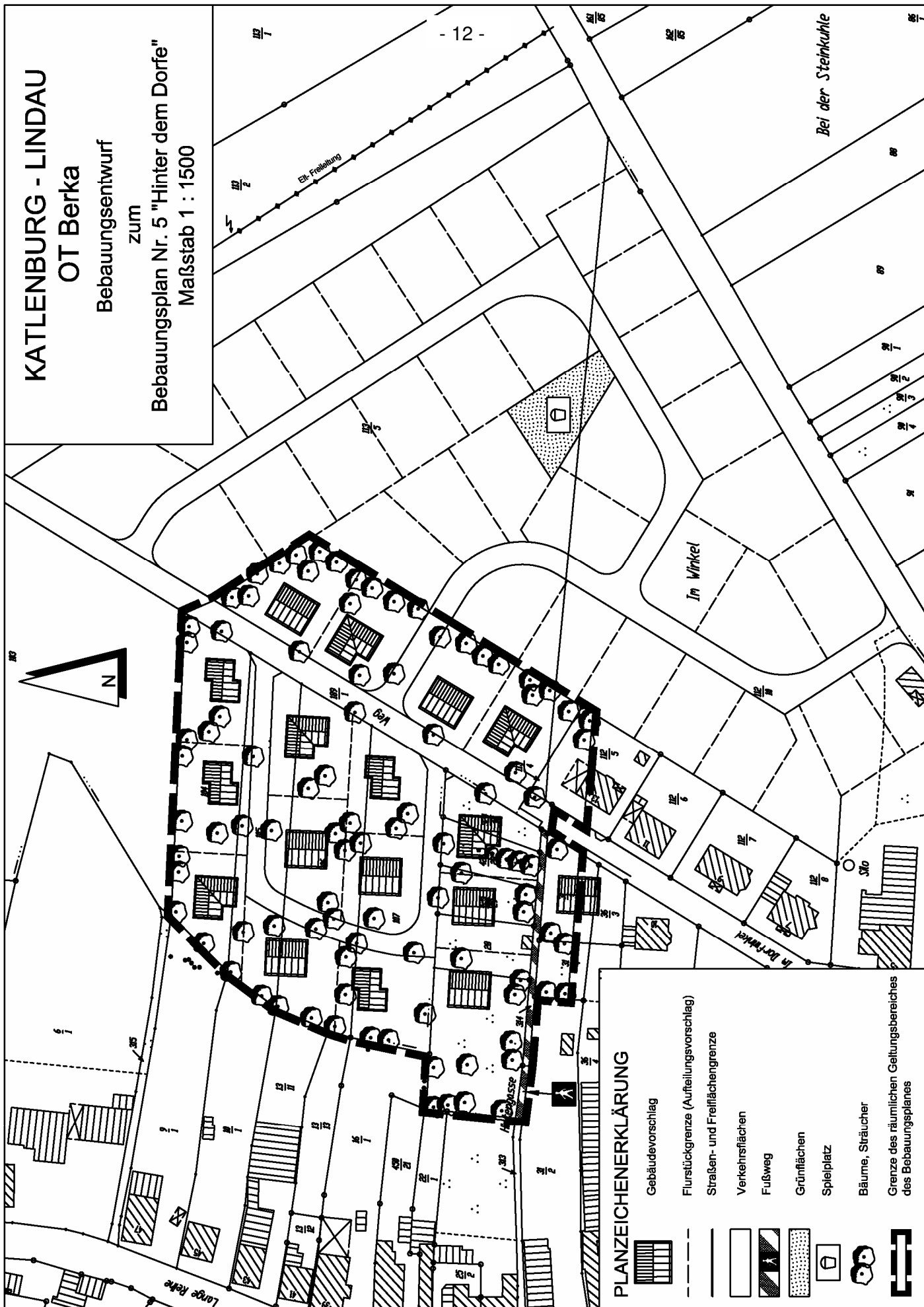
OT Berka

Bebauungsentwurf

zum

Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter dem Dorfe"

Maßstab 1 : 1500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurückgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Verkehrsflächen
-  Fußweg
-  Grünflächen
-  Spielplatz
-  Bäume, Sträucher
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes