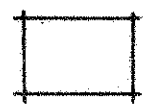


PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gebäudevorschlag



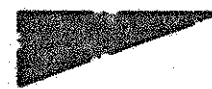
Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)



Straßen- und Freiflächengrenze



Öffentliche Parkflächen



Sichtdreiecksflächen



Fußweg



Fahrbahn

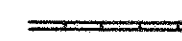


Bäume, Sträucher

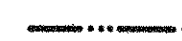
LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Bebauung



Mauer



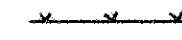
Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Nutzungsgrenze



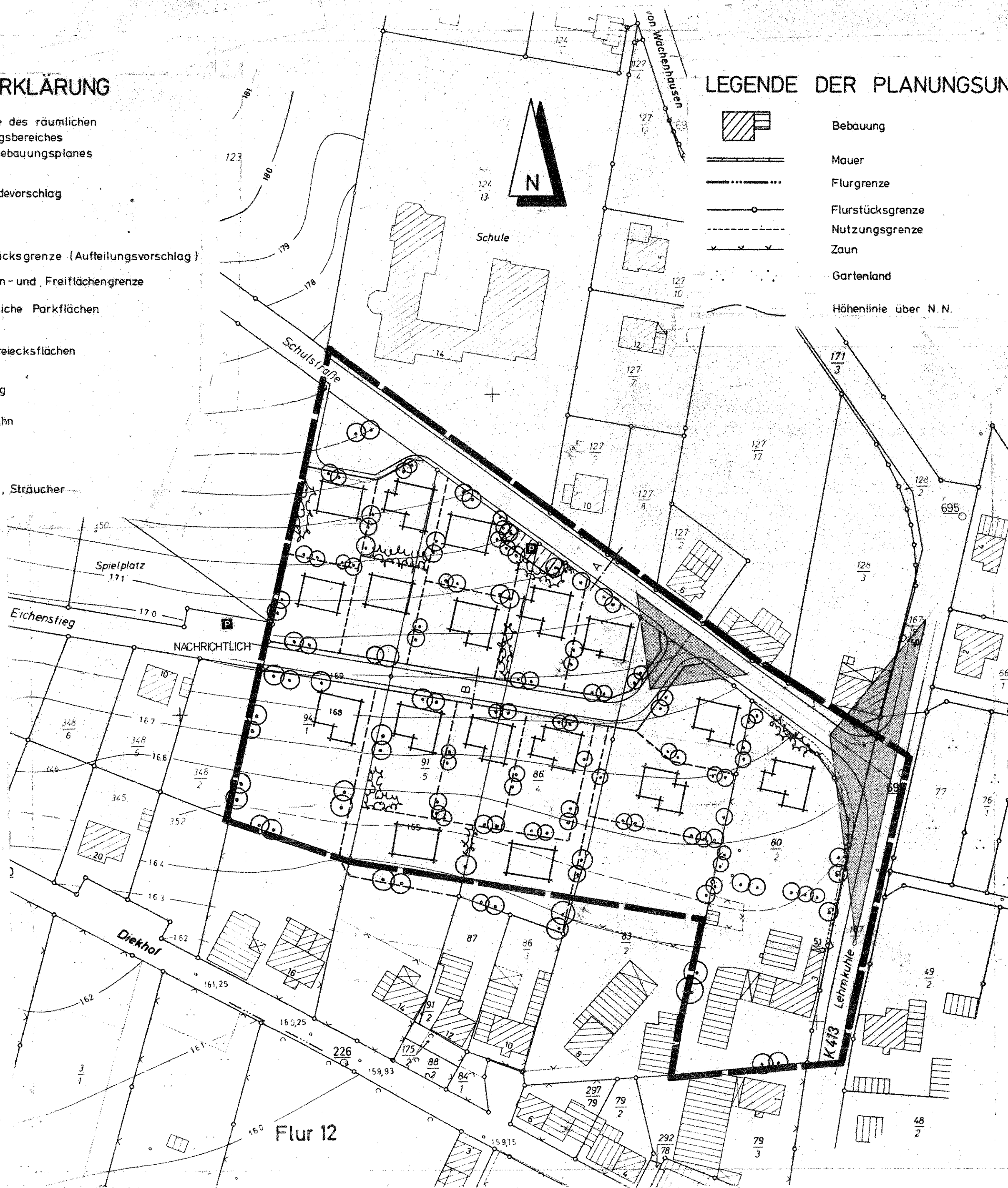
Zaun



Gartenland

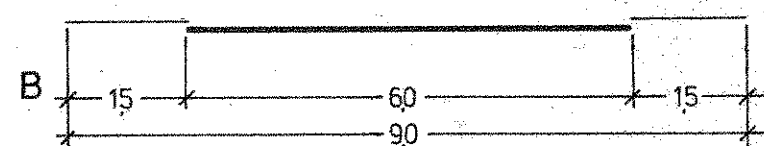
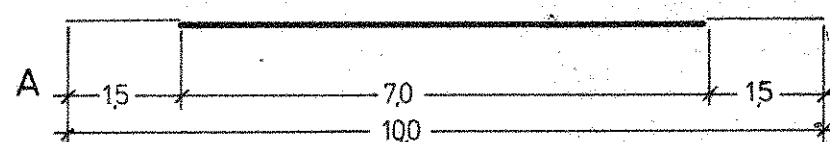


Höhenlinie über N.N.



Vervielfältigungserlaubnis
vom 20. 6. 81 Az.: 926/80

STRASSENPROFILE M.1:100



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Katlenburg-Lindau (Bauamt) und gezeichnet vom Architekturbüro L. Keller.

Katlenburg-Lindau, den

Bauamtsleiter

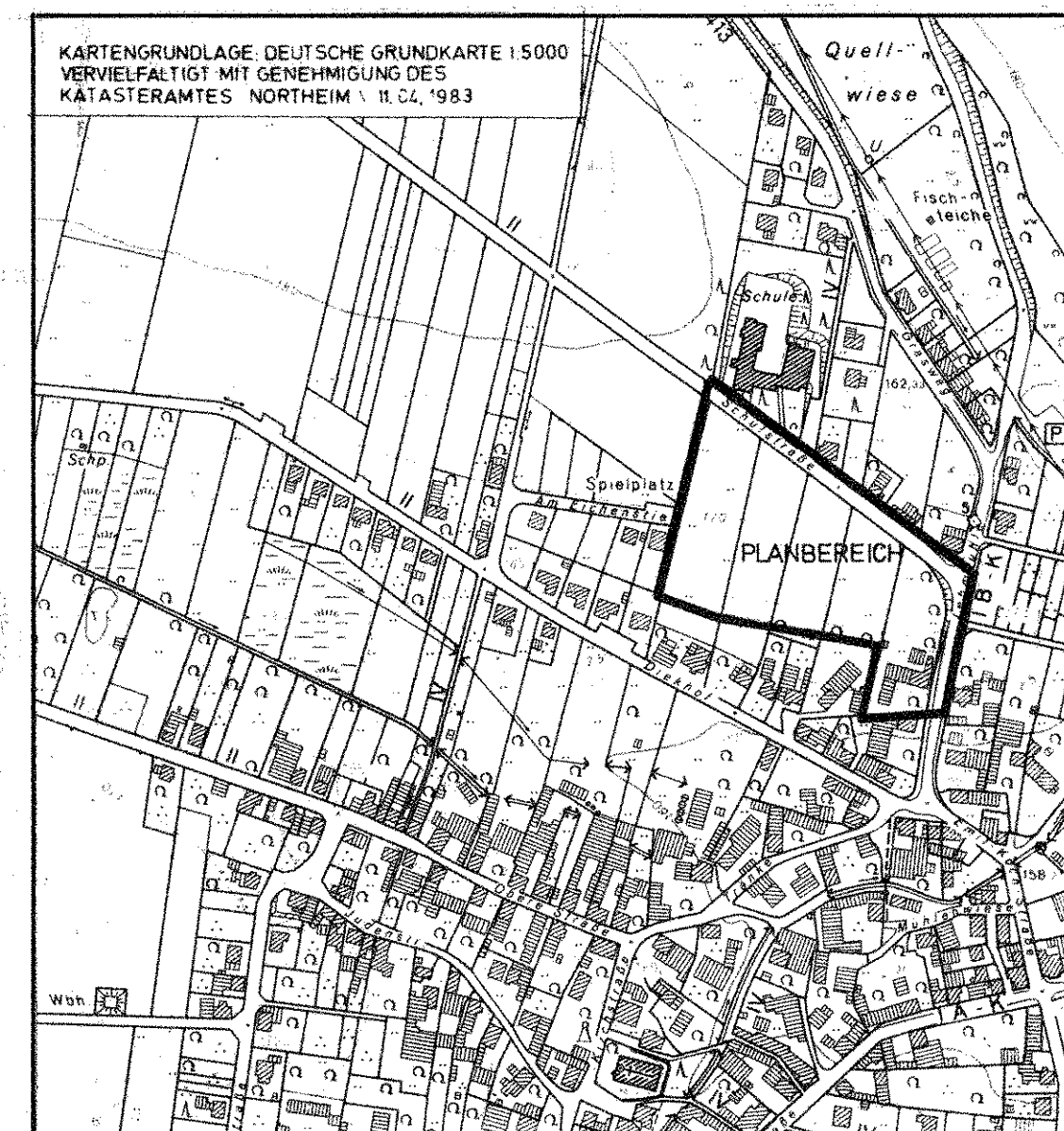
Hannover, den 16. 5. 1983

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Katlenburg-Lindau, den

Gemeindedirektor

Architekturbüro Keller
Lothringer Straße 15
3000 Hannover 71
Tel. 0511 / 52 25 30

L. Keller



KATLENBURG-LINDAU

ORTSTEIL GILLERSHEIM

BEBAUUNGSENTWURF
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 4

EICHENSTIEG

M.1:1000

DER BEBAUUNGSENTWURF IST TEIL DER
BEGRÜNDUNG I. S. VON § 9 ABS. 8 BBAUG.

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

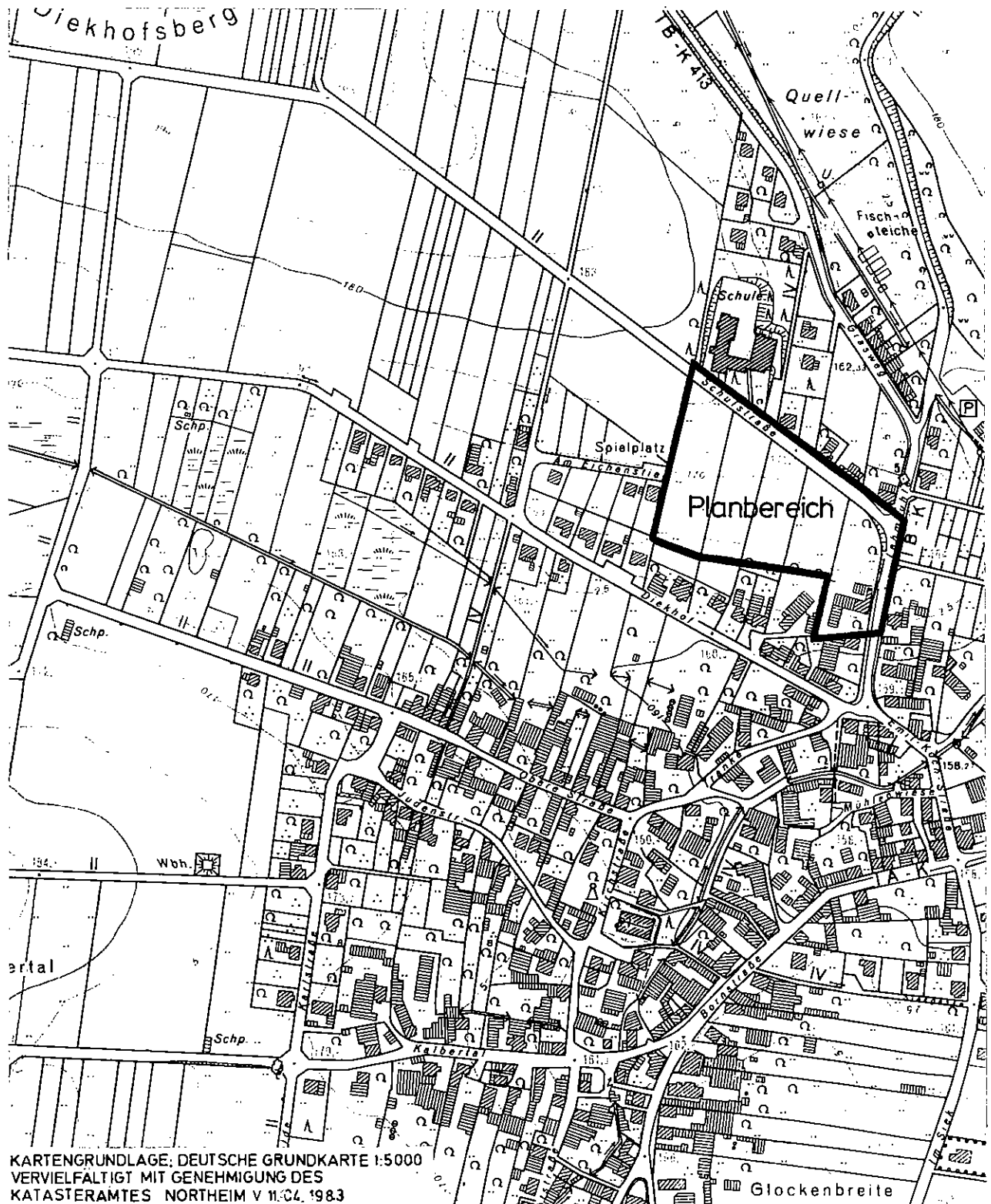
GEM. § 2 (1) BBAUG.	GEM. § 2a (1) BBAUG.				
BEARBEITET: 16. 5. 1983 / VÖ	GEÄNDERT: 29. 11. 1983 / VÖ				

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a (6) BBauG	
---------------------------	--------------------	---------------------	--

GEMEINDE KATLENBURG-LINDAU OT GILLERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 " EICHENSTIEG "



1. ALLGEMEINES

1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 27.08.1982 wirksam geworden ist.

Im Flächennutzungsplan sind für das Baugebiet folgende Darstellungen enthalten (s. Blatt 3)

W = Wohnbaufläche für den Neubaubereich

M = Gemischte Baufläche für den bebauten Ortsbereich

1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 1.6.1981 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht. Gemäß § 2 Abs. 2 BBauG wurden den Bürgern Ziel und Zweck der Planung dargelegt und die Möglichkeit der Anhörung gegeben.

Die Gemeinde hat mit den wichtigsten Fachbehörden eine Vorbeteiligung sowie eine förmliche Beteiligung gem. § 2 Abs. 5 BBauG durchgeführt und deren Belange bei der Planung weitgehend berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

1.3. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten des Ortsteiles Gillersheim.

Der Planbereich ist wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

Er grenzt im Westen und Süden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 "Am Diekhof" an.



1.4. Planungsabsicht

Auf der Grundlage der Flächennutzungsplandarstellung, soll in diesem Bereich in Fortsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Diekhof" ein Wohngebiet entwickelt werden, daß der Einfamilienhausbebauung dient. Es arrondiert damit die Ortslage in Richtung Schule.

1.5. Verkehr

Das Baugebiet wird im Osten von der Straße Lehmkuhle, Kreisstraße Nr. 413 tangiert und ist daher unmittelbar mit dem überörtlichen Verkehr verbunden. Im Nordosten verläuft im Baugebiet die "Schulstraße". Diese erhält gegenüber der Schule eine ausreichend dimensionierte Wendeschleife, die so bemessen ist, daß große Busse in einem Zuge wenden können. Damit entfällt das bisherige gefährliche Zurücksetzen der Fahrzeuge. Die Fläche des Schulgrundstückes wird dabei nicht in Anspruch genommen und die Einrichtung von Haltestelle mit Wartehalle nicht beeinträchtigt. Damit die Wendeanlage von parkenden Fahrzeugen freibleibt, sind einige öffentliche PKW-Parkplätze für Senkrechtaufstellung an der Südseite der Schulstraße vorgesehen.

Durch das Baugebiet verläuft, den Höhenlinien folgend, eine Straßenverbindung. Diese verlängert den ausgebauten Teil der Straße "Eichenstieg" im Bebauungsplangebiet Nr. 3. An dieser befinden sich bereits eine Anzahl öffentlicher Parkplätze, die diesem Bereich mit zur Verfügung stehen.

Zu der während der Beteiligung vom Landkreis vorgebrachten Anregung für die Straße "Eichenstieg" u.U. verkehrsberuhigten Ausbau vorzunehmen, wurde vom Rat geprüft und wie folgt entschieden:

Zur verkehrsberuhigenden Planung des "Eichenstieges" ist in planerischer Hinsicht durch die abgeknickten Einmündungsenden genüge getan. Ausbaudetails wie Schwellen und Einengungen sind unangebracht, da dadurch der landwirtschaftliche Verkehr sehr behindert würde.

Die gefahrlose Zukömmlichkeit des vorhandenen Spielplatzes wird beim Straßenausbau durch getrennte Fußwegführung ausreichend berücksichtigt.

1.6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Aus der W-Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde ein WA - Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Entlang der Kreisstraße wurde aus der MI - Gemischten Baufläche MD - Dorfgebiet und in sich i.S. des § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Festsetzungsart setzt die städtebauliche Absicht des im Westen angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Diekhof" fort.

Entsprechende textliche Festsetzungen sichern diese Maßnahme, die die eigentliche Zweckbestimmung des Dorfgebietes nicht gefährden.

Während für den südlichen Dorfgebietsbereich II - Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt wurde ist für den überwiegenden Planteil I - geschossige, o - offene Bauweise vorgesehen. Entsprechend dieser städtebaulichen Absicht sind Grund- und Geschosßflächenzahlen festgesetzt worden.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt, die nicht überschritten werden dürfen.

1.7. Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs findet nicht statt.

Die Fläche des MD - Dorfgebietes ist in sich durch Signatur der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung so zugeordnet, daß gegenseitige Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden. Während die südliche Grundstücksfläche mit der vorhandenen Hofanlage der Sicherung des Betriebes dient, sind für den nördlichen Teil landwirtschaftliche Betriebe nicht zugelassen. Verschiedene Nutzungen (s. textliche Festsetzung) sind im MD - Gebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen worden, da sie an dieser Stelle städtebaulich unerwünscht sind. Die eigentliche Zweckbestimmung eines MD - Gebietes bleibt dabei gewahrt.

NATUR- UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Baugebiet liegt an einem von Süden nach Norden sanft ansteigenden Hang, der zwischen Diekhof und Schulstraße einen Höhenunterschied von i.M. 12 m aufweist. Das Baugebiet weist z.Zt. nur im östlichen Teil des Planbereichs erhaltenswerten Bewuchs auf. Dieser ist als zu erhalten im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur festgesetzt worden. Dabei wurde bedacht, daß bauliche Anlagen im Rahmen der ausgewiesenen bebaubaren Fläche davon nicht mehr als notwendig beeinträchtigt werden sollen. Zur Ortsbildgestaltung wird an den Seiten der öffentlichen Parktasche und in der Wendeanlage das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Zur allgemeinen Eingrünung des Hanges wird festgesetzt, daß auf je 500 qm nicht bebauter Fläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Diese Festsetzung entspricht etwa der im Bebauungsplan Nr. 3 vorgenommenen Regelung. Weitere Festsetzungen, wie vom Landkreis in der Vorbeteiligung angeregt, werden nicht vorgenommen, da erfahrungsgemäß Baugrundstücke einwandfrei gärtnerisch angelegt und bepflanzt werden. Eine Festsetzung der vorgeschlagenen Art würde eine erhebliche Einengung der individuellen Entscheidungsfreiheit bedeuten und ist vom Rat der Gemeinde nicht beabsichtigt.

3. BODENORDNUNG

Der Umlegungsausschuß der Gemeinde Katlenburg - Lindau hat am 14.6.1982 für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 " Eichenstieg " die Umlegung eingeleitet.

4. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

- 4.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz. Die Wassergewinnung in Gillersheim erfolgt aus einer Quelle ohne Schutzzone.

z.Zt. bestehen keine ausreichenden Speichermöglichkeiten.

Nach dem Trinkwassergeneralplan des Landkreises Northeim ist ein neuer Trinkwasser-Hochbehälter geplant, der nicht nur die Ortslage Katlenburg sondern auch die Ortslagen Suterode, Wachenhausen und Gillersheim mit einspeisen soll.

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hierbei ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Entwurf Januar 1977) zu beachten. Der Bedarf je ha ist mit $48 \text{ m}^3/\text{h} = 800 \text{ l/min} = 13,3 \text{ l/sec.}$ anzusetzen.

Die Gemeinde hat zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs den Ausbau bis in das Gebiet hinein bereits vollzogen.

- 4.2. Die Abwässer werden im Trennsystem zum Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes "Raum Katlenburg" geleitet.
- 4.3. Die Oberflächenwässer werden im Trennsystem zum nächsten Vorfluter geleitet.
- 4.4. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Northeim.
- 4.5. Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland (EAM) sichergestellt.
- 4.6. Durch das Gemeindegebiet leitet seit Jahren eine Ferngasleitung. Nachdem vor kurzem die Gemeinde mit den Westharzer Kraftwerke Osterode einen Konzessionsvertrag abgeschlossen hat, ist im Ortsteil Lindau mit dem Ausbau eines Ortsnetzes für die Einzelversorgung von Grundstücken begonnen worden.
- Eine Versorgung des Ortsteiles Gillersheim mit Gas wird grundsätzlich angestrebt. Mit einer Versorgung des Planbereiches in naher Zukunft kann jedoch kaum gerechnet werden.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

- 5.1. Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung erfolgt durch Umlegung, jedoch ohne Wendepplatzanteil für Bus	= 6.000,-- DM
Befestigung	= 150.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	= 9.000,-- DM

Regenwasserkanal	=	90.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	=	75.000,-- DM
Wasser	=	40.000,-- DM
Hausanschlüsse SW u. RW	=	65.000,-- DM
einschließlich aller Behördenleistungen		
Straßenbegrünung	=	10.000,-- DM
	zusammen	= 480.000,-- DM

- 5.2 Von diesem Betrag sind rd. 194.000,-- DM als direkt verteilter Erschließungs-Beitrag einzusehen.
- 5.3 Für Ver- und Entsorgung an Wasser und Abwasser sind rd. 100.000,-- DM als Ver- und Entsorgungsbeitrag zu verteilen.
- 5.4 Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt von dem Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind in den Abschnitten 5.1 bis 5.3 nicht angeführt.
- 5.5 Falls später einmal Gasversorgung durchgeführt werden sollte, wird im Sinne des Abschnittes 5.4 verfahren werden.
- 5.6 Die Kostentragung für das Fernmeldenetz erfolgt sinngemäß wie bei Abschnitt 5.4.
- 5.7 Die Durchführung der Planung soll im Jahre 1985 beginnen und im Jahr 1988 abgeschlossen sein. In den künftigen Vermögenshaushalten sind nachstehenden Ausbauabschnitten einzubringen etwa:
- | | | |
|-----------|---|---------------|
| 1985 | = | 200.000,-- DM |
| 1986 | = | 140.000,-- DM |
| 1987 | = | 10.000,-- DM |
| 1988 | = | 130.000,-- DM |
| <hr/> | | |
| zusammen: | = | 480.000,-- DM |

Die Möglichkeit einer geordneten Finanzierbarkeit wird in der Anlage "Daten der Haushaltswirtschaft in der Gemeinde Katlenburg-Lindau" nachgewiesen.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	2,3709	ha
davon sind Straßenverkehrsfläche	0,5441	ha
Das Nettobauland beträgt mithin	1,8268	ha
davon sind WA - Gebiet	1,4150	ha
MD - Gebiet	0,4118	ha

Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1 - geschossigen Bebauung (WA - Gebiet)	7307	qm
1 - geschossigen Bebauung (MD - Gebiet)	1253	qm
2 - geschossigen Bebauung (MD - Gebiet)	1630	qm
Geschoßfläche	10190	qm

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Parkplätze sind entlang der vorhandenen Erschließungsstraße und außerhalb des Bebauungsplanes im Bereich des Spielplatzes (Straße Am Eichenstieg) vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind 6 Parkplätze vorgesehen.

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauO je Wohnung 1 Einstellplatz) hergestellt werden.

9. SPIELPLATZNACHWEIS (Nach dem Nieders.Gesetz über Kinderspielplätze)

9.1 Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

9.2 Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2 (2) im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 "Am Diekhof" festgesetzt. Er liegt in der zulässigen Entfernung und deckt den erforderlichen Spielplatzbedarf von 204 qm mit ab.

Der nachrichtlich dargestellte Spielplatz hat eine Größe von ca. 1054 qm.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 4
" Eichenstieg "

vom

bis

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau gemäß § 9 Abs. 8 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den

Ratsvorsitzender

Gemeindedirektor