

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

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

0,3 Geschosßflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

I eingeschossig

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

O offene Bauweise

ED offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

— Baugrenze

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

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

— Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

— Fuß- und Radweg

— 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)

— Spielplatz, öffentlich

— Grünanlage, öffentlich

— Obstbaumwiese, öffentlich
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

— Grünland, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bep-
flanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stütz-
mauern, soweit sie zur Herstellung des Staßenkörpers
erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abgrabungen

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, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der durch **1** gekennzeichneten Mischgebiete müssen Außenbauteile ein Schalldämmmaß $R_{w,ext}$ von mindestens 35 dB bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen bzw. mindestens 30 dB bei Büroräumen und ähnlichen erreichen. Erholungsgärten sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

2. Die öffentliche Grünfläche - Obstbaumwiese ist mit Obstbäumen alter Sorten als Hochstamm in einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 10 m zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

3. Je angefangene 500 m² Baugrundstückgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbäum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

4. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m² mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

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

6. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen 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 jeweiligen Baumaßnahme bzw. hinsichtlich der Grünflächen einer Straßenbaumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Katlenburg spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).

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

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 "Schiefer Berg" der Gemeinde Katlenburg-Lindau.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 40° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports und Flachdachgaragen sind hiervon ausgenommen.

§ 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.



KATLENBURG-LINDAU

OT KATLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

SCHIEFER BERG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LÖTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (5) BauGB		
BEARBEITET AM 28.2.2000 / RD	BEARBEITET AM 27.10.2000 / RD	BEARBEITET AM 27.3.2001 / RD			

Präambel Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 55 und 98 der NBauO, Bauordnung und des § 40 der NBauO, Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen. Katlenburg - Lindau, den 25.04.2001.	Präsident gez. I.V. H. Marks Bürgermeister	Präsident gez. Hagerott Gemeindedirektor
Aufstellungsbeschuß Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.9.1997 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (*) ordentlich bekanntgemacht. Katlenburg - Lindau, den 25.04.2001.	Aufstellungsbeschuß gez. Hagerott Gemeindedirektor	Aufstellungsbeschuß gez. Hagerott Gemeindedirektor
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / L4 897 Die Veranlagung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 197, 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 Mai 1997). 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. Northeim, den 11. April 2001.	Planunterlage gez. Kuntzsch Vermessungsdirektor	Planunterlage gez. Kuntzsch Vermessungsdirektor

Planverfasser Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Februar 2000	Planverfasser BÜRO KELLER Rat für städtebauliche Planung 30159 Hannover, Löhninger Straße 15 Telefon 0511 325130 Fax 329682
Öffentliche Auslegung Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.01.2001 ordentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.01.2001 bis 06.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Katlenburg - Lindau, den 25.04.2001.	Öffentliche Auslegung gez. Hagerott Gemeindedirektor
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.01.2001 ordentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.01.2001 bis 06.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Katlenburg - Lindau, den 25.04.2001.	Öffentliche Auslegung mit Einschränkung gez. Hagerott Gemeindedirektor

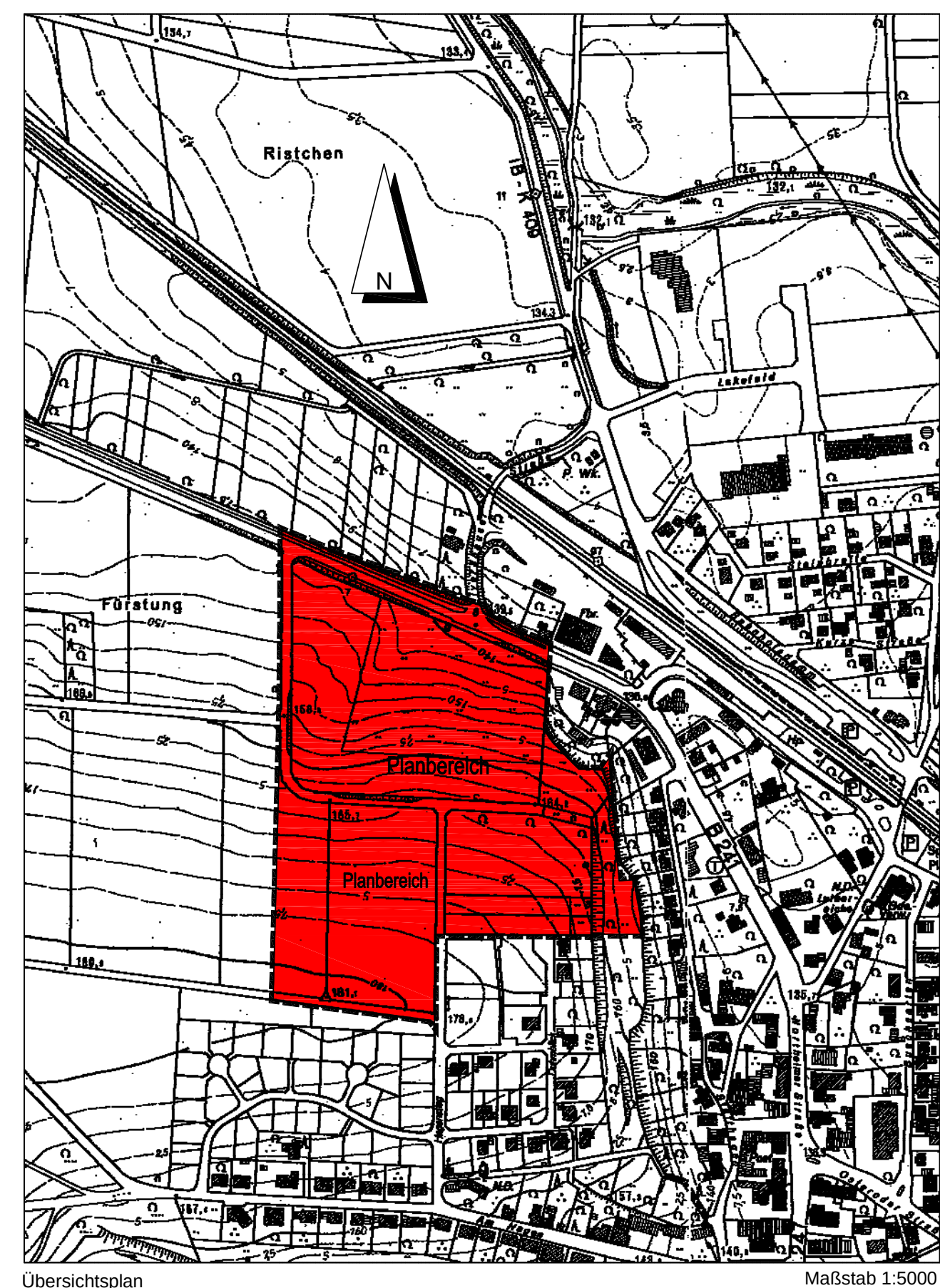
Vereinfachte Änderung Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung, am 14.12.2000, dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.01.2001 der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Katlenburg - Lindau, den 25.04.2001.	Vereinfachte Änderung Gemeindedirektor
Satzungsbeschuß Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, Änderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2001, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Katlenburg - Lindau, den 25.04.2001.	Satzungsbeschuß gez. Hagerott Gemeindedirektor
Genehmigung Der Bebauungsplan, Änderung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 27.03.2001 zur Genehmigung eingereicht worden. Der Bebauungsplan, Änderung ist mit Verfügung (AZ: 12/01-1000) vom 27.03.2001 genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.	Genehmigung gez. Hagerott Gemeindedirektor

Betriffsbeschuß Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 27.03.2001, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung zugestimmt. Der Bebauungsplan, Änderung hat wegen der Aufgabenmäßigkeit vom 27.03.2001, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.01.2001 ordentlich bekanntgemacht. Katlenburg - Lindau, den 25.04.2001.	Betriffsbeschuß Gemeindedirektor
Inkrafttreten Die Erteilung der Genehmigung (der Satzungsbeschuß *) der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 27.03.2001, rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan, Änderung ist damit am 27.03.2001, rechtsverbindlich geworden. Katlenburg - Lindau, den 25.04.2001.	Inkrafttreten gez. Hagerott Gemeindedirektor
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Katlenburg - Lindau, den 25.04.2001.	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Gemeindedirektor
Mängel der Abwägung Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Katlenburg - Lindau, den 25.04.2001.	Mängel der Abwägung Gemeindedirektor
Anmerkung: *) Nichtzurechtend streichen	Anmerkung: Gemeindedirektor



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Graben



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Gebäudevorschlag
- Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
- Stäßen- und Freiflächengrenze
- Sichtdreiecksflächen
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
- Bäume, Sträucher
- Spielfeld
- Grünanlage
- Obstbaumwiese
- Grünland
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Stäßenkörpers erforderlich sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Der Bebauungsentwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im Februar 2000

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 322330 - Fax (0511) 322342

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Katlenburg - Lindau, den 25.04.2001

Siegel gez. I.V. H. Marks gez. Hagerott
Bürgermeister Gemeindevorstand

KATLENBURG-LINDAU

OT KATLENBURG

BEBAUUNGSENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12

SCHIEFER BERG

M. 1:1000

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

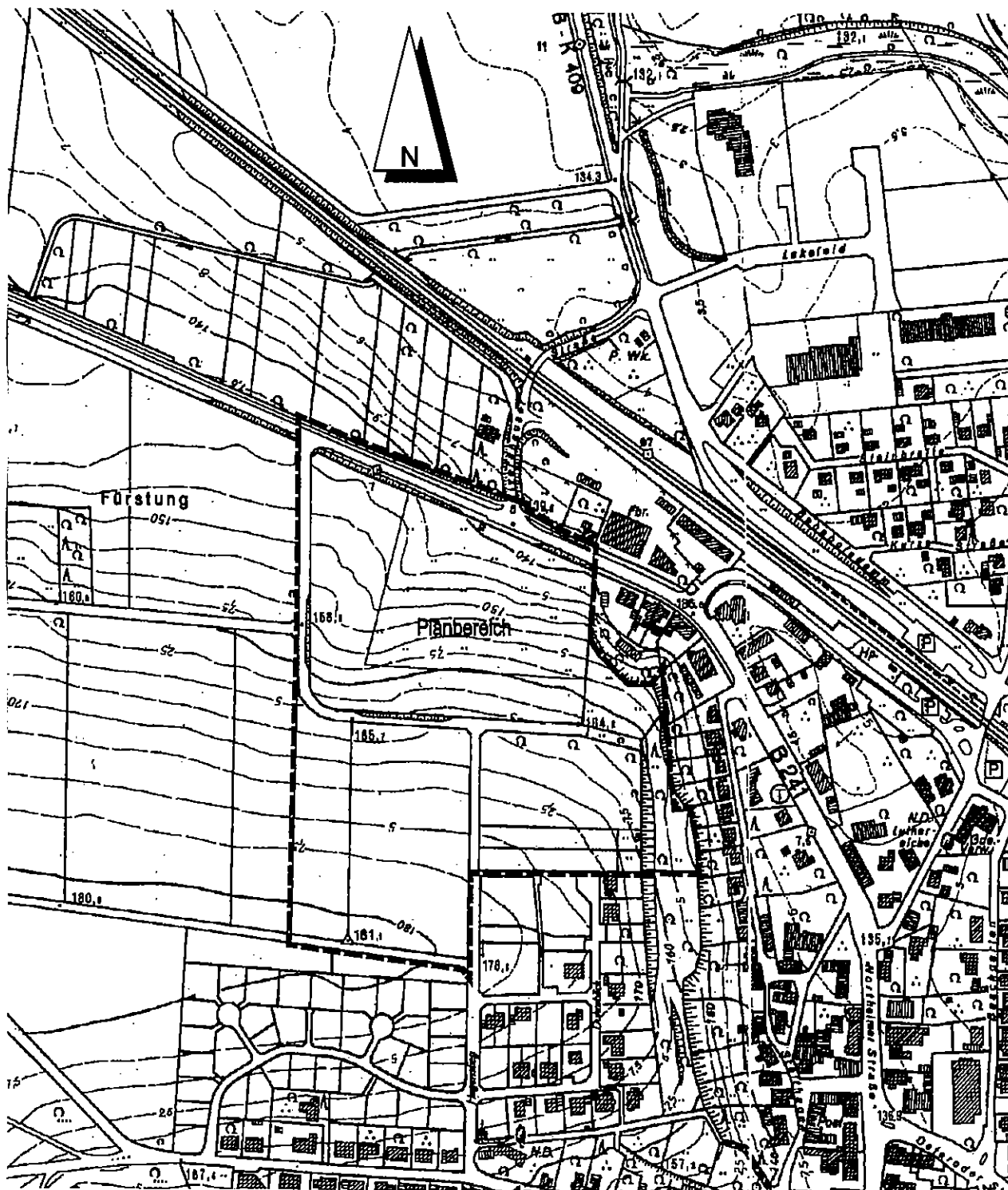
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (3) BauGB		
BEARBEITET AM: 26.2.2000 / RO	BEARBEITET AM: 27.10.2000 / RO	BEARBEITET AM: 27.3.2001 / RO			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 27.3.2001	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
	gem. § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU, OT KATLENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
"SCHIEFER BERG"



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Schiefer Berg" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Katlenburgs südlich der Bundesstraße 241. 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. Der Nutzung der Sonnenenergie steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Es gibt auch keine entgegenlautenden Festlegungen der Örtlichen Bauvorschrift.

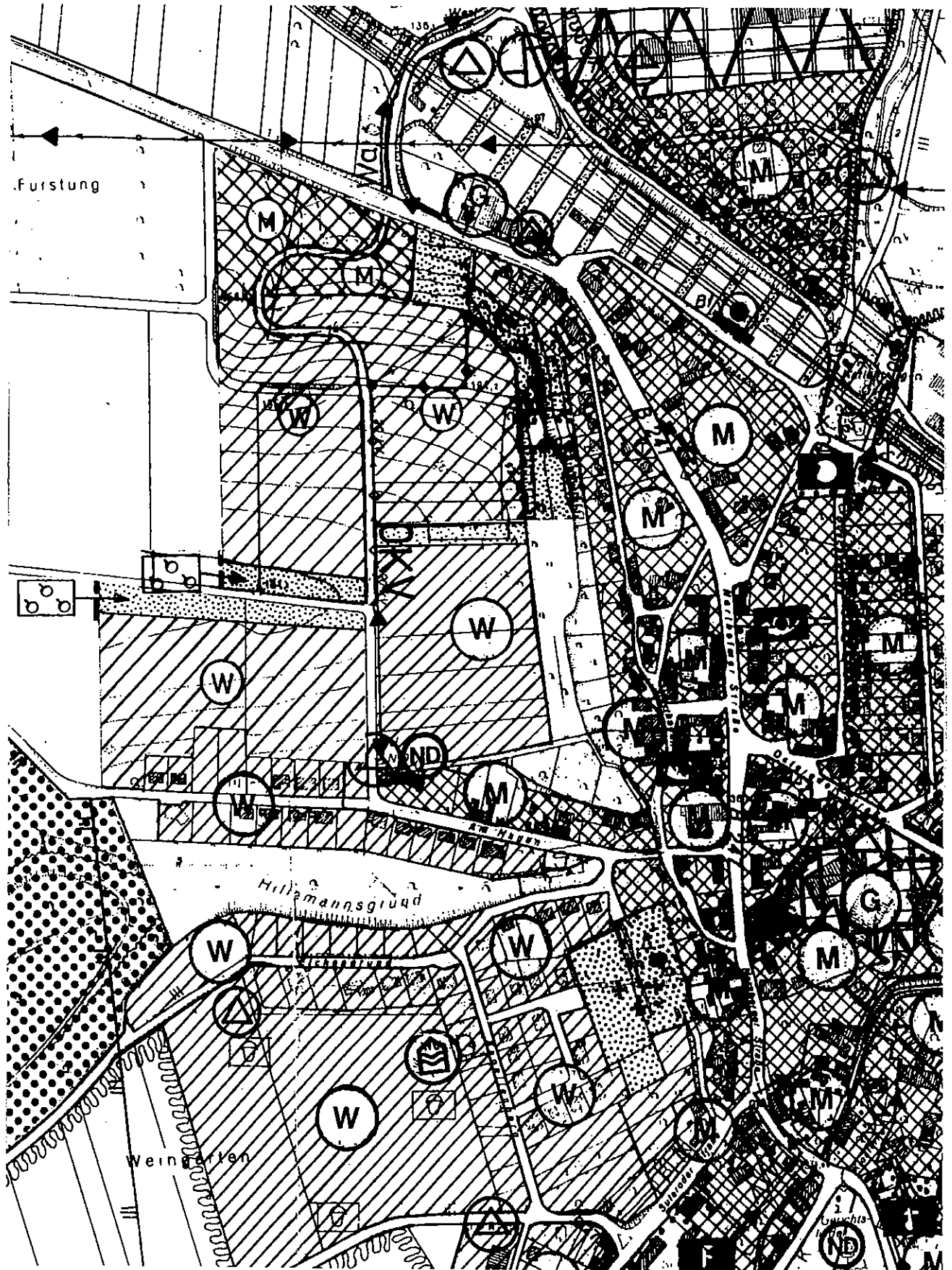
Hinsichtlich des Verkehrs soll nach der Regionalen Raumordnung in die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine intensive Betrachtung von möglichen und den Individualverkehr reduzierenden Rad- und Fußwegverbindungen einbezogen werden. Dieser Aspekt ist in diesem Baugebiet bereits berücksichtigt, weil es in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte liegt, so daß das Kraftfahrzeug innerhalb Katlenburgs nicht zwingend benutzt werden muß. Darüber hinaus wird das Baugebiet für den örtlichen Eigenbedarf vorgesehen, so daß überörtlicher Verkehr, so weit das überhaupt möglich ist, vermieden werden kann. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist hiervon nicht berührt. Durch die Deckung des Eigenbedarfs an Bauland wird aber verhindert, daß bauwillige Katlenburger abwandern müssen und damit die Auslastung des Nahverkehrsangebotes und seine Wirtschaftlichkeit sinkt. Der Anschluß an das regionale Schienennetz ist in Katlenburg innerhalb kurzer Entfernung vorhanden. In geringfügig größerer Entfernung trifft dies in Northeim mit seinem Interregioanschluß sogar für das überregionale Netz zu.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau weist innerhalb seiner 11. Änderung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie verschiedene öffentliche Grünflächen aus. Weiterhin wird eine Hauptverkehrsstraßenverbindung vom Hagenstieg im Süden bis zur Bundesstraße 241 sowie ein 20 kV-Eltkabel dargestellt.

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

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1:5.000



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet wird größtenteils als Acker genutzt. Im Nordosten ist Grünland, zum Teil Weideland vorhanden, das relativ steil nach Norden und Osten abfällt. Der Südrand des Planbereiches bildet den Höhepunkt des Geländes, das von hier aus nach Süden wieder abfällt. Weiterhin wird der Bereich von einigen Wegen durchzogen. Die in der Planungsunterlage dargestellten Gräben sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Gehölze sind lediglich am nordöstlichen Gebietsrand vorhanden. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim trifft keine besonderen Darstellungen.

2.4 Denkmalpflege

Die Bezirksregierung Braunschweig weist darauf hin, daß sich im Nordwesten des überplanten Areals eine historische Richtstätte befindet. Daher sei bei Boden- und Bauarbeiten mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. In einem solchen Fall sei die Fundstelle für einen Zeitraum von maximal vier Tagen zu sichern und die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Northeim sei unverzüglich zu unterrichten.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll dieses Gebiet nunmehr einer Bebauung zugeführt werden, wobei damit gleichzeitig eine Straßenverbindung aus dem Gebiet um die Straße "Am Hagen" und der Bundesstraße 241 im Nordwesten Katlenburgs hergestellt werden kann.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie in der Flächennutzungsplanung vorbereitet werden im Norden Mischgebiete festgesetzt, die in der Nachbarschaft der Bundesstraße eine intensivere und gegen Immissionen unempfindlichere Nutzung ermöglichen. Gleichzeitig wird durch eine Mischbebauung ein Schutz der rückwärtig anschließenden Wohngebiete erreicht. Statt Reine werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil deren erweiterter Katalog der zulässigen Nutzungen der Lage in einem Ort wie Katlenburg im Übergang zu Mischgebieten angemessener ist.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt einerseits eine flächensparende Bebauung, wie sie das Baugesetzbuch fordert. Zum anderen wird aber durch die zulässigen Geschößzahlen und die Maßnahmen zur Eingrünung in Verbindung mit der Bauweise in den Wohngebieten das Entstehen einer kleinteiligen, durchgrünter Bebauung gefördert. Während in den Mischgebieten zugunsten der intensiveren Nutzbarkeit eine Zweigeschossigkeit entlang der Bundesstraße zugestanden wird, sollen die Wohngebiete in ihrer höheren Hanglage eingeschossig zu bebauen sein. Durch die genannte Hanglage ist das Entstehen von talseitigen Untergeschossen möglich, die aber bei zweigeschossiger Bauweise zu erheblichen talseitigen Fassadenhöhen führen könnten. Um die Gebäude nicht zu hoch aufragen zu lassen, wird daher die Bebauung auf eine Eingeschossigkeit beschränkt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Auch hinsichtlich der Bauweise wird in den Mischgebieten eine intensivere Nutzung ermöglicht. In offener Bauweise errichtete Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m können wiederum die rückwärtigen Wohngebiete gegenüber der Bundesstraße abschirmen. In den Wohngebieten werden dagegen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um das Ziel einer lockeren und durchgrünzten Bebauung zu verdeutlichen.

Die Baugrenzen können im allgemeinen großzügig gehalten werden. Lediglich zur Bundesstraße wird ein Mindestabstand eingehalten, um den Charakter der freien Strecke zu betonen, auch wenn die ansonsten zu beachtenden Vorschriften des § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz in diesem Fall laut § 9 (7) nicht gelten.

3.4 Verkehr

Durch das Gebiet verläuft eine Straße vom Hagen im Süden bis zur Bundesstraße 241 im Norden. Damit wird die bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hagenfeld" als anzustreben genannte Verbindung planerisch vorbereitet, um für das Baugebiet am Sterthagenberg eine zweite Zuwegung zu ermöglichen. Zusammen mit der Bundesstraße und der Elvershäuser Straße wird eine Kreuzungsanlage vorgesehen, deren Ausgestaltung in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Straßenbauamt erfolgt. Hierfür ist das bisherige Bundesstraßengrundstück ausreichend breit, so daß dessen Erweiterung nicht erforderlich ist.

Nach Westen werden zwei Straßenanschlüsse vorgesehen, so daß eine spätere Erweiterung des Baugebietes in diese Richtung zumindest möglich bleibt.

Die Bauflächen am südöstlichen Rand des Planbereiches werden durch Straßen erschlossen, die unmittelbar angrenzend im benachbarten Baugebiet liegen, so daß hier keine weiteren Erschließungsanlagen erforderlich sind.

Der bislang am nördlichen Westrand verlaufenden und dann nach Osten abknickende landwirtschaftliche Weg wird nicht mehr benötigt. Die Anbindung der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen kann über die nördliche an den Planbereichsrand führende Straße erfolgen, die in einen weiter nach Westen führenden landwirtschaftlichen Weg übergeht. Dadurch erfolgt eine Verlängerung der durch die Landwirtschaft in Kauf zu nehmenden Wege lediglich für die Landwirte, die über die Bundesstraße von Westen kommen und das Baugebiet auch nach Westen wieder verlassen wollen. Für alle anderen ergeben sich keine längeren Wege durch das Baugebiet hindurch, so daß die Aufgabe des bisherigen landwirtschaftlichen Weges zugunsten der Verkehrssicherheit im Bereich der zukünftigen Kreuzung mit der Elvershäuser Straße als zumutbar beurteilt wird. Der südliche landwirtschaftliche Weg kann als solcher bestehen bleiben und wird entsprechend festgesetzt. Er hat keine Erschließungsfunktion für das Baugebiet.

Es werden verschiedene Fußwegverbindungen vorgesehen, die kurze Wege zu den im Planbereich enthaltenen Grünflächen ermöglichen sollen. Südöstlich des Planbereiches besteht eine Fußwegverbindung in die Ortsmitte. Eine direktere Verbindung aus dem Baugebiet selbst heraus ist durch die privaten Grundstücke an der Straße "Am Sterthagen" nicht möglich.

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 Grünlandfläche, aber auch von Wegeflächen besteht, die zu einer 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 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.

Unabhängig von der gesetzlichen Eingriffsregelung haben Festsetzungen zugunsten einer Eingrünung des Baugebietes auch eine städtebauliche Zielrichtung. So soll mit der westlichen Grün- und 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. Nachdem eine Bebauung schon auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aufgrund der steilen Hanglage als nicht sinnvoll erkannt worden ist, tragen die nordöstlichen umfangreichen Grünflächen, die zum Teil in privater Hand bleiben können, zum Teil als öffentliche Grünanlage herzurichten sind, zur Durchgrünung und damit zur Eingriffsminimierung bei. Dies trifft auch für den bisherigen landwirtschaftlichen Weg zu. Im Süden des Planbereiches wird die Kammlage als Obstbaumwiese vorgesehen, damit der höchste Geländepunkt nicht durch Bebauung bestimmt wird, sondern durch einen Grünzug. Damit wird das Konzept aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Hagenfeld fortgesetzt. Die vom Landkreis Northeim angeregte zusätzliche Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, um die beschriebenen Ziele über die getroffenen Festsetzungen hinaus erreichen zu können.

Bislang handelt es sich um Acker- und Grünland, das teilweise an Bebauung bzw. asphaltierte Straßenfläche angrenzt und daher insgesamt als unterdurchschnittlicher weniger empfindlicher Bereich eingestuft wird, wobei Grünland als wertvoller eingeschätzt wird als reiner Acker. Weiterhin ist sind die landwirtschaftlichen Weg ihrem Bestand entsprechend zu berücksichtigen. 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. Baumscheiben innerhalb der Verkehrsfläche sowie innerhalb von Stellplatzanlagen werden mit dem Mindestwert von Verkehrsgrün in weniger empfindlichen Bereichen eingestuft. Die festgesetzten Grünfläche liegen am Rand von Baugebieten, andererseits unterliegen sie mit Ausnahme des Spielplatzes und von Fußwegen keinerlei baulicher Nutzbarkeit, so daß der Grenzwert zwischen einem weniger empfindlichen und einem empfindlichen Bereich angesetzt wird. Der Spielplatz wird entsprechend geringer bewertet

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Ackerland 61.910 m ² x 0,7 WE/m ² =	43.337 WE
Grünland 24.397 m ² x 1,0 WE/m ² =	24.397 WE
Weideland 3.379 m ² x 0,9 WE/m ² =	3.041 WE
landwirtschaftliche Wege 6.378 m ² x 0,3 WE/m ² =	1.913 WE
Bundesstraße 6.184 m ² x 0,0 WE/m ²	0 WE
Summe:	72.688 WE

Planung:

Mischgebiete 24.499 m ² ,	
mögliche Versiegelung GRZ 0,4 entspricht	
9.800 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar	
4.900 m ² x 0,3 WE/m ² =	1.470 WE
zu begrünende Freiflächen 9.799 m ² x 1,2 WE/m ² =	11.759 WE
Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiete 39.360 m ² ,	
mögliche Versiegelung GRZ 0,3 entspricht	
11.808 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar	
5.904 m ² x 0,3 WE/m ² =	1.771 WE
zu begrünende Freiflächen 21.648 m ² x 1,2 WE/m ² =	25.978 WE
öffentliche Grünfläche	
Grünanlage 10.978 m ² x 1,5 WE/m ² =	16.467 WE
öffentliche Grünfläche Obstbaumwiese	
2.614 m ² x 1,5 WE/m ² =	3.921 WE
öffentliche Grünfläche Spielplatz	
1.118 m ² x 0,7 WE/m ² =	783 WE

private Grünfläche Grünland	
7.288 m ² x 0,9 WE/m ² =	6.559 WE
Verkehrsfläche 16.391 m ²	
davon versiegelbare Fläche 16.103 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
davon 32 Baumscheiben à 9 m ² = 288 m ² x 0,7 WE/m ² =	202 WE
Summe:	68.910 WE

Damit könnte der Ausgleich allein nicht ermöglicht werden. Aufgrund des Defizits von 3.778 Werteinheiten ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte. Hierfür ist eine Aufwertung einer Ackerfläche an der Bundesstraße in Richtung Osterode in einer Größe von 4.000 m² um eine Wertstufe vorgesehen. Die Durchführung dieser Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und 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	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
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 Reneclode, Nancy Mirabelle
Süßkirschenbäume:	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

3.6 Immissionsschutz

Auf der Bundesstraße 241 liegt nach der letzten Verkehrszählung eine Belastung von ca. 13.700 KFZ/24h bei einem LKW-Anteil von ca. 9 %. Daraus ergibt sich nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" unter Berücksichtigung der zulässigen Geschwindigkeit ein Beurteilungspegel von ca. 64,5 dB tags und 57,5 dB nachts. Das wiederum bedeutet, daß der Orientierungswert für die kritischere Nacht für Mischgebiete in einem Abstand von ca. 90 m von der Straßenmitte und der für ein

Allgemeines Wohngebiet in einem Abstand von ca. 180 m erreicht wird. Die vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete werden somit nicht durch unzumutbare Immissionen von der Bundesstraße her beeinträchtigt. Für die Mischgebiet wird dagegen innerhalb des genannten 90 m-Abstandes festgesetzt, daß Außenbauteile gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ein Mindestschalldämmmaß aufweisen müssen. Erholungsgärten werden innerhalb dieses Bereiches ausgeschlossen. Damit kann der erforderliche Immissionsschutz auch hier gewährleistet werden.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Festsetzung geneigter Dachflächen soll ein verhältnismäßig ruhiges Erscheinungsbild der zukünftigen Dachlandschaft erreicht werden, die aufgrund der exponierten Lage weit in das Tal der Rhume hinein sichtbar sein wird. Eine Mischung von Flach- und Steildachgebäuden ist in diesem Zusammenhang städtebaulich unerwünscht. Andererseits wird die maximale Dachneigung so weit beschränkt, daß keine zu hoch aufragenden Dächer gefördert würde, die innerhalb des Hanges zu dominant wirken könnten.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen bis hin zu einem Umlegungsverfahren und daraus resultierende 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. Das durch das Gebiet führende Kabel wird durch die Bebauungsplanung nicht infrage gestellt; seine Erhaltung muß aber auch nicht als ausdrückliches städtebauliches Ziel im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Katlenburg 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 wird in einem naturnah anzulegenden Regenrückhaltebecken nördlich der Bahnlinie und westlich der Elvershäuser Straße so weit zurückgehalten, daß eine zusätzliche Belastung der Vorflut vermieden werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, daß aufgrund der Hanglage die Versickerungsfähigkeit des Bodens begrenzt war. Eine Versickerung vor Ort ist daher auch nicht möglich. Ebenso wenig kann in dieser Hanglage ein Rückhaltebecken angelegt werden, so daß das Wasser bis zu dem genannten Standort geleitet werden muß, wo es zu Zeiten der Abflußspitzen zurückgehalten werden kann.

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 vorzusehen. In den Seitenbereichen der Erschließungsstraßen kann geparkt werden.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Innerhalb der südlichen Grünfläche ist ein Spielplatz vorgesehen, der den nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ermittelten Bedarf von 370 m² (= 2 % der zulässigen Geschoßfläche) decken kann. Mischgebiete sind dabei zur Hälfte berücksichtigt.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung der Grün- und Verkehrsflächen 100.000,- DM

Verkehrsflächenausbau 2.220.000,- DM

Anlage der Grünflächen 440.000,- DM

Von diesen Beträgen sind 2.500.000,- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Schmutzwasserkanal 610.000,- DM

Hausanschlüsse (SW) 260.000,- DM

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz 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 10,2248 ha

davon sind

Mischgebiete 2,8929 ha

Allgemeine Wohngebiete 3,4930 ha

Verkehrsfläche 1,6391 ha

öffentliche Grünfläche - Grünanlage 1,0978 ha

öffentliche Grünfläche - Obstbaumwiese 0,2614 ha

öffentliche Grünfläche - Spielplatz 0,1118 ha

private Grünfläche - Grünland 0,7288 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 12 und der Örtlichen Bauvorschrift

"Schiefer Berg"

vom 23.01.2001 bis einschließlich 22.02.2001

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

Katlenburg-Lindau, den 25.04.2001

gez. i.V. H. Marks
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor