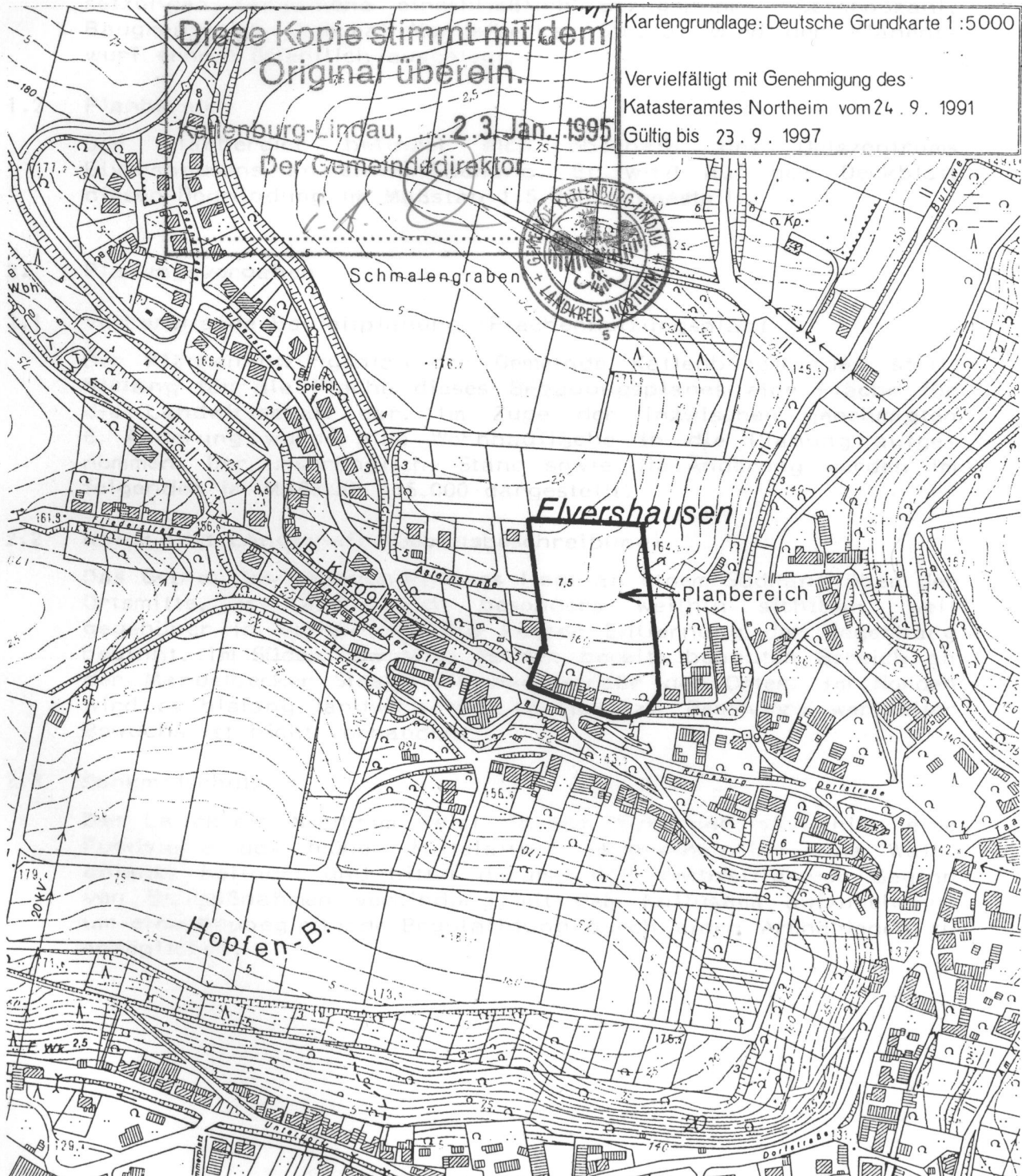


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB gem. § 3 (2) BauGB	erneut gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
6.1.1994	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE KATLENBURG-LINDAU OT ELVERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "TROGGRUND"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat am 28.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Troggrund" im Ortsteil Elvershausen beschlossen. Aufgrund einiger Unstimmigkeiten zwischen Plan und Begründung sowie einiger geänderter Festsetzungen (Traufhöhe einschließlich Bezugspunkt, Geschößzahl, Baugrenze am Denkmal Mandelbecker Str. 3) wird der Planentwurf erneut öffentlich ausgelegt.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich oberhalb des Ortszentrums Elvershausens an einem Südhang. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau stellt bislang für die Fläche dieses Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Zuge der inzwischen genehmigten 6. Änderung wurde eine Wohnbaufläche in die Planung aufgenommen. Der ursprüngliche Stand sowie die Änderung werden im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

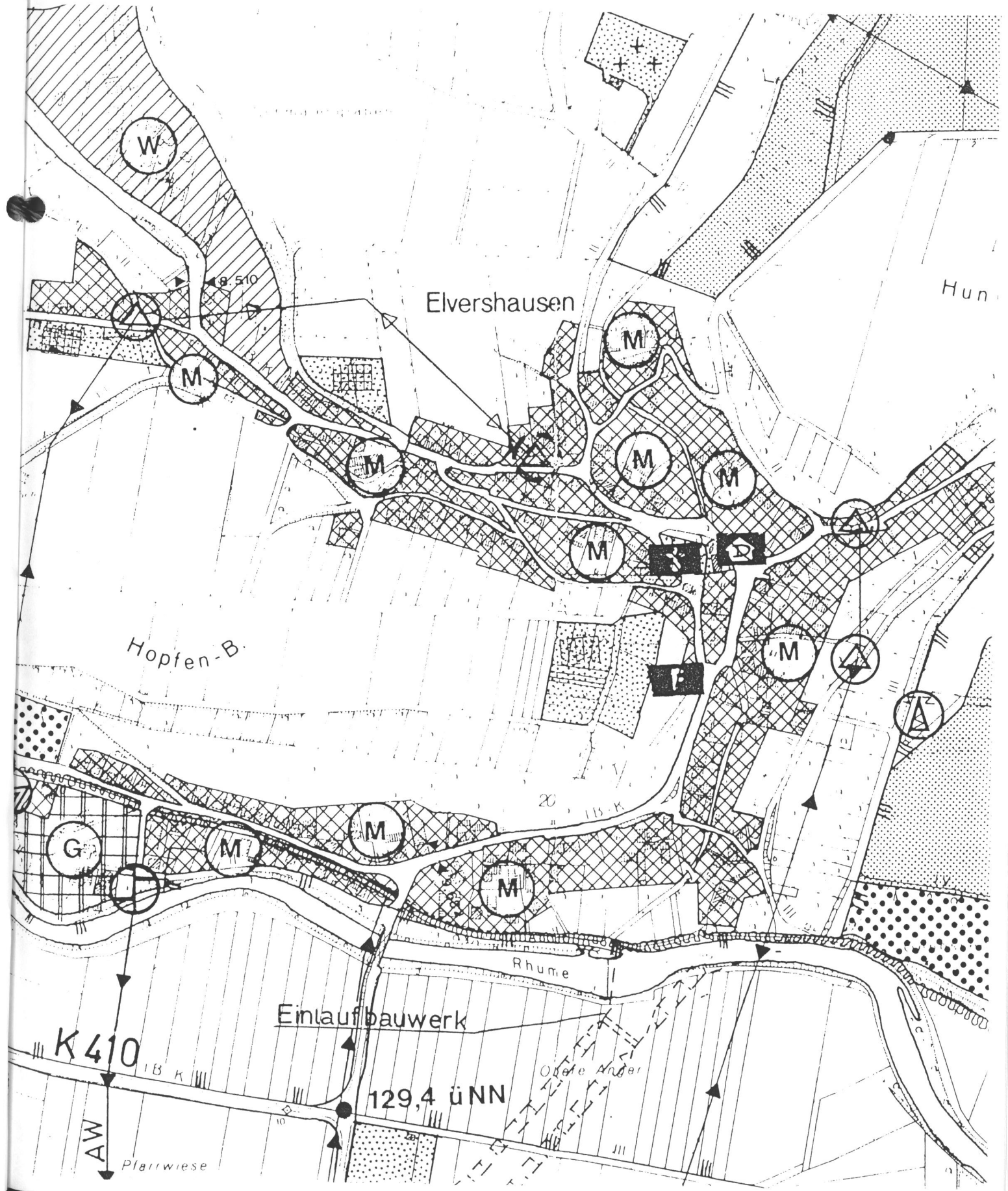
2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt an einem Südhang über der Ortsmitte, ist aber nicht besonders weithin sichtbar, weil gegenüber in verhältnismäßig kurzer Entfernung der Gegenhang beginnt. Im Süden überdeckt es den bereits bebauten Bereich an der Mandelbecker Straße als Hauptstraße des Ortes. Im Norden wird es bislang landwirtschaftlich genutzt. Besonders wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden.

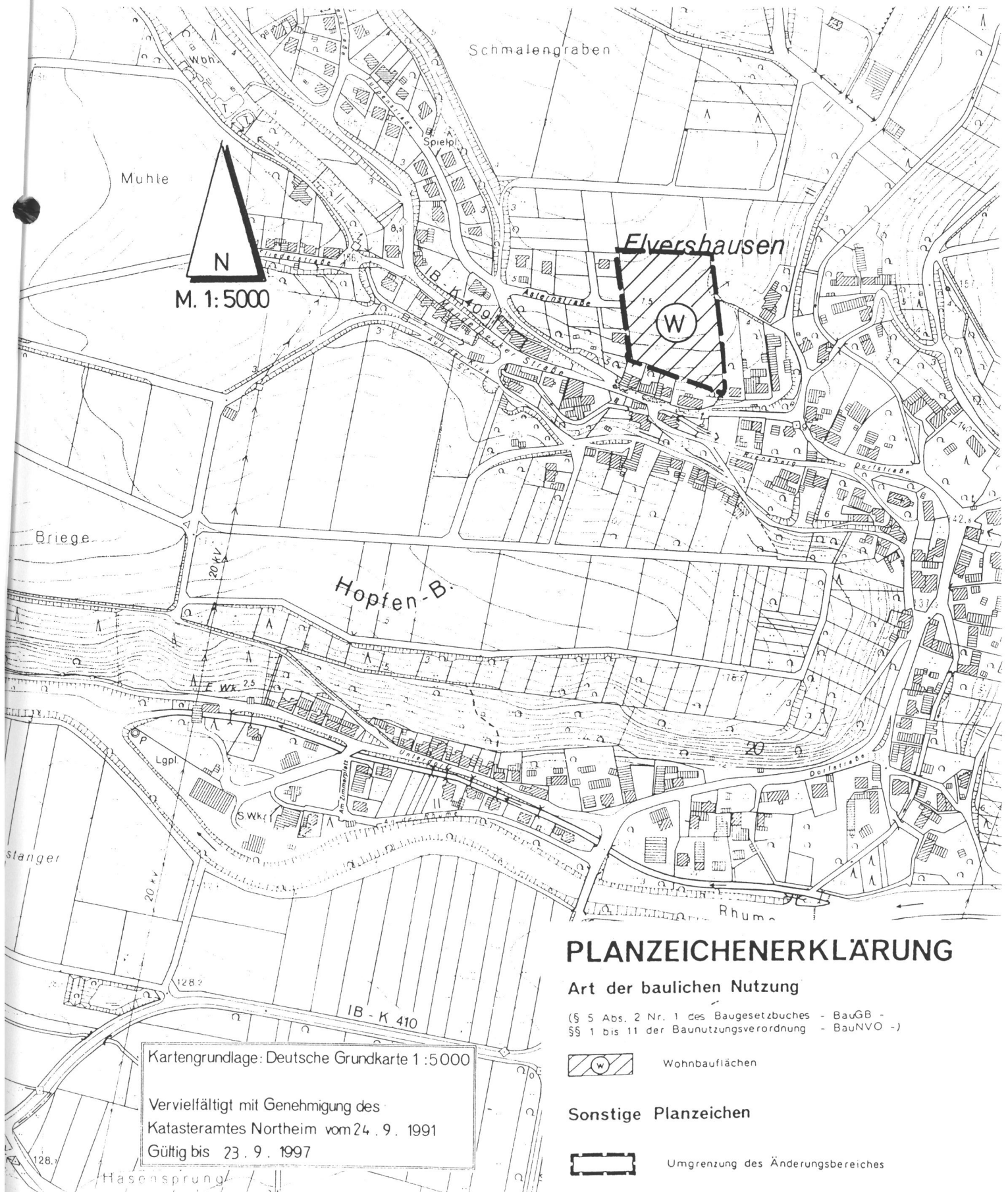
2.3 Denkmalschutz

Der Landkreis Northeim weist darauf hin, daß sich hier eine Fundstelle des frühen Mittelalters (wahrscheinlich eine Wallanlage) befindet und bittet darum, daß rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen Verbindung mit dem Kultusamt aufzunehmen, um eine baubegleitende Begutachtung durch einen Archäologen zu ermöglichen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000



Flächennutzungsplan 6. Änderung



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll dieses Gebiet in Erweiterung des westlich gelegenen Wohnbaugebietes "Schwalen-graben" einer Bebauung zugeführt werden. Dabei ist eine fuß-läufige Verbindung nach Süden vorzusehen. Eine weitere Aus-dehnung dieses Gebietes nach Norden ist nicht beabsichtigt, weil aufgrund der zunehmenden Höhe dann eine zu große Landschafts-wirkung gegeben wäre. Daher ist nach Norden für die Zukunft keine Erschließungsmöglichkeit freizuhalten.

Während der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde von der Bezirksregierung Braun-schweig darauf hingewiesen, daß das Gebäude Mandelbecker Str. 3 denkmalgeschützt ist und dementsprechend nachrichtlich darzustellen ist. Die Baugrenzen seien so zu plazieren, daß dieses Denkmal denkmalgeschützt und erhalten werden kann. Nachdem es sich hier um Forderungen aufgrund eines höher-rangigen Rechts handelt, über die der Rat der Gemeinde Kat-lenburg-Lindau keine Abwägung treffen kann, wird diese For-derung im Bebauungsplan berücksichtigt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die westlich bereits bauleitplanerisch festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird im Norden dieses Bebauungsplanbe-reiches fortgesetzt. Diese Ausweisung entspricht auch eher der Lage in einem ursprünglich einmal durch Landwirtschaft gepräg-ten Dorf, in dem auch heute noch gemischte Nutzungen vor-herrschen und eine eindeutige Zuordnung als Reines Wohnen un-angemessen ist. Für den südlichen Bereich an der Mandelbecker Straße als örtliche Hauptstraße wird der Flächennutzungsplanung entsprechend ein Mischgebiet festgesetzt. Ein Dorfgebiet ist hier nicht notwendig, weil keine landwirtschaftlichen Betriebe vor-handen sind und die Wieder- oder Neuansiedlung auch nicht zu erwarten ist.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht im bislang noch nicht bebauten Bereich der Ortsrandlage, in der eine verdichtete Be-bauung nicht erwünscht ist. Hier wird einer niedrigen und lockeren, möglichst durchgrünzten Bebauung im Übergang zur freien Landschaft der Vorrang eingeräumt. Aufgrund der Hang-lage können Untergeschosse als Vollgeschosse möglich sein. Insgesamt muß aber die festgesetzte Traufhöhe eingehalten werden, so daß keine klassischen Zweigeschosser **zuzüglich** Untergeschoß entstehen können, die hier optisch zu hoch auf-ragen würden.

Im südlichen Bereich an der Mandelbecker Straße kann aufgrund der Tallage in der Ortsmitte eine dichtere Bebauung zulässig sein.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der Zielsetzung einer lockeren durchgrüntem Bebauung sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Abgesehen von einem Mindestabstand zu den Flächen für Anpflanzungen, der zu deren Erhaltung notwendig ist, können die Baugrenzen großzügig gehalten werden.

Aufgrund der Tatsache, daß die Gemeinde Grundstückseigentümer ist, kann die Aufteilung der Grundstücke in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise so weit beeinflußt werden, daß eine kleinteilige durchgrünte Bebauung entstehen kann.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird von Westen her durch das Baugebiet "Schwalengraben" erschlossen. Eine weitere Entwicklung über dieses Gebiet hinaus ist nicht vorgesehen, so daß die Erschließungsstraße, die in verkehrsberuhigender Weise ausgebaut werden kann, in einem Wendeplatz endet. Zusätzlich wird eine Fußwegverbindung von diesem Wendeplatz nach Süden zur Ortsmitte vorgesehen, um Umwege für Fußgänger in diese Richtung zu vermeiden.

3.5 Grün

Um eine städtebauliche Einbindung dieses Gebietes in die nördlich angrenzende freie Landschaft zu erreichen, wird entlang der Nordgrenze eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Eine gleiche Fläche ist im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet "Schwalengraben" an dessen Ostgrenze, also im Übergang zum "Troggrund" auch vorhanden. Um eine Durchgrünung des Gebietes, auch im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Ortslage, zu erreichen, soll auch der Ostrand des Plangebietes bepflanzt sowie zusätzlich innerhalb der Baugrundstücke abhängig von der Flächengröße mindestens ein hochwerdender Laubbaum angepflanzt werden.

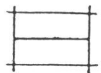
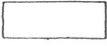
3.6 Immissionsschutz

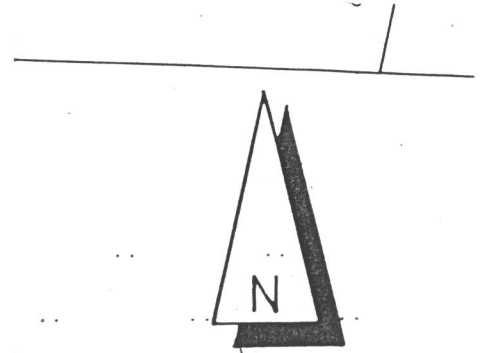
Probleme des Immissionsschutzes bestehen nicht, weil in der Nachbarschaft dieses Plangebietes keine entsprechend emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe existieren.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

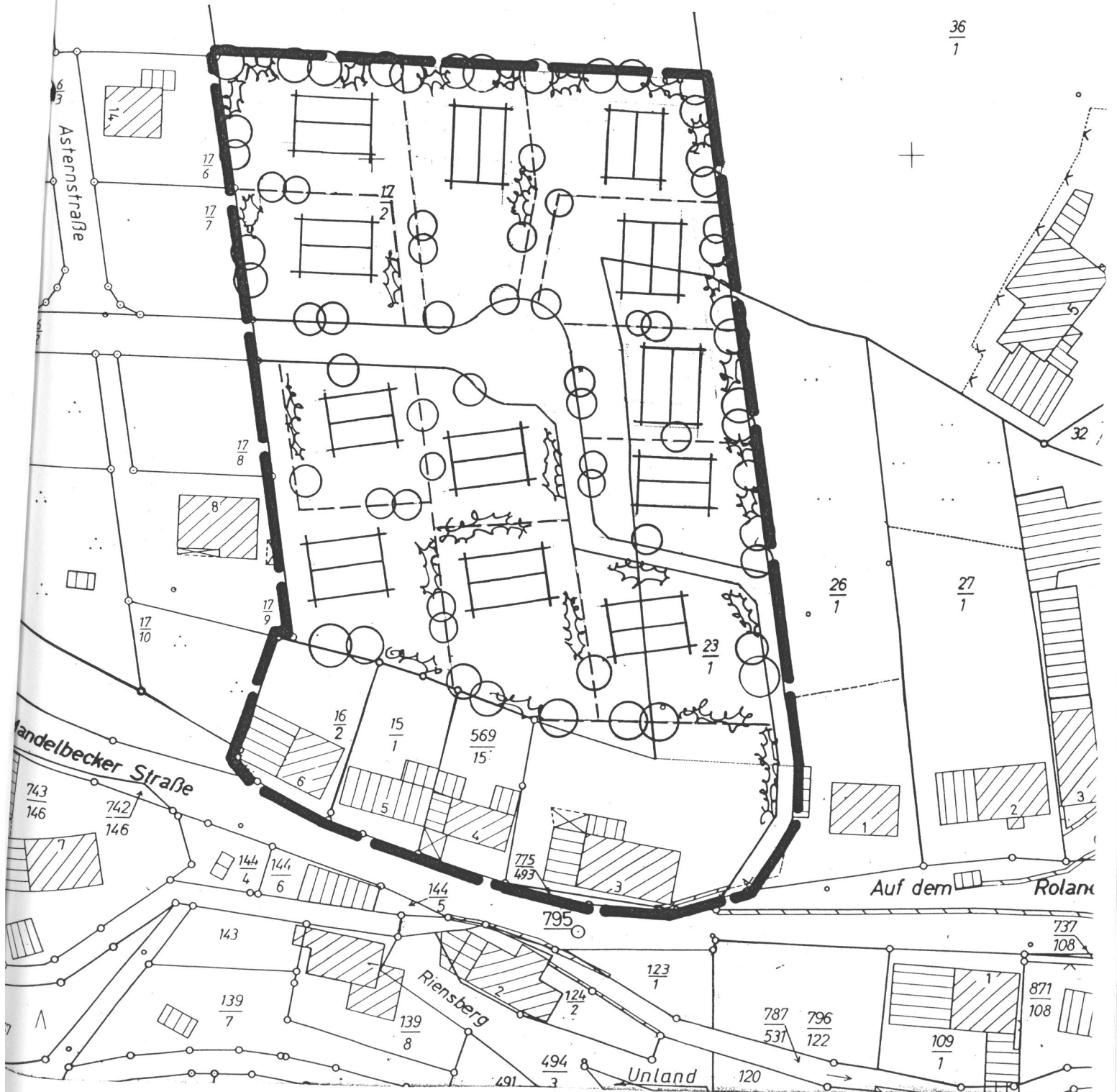
Über die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung soll sichergestellt werden, daß sich zukünftige Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten an die ursprünglichen ortsüblichen Gestaltungsmerkmale anpassen müssen, zumal diese Gebiete verhältnismäßig exponiert liegen und somit optisch weiter wirksam werden. Für das Mischgebiet trifft dies nicht zu, weil es im Tal liegt und hier aufgrund der zulässigen gemischten Nutzungen ein weiteres Spektrum zulässiger Dachgestaltungen ermöglicht werden soll. Die Forderung von geeigneten Dachflächen für gewerblich genutzte

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Bäume, Sträucher
-  Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes



$\frac{36}{1}$



Gebäude wird nicht als angemessen angesehen. Der Anregung der Bezirksregierung, die Dachfarbe rot vor- und Fachwerkimitationen auszuschließen, wird nicht gefolgt, weil hierfür keine Notwendigkeit gesehen wird. Das Denkmal kann auf der Grundlage denkmalrechtlicher Bestimmungen ohnehin geschützt werden. Dies bezieht auch seine Umgebung mit ein. Die Allgemeinen Wohngebiete haben kaum einen optischen Bezug zu dem Denkmal, so daß auch hierfür keine Festsetzung erforderlich ist. Aufgrund der uneinheitlichen Struktur um das Plangebiet herum ist auch keine Veranlassung gegeben, die angeregten Festsetzungen in die Planung aufzunehmen.

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 schadlos zum nächsten Vorfluter geleitet. 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.

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 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 104 m² mit abzudecken. Darüber hinaus besteht hier im Gegensatz zu städtischen Gebieten die Möglichkeit, das Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern in der angrenzenden freien Landschaft zu befriedigen.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	20.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	150.000,-- DM

Von diesen Beträgen sind 120.000,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Regenwasserkanal	40.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	60.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	30.000,-- 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 1,3343 ha

davon sind Allgemeine Wohngebiete	0,9329 ha
Mischgebiet	0,2976 ha
Verkehrsfläche	0,1038 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 6 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Troggrund"

vom 1.3.1994 bis einschließlich 31.3.1994

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

Katlenburg-Lindau, den 05. Aug. 1994

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor