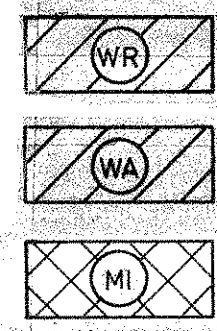
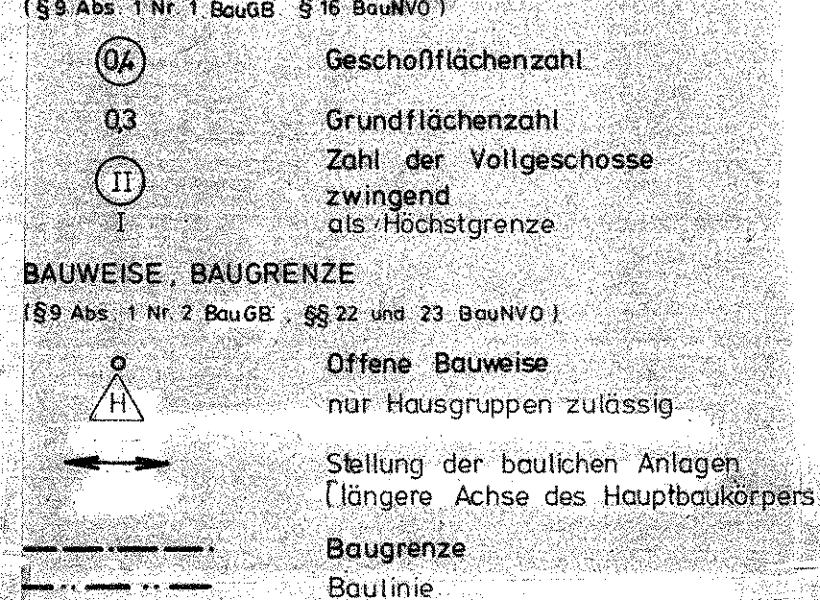


PLANZEICHENERKLÄRUNG

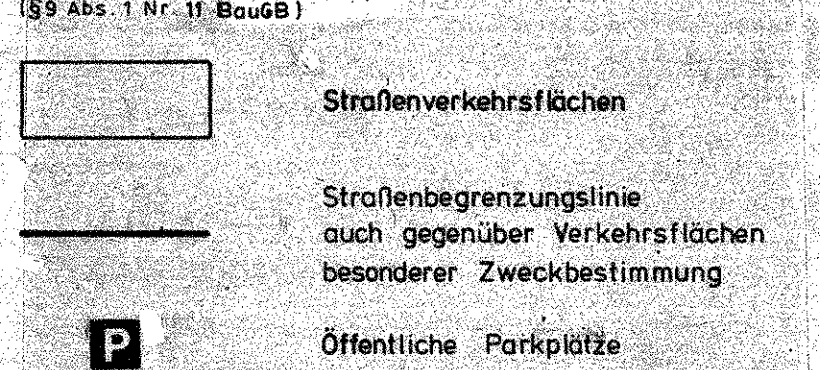
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 BauGB)



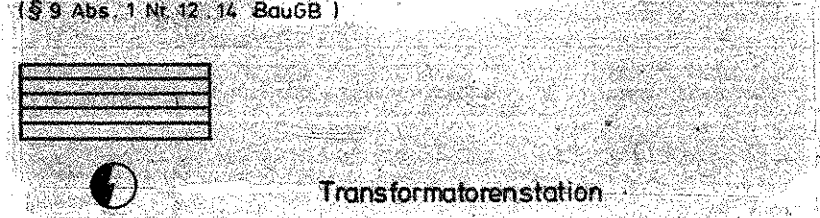
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 BauGB)



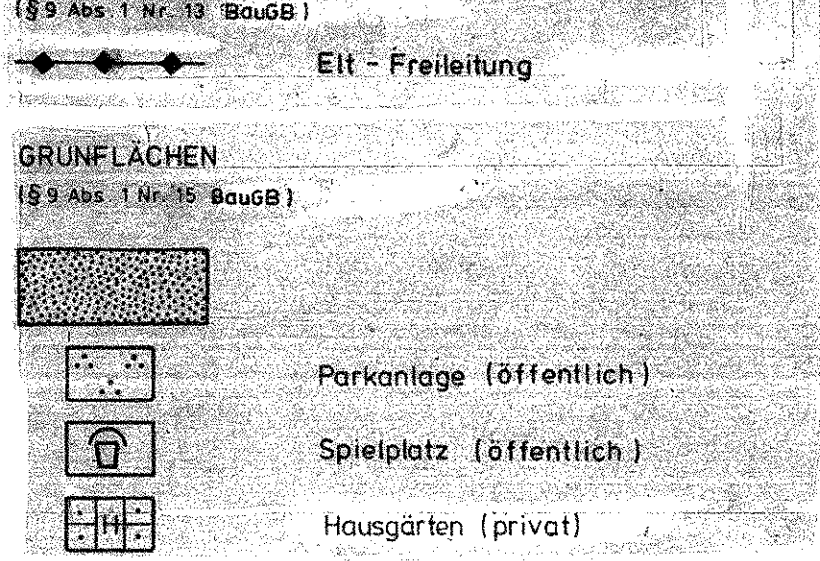
VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



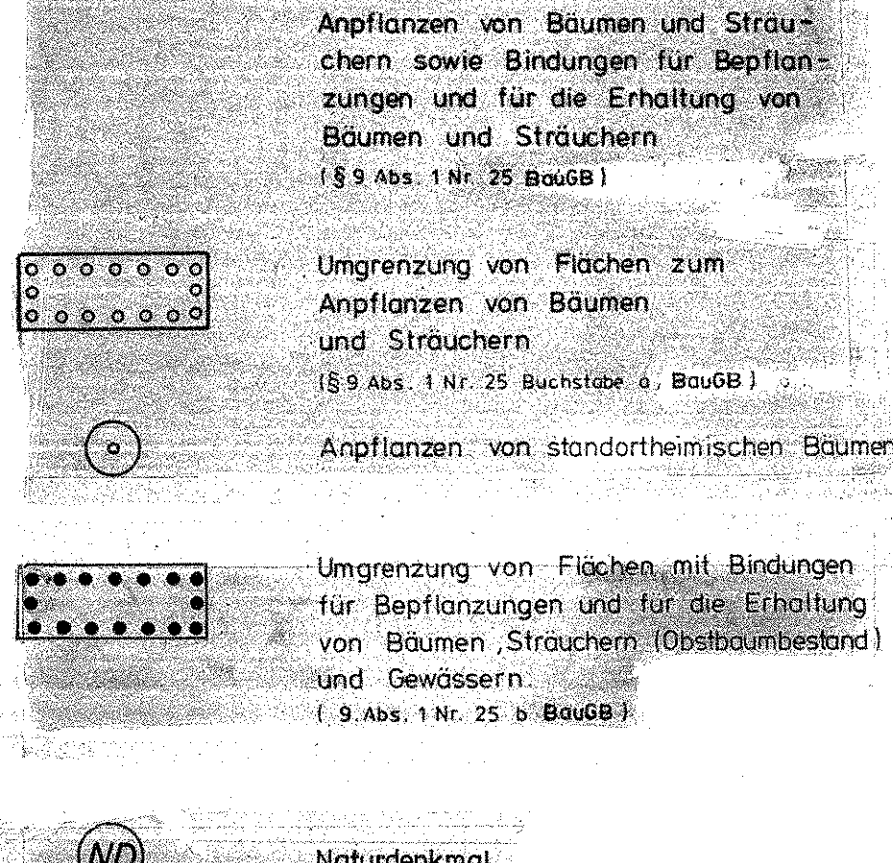
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)



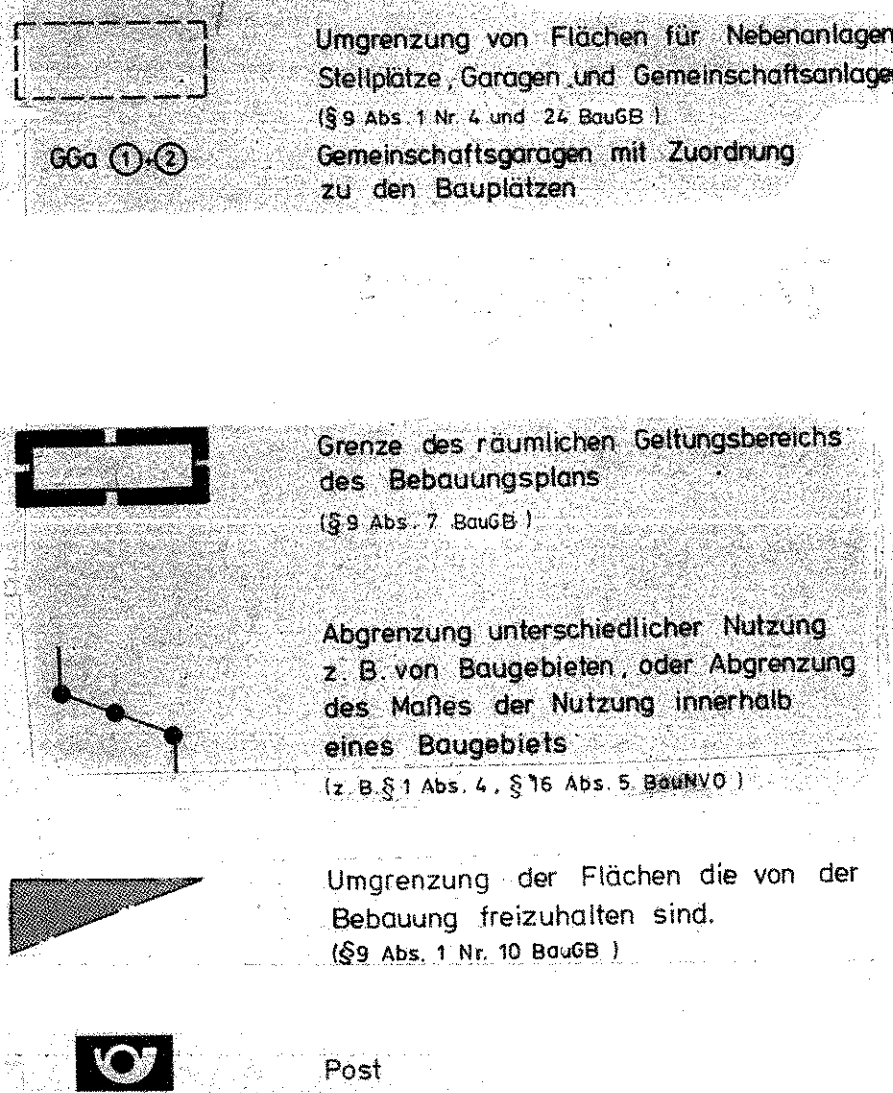
HAUPTVERSORGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



SONSTIGE PLANZEICHEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen, sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

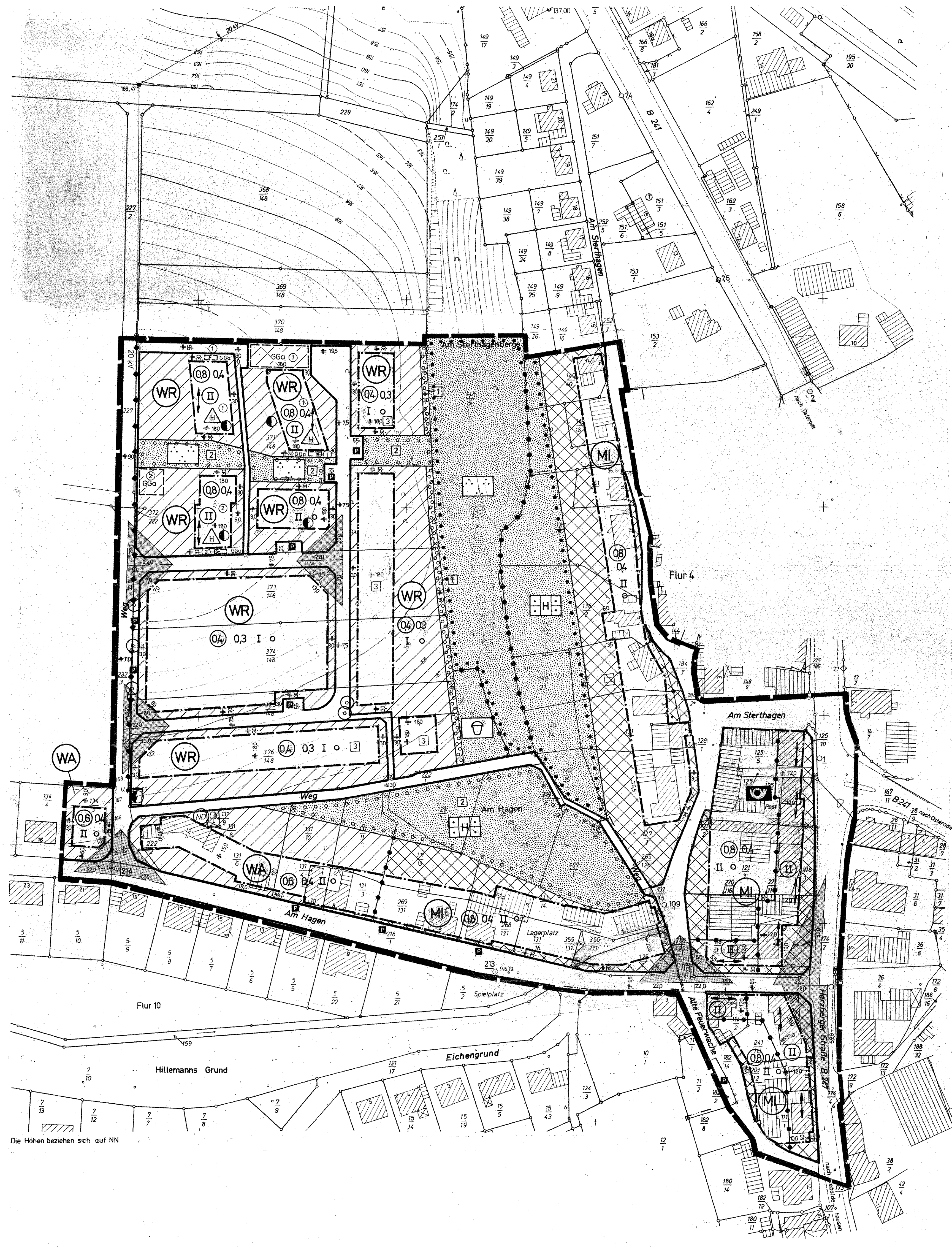
Auf den Baulflächen, denen Gemeinschaftsgaragen zugeordnet sind, dürfen keine Garagen errichtet werden.

1. Anpflanzen von standortheimischen Bäumen u. Sträuchern (Pflanzabstand der Bäume höchstens 20 m) (Pflanzabstand der Sträucher höchstens 5 m). Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind in dieser Fläche nicht zulässig.

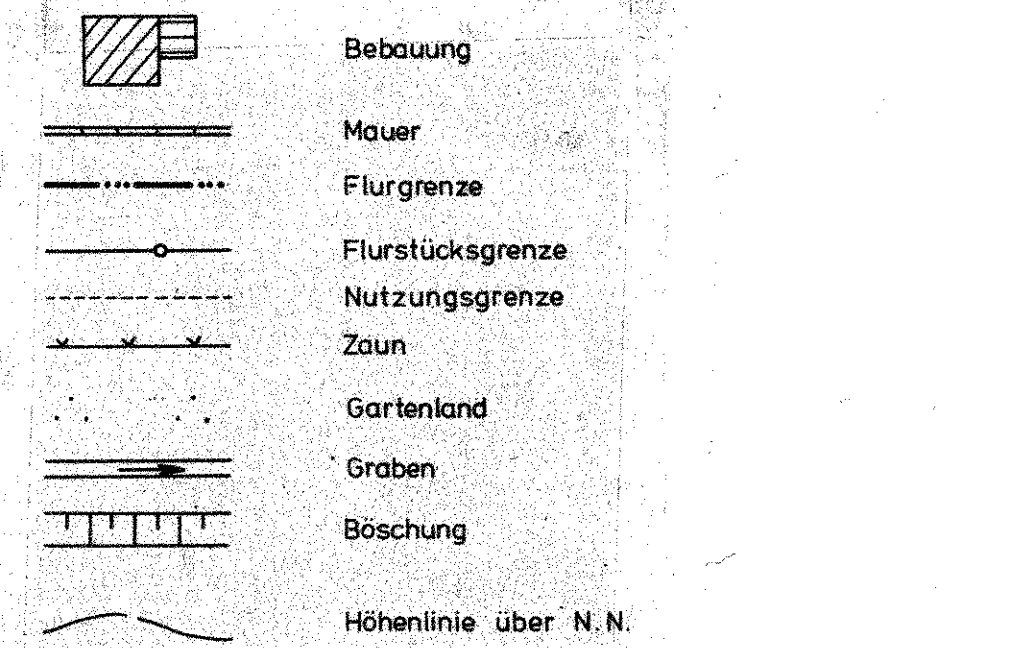
2. 50 % der Fläche sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (Mindestmaß):
Standortheimische Gehölze sind:
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Roterle (Alnus glutinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hartnagel (Cornus sanguinea)
Hainbuche (Corylus avellana)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Schlehe (Prunus spinosa)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Knackweide (Salix fragilis)
Schneeball (Viburnum opulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
und Obstbäume.

3. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 5 BauNVO ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoss als Untergeschoss zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den natürlichen Geländeverlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den baurechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die GFZ nicht überschritten wird.

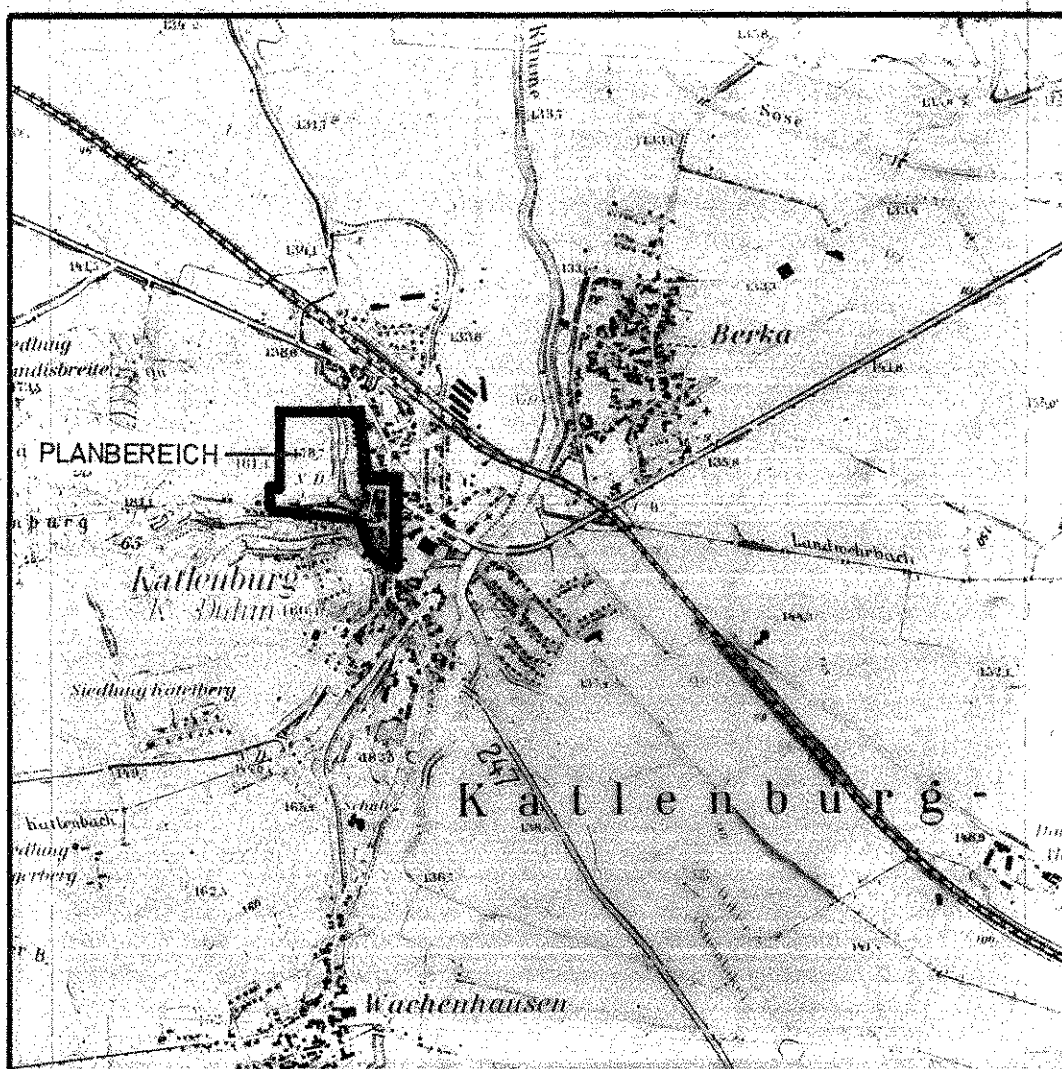
Auf 500 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbau anzupflanzen u. zu erhalten.
Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO darf, für die gekennzeichneten (II) überbauten Flächen, die Gesamthöhe von 10 m über gewachsenem Gelände gemessen am höchsten Punkt des gepl. Gebäudestandortes nicht überschritten werden.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Übersichtsplan 1:25.000



Landkreis Northeim
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Gemarkung Katlenburg
Flur 3,4 Maßstab 1:1000

KATLENBURG-LINDAU

ORTSTEIL KATLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

AM STERTHAGENBERGE

M.1:1000

BAUGESETZBUCH (§ 30), BAUNUTZUNGS-VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHINGER STR. 15 3000 HANNOVER 71

DEM. § 2 (1) BauGB	DEM. § 2 (1) BauGB	DEM. § 3 (1) BauGB	DEM. § 10 BauGB	DEM. § 11 BauGB	DEM. § 12 BauGB
BEARBEITET: 6.4.1987 / VO	ERWERTET: 21.9.1987 / VO	GEANDERT: 19.10.1987 / VO			

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.10.79 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.11.1979 ortsüblich bekannt gemacht.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk Verflechtung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1965 - OVB, S. 1071 Az. 1923/65, 1925/65, 1927/65). Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.01.88). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Ortschaftheit übertragen.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Walter
Vermessungsamt

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Katlenburg-Lindau geleitet vom Architekturbüro Keller
Langer Straße 15
3000 Hannover 71
Tel. 05 11 / 31 25 60

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.07.86 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.86 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.08.1986 bis 13.09.1986 gemäß § 26 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.07.86 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.86 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.08.1986 bis 13.09.1986 gemäß § 26 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.05.1987 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.86 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.08.1986 bis 13.09.1986 gemäß § 26 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.05.1987 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.86 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.08.1986 bis 13.09.1986 gemäß § 26 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.05.1987 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.86 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.08.1986 bis 13.09.1986 gemäß § 26 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.05.1987 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.86 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.08.1986 bis 13.09.1986 gemäß § 26 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.05.1987 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.86 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.08.1986 bis 13.09.1986 gemäß § 26 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.05.1987 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.86 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.08.1986 bis 13.09.1986 gemäß § 26 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.05.1987 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.86 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.08.1986 bis 13.09.1986 gemäß § 26 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.05.1987 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.86 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.08.1986 bis 13.09.1986 gemäß § 26 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

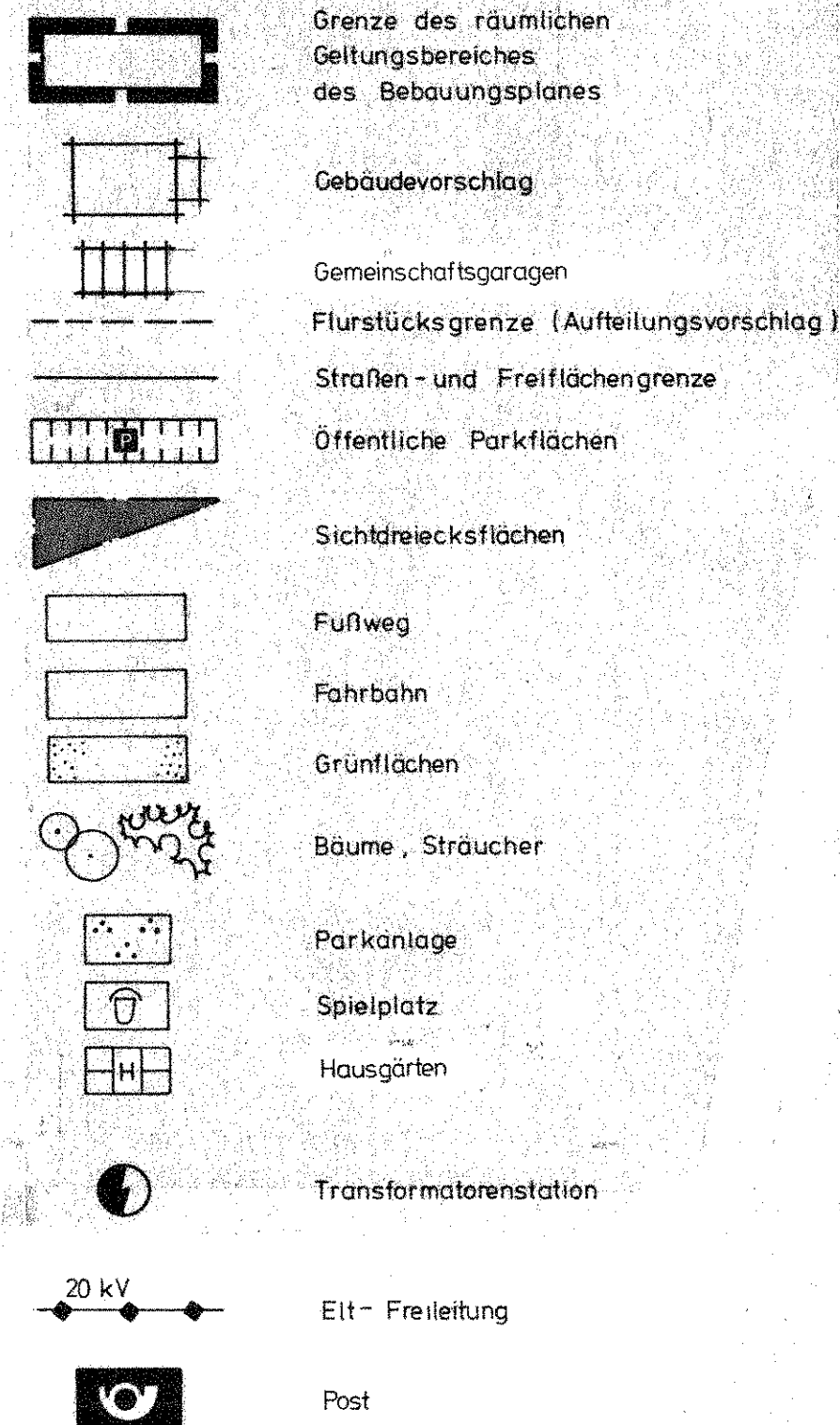
Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.05.1987 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.86 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.08.1986 bis 13.09.1986 gemäß § 26 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

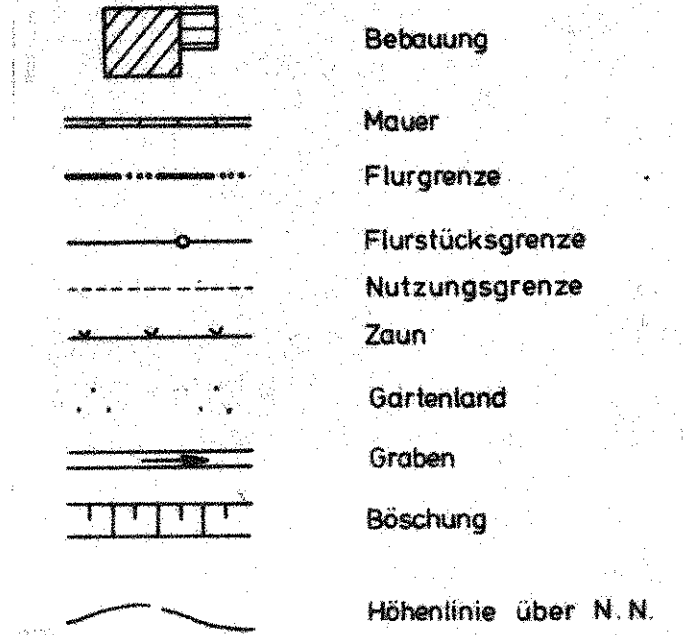
Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.05.1987 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.86 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.08.1986 bis 13.09.1986 gemäß § 26 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegt.

Katlenburg-Lindau, den 15.01.1988
(Siegel) gez. Pope
Stadts/Gemeindedirektor

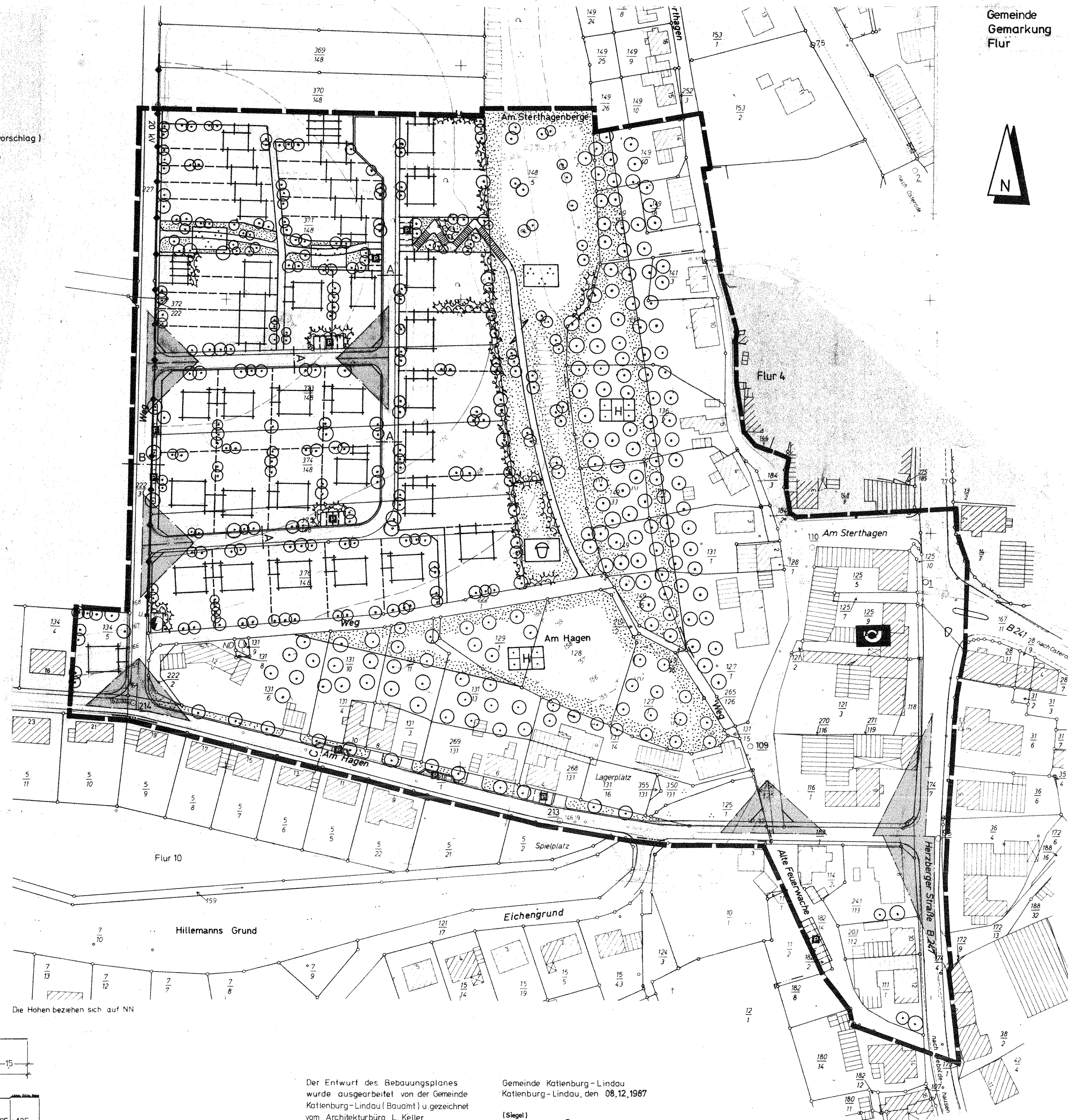
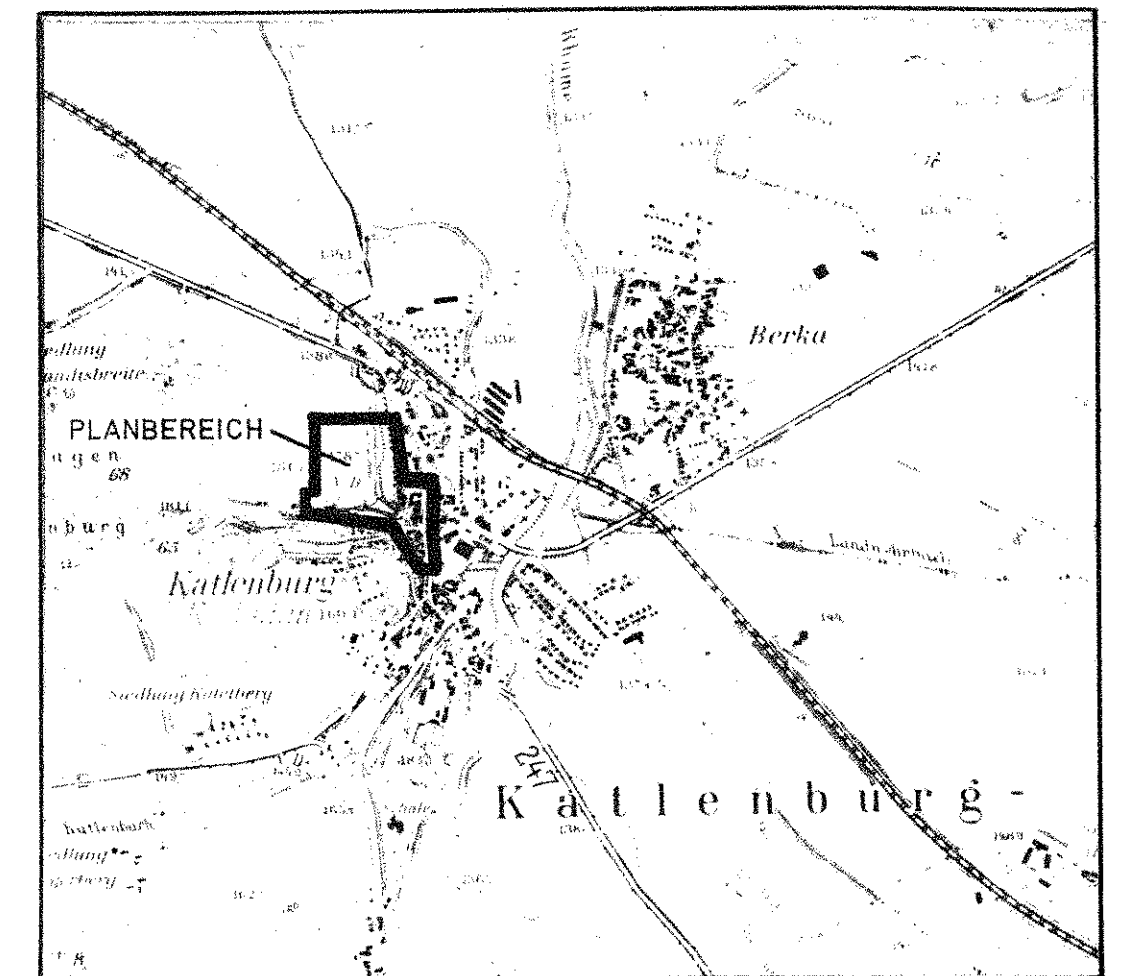
PLANZEICHENERKLÄRUNG



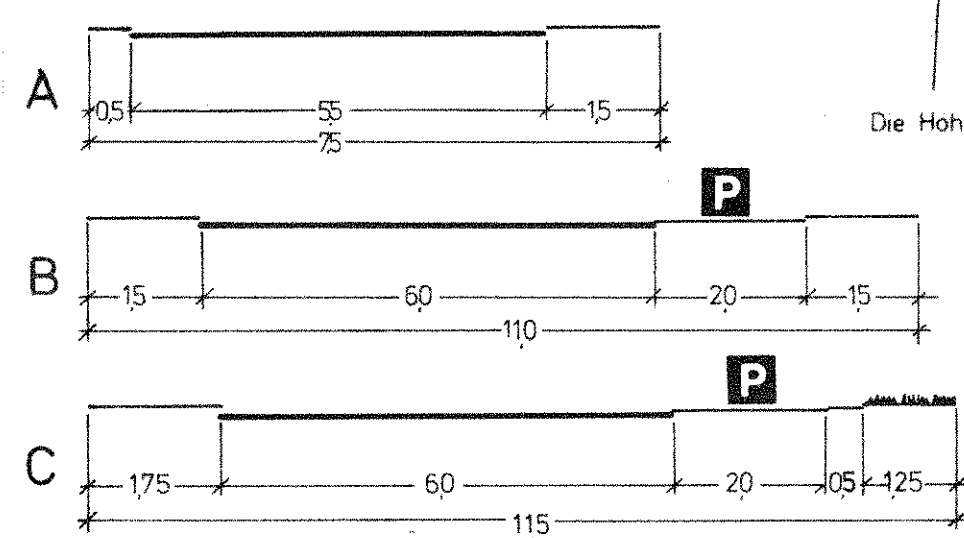
LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Gemeinde Katlenburg-Lindau
Gemarkung Katlenburg
Flur 3,4



STRASSENPROFILE M.1:100



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

Hannover im April 83
Architekturbüro Keller
Lohthoringer Straße 15
3000 Hannover
Tel. 0511 7 22 22

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Katlenburg-Lindau, den 08.12.1987

(Siegel) gez. Pape
Gemeindedirektor

KATLENBURG-LINDAU

ORTSTEIL KATLENBURG

BEBAUUNGSENTWURF
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 7

AM STERTHAGENBERGE

M.1:1000

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

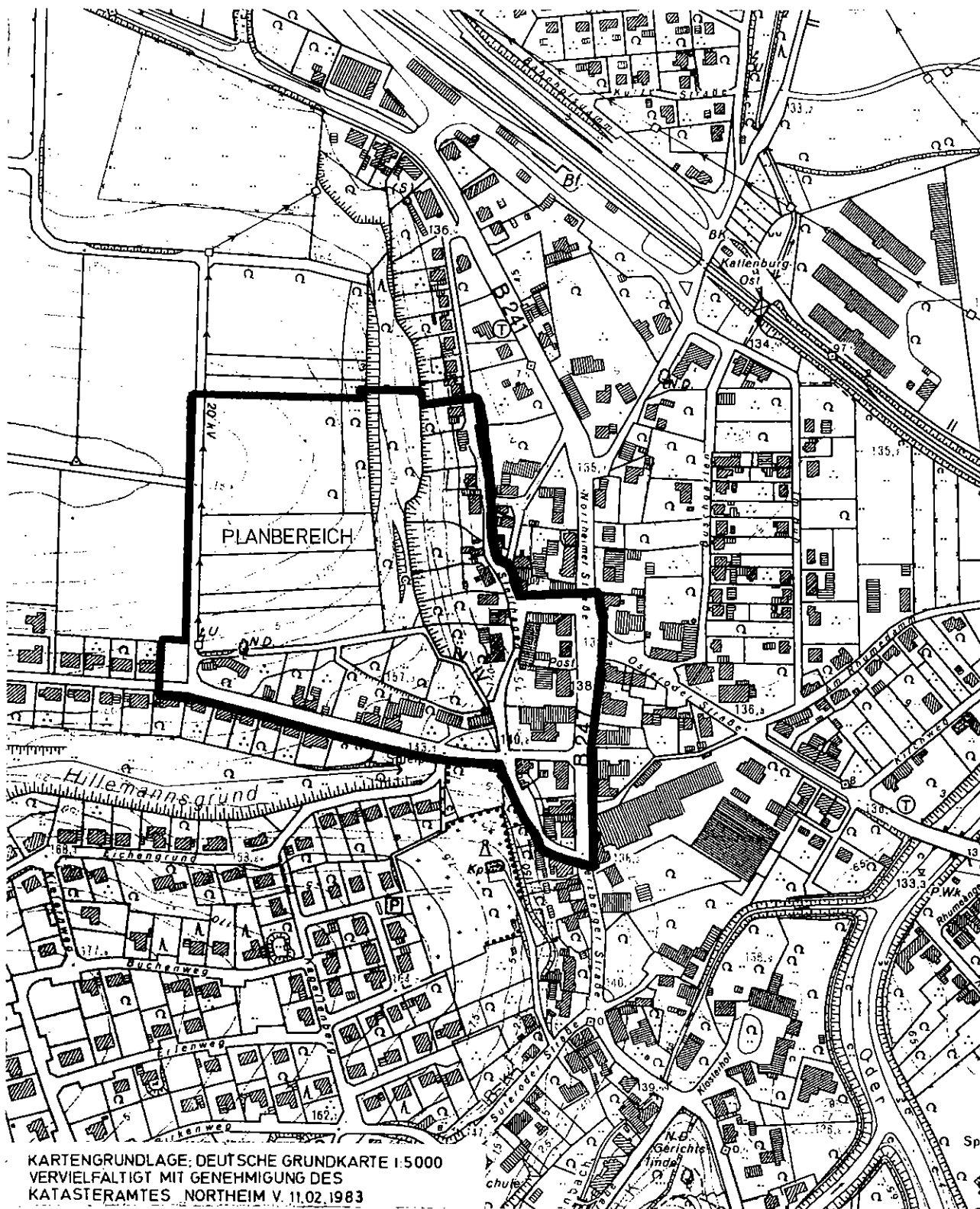
PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHINGER STR. 15 3000 HANNOVER 71

GEM. § 2 (5) BAUGB.	GEM. § 2a (6) BAUGB.	GEM. § 3 (3) BAUGB.	GEM. § 10 BAUGB.	GEM. § 11 BAUGB.	GEM. § 12 BAUGB.
BEARBEITET: 6.4.1983 / VO	ERWEITERT: 21.3.1984 / VO	GEÄNDERT: 19.10.1987 / VO			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 19.10.87	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 3 (3) BauGB gem. § 10 BauGB
	Beteiligung	Billigung	Festsetzung

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU OT KATLENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "AM STERTHAGENBERGE"



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

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Post -

Eine 20 KV - Mittelspannungsfreileitung mit Umspannstation und nachrichtlich ein ND - Naturdenkmal sowie am Steilhang Flächen für die Landwirtschaft.

1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 30.10.1979 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 Vorberatung durchgeführt und deren Belange bei der Planung weitgehend berücksichtigt.

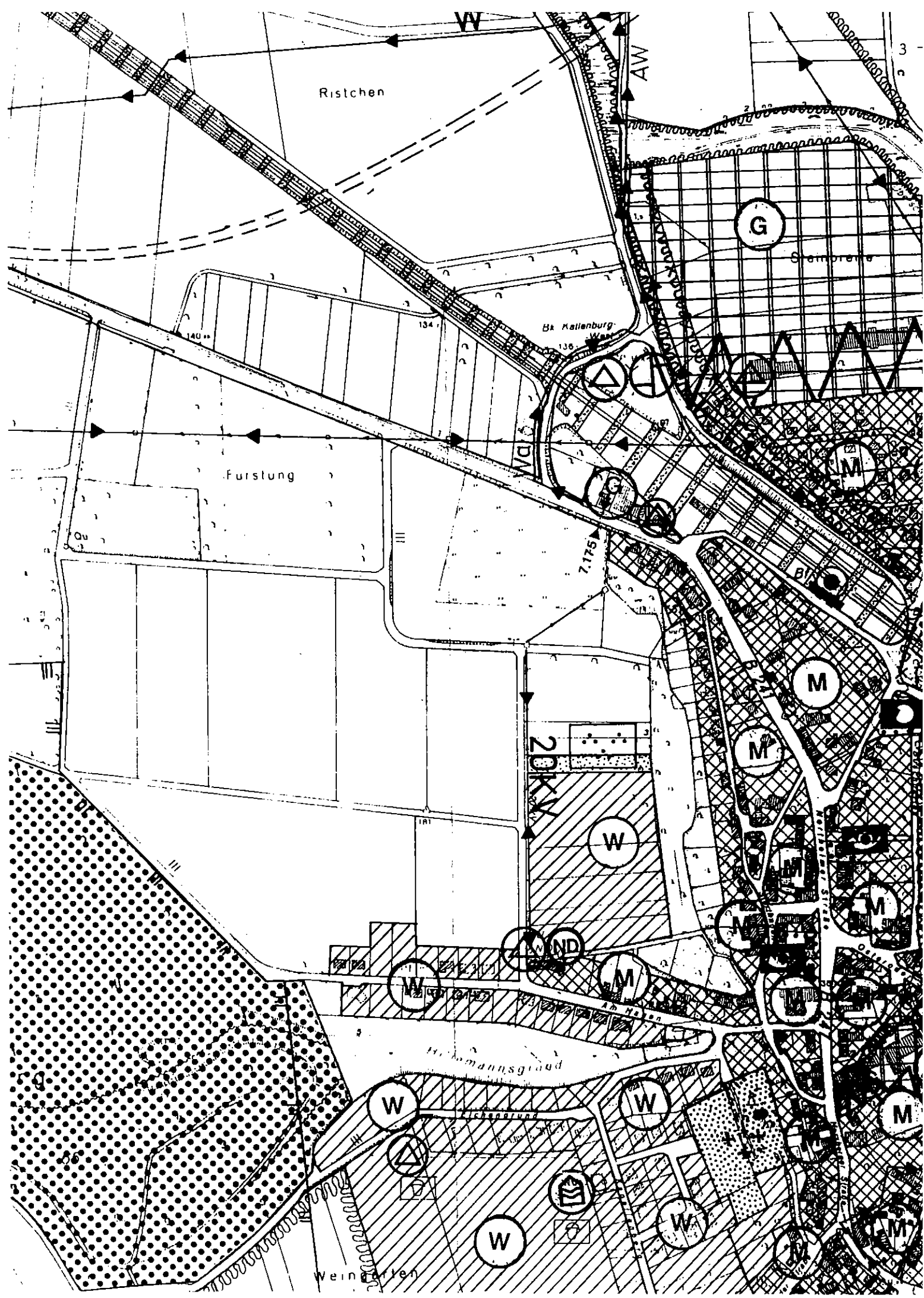
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Dabei wurde anstatt - Flächen für die Landwirtschaft - H - Hausgärten festgesetzt, die besser der gewünschten Nutzung entsprechen.

Für einen zunächst auf der Grundlage des Beschlusses vom 30.10.79 festgelegten kleineren Planbereich wurde eine Beteiligung gem. § 2 Abs. 5 BBauG durchgeführt. Eingegangene Hinweise, Anregungen und Bedenken sind in der Begründung entsprechend dargelegt.

So führten die Bedenken des Straßenbauamtes dazu, daß der Planbereich bis an die Bundesstraße 247 ausgedehnt wurde. Ein entsprechender Beschluß wurde vom Rat der Gemeinde am 05.12.1983 gefaßt.

Mit dem vergrößerten Planbereich wurde es erforderlich, die Beteiligung gem. § 2a Abs. 2 und 3 und § 2 Abs. 5 BBauG zu wiederholen.

Erneut gegebene Anregungen und Hinweise wurden bereits zum jetzigen Zeitpunkt einer ersten Abwägung unterzogen. Sie wurden teilweise in der Planung berücksichtigt bzw. sind in der Begründung entsprechend dargelegt worden, damit die Gründe, die zu bestimmten Entscheidungen führten, für jedermann erkennbar sind.



1.3. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich vom Ortszentrum an der B 247 "Northeimer Straße" in westlicher Richtung auf den Sterthagenberg.

Der Planbereich ist auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 schwarz umrandet dargestellt und im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur festgesetzt. Daß im Südwesten des Baugebietes, an der Straße am Hagen liegende Eckgrundstück 134/5 der Flur 3 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4 "Kapellenweg" und wird nun zur Neuordnung vom Bebauungsplan "Am Sterthagenberge" überlappt. Daher wird parallel zu dieser Planaufstellung, aus verfahrenstechnischen Gründen getrennt, eine Teilplanaufhebung für diesen Bereich durchgeführt.

1.4. Planungsabsicht

Auf der Grundlage der Flächennutzungsplandarstellung, soll im Anschluß an die bebaute Ortslage, in dieser landschaftlich reizvollen und zentrumsnahen Lage ein Wohngebiet entstehen, daß der Einfamilienhausbebauung zugeführt werden kann.

Dabei sind aufgrund der Topographie die verkehrlichen und landschaftlichen Belange besonders zu würdigen.

1.4.1 Verkehr

Das Baugebiet wird im Osten von der B 247 "Northeimer Straße" tangiert. In diesen im Baugebiet befindlichen Abschnitt mündet von Osten her die B 241 "Osteroder Straße" ein. Der Kreuzungsbereich stellt hier im Zentrum der Gemeinde eine hohe Belastung dar, da beide Bundesstraßen sehr stark frequentiert sind. Der nachfolgende Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan beinhaltet die entsprechenden Angaben.

Der Artikel über die ursprünglich vorgesehene Autobahnplanung A 46 (Südharzautobahn) ist durch die veränderten Zielsetzungen der Raumordnung überholt. In der von der Gemeinde Katlenburg-Lindau beschlossenen und inzwischen wirksamen 1. Änderung des F.-Planes wurde die Trassierung herausgenommen.

Für die 247 ist von Straßenkilometer km 0,090 bis km 1,150 das Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden. Dem Bebauungsplanentwurf liegt der vom Straßenneubauamt bei dem Ing. Büro Rolf Battermann in Detmold in Auftrag gegebene Bauentwurf i. M. 1 : 500, Blatt 1 D, zugrunde.

Die Straßen "Am Hagen" und "Am Sterthagen" stellen die Verbindung zum örtlichen und überörtlichen Verkehr (B 247) dar. Für das Verbindungsstück der Straße "Am Hagen" zwischen Baugebiet und Bundesstraße bestehen Ausbauabsichten, die eine Profilaufweitung vorsehen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einmündungsbereich gewährleisten sollen.

Die vom Straßenbauamt übernommenen Sichtdreiecke mit den entsprechenden Schenkellängen unterscheiden sich von denen, die das Straßenneubauamt im Ausbauplan zugrundelegt. Da diese sich jedoch innerhalb der festgesetzten Sichtflächen befinden, ist beiden Belangen ausreichend Rechnung getragen.

Im Einmündungsbereich in die Bundesstraße werden die Baugrenzen so angeordnet, daß einwandfreie Sichtverhältnisse entstehen. Die Gebäude die davon betroffen sind, genießen Bestandsschutz, dürfen jedoch nach Abgängigkeit nicht mehr an der alten Stelle errichtet werden.

Die Straße "Am Hagen" hat die Funktion einer Sammelstraße für die vorhandenen Baugebiete "Am Hagen", "Eichengrund", "Auf den Weingärten" und "Am Sterthagenberge". Dabei wird vorausgesetzt, daß künftige Wohnbauentwicklung in dieser Richtung weitergehen wird.

Der Einmündungsbereich hat außerdem eine wesentliche Funktion für den Schulbusverkehr, landwirtschaftlichen Verkehr, Lade- und Zubringerverkehr für den Einzelhandel in dieser wichtigen Geschäftslage und Zubringerverkehr der Deutschen Bundespost, die hier im Mischgebiet Gebäude angemietet hat. Die Belange des dort ansässigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes sind durch einen reibungslosen Verkehrsablauf besser als bisher gewährleistet. Dazu trägt auch die Abgabe von etwa 2,00 m Vorgartentiefe zur Straßenverbreiterung bei.

Als Haupteinmündungsstraße mit der Funktion eines künftigen Sammlers dient die Trasse des Verkopplungsweges, Flurstück 222/3, die von der Straße "Am Hagen" her mit ziemlicher Steigung den Hang überwindet. Über den Einmündungsbereich wird ein besonderer Ausbauentwurf erstellt. Die Steigung wird jedoch 10 % nicht übersteigen und ist nach den allgemeinen städtebaulichen Regeln zulässig.

Von dieser Straße aus zweigen mit geringerer Dimensionierung Wohnstraßen ab, deren eine am nördlichen Gebietsrand in einer Wendeanlage endet, die so dimensioniert ist, daß Müllfahrzeuge in einem Zuge wenden können, ohne zurückstoßen zu müssen. Fußwege verknüpfen das Baugebiet über den vorhandenen Fußweg zur Straße Sterthagen mit dem Ort. Ein weiterer Fußweg soll durch die geplanten Grünflächen verlaufen, die Spaziergängern und Erholungssuchenden dienen sollen.

Im Reihenhausbereich sind Wohnwege angeordnet worden, die nur in Notfällen befahren werden sollen. Für die PKW's sind Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Auf den Grundstücken sollen keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen werden, um die Wohnruhe zu bewahren. Entlang der Erschließungsstraßen sind in Abständen Flächen für öffentliche Parkplätze im angemessenen Verhältnis zur möglichen Wohndichte festgesetzt worden.

Der Ausbau der Wohnstraßen soll so erfolgen, daß eine weitgehende Verkehrsberuhigung entsteht.

Um zu verhindern, daß auf dem teilweise zur Wohnstraße umfunktionierten westlichen Verkopplungsweg, auf dem Flurstück 227, in nördlicher Richtung zur freien Strecke der B 241 gefahren werden kann und sogenannter "Schleichverkehr" entsteht, wird nicht, wie vom Straßenbauamt gefordert, eine Schranke errichtet werden können, sondern wird durch verkehrsbehördliche Anordnung eine entsprechende Beschilderung erfolgen müssen, da sonst der landwirtschaftliche Verkehr sehr behindert werden würde.

4. Infrastruktur

4.1 Technische Infrastruktur

4.1.1 Verkehrsverbindungen

Straßen- verkehr

Katlenburg-Lindau wird von zwei Bundesstraßen durchquert:

Die B 241 kommt von Northeim und führt durch Katlenburg weiter nach Osterode.

Die B 247 beginnt in Katlenburg und führt über Lindau nach Duderstadt.

Die B 241 ist westlich von Katlenburg mit rund 9 000 Kfz/Tag (Wert von 1973) sehr stark belastet. In ihrer nördlichen Fortführung hat diese Straße immer noch eine Belastung von 3 500 Kraftfahrzeugen.

Die B 247 hat mit nahezu 5 000 Kfz/Tag ebenfalls ein hohes Verkehrsaufkommen. Für die B 241 ist zwischen Northeim ein Ausbau nach RQ 125 oder eventuell RQ 15 in Prioritätsstufe I b vorgesehen. Der weitere Ausbau der B 241 nach Osterode und der B 247 von Katlenburg nach Duderstadt liegen noch nicht fest.

Beide Straßen stellen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung eine Gefährdung und Belästigung der Einwohner dar. Speziell in Katlenburg ist die Verkehrssituation durch einen Engpaß der Linienführung der B 247 und durch die Einmündung der B 247 in die B 241 problematisch.

Für eine Umgehung von Katlenburg und Berka wurden daher vom Straßenbauamt mehrere Varianten aufgestellt. Die aus der Sicht der Gemeinde günstigste Trasse ist in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Der Zeitpunkt der Durchführung ist noch unbestimmt, jedoch kann nach erfolgten Abstimmungsgesprächen mit dem Straßenbauamt davon ausgegangen werden, daß in etwa diese Trassenführung als Planungsziel fortgeschrieben wird.

Um jedoch in naher Zukunft die wesentlichen Verkehrsengpässe der vorhandenen Ortsdurchfahrten der B 241 und besonders der B 247 abzumindern und weitmöglichst zu beseitigen, wird ein Ausbau im Sinne eines Planfeststellungsverfahrens in Kürze angestrebt. Hierbei ist mit einer im Plan eingetragenen geänderten Linienführung zu rechnen.

Für den Ortsteil Lindau ist der Trassenvorschlag für eine Ortsteilumgehung im Plan aufgenommen. Eine Realisierung ist hier jedoch noch nicht abzusehen.

Die einzelnen Ortsteile sind untereinander und mit den Nachbargemeinden durch ein Netz von Kreisstraßen verbunden. Auf der K 416 (Gillersheim-Lindau), die mit ca. 850 Kfz/Tag als einzige ein nennenswertes Verkehrsaufkommen hat, ist im Bereich des Max-Planck-Institutes in Lindau eine verbesserte Linienführung vorgesehen. Die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Wachenhausen und Gillersheim soll ausgebaut und als Kreisstraße eingestuft werden.

Ein direkter Anschluß an das Autobahnnetz besteht in Katlenburg-Lindau nicht. Die nächste Anschlußstelle ist in Northeim in circa 12 km Entfernung. Durch das Gemeindegebiet führt allerdings die Trasse der geplanten A 46 ("Südharzautobahn"). Diese Planung befindet sich in der letzten Dringlichkeitsstufe des Ausbauplanes für Bundesfernstraßen. Eine Realisierung ist daher in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Eisenbahnverkehr	Das Gemeindegebiet wird von der Bundesbahn-Hauptstrecke 90 Northeim-Walkenried (Nordhausen) durchschnitten. Im Ortsteil Katlenburg befindet sich ein Bahnhof mit Personenabfertigung.
------------------	---

Öffentlicher Nahverkehr	Neben dem Eisenbahnverkehr wird der öffentliche Personennahverkehr von Bussen der Bundesbahn und Bundespost durchgeführt. Die Bedienung erfolgt durch die Linien:
-------------------------	---

2446	Goslar - Northeim
------	-------------------

2447	Goslar - Göttingen
------	--------------------

1.42 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Osten und Süden entlang der genannten Straßenzüge von durchgehend bebauten Grundstücken flankiert. Für die bauliche Nutzung, die im F.-Plan als M - Gemischte Baufläche dargestellt ist, wird im Bebauungsplan überwiegend MI - Mischgebiet festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht am ehesten der Situation. Ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ist im Einmündungsbereich der Straße "Am Hagen" vorhanden, eine MD - Nutzung wird jedoch nicht festgesetzt, da der Betrieb an diesem zentralen Punkt von Katlenburg nicht festgeschrieben werden soll. Der Betrieb genießt an diesem Standort Bestandsschutz, jedoch ist es längerfristiges Ziel der Gemeinde, die Geschäftslage in diesem Bereich zu stärken und setzt daher Mischgebiet fest.

Im Rahmen der Beteiligung und während der öffentlichen Auslegung wurden sowohl vom Eigentümer wie vom Nds. Landvolk und der Landwirtschaftskammer Bedenken in bezug auf die Standortsicherung des Betriebes vorgebracht. Der Rat hat sich mit diesen Belangen gründlich auseinandergesetzt und folgende Abwägung getroffen:

Der Hof Bruns liegt an einer verkehrsmäßig exponierten Lage im Zentrum der Gemeinde Katlenburg. Das Grundstück weist schon jetzt einen hohen Überbauungsgrad auf und hat flächenmäßig nur wenig Entwicklungschancen. Auch von der Verkehrssituation (Ein- und Ausfahren mit Maschinen und Gerät) ist die Lage erheblich belastet.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung, die langfristig zu sehen ist, wurde es nicht als erforderlich und zweckmäßig angesehen, ein Dorfgebiet (MD) an dieser Stelle für alle Zeit festzuschreiben, sondern wurde z.B. u.a. eine günstige Geschäftslage angenommen. Dabei wurde davon ausgegangen, daß der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Betriebes in dem gesteckten Rahmen nichts entgegensteht, da dessen Belange über den Bestandsschutz weitgehend gewährleistet sind.

Die bisher in dieser Lage gegebene, also vorhandene Entwicklung geht sehr deutlich zum Mischgebiet (MI) mit bester Geschäftslage im Ortsteil Katlenburg hin. Da dieses Gebiet zugleich Zentrumsfunktionen der Gesamtgemeinde Katlenburg-Lindau als raumordnerisches Nebenzentrum erfüllt und künftig verstärkt wahrzunehmen hat, ist das Planungsziel Mischgebiet (MI) auch in hoheitlicher Sicht begründet.

Die Aufweitung der Straße "Am Hagen" ist städtebauliches Ziel des Rates der Gemeinde, da sich langfristig gesehen weitere Neubaugebiete im Nordwesten der Gemeinde (Auf dem Sterthagenberge) ergeben werden und die Einmündung in bezug auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Der einseitig vorhandene Bürgersteig an der Südseite der Straße ist dafür auf die Dauer nicht ausreichend und soll durch einen zusätzlichen Ausbau an der Nordseite ergänzt werden. Dieser Weg schließt dann unmittelbar an die geplante Fußweg-Verbindung an, die durch den geplanten Grüngürtel den Hang hinauf durch die künftigen Neubaugebiete zum Wald führt.

Dazu kommt die Bedingung des Straßenbauamtes Gandersheim über einen Mindestausbau im Einmündungsbereich der Straße "Am Hagen" in die Bundesstraße "Am Hagen" auf 20 m Länge und 6,00 m Breite zwischen den Hochborden. Diese Forderung ist der Situation angemessen und müßte verwirklicht werden, wobei der Zeitpunkt der Durchführung des erweiterten Straßenausbaues nach später verlegt werden kann, wenn das Neubaugebiet bereits aufgelaufen ist oder ein Ausbau an der B 247 ohnehin stattfindet.

Wenn der Hochbord des vorhandenen Fußweges an der Südseite erhalten bleibt und davon ist auszugehen, ist die 6,00 m Fahrbahnbreite (zweiter Hochbord an der Nordseite) direkt auf der Grundstücksgrenze Bruns und läßt nicht genügend Spielraum für einen Schrammbord. Der geplante Bürgersteig beansprucht einen 1,75 m breiten Streifen privater Fläche und erfordert die Verlegung der Einfriedung, Bepflanzung usw.. Die öffentlichen Belange werden gegenüber den privaten Bedenken als gewichtiger angesehen, so daß der gemachten Anregung nicht gefolgt werden kann. Als mildernd kann eine zeitlich hinausverlegte Durchführung bis zur Unvermeidbarkeit angestrebt werden.

Die Belange von Frau Bruns unterliegen den gleichen Kriterien wie sie vom Landvolk vorgetragen wurden, sind jedoch verstärkt auf betriebstechnische Details ausgerichtet. Frau Bruns wurde demnach bereits im Planfeststellungsverfahren zur Ortsdurchfahrt der B 247 gehört.

Das Planfeststellungsverfahren, das vom Straßenneubauamt Northeim betrieben wird, sichert für den Einmündungsbereich den derzeitigen Zustand und nimmt keine Rücksicht auf längerfristige städtebauliche Ziele. Diese werden aber vom zuständigen Straßenbauamt Gandersheim erkannt und entsprechende Forderungen aufgestellt, die sich mit den Zielen des Gemeinderates decken. Insofern muß evtl. auch längerfristig die Straßenaufweitung möglich sein. Dabei müssen die baulichen Details wie Versetzen der Einfriedung, Jauchegrube, Ein- und Ausfahrt, Stellplatz vor der Garage und Bauabsicht eines Maschinenschuppens geklärt werden.

Am Westteil der Straße "Am Hagen" wurde von der gemischten Bauweise abgewichen und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da diese Grundstücke der auch gegenüber befindlichen Wohnnutzung zuzuordnen sind. Die Festsetzung widerspricht nicht der weniger differenzierten Flächennutzungsplandarstellung.

Für die im F.-Plan dargestellte W-Wohnbaufläche auf dem Plateau ist WR - Reines Wohngebiet festgesetzt worden. Das Gebiet ist vom Ortsbereich durch den erheblichen Höhenunterschied und die dazwischenliegende Grünzone am Hang räumlich getrennt, bildet ein in sich geschlossenes Wohnrevier und wird von dem geschäftigen Treiben in der Ortslage und dem starken Verkehr auf der Northeimer Straße nicht beeinträchtigt.

Die Nähe der Ortsmitte mit allen Einrichtungen der Versorgung erfordert nicht die Zulässigkeit von Läden und Handwerksbetrieben im Wohngebiet.

Die überbaubaren Flächen sind überwiegend durch Baugrenzen bestimmt, die nicht überschritten werden dürfen. Lediglich ein Bauband im WR - Gebiet, oberhalb des ostwärtigen Steilhanges, ist durch Baulinie an die Straße gezwungen worden, damit die Gebäude von der in ca. 40 m verlaufenden Geländekante zurückgesetzt bleiben und von der Tallage her gesehen, nicht zu stark dominieren.

Entlang der Straßen "Am Sterthagen" und "Am Hagen" ist die II-Geschossigkeit als Höchstgrenze zulässig, da diese Ausnutzung sich der angrenzenden Ortslage anpaßt und den Gegebenheiten am ehesten Rechnung trägt.

Auf dem Berge ist zur o - offenen Bauweise mit der Absicht des Einfamilienhausbaues, überwiegend Eingeschossigkeit vorgesehen. Für einen kleineren Bereich sind u.a. Hausgruppen festgesetzt mit der Absicht, hier Reihenhäuser zu errichten, die um einen durch das Gebiet führenden Grünzug angeordnet sind. Durch die für die Hausgruppen durch Pfeil festgesetzte - Stellung der baulichen Anlagen - soll erreicht werden, daß Gebäude verspringen und einzelne Wohnbereiche (Terrassen, Balkone, Eingänge usw.) voneinander abgeschirmt werden.

Entsprechend dieser städtebaulichen Absicht sind Grund- und Geschosßflächenzahlen festgesetzt worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde beschlossen, für die im Allgemeinen Wohngebiet an der Straße Am Hagen befindlichen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, für die die Geschosßflächenzahl 0,8 festgesetzt war, die Geschosßflächenzahl auf 0,6 zu ändern, da dies der Situation zu den anderen Festsetzungen des Baugebietes, auch in bezug auf die Erschließungsbeitragssatzung, im angemesseneren Verhältnis steht.

Insofern wurde § 3 Abs. 3 BauGB angewandt, da davon die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

1.43 Grünflächen

Das Reine Wohngebiet ist durch die topographische Lage von der südlichen und ostwärtigen Bebauung räumlich getrennt. Die Zwischenzone ist abweichend von der Flächennutzungsplandarstellung, die Fläche für die Landwirtschaft vorsieht, dahingehend entwickelt worden, daß Grünflächennutzung festgesetzt ist. Der ostwärtige Steilhang, soweit die Hausgrundstücke davon erfaßt sind, mit der Zweckbestimmung - Hausgärten - versehen. Der übrige Hang ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die in einen durch das Baugebiet in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzug übergeht. Durch diese Grünflächen verlaufen Fußwege über die u.a. der öffentliche Kinderspielplatz und der zu Tal führende Fußweg erreicht wird. Bei späterem Planungserfordernis im Anschluß an der Westseite des Baugebietes, soll der Grünzug auch als Spazier- und Wanderweg fortgesetzt werden.

2. NATUR- UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Im Baugebiet befindet sich im Südwesten ein eingetragenes Naturdenkmal (Einzelbaum) auf der dafür gesonderten Parzelle, Flurstück 131/9, der Weidegenossenschaft. Die das Baugebiet tlw. an der Ostseite tangierende Straße "Am Sterthagen" verläuft am Fuße des Berges fast eben. Die Straße "Am Hagen" steigt von der Ortslage im Osten nach Westen ständig an. Die nach Norden abzweigende Sammelstraße führt direkt auf die Bergkuppe und erreicht das Reine Wohngebiet, daß sich etwa einem Plateau vergleichbar, hoch über der Ortslage ausbreitet. Man hat von dort einen herrlichen Ausblick in die Harzvorberge. Auf dem Berg befindet sich z. Zt. Ackerfläche ohne Baum und Strauchbewuchs. Der Höhenunterschied zwischen dem Niveau der Straße "Am Sterthagen" und der Bergkuppe innerhalb des Baugebietes, beträgt ca. 40,00 m (siehe Höhenlinien und Punkte).

Der zwischen der ostwärtigen Bebauung und dem geplanten Wohngebiet befindliche Steilhang, der unmittelbar hinter den Gebäuden "Am Sterthagen" beginnt, ist dicht mit Obstbäumen besetzt. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß dieser Bewuchs zu erhalten ist. Er stellt ein wesentliches Gestaltungselement im Orts- und Landschaftsbild dar und bietet beste Voraussetzungen die geplante Wohnbebauung schonend in Natur und Landschaft zu integrieren. Zusätzlich ist der Geländeverfall an der Ostseite des WR - Gebietes mit einem Pflanzstreifen versehen, der den Eindruck von Baumasse und Baukanten vom Tal her verdecken bzw. mildern soll. Die "Am Hagen" befindlichen Grundstücke weisen einen durchschnittlichen Gartenbewuchs mit Bäumen und Sträuchern auf. Festsetzungen werden dafür nicht für erforderlich gehalten.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen oder privaten Grünflächen, sind textliche Festsetzungen für das Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern auf dem Plan enthalten. Dazu Aussagen über Gehölzarten sowie erforderliche Pflanzdichte. Die Festsetzungen sollen das Mindestmaß der Grünausstattung sicherstellen. Gegen einen höheren Prozentsatz bestehen keine Bedenken.

Der örtliche Grünzug, der sich später bei Planungserfordernis nach Westen fortsetzen kann, verläuft aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen genau über den Kamm des Berges und soll mit seiner festgesetzten Bepflanzung neben seiner Funktion, die fußläufigen Verbindungen zu gewährleisten, das Baugebiet gliedern und die Kuppe von der Bebauung freihalten.

In den Seitenbereichen der Straßen ist an verschiedenen Stellen das Anpflanzen von Bäumen durch Symbol, als Mindestausstattung, zwingend vorgeschrieben.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen i.S. einer geordneten Landschafts- und Ortsbildpflege kann auf einen besonderen Grünordnungsplan verzichtet werden.

Die während der ersten Beteiligung vom Landkreis vorgeschlagene alleeartige Bepflanzung am Westrand des Baugebietes, kann z. Zt. nicht durchgesetzt werden, da an der Ostseite der Erschließungsstraße noch eine Elt-Freileitung das Gebiet tangiert.

Bei späterer Weiterführung von Baugebieten nach Westen, soll eine Wegeseitenbepflanzung angestrebt werden.

Der vom Landkreis Northeim im Rahmen der Beteiligungen gegebenen Anregung, in bezug auf die Exponiertheit des Standortes, auf die II-Geschossigkeit auf dem Berg zu verzichten, wurde vom Rat nicht gefolgt.

Die Gemeinde hat in bezug auf die topographische Lage des Baugebietes eine Reihe Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, daß der bauliche Gesamteindruck in der Landschaft nicht überwiegt. Für die mit Symbol gekennzeichneten Flächen sind Gesamtbauhöhen max. festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Über die Kuppe verläuft ein Grünzug und gliedert den Bereich. Außerdem sind sowohl für Grünflächen sowie für Bauflächen Festsetzungen über Anpflanzungen getroffen worden. Diese Maßnahmen garantieren eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, wie es unter § 1 Abs. 6 BBauG gefordert wird. Die Gemeinde sieht damit die Belange der Landschaftspflege als ausreichend beachtet. Sie hält die Festsetzung von II-Geschossigkeit an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen aufrecht, da längerfristig an eine baulichen Weiterentwicklung nach Nord und West gedacht ist und Grünzug und Hausgruppen das verbindende Element darstellen. Damit das gem. Nieders. Naturschutzgesetz vom 20. März 1981 § 2 Nr. 14 "schonend" geschieht, sind die Festsetzungen getroffen worden.

3. BODENORDNUNG

Der Umlegungsausschuß der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat am 14.6.1982 für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Sterthagenberge" die Umlegung eingeleitet und ein zweites Mal am 10.08.1982 getagt. Das Verfahren ruht zur Zeit. Es besteht die Absicht, bei gegebenem Anlaß die Umlegung weiterzuführen und abzuschließen.

4. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

- 4.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz. Die Wassergewinnung in Katlenburg erfolgt aus zwei Tiefbrunnen mit einer Kapazität von 1500 cbm/d. Damit ist die Versorgung, auch für den Löschwasserbedarf sichergestellt. Entsprechende Hydranten werden installiert.

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.

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. Dieser Hochbehälter "Obere Briege" ist inzwischen fertiggestellt.

- 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. Im Bebauungsplan wurde eine Transformatorenstation ausgewiesen.

Die im Seitenbereich der über die Flurstücke 222/3 und 227 verlaufende 20 KV-Freileitung soll im Rahmen der Maßnahmen möglichst verkabelt werden. Mindestens ist der im Einmündungsbereich der nördlichsten Anliegerstraße stehende Holzmast zu versetzen. Die entlang der Straße festgesetzten Baugrenzen haben den nach den VDE - Vorschriften geforderten Abstand.

4.6. Gasversorgung

Durch das Gemeindegebiet leitet seit Jahren eine Ferngasleitung. Nachdem vor kurzem die Gemeinde mit den Westharzer Kraftwerken Osterode einen Konzessionsvertrag abgeschlossen hat, ist im Ortsteil Lindau mit dem Ausbau eines Ortsnetzes für die Einzelversorgung von Grundstücken begonnen worden.

Mit einer Versorgung des Ortsteiles Katlenburg mit Erdgas wird ab Ende 1985 begonnen. Es kann davon ausgegangen werden, daß der Planbereich zum Zeitpunkt der künftigen Erschließung mit Erdgas versorgt werden wird.

Ein ursprünglich im Planentwurf enthaltenes Leitungsrecht auf dem Flurstück 350/131 für einen Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde Katlenburg-Lindau konnte entfallen, da die Ableitung von Niederschlagswasser weitmöglichst im öffentlichen Bereich erfolgen soll. Der Bach aus dem Hillemannsgrund führte früher offen bis zum Sterthagen. Inzwischen besteht ein verrohrter Vorflutanschluß in den öffentlichen Regenwasserkanal "Am Hagen".

Die Vorflut des Baches ist im Sanierungsplan zur Regenwasserkanalisation im Ortsteil Katlenburg vom 18.04.1986 hydraulisch nachgewiesen.

Die Herausnahme erfolgte nach der öffentlichen Auslegung. Da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt sind, wurde § 3 Abs. 3 BauGB zur Anwendung gebracht.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

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

Erwerb und Freilegung, anteilig	30.000,--	DM
Befestigung	600.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	35.000,--	DM
Regenwasserkanal	370.000,--	DM
Schmutzwasserkanal	400.000,--	DM
Wasser	120.000,--	DM
Hausanschlüsse-Wasser	80.000,--	DM
Hausanschlüsse - SW + RW	220.000,--	DM
Öffentliche Grünflächen	300.000,--	DM
einschließlich Behördenleistung.	2.155.000,--	DM

5.2. Von diesem Betrag sind rd.1.140.000,--DM abzüglich 10% Gemeindeanteil, rd.1.030.000,--DM über den Erschließungsbeitrag verteilbar. Das entspricht einem Einheitbetrag von rd. 30,-- DM/m² GF.

5.3. An Anschlußbeiträgen für Wasser und Abwasser sind rd.590.000,-- DM an direkten Erschließungskosten aufzubringen.

5.4. Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind hier kostenmäßig erfaßt.

5.5. Das gleiche trifft für das erforderliche Fernmeldenetz zu und auch für Erdgas.

5.6. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffenden Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Die Finanzierung kann abschnittsweise in den laufenden Gemeindehaushalten sichergestellt werden.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von		9,2904	ha
davon sind	Transformatorenstation	0,0035	ha
	Parkanlage	0,8421	ha
	Spielplatz	0,0718	ha
	Hausgärten	1,0450	ha
	Straßenverkehrsfläche	2,0302	ha
6.2. Das Nettobauland beträgt mithin		5,2978	ha
davon sind	WR - Gebiet	2,5615	ha
	WA - Gebiet	0,5188	ha
	MI - Gebiet	2,2175	ha

Bei der geplanten Wohndichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung (WR-Gebiet)	7265	qm Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung (WR-Gebiet)	5962	qm Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung (WA-Gebiet)	3113	qm Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung (MI-Gebiet)	<u>17740</u>	<u>qm Geschoßfläche</u>
	<u>34080</u>	<u>qm Geschoßfläche</u>
	=====	

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Parkplätze sind in Längs- und Queraufstellung entlang der vorh. und geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen.

Summe der gesamten Parkstände: 35

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

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

Für die festgesetzten Hausgruppen sind Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen worden, die durch Kennziffer zwingend zugeordnet sind.

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders. Gesetz über Kinderspielpl.)

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 Bebauungsplan festgesetzt worden. Dieser Platz kann von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m erreicht werden.

3,4080 ha Geschoßfläche

0,0682 ha geforderte Spielplatzfläche (2 % der Geschoßfläche)

0,0718 ha ausgewiesenen Spielplatzfläche

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 7 "Am Sterthagenberge"

vom

bis

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Anlage

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 "Am Sterthagenberge"
der Gemeinde Katlenburg-Lindau vom 19.10.1987

Immissionsschutz

Das Baugebiet wird im Osten von der Bundesstraße 247 (Herzberger Straße) tangiert, die auf dieser Strecke im Planbereich verläuft. Sie ist gleichzeitig Hauptortsstraße und hat eine erhebliche Verkehrsbelastung zu bewältigen.

In diesen Streckenabschnitt mündet auch die B 241 ein, die die Verbindung nach Osterode herstellt. Der Kreuzungsbereich stellt durch die hohe Frequentierung eine erhebliche Belastung für den Ort dar.

Auf der Grundlage der Verkehrsmengenkarte 1985 des Landes Niedersachsen und der in den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG 1983) zur Anwendung empfohlenen DIN Vornorm 18005 - jetzt DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1, sind nachfolgende von den Verkehrsanlagen ausgehende Emissionswerte ermittelt worden.

B 247

4345 KFZ in 24 Std.

tags = 60 dB(A), nachts = 52,5 dB(A)

B 247 und B 241 (Kreuzung Zahlen gemittelt)

9508 KFZ in 24 Std.

tags = 63 dB(A), nachts = 56 dB(A)

Die Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG 1983) stellen ganz klar darauf ab, daß das "Entstehen oder Fortbestehen von städtebaulichen Mißständen" (hier Immissionen) mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unvereinbar ist und berücksichtigen besonders die Belange des Umweltschutzes. Sie weist in der Neufassung darauf hin, daß die zur Anwendung empfohlene DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1 - nur Anhaltspunkte liefern kann und die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 nur Hilfswerte für die Bauleitplanung sein sollen. Diese können auch über- oder unterschritten werden, wenn nach Abwägung anderen Belangen der Vorzug zu geben ist oder wenn es nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar ist.

Die unmittelbar an die Verkehrsflächen angrenzenden baulichen Nutzungsarten sind Mischgebiete. Als Orientierungswerte sind dafür tags- über 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) anzuwenden.

Für die Beurteilung der Tagzeit gilt die Zeit zwischen 6⁰⁰ und 22⁰⁰ Uhr und der Nachtzeit zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰ Uhr.

An der B 247 entspricht der Tagwert dem Orientierungswert, der Nachtwert liegt mit 2,5 dB(A) nur ganz geringfügig darüber.

Im Kreuzungsbereich B 247/B 241 liegt der Tagwert um 3 dB(A) und der Nachtwert um 6 dB(A) über den Orientierungswerten.

Da die ermittelten Lärmwerte in bezug auf freie Schallausbreitung zu beachten sind, mindern feste Hindernisse diesen Lärm erheblich.

Es sollte Ziel jedes Anliegers der meist dicht an der Verkehrsflächengrenze stehenden Wohnhäuser sein, besonders Schlafräume in den Gebäuden lärmabgewandt anzuordnen, um Beeinträchtigungen durch Ver-

kehrslärm zu vermeiden. Allgemein wirken Isolierverglasungen an Fenstern, auch in gekippter Stellung, schon erheblich lärmdämmend, so daß durch entsprechende Maßnahmen eine entsprechende Wohnqualität erreicht werden kann.

Für das auf der Bergkuppe geplante Reine Wohngebiet, bei dem Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts anzuwenden sind, treten keine Immissionsprobleme auf, da die räumliche Trennung, insbesondere der erhebliche Höhenunterschied von ca. 40,0 m zur Bundesstraße, eine entsprechende Lärminderung bewirken. Trotzdem ist es ratsam, mindestens an der Gebäudekante bei Wohnbauten wie oben zu verfahren.