

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

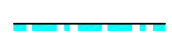
0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I eingeschossig

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

 offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

 Baugrenze

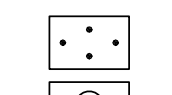
VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

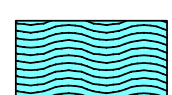
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünanlage (öffentlich)

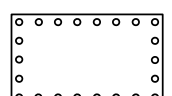
 Spielplatz (öffentlich)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WAS-
SERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ
UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

 Fanggraben

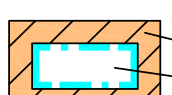
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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 Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage ist
ein Regenwasserrückhaltebecken zulässig. Das
Regenrückhaltebecken ist als reines Erdbauwerk mit
Böschungsneigungen von maximal 1:3 ohne
Steinschüttungen und Lochplatten anzulegen (gemäß § 9
(1) Nrn. 14, 20 und 25a und b BauGB).

2. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind
mindestens ein standortheimischer Laubbaum 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).

3. Innerhalb der Fläche 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).

4. In den Verkehrsflächen sind im Abstand von
durchschnittlich 30 m standortheimische Laubbäume als
Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens
14-16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von
mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und
bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß §9 (1) Nr.25a und b
BauGB).

5. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage
mit Ausnahme der Fläche für ein
Regenwasserrückhaltebecken sind je 100 m² mindestens
ein standortheimischer Laubbaum 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. Die verbleibende Fläche ist als
Wiese anzulegen und zu erhalten (gemäß § 9 (1) Nr.25a
und b BauGB).

6. Anpflanzungen und Maßnahmen 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
durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens
in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme
folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April)
durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind
durch die Gemeinde Katlenburg-Lindau spätestens in der
auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden
Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen
(gemäß § 9 (1a) BauGB).

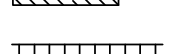


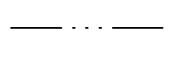
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Gemarkung Gillersheim
Flur: 5

Kleiner Horbeck

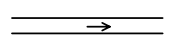
LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

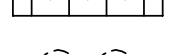
 Bebauung

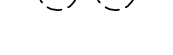
 Mauer

 Flurgrenze

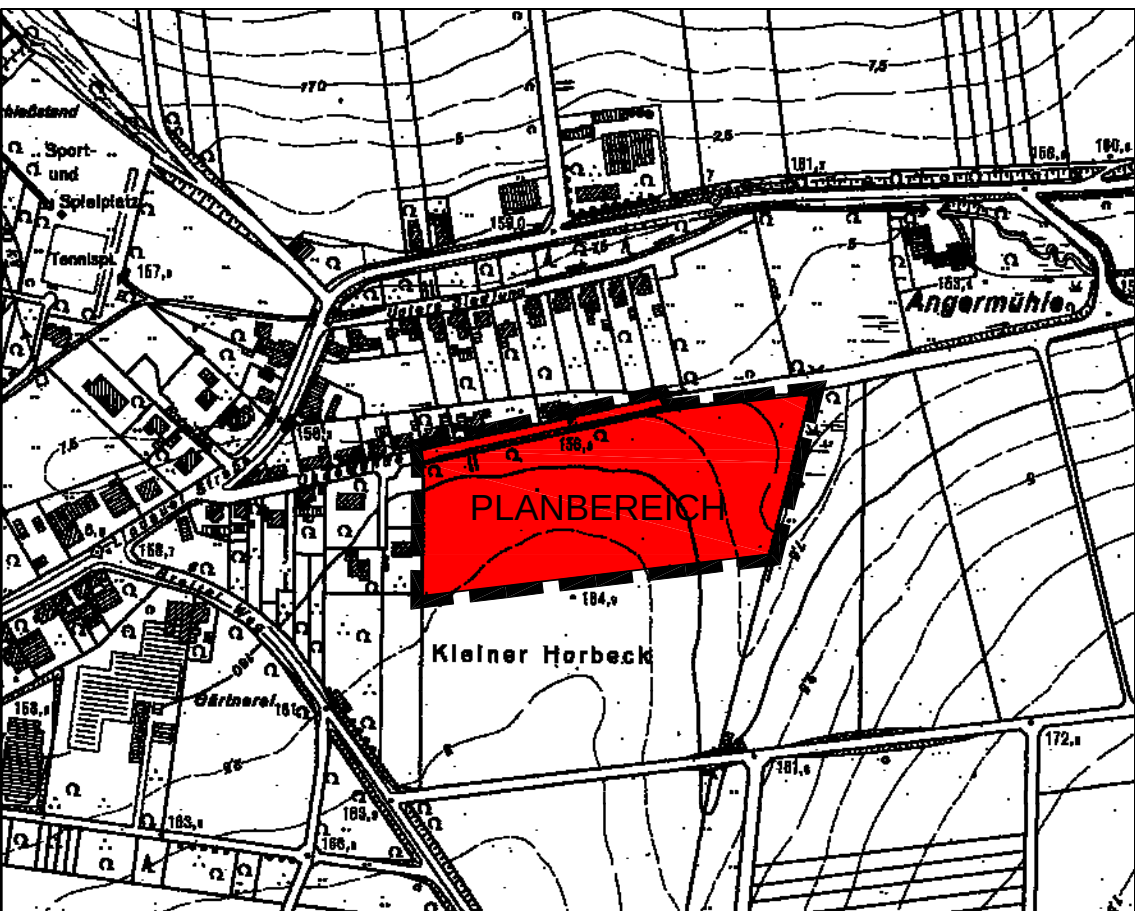
 Flurstücksgrenze

 Nutzungsgrenze

 Graben

 Böschung

 Bäume



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung
(NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des
Bebauungsplanes Nr. 10 Kleiner Horbeck* im
OT Gillersheim der Gemeinde Katlenburg-Lindau.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von
25° - 48° zulässig.

§ 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 500.000,- € geahndet werden.

Präambel	
Aufstellung des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 des Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.	
Katlenburg - Lindau, den 24. Mrz. 2003	
gez. Braun Bürgermeister	gez. Hagerodt Gemeindedirektor
Siegel	
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.01 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.	
Katlenburg - Lindau, den 24. Mrz. 2003	
gez. Hagerodt Gemeindedirektor	
Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / LA-721/2001	
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1995, Nds. GVBl. S. 187, 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 Oktober 2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen	
Katasteramt Northeim, den 18. 03. 2003	
Siegel	
gez. Gerloff	

Planverfasser	
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im November 2001.	
BÜRO KELLER Büro für städtebauliche Planung gez. Keller 30519 Hannover - Lothringer Straße 15 Telefon (0511) 523330 Fax 529682	
Öffentliche Auslegung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 2. 5. 02 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 13. 6. 02 ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24. 6. 02 bis 25. 7. 02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Katlenburg - Lindau, den 24. MRZ. 2003	
gez. Hagerodt Gemeindedirektor	
Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. 10. 02 dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25. 10. 02 ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12. 11. 02 bis 13. 12. 02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Katlenburg - Lindau, den 24. MRZ. 2003	
gez. Hagerodt Gemeindedirektor	

Vereinfachte Änderung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 2. 5. 02 dem vereinfachten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.	
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 24. 6. 02 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25. 7. 02 gegeben.	
Katlenburg - Lindau, den 24. MRZ. 2003	
Gemeindedirektor	
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27. 2. 03 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Katlenburg - Lindau, den 24. MRZ. 2003	
gez. Hagerodt Gemeindedirektor	
Genehmigung	
Der Bebauungsplan, Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 27. 2. 03 zur Genehmigung eingereicht wurden.	
Der Bebauungsplan, Änderung, ist mit Verbleib (AZ :) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.	
Katlenburg - Lindau, den 24. MRZ. 2003	
Gemeindedirektor	

Betrittsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom AZ :) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 27. 2. 03 beigegeben.	
Der Bebauungsplan, Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 27. 2. 03 öffentlich ausgelegen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. 2. 03 ortsüblich bekanntgemacht.	
Katlenburg - Lindau, den 24. MRZ. 2003	
Gemeindedirektor	
Inkrafttreten	
Die Erteilung der Genehmigung/der Satzungsbeschluss *) der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11. 4. 03 ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am 11. 4. 03 rechtsverbindlich geworden.	
Katlenburg - Lindau, den 15. APR. 2003	
gez. Hagerodt 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 15. APR. 2003	
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 15. APR. 2003	
Gemeindedirektor	
Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen	

KATLENBURG-
LINDAU

OT GILLERSHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

KLEINER HORBECK

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 1997, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 1995
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

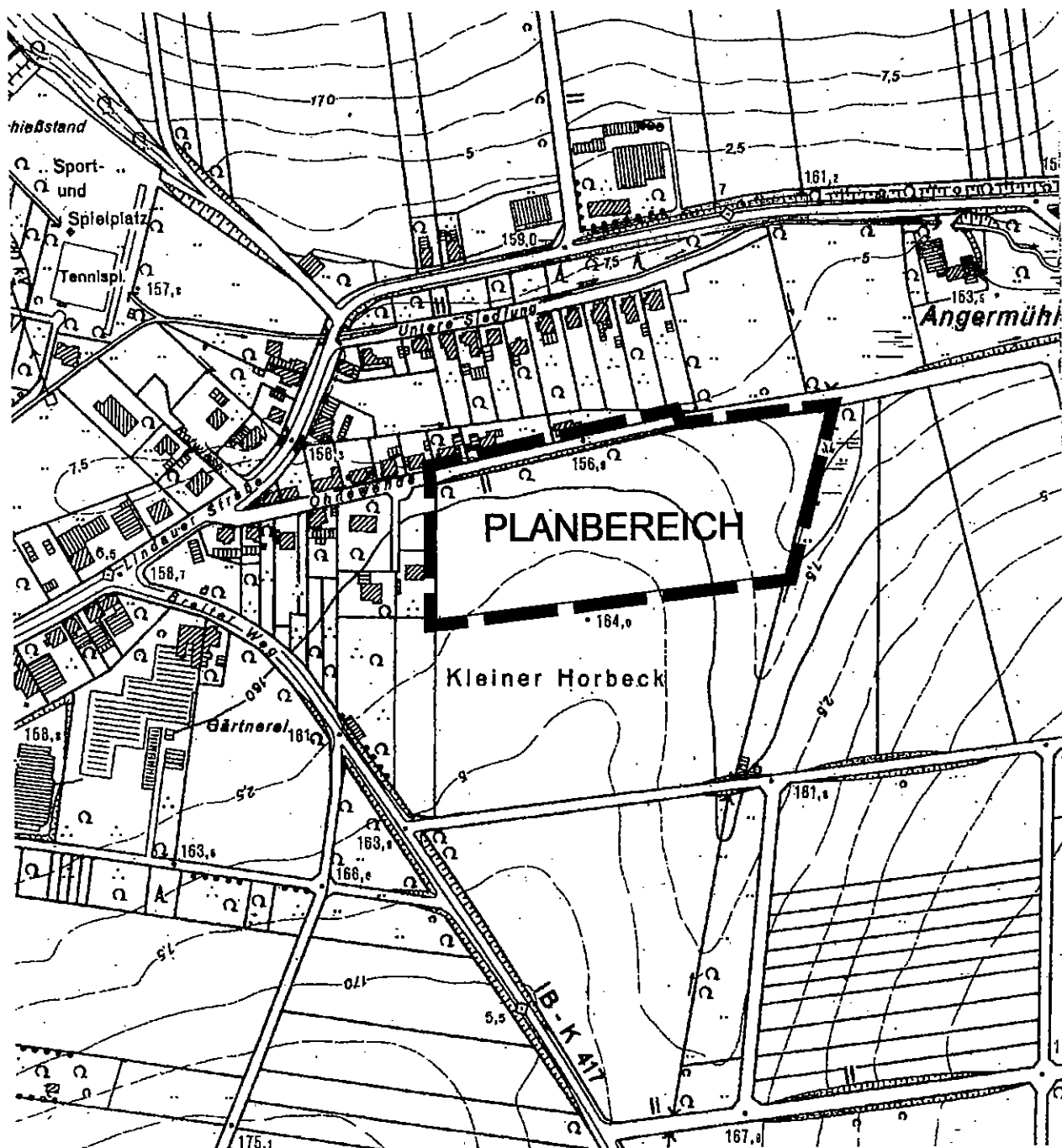
GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	ERNEUT GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (3) BauGB	
BEARBEITET AM: 20.11.2001 / VÖ	GEÄNDERT AM: 13.3.2002 / VÖ	GEÄNDERT AM: 15.10.2002 / VÖ			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	erneut gem. § 3 (2) BauGB
15.10.2002	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB	

GEMEINDE KATLENBURG – LINDAU OT GILLERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „KLEINER HORBECK“



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kleiner Horbeck“ im Ortsteil Gillersheim beschlossen.

1.2 Planbereich

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

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Northeim sind Aspekte von Energiesparmöglichkeiten durch verdichtete Bauweisen unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur und Einsatz energiesparender Baustoffe sowie Möglichkeiten der verschiedenen Sonnenenergieausnutzung auszuschöpfen. Überlegungen zur Senkung des Energieumsatzes von Gebäuden durch klimagerechtes Bauen und Sonnenenergienutzung sind in die gemeindliche Bauleitplanung einzubeziehen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau weist innerhalb seiner 1. und 14. Änderung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche sowie eine öffentliche Grünfläche für eine Grünanlage aus.

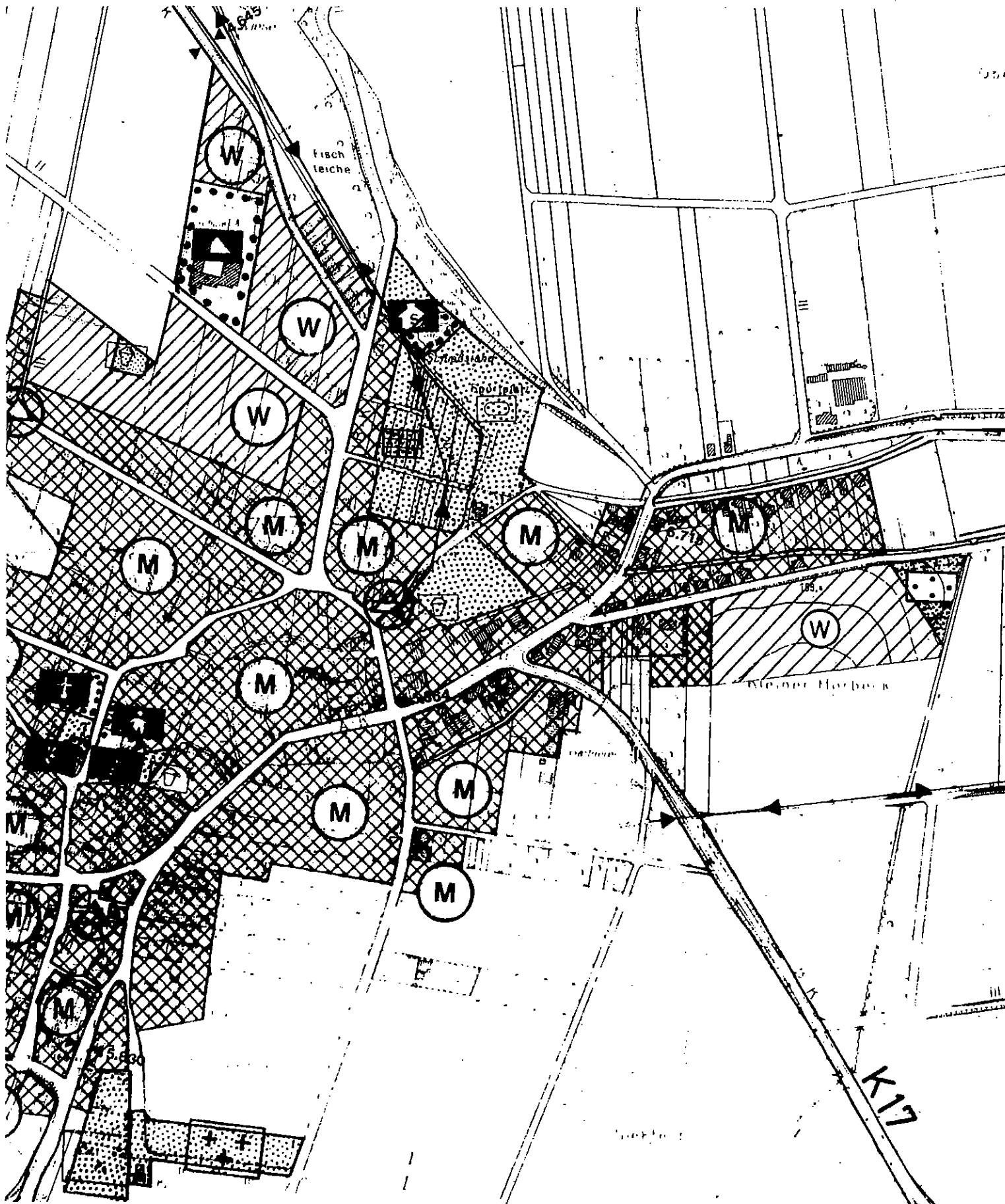
Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 14. Änderung wird im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet wird weitestgehend als Acker genutzt und fällt leicht nach Norden und Osten ab. Im Nordwesten ist eine abfallende Böschung zur Straße „Ohnewende“ vorhanden. Aufgrund der Höhenlage ist eine Hochwasserbeeinträchtigung nicht zu befürchten. Wertvoller Bewuchs ist hier nicht zu berücksichtigen. Allerdings läuft das Gebiet im Nordosten in einen Feuchtbereich aus, der für eine Bebauung nicht geeignet sondern im Gegenteil erhaltenswert ist.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim stellt ein Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dar; ansonsten werden keine wichtigen Bereiche festgestellt oder besondere Maßnahmen vorgesehen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 1. und 14. Änderung, M 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der vorbereitenden Flächennutzungsplanung soll das vorliegende Gebiet nunmehr für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Dabei soll eine spätere Erweiterung nach Süden und Südwesten bis zur Kreisstraße 417 ermöglicht werden. Dies wird in einem Bebauungsentwurf dargestellt.

Nachdem die Zufahrt zu dem Baugebiet nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes noch einmal geändert wurde, wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil deren erweiterter Katalog zulässiger Nutzungen für ein dörfliches Wohngebiet wie hier in Gillersheim angemessener ist als die beschränkten Nutzungsmöglichkeiten Reiner Wohngebiete.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine flächensparende Bebauung, wie sie im Baugesetzbuch auch zugunsten einer energiesparenden verdichteten Bauweise gefordert wird; andererseits wird im Zusammenhang mit Grünfestsetzungen eine Bebauung gefördert, die der vorhandenen Siedlungsstruktur entspricht und der Lage am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft angemessen ist. Der Ausbau der Dachgeschosse entsprechend dem in der Niedersächsischen Bauordnung festgesetzten Maß bleibt unberührt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Bauweise beschränkt sich auf Einzel- und Doppelhäuser, um eine durchgrünbare Bebauung zu erreichen, die der Lage am Ortsrand entspricht. Hausgruppen beispielsweise durch Reihenhäuser würden dagegen diesem Ziel nicht entsprechen und sind daher ausgeschlossen. Zwar können auch Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise bis zu 50 m lang sein, aber solche Gebäude sind angesichts des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Eingeschossigkeit, nicht zu erwarten.

Die Baugrenzen können großzügig gefaßt werden; ein städtebaulicher Anlaß zur Einschränkung überbaubarer Flächen besteht nicht. Die überbaubaren Flächen erlauben damit eine Ausrichtung zukünftiger Gebäude auf eine optimale Sonneneinstrahlung zugunsten einer möglichst optimalen Solarenergiegewinnung.

3.4 Verkehr

Nachdem im ersten Planentwurf die Erschließung über den östlichen Teil der Ohnewende erfolgt und im westlichen Teil aufgrund der Böschung nur ein Fußweg vorgesehen wurde, soll nunmehr auch eine westliche Zufahrt vorgesehen werden. Damit soll der Verkehr von der „Ohnewende“ auf kürzerem Wege in das Baugebiet geführt werden als dies bislang vorgesehen war. Der erhöhte technische Aufwand, um die Böschung in der neuen Einmündung zu überwinden, wird dabei als verhältnismäßig gering beurteilt, so daß dem Ziel die Verkehrswege zu verkürzen der Vorrang eingeräumt wird. Dadurch kann auch auf den bislang für den hier beplanten ersten Bauabschnitt notwendigen Wendeplatz verzichtet werden.

Die Anbindung des Baugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist systembedingt verbesserungswürdig. Allerdings ist dieses Baugebiet für die Deckung des Eigenbedarfs Gillersheims vorgesehen; Zuzüge von außen, die zu weiterem überörtlichen Verkehr führen könnten, sollen nicht ausgelöst werden.

3.5 Grün

Durch den Bebauungsplan wird ein erheblicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht, der in der Inanspruchnahme einer Ackerfläche besteht, die zu ihrer Teilversiegelung und zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führen kann. Das Landschaftsbild kann dadurch belastet werden, daß die Ortslage in die freie Landschaft hinein erweitert wird. Im Bebauungsplan sind solche Eingriffe, soweit sie nicht zu vermeiden sind, durch Festsetzungen zu minimieren bzw. auszugleichen, wenn keine Gründe erkennbar sind, die gegen einen vollständigen oder teilweisen Ausgleich sprechen. Um festzustellen, wie der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, werden die in Anspruch genommenen Flächen nach dem sogenannten "Osnabrücker Modell" mit Wertstufen versehen und mit den ebenfalls mit Wertstufen berechneten geplanten Nutzungen verglichen. Der Bodennutzung wird ein bestimmter Wert je m² zugeordnet, beispielsweise sieht das "Osnabrücker Modell" für Acker innerhalb der sogenannten weniger empfindlichen Bereiche einen Wert von 0,6 bis 1,5 Werteinheiten (WE) je m² vor, für Hausgärten und für Intensiv-/Dauergrünland von 1,0 bis 1,5 WE/m². In sehr empfindlichen Bereichen, beispielsweise bei Erlenbruchwald, kann ein Wert von bis zu 3,5 je m² erreicht werden. Bei der Bewertung wird die maximal zulässige bauliche Ausnutzung angerechnet, also der ungünstigste Fall für Natur und Landschaft, eben weil diese Ausnutzung rechtlich zulässig ist. Bei der verwendeten Methode kann es sich natürlich nur um eine Annäherung handeln, da der Zustand von Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren ist. Da es aber keine allgemeingültigen und rechtsverbindlichen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen.

Unabhängig von der gesetzlichen Eingriffsregelung haben Festsetzungen zugunsten einer Eingrünung des Baugebietes auch eine städtebauliche Zielrichtung. So soll mit der südlichen Anpflanzfläche eine Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft geschaffen werden. Die internen Anpflanzungen auf Baugrundstücken dienen einer Durchgrünung der Baugebiete selbst, wobei Straßenbäume erst nach Abschluß der Baumaßnahme gepflanzt werden können, weil in der Regel zunächst eine Baustraße angelegt wird und eine Bepflanzung erst nach Herstellung des Endausbaus sinnvoll ist. Stellplätze, Zuwegungen und ähnliche Anlagen sind nach der Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung ohnehin wasserdurchlässig bzw. so anzulegen, daß eine Versickerung möglich ist. Eine gesonderte Festsetzung ist somit nicht erforderlich.

Hier handelt es sich um Ackerland, das teilweise an Bebauung bzw. asphaltierte Straßenfläche angrenzt und daher als unterdurchschnittlicher weniger empfindlicher Bereich eingestuft werden müßte. Daneben ist im Nordosten ein Feuchtgebiet vorhanden, für den ebenso wie für den Straßengraben an der Ohnewende der Grenzwert zwischen einem weniger empfindlichen und einem empfindlichen Bereich angesetzt wird. 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 festgesetzte Grünfläche liegt am Rand von Baugebieten und soll ihre bisherige Ausprägung behalten. Lediglich eine naturnah anzulegende Regenrückhaltung soll hier möglich sein, so daß der Grenzwert zwischen einem weniger empfindlichen und einem empfindlichen Bereich angesetzt wird. Der Straßengraben an der Ohnewende muß für einen Fußweg und eine Straßenzufahrt unterbrochen werden.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Ackerland 19.760 m ² x 0,8 WE/m ² =	15.808 WE
Feuchtgrünland 4.809 m ² x 1,5 WE/m ² =	7.214 WE
Straße (Bestand) 1.099 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
Straßengraben 495 m ² x 1,5 WE/m ² =	743 WE
Summe:	23.765 WE

Planung:

Allgemeine Wohngebiete 16.430 m ² , mögliche Versiegelung GRZ 0,3 entspricht 4.929 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar 2.465 m ² x 0,3 WE/m ² =	740 WE
zu begrünende Freiflächen 9.036 m ² , davon mit Anpflanzfestsetzung 1.010 m ² x 1,5 WE/m ² =	1.515 WE
ohne Anpflanzfestsetzung 8.026 m ² x 1,2 WE/m ² =	9.631 WE
öffentliche Grünanlage 4.809 m ² x 1,5 WE/m ² =	7.214 WE
öffentlicher Spielplatz 470 m ² x 0,8 WE/m ² =	376 WE
Verkehrsfläche 3.790 m ² , davon versiegelbare Fläche 3.211 m ² x 0,0 WE/m ² =	0 WE
15 Baumscheiben à 9 m ² = 135 m ² x 0,7 WE/m ² =	95 WE
Straßengraben 444 m ² x 1,5 WE/m ² =	666 WE
Fanggraben 664 m ² x 1,5 WE/m ² =	996 WE
Summe:	21.233 WE

Damit könnte der Ausgleich allein nicht ermöglicht werden. Aufgrund des Defizits von 2.532 Werteneinheiten ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte. Auf den Grundstücken Flurstücknr. 14/2, 14/3 und 14/4, Flur 1, Gemarkung Gillersheim, mit einer Gesamtgröße von ca. 11.000 m² ist eine zentrale Maß-

nahme größeren Umfanges auch bereits für andere Eingriffe vorgesehen, die anteilig für den Bedarf aus diesem Bebauungsplan angerechnet werden kann. Dort wird Acker- und Weidefläche zu extensiv genutztem Weideland (1,4 Großvieheinheiten je Hektar) umgenutzt.

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

Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Apfelbäume:	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser, Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnbäume:	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneaux
Zwetschgenbäume:	Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Grüne Renecode, Nancy Mirabelle
Süßkirschenbäume:	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe

Sträucher:

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

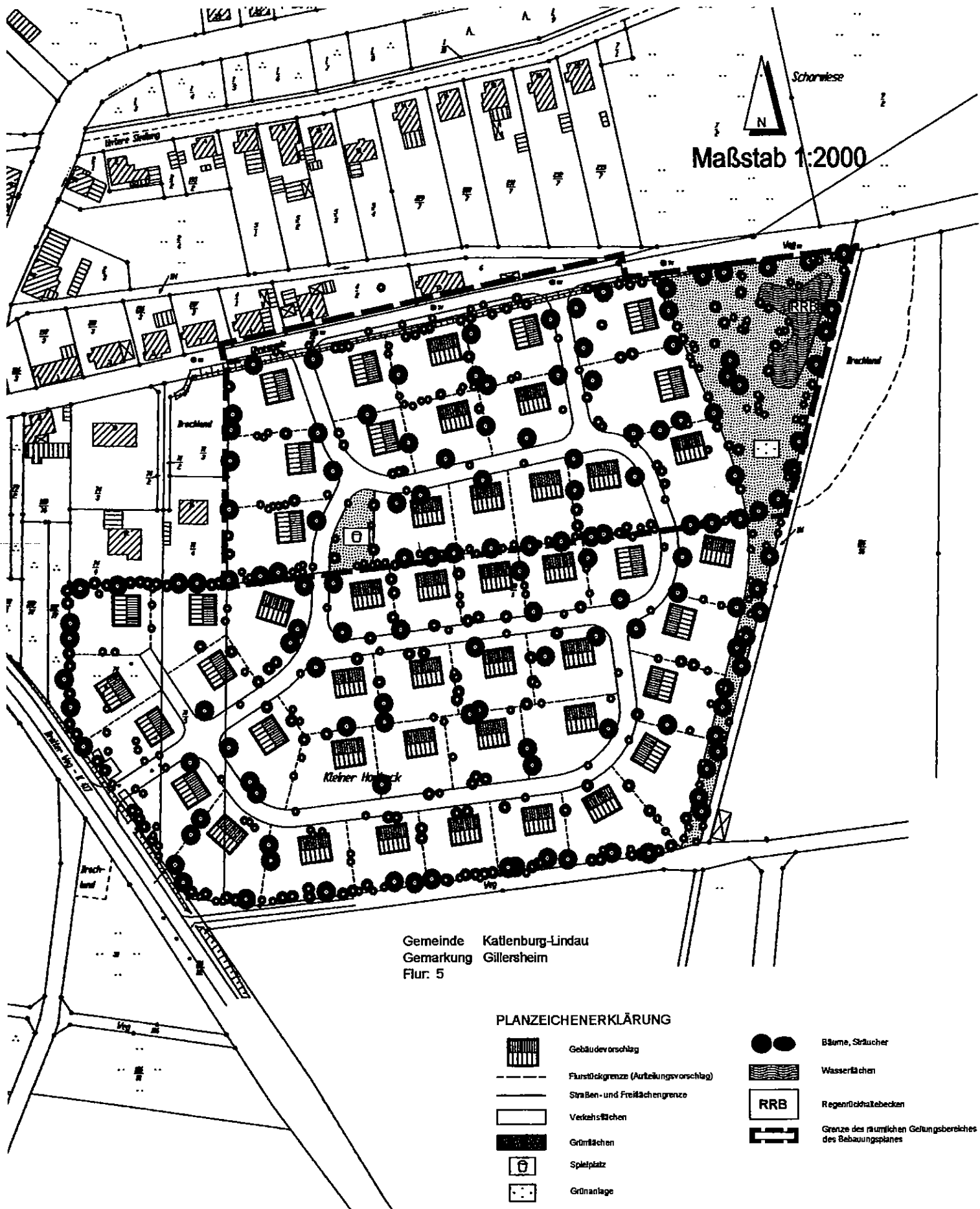
3.6 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme aus einem ca. 300 m entfernt gelegenen Güllesilo entstehen auch unter Berücksichtigung von möglichen Erweiterungsabsichten des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes nicht. Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Hannover, die an diesem Aufstellungsverfahren beteiligt ist, ist der genannte Abstand bei weitem ausreichend, um Konflikte ausschließen zu können.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, daß durch die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlich genutzter Flächen gelegentlich Immissionen (Geräusche, Gerüche, Staub) auf den Planbereich einwirken können. Diese werden das ortsübliche und zu duldende Maß nicht überschreiten.

Bebauungsentwurf, M 1:2.000

Maßstab 1:2000



4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Festsetzung geneigter Dachflächen soll in einem Mindestmaß die Anpassung der zukünftigen Baukörper an ortsübliche Gestaltungsmerkmale erfolgen. Damit wird beabsichtigt, daß das städtebauliche Erscheinungsbild des neu entstehenden Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft sich möglichst harmonisch an das bisherige Ortsbild angliedert, und daß gestalterische Brüche durch eine Flachdachsiedlung oder sogar ein Durcheinander von Flachdächern und geneigten Dächern vermieden werden. Die Dachneigung ist dabei besonders wichtig, weil die zukünftige Dachlandschaft relativ weit in die freie Landschaft hinein wirken und damit das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen wird.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann problemlos sichergestellt werden.

Die Stromversorgung wird durch die Energie-AG Mitteldeutschland durchgeführt. Die Ausweisung eines bestimmten Transformatorenstandortes innerhalb des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Der notwendige Standort kann zu gegebener Zeit im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Versorgungsträger festgelegt werden. Transformatorstationen sind nach der Baunutzungsverordnung ohne eigene Festsetzung im Bebauungsplan zulässig.

Um zu gewährleisten, daß der Vorflut pro Zeiteinheit nicht mehr Wasser zugeführt wird als vor der Bebauung, wird eine Regenrückhaltung angelegt, in dem anfallendes Wasser zu Spitzenzeiten zurückgehalten und verzögert abgegeben werden kann. Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund der Hanglage nicht möglich.

Zur Ableitung von Hangwasser wird entlang des Südrandes ein Fanggraben vorgesehen, der so auszulegen ist, daß das Wasser über die Regenwasserkanalisation in die Regenwasserrückhaltung geleitet werden kann. Bei einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes nach Süden kann dieser Graben wieder aufgegeben werden, weil das Regenwasser aus diesem Bereich dann ohnehin gezielt abgeleitet wird und somit an der Südgrenze des vorliegenden Plangebietes nicht mehr in der bisherigen Weise anfallen wird.

Gillersheim ist an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen, die Wassermenge ist ausreichend. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den Forderungen des Brandschutzes sichergestellt.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt.

5.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen bis hin zu einem öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahren können zur Sicherung der öffentlichen Flächen erforderlich werden.

5.4 Spielplatz

Innerhalb des Plangebietes wird ein Spielplatz vorgesehen, der den rechnerischen Bedarf gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz von 100 m² (= 2 % der zulässigen Geschoßfläche) zuzüglich Nebenfläche decken kann.

5.5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde Katlenburg-Lindau entstehen durch die Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb	10.000,- DM
Anlage der Verkehrsflächen	144.000,- DM
Schmutzwasserkanal	60.000,- DM
Regenwasserkanal	66.000,- DM
Anlage der Regenrückhaltung	25.000,- DM
Anlage der Grünfläche	10.000,- DM
Anlage des Spielplatzes	40.000,- DM

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-netz werden von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

5.6 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca.	2,6163 ha
davon sind:	
Allgemeine Wohngebiete	1,6430 ha
öffentliche Grünanlage	0,4809 ha
öffentlicher Spielplatz	0,0470 ha
Verkehrsfläche	0,3790 ha
Wasserfläche - Fanggraben	0,0664 ha

Die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 10 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Kleiner Horbeck“

vom 12.11.2002 bis einschließlich 11.12.2002

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

Katlenburg-Lindau, den 24. MRZ. 2003

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor