

# PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>WA</b>   | Allgem. Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)                |
| <b>I</b>    | Zahl der Vollgeschosse                                                    |
| <b>TU</b>   | eingeschossig als Höchstgrenze<br>talseitig offenes Untergeschoß zulässig |
| <b>0,4</b>  | Grundflächenzahl (GRZ)                                                    |
| <b>0,65</b> | Geschoßflächenzahl (GFZ)                                                  |
| <b>0</b>    | Offene Bauweise                                                           |
| ---         | Baulinie                                                                  |
| ---         | Baugrenze                                                                 |

Sollte bei 1-geschossiger Bebauung das "TU" nicht in Anspruch genommen werden, so darf gem. § 17 Abs. 1 BauNVO die zul. GFZ für die 1-Geschossigkeit nicht überschritten werden.

## VERKEHRSFLÄCHEN:

|  |                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------|
|  | Straßenverkehrsflächen                                          |
|  | Öffentliche Parkflächen<br>(Parkstreifen)                       |
|  | Straßenbegrenzungslinie<br>Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen |

Sichtflächen  
sind freizuhalten von Umzäunungen  
und Bepflanzungen, die höher als  
0,80 m über Fahrbahnrinne sind.

## GRÜNFLÄCHEN

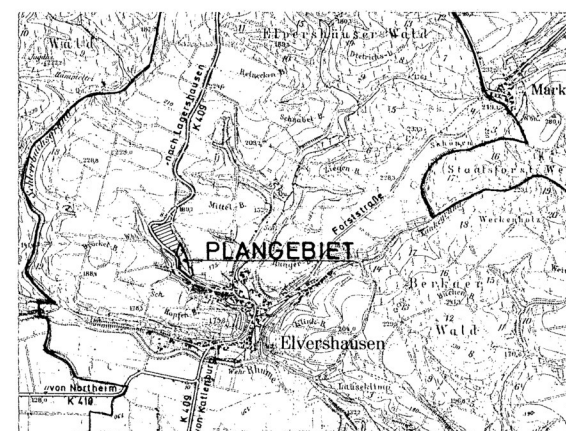
|  |            |
|--|------------|
|  | Grünfläche |
|  | Spielplatz |

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN:

|  |                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------|
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                        |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

## BESTANDSANGABEN:

|  |                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Wohngebäude                                                                                                         |
|  | Wirtschaftsgebäude                                                                                                  |
|  | Graben                                                                                                              |
|  | Straßen und Wege                                                                                                    |
|  | Ortsdurchfahrtsgrenze                                                                                               |
|  | Flurgrenze                                                                                                          |
|  | Flurstücksgrenze                                                                                                    |
|  | Böschung                                                                                                            |
|  | Höhenlinien über NN<br>wurden zur Deutlichkeit<br>der Geländeform aus dem Maß-<br>stabsblatt M. 1:25.000 übernommen |



Übersichtsplan M. 1:25000

# GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU ORTSCHAFT ELVERSHAUSEN LANDKREIS NORTHEIM **BEBAUUNGSPLAN NR. 4** — AUF DER LEHMKUHE —

| LANDKREIS NORTHEIM KREISPLANUNGSAMT |                                                                             |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| PLANUNGSVORHABEN                    | GEMEINDE KATLENBURG-LINDAU<br>ORTSCHAFT ELVERSHAUSEN<br>BEBAUUNGSPLAN NR. 4 |
| SACHBEARBEITER                      | NAMEN                                                                       |
| GEZEICHNET                          | DATUM                                                                       |
| GEPRÜFT                             | 25. 2. 1975                                                                 |
| 1. ÄNDERUNG                         |                                                                             |
| 2. ÄNDERUNG                         |                                                                             |

Vorhandene Bäume und Sträucher sind durch die Placierung der baulichen Anlagen und im Zuge der Bauarbeiten, soweit irgend möglich, zu erhalten. Auf den Freiflächen der Baugrundstücke, auf Nebenflächen der Verkehrsbereiche (Trennungstreifen, Parkplätze u. a.) sind, soweit es die Nutzung und die räumliche Situation zuläßt, Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten, dabei sollte auf jedem Baugrundstück bzw. je 500 qm Freifläche, wenn nicht vorhanden, mindestens ein hochwüchsender einheimischer Laubbaum angepflanzt und erhalten werden (s. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 u. 16 BBauG).

Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutz-  
pflanzung und zur Abschirmung des Straßenraumes mit einheimischen  
Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 500 m nicht unterschreiten.

## Ackerfläche

## Wiesenfläche

# GEMARKUNG ELVERSCHAUSEN, FLUR 5 LANDKREIS NORTHEIM M. 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24. 2. 1969). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Northeim, den 8. 1. 1976

Katlenburg-Lindau, den 30. 12. 1975

Der Rat der Gemeinde hat die Auf-  
stellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1  
BBauG beschlossen am 15. 5. 1975

Katlenburg-Lindau, den 30. 12. 1975

gez. Pape  
Gemeindedirektor

Der Entwurf wurde im Auftrag der  
Gemeinde ausgearbeitet

durch das Kreisplanungsamt

Landkreis Northeim  
Der Oberkreisdirektor  
im Auftrage

Unterzeichnet des Planverfassers  
Baudirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Ent-  
wurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG (zur öffentlichen  
Auslegung) beschlossen am 15. 5. 1975

Katlenburg-Lindau, den 30. 12. 1975

gez. Pape  
Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der öffentlichen Aus-  
legung, mindestens eine Woche vor der Aus-  
legung, mit Angabe von Ort und Dauer und  
dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen  
nur während der Auslegungsfrist vorgebracht  
werden können, erfolgte am 2. 6. 1975  
gem. § 2 Abs. 6 BBauG ortsüblich  
durch Aushang

Katlenburg-Lindau, den 30. 12. 1975

gez. Pape  
Gemeindedirektor

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit  
Begründung auf die Dauer von mindestens  
einem Monat erfolgte gem. § 2 Abs. 6 BBauG  
vom 28. 7. 1975 bis 3. 9. 1975  
einschließlich.

Katlenburg-Lindau, den 30. 12. 1975

gez. Pape  
Gemeindedirektor

Als Satzung vom Rat der Gemeinde  
aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 BBauG vom  
23. 6. 1960 (BCBl. S. 341) sowie des § 6 NGO  
vom 4. 3. 1955 (Nds. CVBl. S. 126) in der  
jetzt gültigen Fassung beschlossen  
am 4. 12. 1975

Katlenburg-Lindau, den 30. 12. 1975

gez. Koch  
Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 BBauG nach Maßgabe  
meiner Verfügung  
vom heutigen Tage - 214-4-21102 N  
- 10. 20. 3 (4)

Hildesheim, den 6. 5. 1976

Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:  
gez. Arneemann

Der Rat der Gemeinde hat mit Beschluß  
vom der in der Genehmigungsverfügung des  
Herrn Regierungspräsidenten in Hildesheim  
vom - 214-  
aufgeführten Auflage beigegeben.

gez. Arneemann  
Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Dauer der  
öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung  
erfolgte am 1. 6. 1976 gem. § 12 BBauG ortsüblich  
durch Aushang und am 11. 6. 1976 im Amtsblatt  
des Landkreises Northeim. Damit wurde der  
Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Katlenburg-Lindau, den 29. 6. 1976

In Vertretung:  
gez. Hagerodt

Gemeindedirektor

# B e g r ü n d u n g

## und Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. 4 ("Auf der Lehmkuhle")

Gemeinde Katlenburg-Lindau  
- Ortsteil Elvershausen -  
Landkreis Northeim  
Regierungsbezirk Hildesheim

### 0.0 Vorbemerkung:

- 0.1 Der Bebauungsplan wurde auf der Planungsunterlage des Katasteramtes Northeim vom November 1963 im Maßstab 1: 1000 gefertigt. Eine zwischenzeitliche Zerlegung eines Flurstückes ist nachgetragen.

Die Flächen liegen in der Gemarkung Elvershausen, Flur 5 und 7.

Die Höhenlinien über NN wurden zur Deutlichmachung der Geländeform aus dem Meßtischblatt M 1: 25 000 übernommen.

- 0.2 Der Bebauungsplan ist gemäß §§ 2, 8, 9, 10 und 30 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 und der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 und der Änderung der Verordnung vom 26.11.1968 aufgestellt worden.

- 0.3 Nach dem Landesplanerischen Rahmenprogramm - Stand 15.10.1974 - für die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat der Ortsteil Elvershausen keine besonderen Entwicklungsaufgaben zu übernehmen. Jedoch sollen Ortserweiterungsflächen für den eigenen Bedarf des Ortsteiles ausgewiesen werden.

Zu diesem Zweck wurde die Fläche des nachstehend behandelten Planbereiches in den Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Katlenburg-Lindau als Wohnbaufläche aufgenommen.

- 0.4 Als Beiplan 1 zu dieser Begründung gehört der Bebauungsentwurf der insbesondere Vorschläge für eine geeignete Grundstücksteilung und eine sinnvolle Gebäudeanordnung deutlich macht.

### 1.0 Städtebauliche Begründung:

- 1.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft:



- Im Norden : An den Bebauungsplan Nr.1 direkt anschließend, Nordgrenze des Flurstückes 207/93.
- Im Osten : Östliche Straßengrenze der Kreisstraße K 409.
- Im Süden : Die Südgrenze des Fußweges, Flurstück 233/179.
- Im Westen : Die Westgrenze des Weges der Flurstücke 223/152 und 493/11 (779/493). Im Einmündungsbereich der künftigen Wohnstraße die Ostgrenze der vorgenannten Flurstücke.

1.2 Ziele der Planung sind:

- 1.21 Rechtsverbindliche Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung, um die Belange des Eigenbedarfs in diesem Ortsteil zu erfüllen.
- 1.22 Verkehrsgerechte Anbindung der bereits bebauten Bebauungsplanbereiche Nr. 1 und Nr. 2 an die im Zusammenhang bebaute Ortslage und Herstellung einer geschlossenen Ortsbaufläche.  
(Die Bereiche 1 und 2 sind bisher nur über die freie Strecke der Kreisstraße K 409 erreichbar.)
- 1.23 Rechtsverbindliche Ausweisung der erforderlichen Öffentlichen Verkehrsflächen und der Öffentlichen Parkplätze.
- 1.24 Rechtsverbindliche Ausweisung einer Grünfläche als Kinderspielplatz.
- 1.25 Rechtsverbindliche Festlegung eines Pflanzgebotes für eine flächenhafte Anpflanzung entlang einer Teillänge an der K 409.

1.3 Damit ist die Art der baulichen Nutzung bestimmt.

1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist in den jeweiligen Grundflächen im Plan festgelegt.

- 1.41 Die Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze, z. B. I
- 1.42 Zusätzlich ein tal-seitig offenes Untergeschoß zulässig, z. B. I u. TU
- 1.43 Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), z. B. 0,65  
Hierbei ist zu beachten:  
Sollte bei I-geschossiger Bebauung das TU nicht in Anspruch genommen werden, so darf gem. § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung die zulässige GFZ für die I-Geschossigkeit nicht überschritten werden (0,5).
- 1.44 Die zulässigen Grundflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen mit Maßangaben ausgewiesen. Wenn zutreffend, gilt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4

- 1.5 Die Stellung der Gebäude wird durch Baulinien bestimmt und Baugrenzen begrenzt.

Grundsätzlich handelt es sich um eine offene Bauweise.

Die unterschiedliche Nutzung ist, soweit sie nicht durch Verkehrsflächen begrenzt wird, mit einer perlenkettenartigen Linie  markiert.

2.0 Allgemeine Erläuterungen:

- 2.1 Es handelt sich für eine Wohnbaufläche günstige Geländeform mit nach Süd-Westen geneigter Hanglage.
- 2.2 Die künftige Baumasse ordnet sich der Landschaft ein und schließt eine Lücke im geschlossenen Ortsbild.
- 2.3 Der Planbereich grenzt zwar direkt an die Kreisstraße K 409, liegt jedoch zu 2/3 der angrenzenden Länge auf einer Art Hochplateau etwa 4 bis 6 m über der Straßenhöhe. In diesem Bereich fällt der Seitenraum der Straße als Steilböschung ab und wirkt schallschluckend und schallzurückwerfend.
- 2.4 Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit kann davon ausgegangen werden, daß hier der zulässige Immissionsrichtwert (Planungsrichtpegel) der Vornorm 18005 "Schallschutz im Städtebau" für das Allgemeine Wohngebiet (WA) tagsüber 55 db (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschritten wird.

Das Straßenbauamt Northeim hat durch Verkehrszählung in diesem Abschnitt ermittelt:

|                  |                |         |
|------------------|----------------|---------|
| Gesamtfahrzeuge: | 364 in 24 h.   | = 100 % |
| PKW              | : 335 in 24 h. | = 92 %  |
| Güterverkehr     | : 29 in 24 h.  | = 8 %   |

Für einen LKW können 4 PKW für Messungen des Schallpegels gleichgesetzt werden. Demnach ist die Verkehrsdichte auf PKW umgerechnet rd. 450 PKW in 24 h, also 19 PKW-Einheiten pro Stunde.

Der Mittelwert des äquivalenten Dauerschallpegels in 25 m Entfernung von der Straßenachse bei ebener, horizontaler Schallausbreitung nach BRUCKMAYER bei 20 PKW/h liegt bei 50 db (A).

Damit ist nachgewiesen, daß auch in dem 1/3-langen Angrenzungsbereich ohne abweisende Steilböschung wesentliche Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nicht eintreten werden.



3.0 Gemeinbedarfsflächen sind im Plan nicht enthalten.

4.0 Die Grünfläche ist als öffentlicher Spielplatz für den Planbereich festgelegt.

4.1 Dabei ist an einen Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren gedacht.

Gemäß § 2 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze wird der Spielplatz von allen Grundstücken auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht. Der Flächennachweis gemäß § 3 (2) ist unter nachstehender Ziffer 8.8. erbracht.

4.2 Als zusätzlicher Schall- und Sichtschutz ist in Teillängen an der Kreisstraße 409 ein Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 des BBauG festgelegt.

(Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung und zur Abschirmung des Straßenraumes mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 5,00 m nicht unterschreiten.)

5.0 Verkehrsflächen:

5.1 Der Planbereich ist von Norden und von Süden durch befestigte Straßen erschlossen.

Alle übrigen im Plan festgelegten Verkehrsflächen müssen erworben und ausgebaut werden.

Die Maße zwischen den Straßengrenzen sind im Plan angegeben. Die Regelbreite beträgt 8,50 m und im Bereich der Parkstreifen 10,50 und 12,00 m. Durchweg ist ein beidseitiger Fußweg von je 1,50 m Breite vorgesehen, so daß eine Fahrbahnbreite von 5,50 m verbleibt, (Siehe Beiplan 1 - Bebauungsentwurf.)

5.2 Wo erforderlich, sind an den Straßeneinmündungen Verkehrssichtfelder eingetragen und durch Schraffur bezeichnet.

Sichtflächen sind freizuhalten von Umzäunungen und Bepflanzungen, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante sind.

5.3 Der ruhende Verkehr findet auf den in Längs- oder Schrägstellung zugeordneten öffentlichen Parkflächen Platz.

Der Nachweis ist unter der nachstehenden Ziffer 8.9 erbracht.

Garagenplätze sind nicht besonders dargestellt. Sie sind jedoch auf den jeweiligen Baugrundstücken bestmöglichst anzuordnen.

Der Regelfall mit einem zusätzlichen Stellplatz von 6,00 m Tiefe zwischen Straßengrenze und Vorderkante Garage ist anzustreben.

6.0 Erschließung:

Wegen der geringen Plangröße kann aus wirtschaftlichen Gründen nur eine Gesamt-Erschließung angestrebt werden.

6.1 Eine zentrale, öffentliche Trinkwasser-Versorgungsanlage ist im Ort vorhanden.

Im Planbereich ist ein neues Rohrnetz herzustellen, daß zugleich den Feuerlöschbedarf sicherstellt. Entsprechende Hydranten werden installiert.

6.2 Die Versorgung des Planbereiches mit Drehstrom wird durch das Elektro-Versorgungs-Unternehmen weitmöglichst durch Erdkabel erfolgen.

Die Straßenbeleuchtung wird ebenfalls mit Erdkabel installiert.

6.3 Gasversorgung besteht nicht.

6.4 Die Fernmelde-Anlagen sind im Ortsteil zum wesentlichen Teil bereits verkabelt.

Ergänzende Verkabelung im Planbereich wird erforderlich.

7.0 Der Personen- Nahverkehr wird durch den kleinflächigen Planbereich nicht wesentlich berührt.

8.0 Städtebauliche Werte:

8.1 Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von etwa 1,356 ha die zugleich als Bruttobaugebiet anzusehen ist.

8.2 Öffentliche Verkehrsflächen etwa ..... 0,263 ha

8.3 Öffentliche Parkflächen etwa ..... 0,028 ha

8.4 Öffentliche Grünflächen etwa ..... 0,053 ha

8.5 Erschließungsflächen zusammen ..... 0,344 ha  
das entspricht etwa 25,4 % des Bruttogebietes.

8.6 Das Nettobauland beträgt mithin ..... 1,012 ha

Davon sind bereits bebaut etwa ..... 0,200 ha

Für die Bebauung noch zur Verfügung ..... 0,812 ha

8.7 Besiedlungsdichte:

8.71 Vorhanden sind:

2 Wohnhäuser mit 3 WE

8.72 Geplant sind

12 Wohnhäuser mit 18 WE

insgesamt 21 WE

=====



8.73 Bei 21 WE x 3,5 = 74 Personen.  
 =====  
 74 E/ 1,012 ha = 73 E/ha.  
 8.74 Besiedlungsdichte = 73 E/ha.  
 =====

8.8 Flächennachweis Kinderspielplatz:

Nettobauland 10.120 qm  
 Zulässige GFZ 0,65  
 Erforderliche Fläche  $10,120 \times 0,65 \times 0,02 = 131,56$  qm  
 Geplante Fläche = 530 qm > 132 > 300 qm.  
 =====

8.9 Nachweis der öffentlichen Stellplätze:

Laut Ziffer 8.72 geplant = 21 WE  
 Erforderliche Stellplätze = 10

Im Plan festgelegte Stellplätze:

10 Stück Schrägaufstellung,

14 Stück Längsaufstellung

24 Stück Stellplätze > 10.

9.0 Durchschnittliche Geschoßflächenzahl:

Nettobauland = 10,120 qm  
 Zulässige GFZ = 0,65  
 Zulässige GF = 6.578 qm  
 $\frac{6.578 \text{ qm}}{13.560 \text{ qm}} = 0,48$  durchschnittliche Geschoß-  
 flächenzahl.

Das entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan-  
 Entwurf.

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

10.1 Erwerb und Freilegung:  
 1.710 qm x 8,00 DM/qm rd. 14.000,00 DM  
 Befestigung:  
 2.630 qm x 53,00 DM/qm rd. 140.000,00 DM  
 10.2 Straßenbeleuchtung:  
 2.630 qm x 2,20 DM/qm rd. 5.800,00 DM  
 10.3 Regenwasser-Kanal:  
 2.630 qm x 7,90 DM/qm rd. 21.000,00 DM  
 10.4 Schmutzwasser-Kanal:  
 2.630 qm x 13,20 DM/qm rd. 35.000,00 DM

|                                |      |                   |
|--------------------------------|------|-------------------|
| 10.5 Wasser:                   |      |                   |
| 2.630 qm x 5,70 DM/qm          | rd.  | 15.000,00 DM      |
| 10.6 Hausanschluß Wasser:      |      |                   |
| 2.630 qm x 2,80 DM/qm          | rd.  | 7.400,00 DM       |
| 10.7 Hausanschlüsse SW und RW: |      |                   |
| 2.630 qm x 3,70 DM/qm          | rd.  | 9.800,00 DM       |
| 10.8 Öffentliche Grünflächen:  |      |                   |
| Erwerb entfällt                |      |                   |
| Anlage Kinderspielplatz        |      |                   |
| 530 qm x 17,00 DM/qm           | rd.  | 9.000,00 DM       |
|                                |      |                   |
|                                | zus. | rd. 257.000,00 DM |
|                                |      | =====             |

einschließlich Ingenieur- und Behördenleistung.

Von diesem Betrag sind rd. 170.300,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil, also rd. 153.270,-- DM über den Erschließungsbeitrag verteilbar. Das entspricht einem Einheitsbetrag von rd. 23,30 DM/qm GF.

An Anschlußgebühren für Wasser und Abwasser sind rd. 39.200,-- DM zu erheben.

Somit sind rd. 65.000,-- DM an direkten Erschließungskosten aufzubringen.

Die Drehstromversorgung und auch das Fernmeldenetz wird direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und ist daher hier nicht kostenmäßig aufgeführt.

- 11.0 Bodenordnende Maßnahmen werden als Umlegungsverfahren sehr wahrscheinlich erforderlich.
- 12.0 Eine Veränderungssperre zur Sicherung dieser Planung wird nicht als notwendig erachtet.
- 13.0 Die Mindestabstände der Bauwerke zu den Grundstücksgrenzen sind gemäß der geltenden Bauordnung einzuhalten.

Aufgestellt: Katlenburg-Lindau

am 7. April 1975

*Kolbe*

(Kolbe)

Amtsleiter/Bauing.

Für den Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau

Katlenburg-Lindau, den 30.12. 1975

*Koch*  
Bürgermeister



*Chini*  
Gemeindedirektor