

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
18.12.2008			

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU, OT KATLENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „AUF DEM WEINGARTEN“ 2. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Weingarten“, 2. Änderung **Maßstab 1 : 1.000**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Reine Wohngebiete
 (§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

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

○ offene Bauweise



Baugrenze

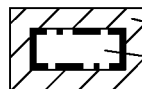
SONSTIGE PLANZEICHEN



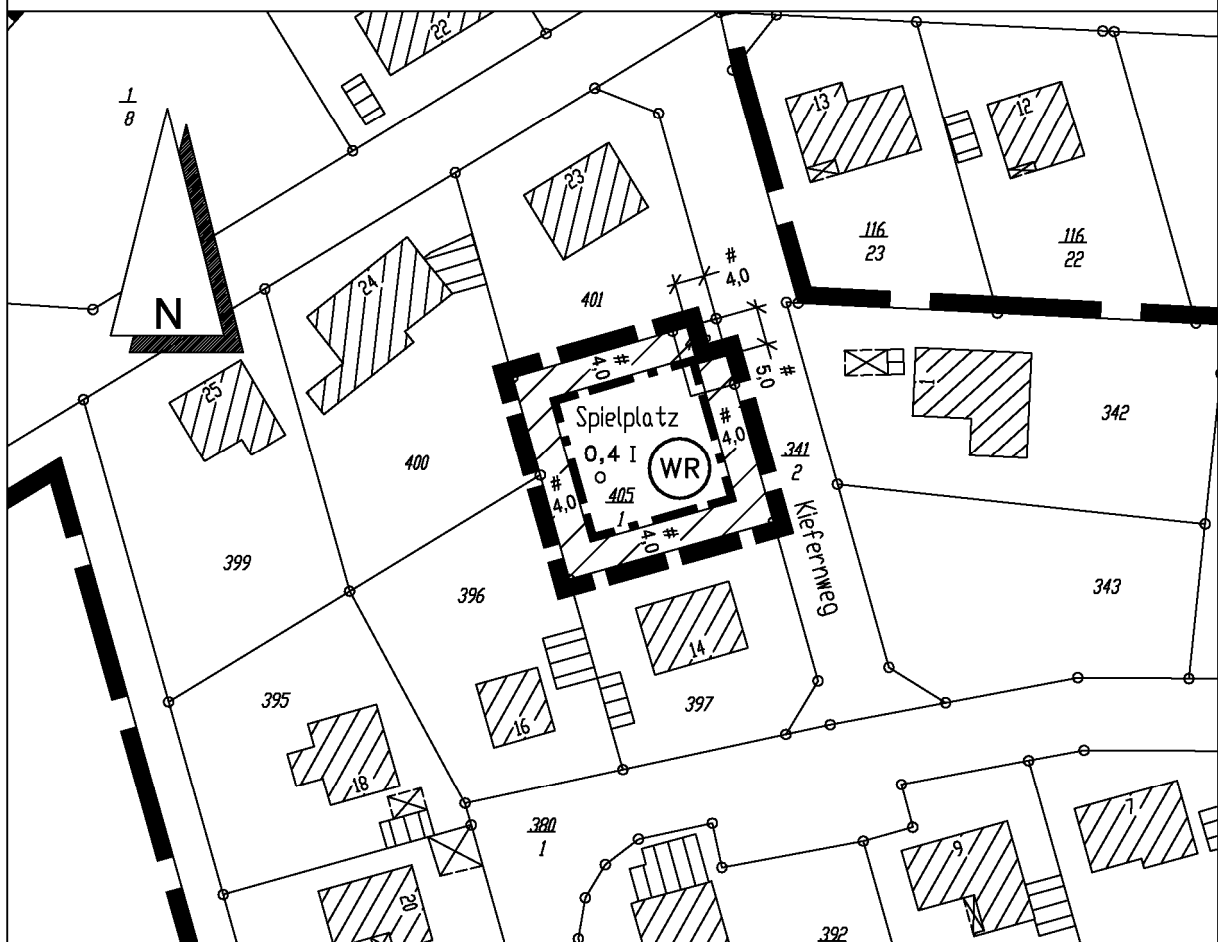
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



nicht überbaubare Fläche
 bebaubare Fläche



Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 23. DEZ. 2008

Siegel

gez. Ahrens
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat am 18.07.2008 (per Umlaufbeschluss) die Aufstellung der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg-Lindau, den 23. DEZ. 2008

gez. Ahrens
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK /
Landkreis: Hildesheim / Gemarkung: Katlenburg-Lindau / Flur: 18

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northem zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2007

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat am 18.07.2008 (per Umlaufbeschluss) dem Entwurf der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.08.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 27.08.2008 bis 26.09.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg-Lindau, den 23. DEZ. 2008

gez. Ahrens
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Katlenburg-Lindau, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Katlenburg-Lindau, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 23. DEZ. 2008

gez. Ahrens
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az.: aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg-Lindau, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/der Satzungsbeschluss der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB), ist damit am 16.01.2009 rechtsverbindlich geworden.

Katlenburg-Lindau, den 19. JAN. 2009

gez. Ahrens
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Katlenburg-Lindau, den

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Weingarten“ unter Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der Änderung befindet sich im Westen des Ortsteils Katlenburg am Kiefernweg. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Die bisherige 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche mit einem Spielplatzsymbol dar. Er wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie einen Parkplatz und eine Fläche für eine Transformatorenstation fest. Ein entsprechender Ausschnitt des ursprünglichen Bebauungsplanes wird im Maßstab 1:1.000 ebenfalls im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten der bebauten Ortslage Katlenburgs, so dass eine Außenwirkung auf das Landschaftsbild nicht gegeben ist.

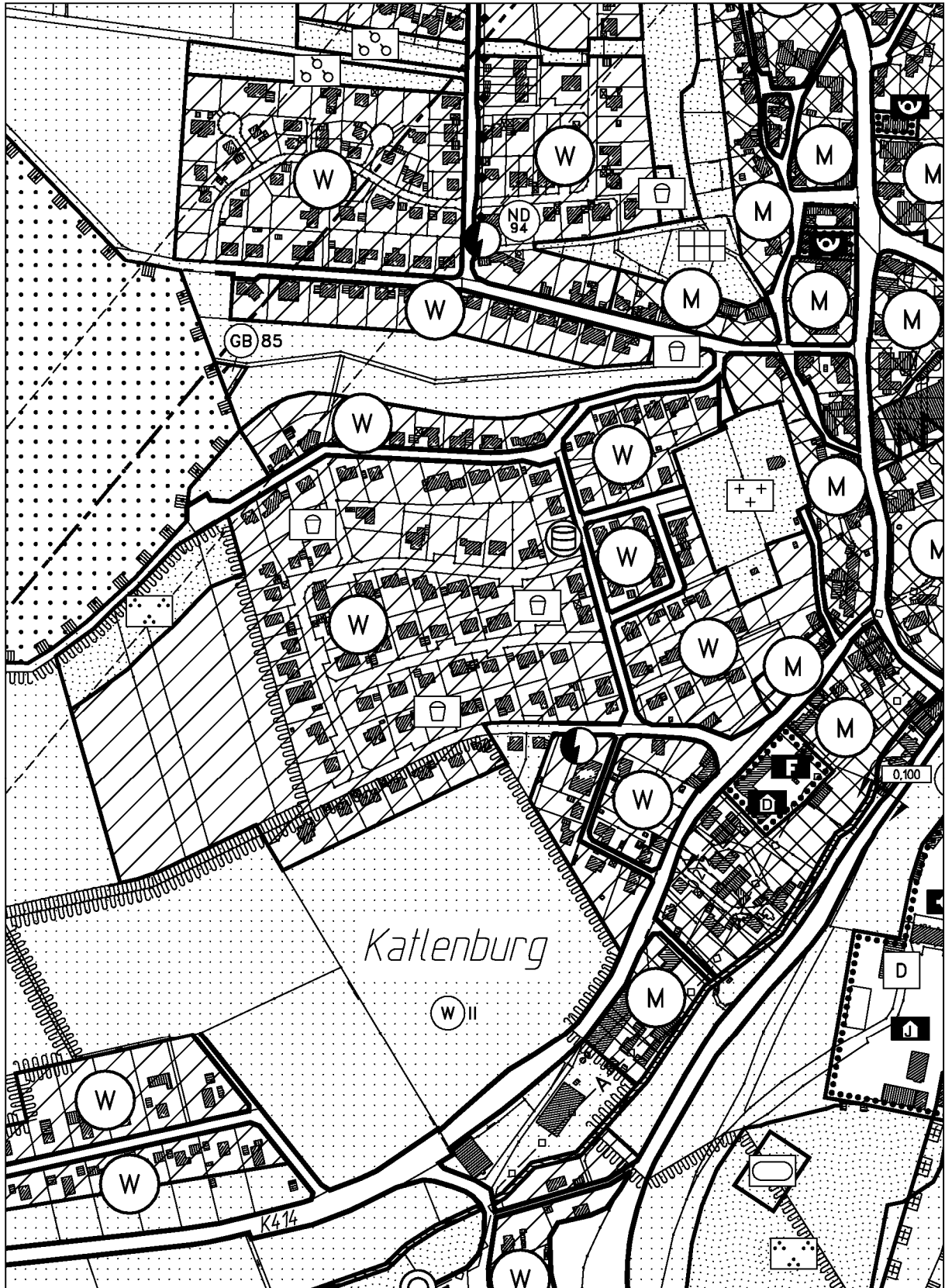
Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim trifft für den Änderungsbereich dementsprechend keine besonderen Aussagen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem in unmittelbarer Entfernung innerhalb dieses Baugebietes noch ein anderer Spielplatz am Buchenweg (1.526 m²) vorhanden ist, der den Bedarf in diesem Bereich Katlenburgs bei weitem ausreichend decken kann, sieht sich die Gemeinde veranlasst, im Interesse einer sparsamen Grundstücksbewirtschaftung den Spielplatz am Kiefernweg von ca. 653 m² Größe aufzugeben und für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Weingarten“, Ursprungsfassung, M. 1 : 1.000



Der verbleibende Spielplatz deckt rein rechnerisch nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz eine Geschossfläche von 76.300 m² ab. Dies entspricht bei einer angenommenen Geschossflächenzahl von 0,8 bereits etwa 9,5 ha Wohnbaufläche, die durch den verbleibenden Spielplatz abgedeckt wäre. Ein Bedarf für den zweiten Spielplatz besteht somit nicht.

Zusätzlich kann die bisherige Fläche für eine Transformatorenstation von 54 m² auf 20 m² verkleinert werden, weil für den heutigen tatsächlichen Bedarf eine kleinere Fläche ausreicht.

Die Festsetzungen werden aus dem umgebenden Wohngebiet übernommen, so dass hier eine einheitliche Nutzbarkeit entsteht. Damit kann sich der Änderungsbereich in die Umgebung einfügen. Die benachbarte und ursprüngliche Festsetzung einer Eingeschossigkeit zuzüglich talseitigem Untergeschoss mit gegenüber der Grundflächenzahl von 0,4 um 0,2 erhöhten Geschossflächenzahl ist heute nicht mehr in dieser Form sinnvoll. Nach der Niedersächsischen Bauordnung ist ein talseitiges Untergeschoss ebenso wie ein Dachausbau auch ohne ausdrückliche Festsetzung eines zusätzlichen Geschosses möglich, so lange die Grenzen der Niedersächsischen Bauordnung für ein Vollgeschoss nicht überschritten werden (§ 2 (4) NBauO).

Textlich wird im ursprünglichen Bebauungsplan bestimmt, dass vorhandene Bäume und Sträucher, „so weit irgend möglich“, zu erhalten bzw. dass auf den Freiflächen der Baugrundstücke, „soweit es die Nutzung und die räumliche Situation zulässt“, Bäume und Sträucher anzupflanzen sind. Dabei „sollte“ auf jedem Grundstück bzw. je 500 m² Freifläche mindestens ein Baum gepflanzt werden. Diese Maßgabe ist aus heutiger Sicht ungenau und verpflichtet letztlich zu nichts, so dass sie in die vorliegende Änderung nicht übernommen wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass entsprechend der Vorgabe des § 14 NBauO eine Begrünung der baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen erfolgen wird. Dies wird für dieses einzelne Grundstück als ausreichend erachtet.

Die Planänderung steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Katlenburg-Lindaus im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zusätzlich zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes oder Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die die Nutzung des Änderungsbereiches in Frage stellen könnten, sind nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht in wesentlichem Maße berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

„Auf dem Weingarten“

vom 27.08.2008 bis einschließlich 26.09.2008

gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 23. DEZ. 2008

gez. Ahrens
Bürgermeister

Siegel