

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Geschosflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- zwingend
- zusätzliches Vollgeschöß als Untergeschöß zulässig (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

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

- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlagen (Längere Achse des Hauptbaukörpers)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche

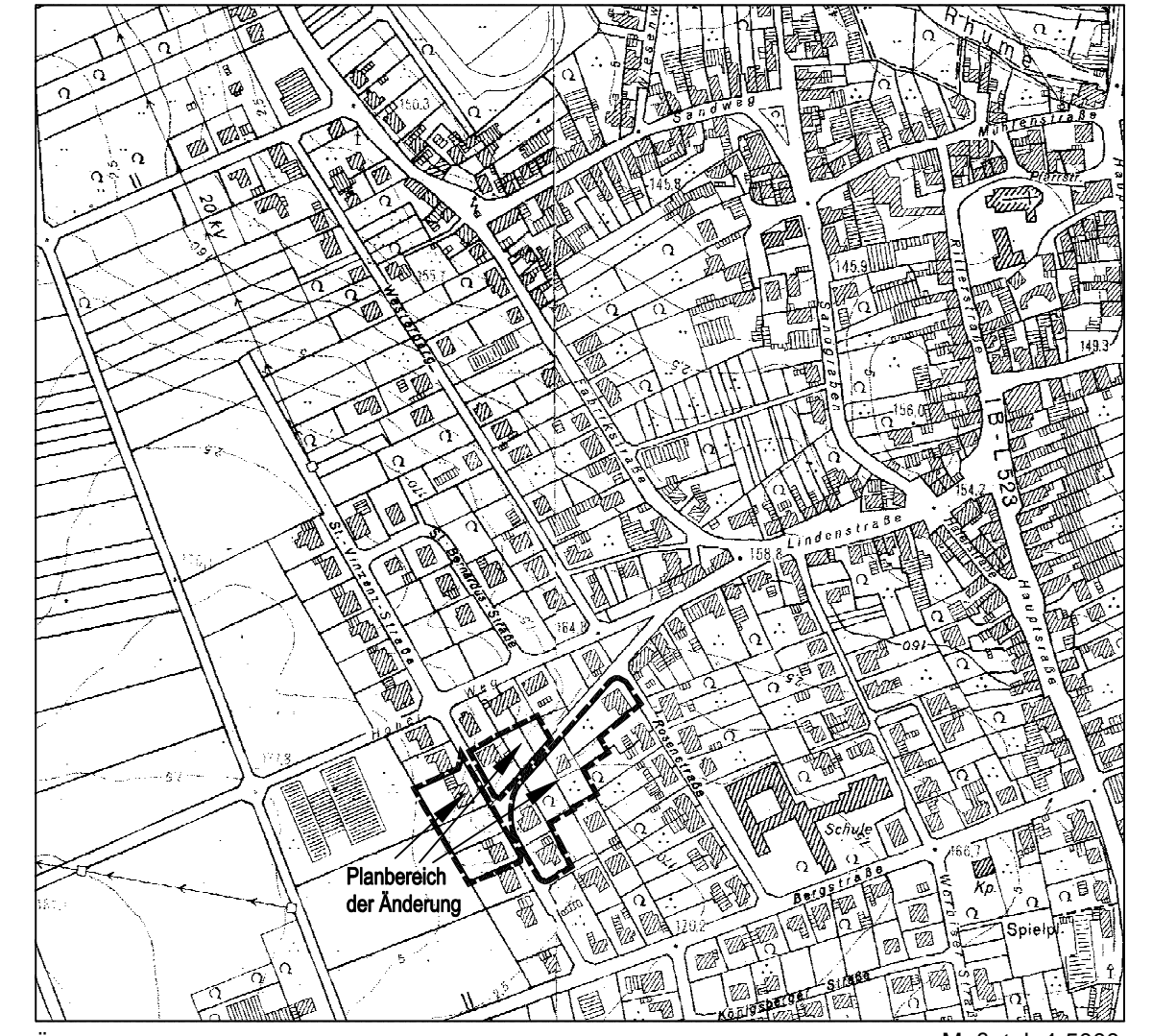
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB).
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und zwei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
3. Im mit +TU festgesetzten Bereich ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschöß als Untergeschöß zulässig.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Gehölze



Planungsunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Flur: 15
 Stand vom: 31.08.1999

Landkreis Göttingen
 Gemeinde: Bilshausen
 Gemarkung: Bilshausen
 Angefertigt: Göttingen, den 14.09.1999
 Aktenzeichen: L 4 - 871/1999

Verm.- u. Katasterbehörde
 Südniedersachsen
 Hannover/Göttingen
 im Auftrage

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 58 der Nds.-Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 05, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Ortsteil-Bauvorschriften) als Satzung beschlossen.
 Bilshausen, den 24.5.2000

Siegel
 gez. I.V. Grobecker
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.10.1999 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekannt gemacht.
 Bilshausen, den 24.5.2000

Siegel
 gez. I.V. Grobecker
 Bürgermeister

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / L4 - 871/99
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, 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 9/99). 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.
 Katasteramt Göttingen, den 08. Mai 2000

Siegel
 Im Auftrage
 gez. Schmidt

Planverfasser
 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
 Hannover im Oktober 1999

BÜRO KELLER
 Büro für städtebauliche Planung
 30559 Hannover, Lothringer Straße 15
 Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.10.1999 dem Entwurf der 2. 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 05.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.12.1999 bis 03.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Bilshausen, den 24.5.2000

Siegel
 gez. I.V. Grobecker
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Bilshausen, den

Siegel
 Bürgermeister

Vereinfachte Änderung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Bilshausen, den

Siegel
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.03.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Bilshausen, den 24.5.2000

Siegel
 gez. I.V. Grobecker
 Bürgermeister

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

Siegel
 Bürgermeister

Betrittsbeschluss
 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 bekannt gemacht.
 Bilshausen, den

Siegel
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss *) der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 31.05.2000 rechtsverbindlich geworden.
 Bilshausen, den 2.6.2000

Siegel
 gez. I.V. Grobecker
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Bilshausen, den

Siegel
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Bilshausen, den

Siegel
 Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BILSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 05

VOR DEM THORE

2. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
 PLANZEICHENVERORDNUNG,
 IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB GEM. § 3 (2) BauGB BEARBEITET AM: 28.10.1999 / RO	GEM. § 10 (1) BauGB GEÄNDERT AM: 09.03.2000 / RO	GEM. § 10 (3) BauGB			
---	--	---------------------	--	--	--

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB
9.3.2000			

GEMEINDE BILSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 05 "VOR DEM THORE" 2. ÄNDERUNG



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Bilshausen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Vor dem Thore" im Jahr 1979 bereits beschlossen. Die 2. Änderung wurde im Verfahren angehalten und nicht zum Abschluß gebracht.

Mit Beschluß vom 8.10.1999 hat der Rat der Gemeinde Bilshausen erneut die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Vor dem Thore" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Bereich der 2. Änderung setzt sich aus 3 Teilbereichen zusammen und betrifft nur Teile des Bebauungsplanes Nr. 05 "Vor dem Thore". Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird, wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt, begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Bilshausen ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Eigenentwicklung zur Erhaltung der Einwohnerzahl zugestanden bekommen haben. Aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe hat Bilshausen auch einen größeren Bedarf an Wohnbaufläche.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 23 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 23. Änderung genehmigt und durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Aufstellungsverfahren angehalten worden und wird derzeit nicht weitergeführt.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Der Bebauungsplan Nr. 05 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

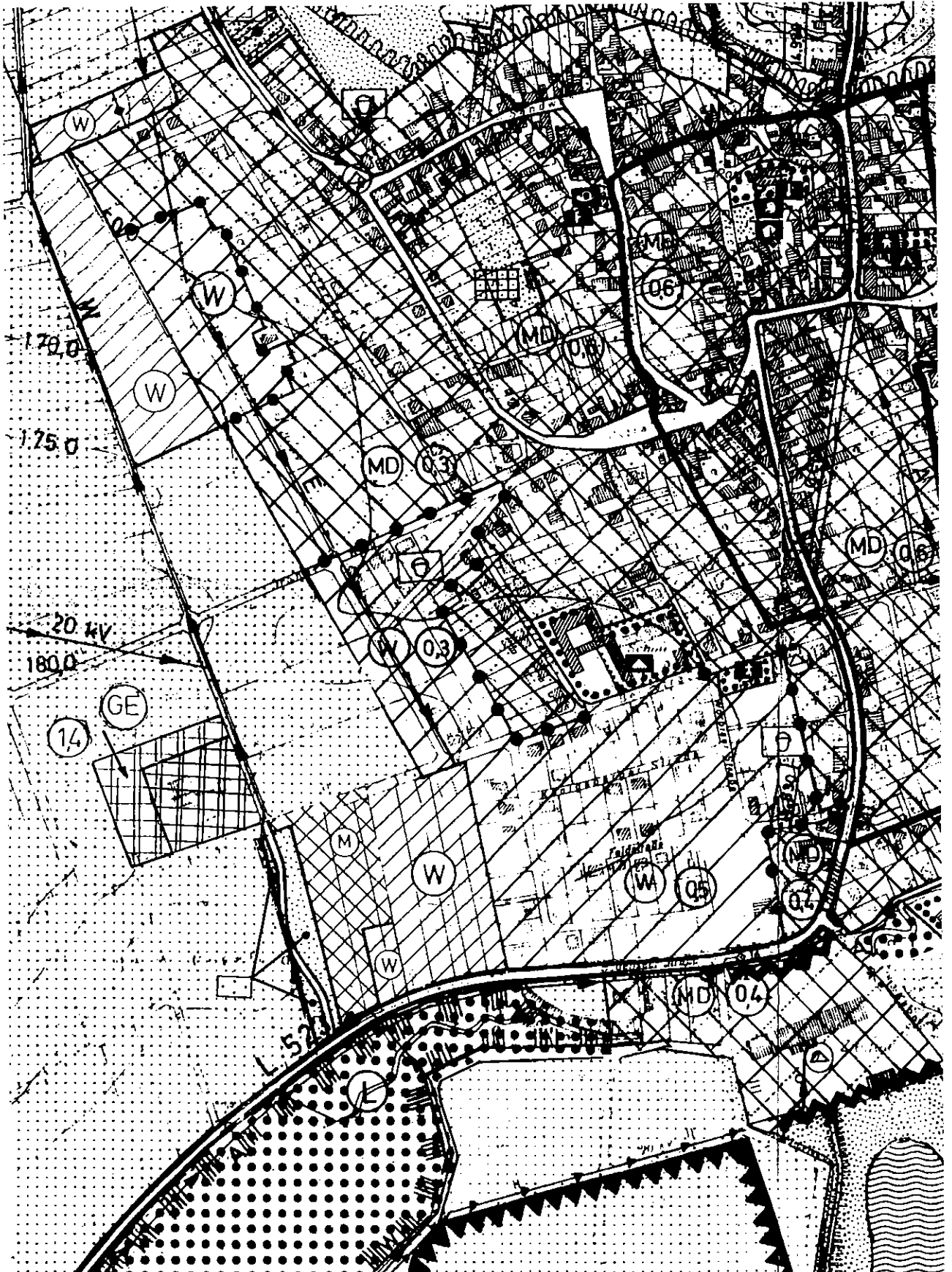
2.3 Natur und Landschaft

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fest.

2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der 2. Änderung (Planungsabsicht)

Ziel der Änderung ist es, die zulässige bauliche Nutzung für die Grundstücke mit einem talseitigen Untergeschoß zu erhöhen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Dies wird unverändert beibehalten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wurde aufgrund der Topographie mit eingeschossig plus talseitigem Untergeschoß festgesetzt, wobei das Untergeschoß nicht zwingend erforderlich ist. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen. Durch die Nutzung des Untergeschosses als Vollgeschosß ist eine Geschoßflächenzahl von 0,3 nicht ausreichend. So wird die Geschoßflächenzahl auf 0,5 angehoben und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Bauweise wird unverändert übernommen.

Die Bauweise ist für die Bauflächen westlich des Kinderspielplatzes von geschlossene in offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser geändert worden. Dies ist notwendig, da die Baugrenze eine Bebauung bis an die Grenze nicht ermöglicht.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen begrenzt und wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht verändert.

3.4 Verkehr

Die 2. Änderung beinhaltet keine Verkehrsfläche. Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die ausgewiesenen Straßen sichergestellt.

3.5 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im Bereich der Straßeneinmündung ist ein Sichtdreieck festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu Nr. 2

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen ist überarbeitet und dahin abgeändert worden, daß je 500 m Baugrundstück ein hochwachsender einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist.

zu Nr. 3

Im Rahmen der Änderung wurde die Festsetzung des talseitigen Untergeschosses mit der textlichen Festsetzung noch ergänzt.

3.6 Aufhebung der Textlichen Festsetzungen

Durch das Baugebiet verlief eine 20 kV-Eltfreileitung der EAM. Diese wurde mit einem Sicherheitsstreifen ausgewiesen, in dem alle Bauvorhaben der EAM zur Stellungnahme vorzulegen waren. Inzwischen wurde die Eltfreileitung abgebaut, so daß der Sicherheitsstreifen und die Festsetzung entfällt. Im Rahmen der 2. Änderung wird die Festsetzung aufgehoben.

Die Regelung der Geschoßflächenzahl bei Nichtausnutzung der höchst zulässigen Geschoßzahl bleibt unberücksichtigt, da diese Festsetzung nicht den Änderungsbereich betrifft.

Außerdem ist im Bereich der Änderung eine Grundflächenzahl festgesetzt, die die getroffene Festsetzung ersetzt.

Auf den Immissionshinweis wird im Bebauungsplan verzichtet. Der landwirtschaftliche Betrieb besteht nicht mehr. Er wurde in eine Großbäckerei umgenutzt. Das Änderungsgebiet wird durch die Großbäckerei nicht unzumutbar belastet.

3.7 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Eingriff in den Naturhaushalt nur geringfügig verändert. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ist eine um 0,1 größere Versiegelung zulässig. Wird jedoch das talseitige Untergeschoß als Vollgeschoß genutzt, verringert sich die zulässige Grundflächenzahl auf 0,25. Somit wird auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Die Anpflanzfestsetzung ist dahin geändert, daß nicht mehr die Freifläche die Bezugsgröße darstellt sondern das Baugrundstück. Somit wird die Anpflanzung von Laubbäumen geringfügig erhöht.

3.8 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die zum Teil vorhandene Trinkwasserleitung durch die EEW sichergestellt.

Die Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der Transportkapazität der Wasserleitung erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Raum Katlenburg zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsverwaltung Göttingen, sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch die Westharzer Kraftwerke möglich

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesen.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die 2. Änderung entstehen der Gemeinde keine höheren Kosten.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,8329 ha
davon sind
Allgemeines Wohngebiet 0,8329 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 05

"Vor dem Thore"

vom 2.12.1999 bis einschließlich 3.1.2000

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Bilshausen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bilshausen, den 24.5.2000

gez. i.V. Grobecker
Bürgermeister