

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§1 Abs. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung i.d.F vom 15.9.1977 - Bundesgesetzbl. I.S. 1764 - BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§9 Abs. 1 Ziff. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse
- ① zwingend
- 03 Grundflächenzahl
- 04 Geschosflächenzahl

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

(§9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**

(§9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- P Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- △ Sichtdreiecksflächen

**GRÜNFLÄCHEN**

(§9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

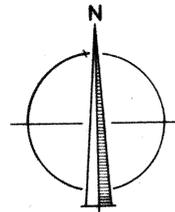
- Spielplatz, nachrichtlich

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BBauG)
- Sicherheitsabstand zum Wald
- Straßenbegrenzungslinie
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen, sowie Bewuchs und Einfriedigungen über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
2. Auf den Baugrundstücken sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Dabei muß je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum angepflanzt und erhalten werden. (§9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)
3. Gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25 ist ein Streifen entlang der östlichen und südlichen Grenze mit einer dichten Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (80% Laubgehölze, siehe Begründung) anzupflanzen und zu erhalten. Auf §39 b Abs. 1 BBauG wird hingewiesen.
4. Gem. §6 Abs. 2 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen 2 und 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.



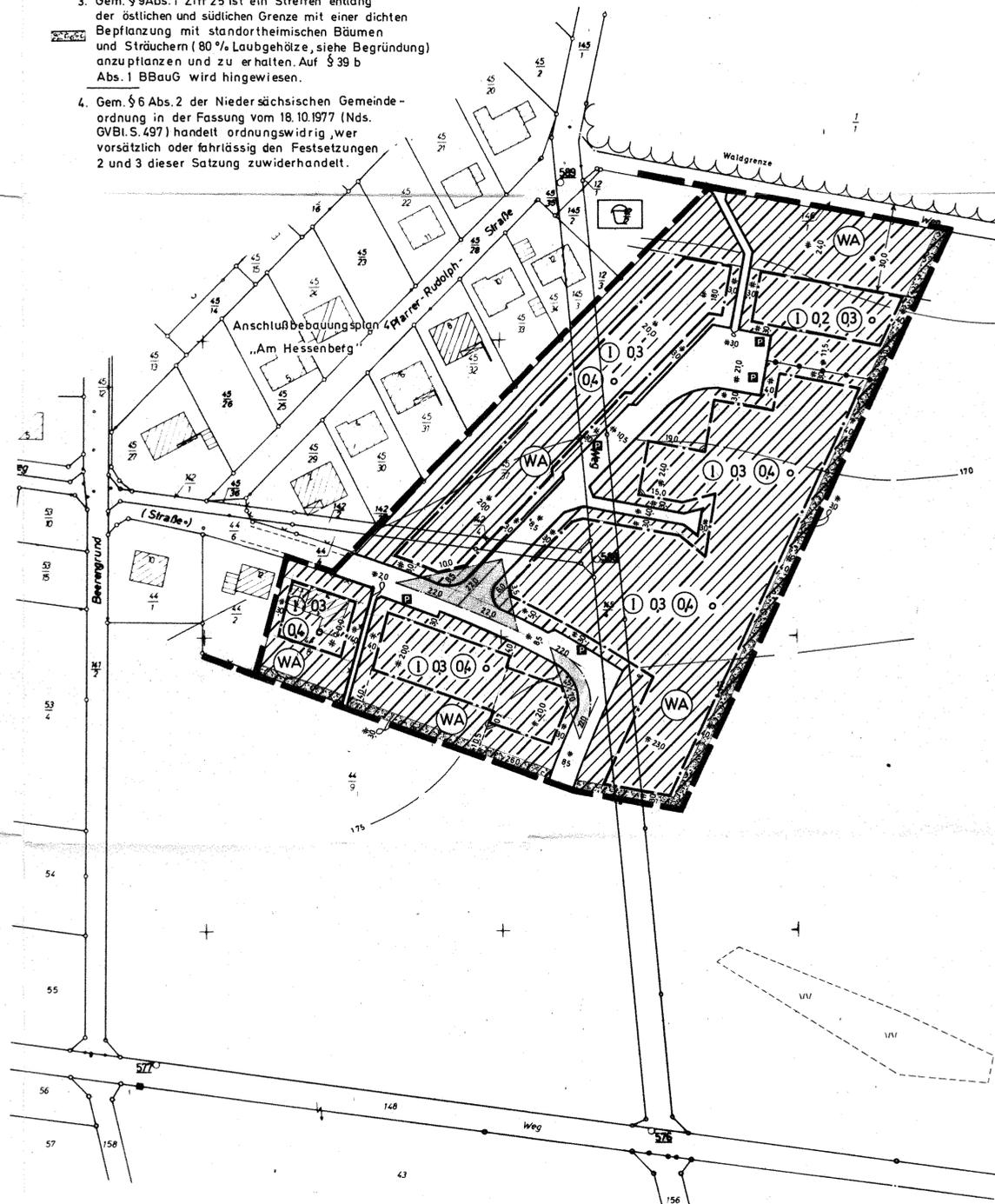
**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- MM Hutung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Mauer
- Höhenlinien über N.N.
- Zaun
- Stahlgittermast
- Elt-Freileitung

Gemeinde: Bilshausen  
 Samtgemeinde: Gieboldehausen  
 Kreis: Göttingen  
 Reg. Bezirk: Braunschweig  
 Gemarkung: Bilshausen  
 Katasteramt: Göttingen  
 Flur: 2



Übersichtsplan M.1:25000



**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE**

Kartengrundlage: Flurkartenwerk  
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Architekturbüro L. Keller, Hannover erteilt durch das Katasteramt Göttingen am 18.3.1980 Az: VAB 1174/79

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.12.1979). 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.

Katasteramt Göttingen, den 30. DEZ. 1980  
 In Vertretung: [Signature]  
 Vermessungsoberrat

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs. 1 BBauG beschlossen am 19.6.1980.  
 Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht am 3.7.1980.  
 Bilshausen, den 23. DEZ. 1980  
 [Signature]  
 Stadt-Gemeindedirektor

ARCHITEKTURBÜRO KELLER  
 1000 HANNOVER  
 LOTHRINGERSSTRASSE 15  
 Planverfasser

Der Entwurf wurde im Auftrag der Stadt/Gemeinde ausgearbeitet vom Architekturbüro L. Keller Hannover, im Juli 1980.

Bilshausen, den 23. DEZ. 1980  
 [Signature]  
 Stadt-Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat dem Entwurf mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §2a Abs. 6 BBauG beschlossen am 9.10.1980.

Bilshausen, den 23. DEZ. 1980  
 [Signature]  
 Stadt-Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. §2a Abs. 6 BBauG mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können erfolgte am 15.10.1980 ortsüblich durch Aushang.

Bilshausen, den 23. DEZ. 1980  
 [Signature]  
 Stadt-Gemeindedirektor

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. §2a Abs. 6 BBauG vom 24.10.1980 bis 24.11.1980 ersichtlich Bilshausen, den 23. DEZ. 1980

[Signature]  
 Stadt-Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan mit Begründung in seiner Sitzung am 9.12.1980 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. §10 BBauG als Satzung beschlossen.

Bilshausen, den 23. DEZ. 1980  
 [Signature]  
 Bürgermeister  
 [Signature]  
 Stadt-Gemeindedirektor

Genehmigt gem. §11 BBauG nach Maßgabe meiner Verfügung vom heutigen Tage - 24.3.1981 - Az: 309.2402-52, 102.02-07

Braunschweig, den 26.3.1981  
 [Signature]  
 Bezirksregierung im Auftrage

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom aufgeführten Auflagen beigefügt mit Beschluß vom

Bilshausen, den [Signature]  
 Bürgermeister  
 [Signature]  
 Stadt-Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am 17.05.1981 gem. §12 BBauG im Verkündungsblatt des Landkreises

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
 Bilshausen, den 21.07.1981  
 [Signature]  
 Stadt-Gemeindedirektor

**BILSHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 07**

**„HESSENBERG II“**

M.1:1000

BUNDESBAUGESETZ ( § 30 ), BAUNUTZUNGS-VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHRINGERSSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

GEM. § 2b) BBauG	GEM. § 2a) (6) BBauG	GEM. § 10 BBauG		
BEARBEITET: 02.07.1980/RD.	ERGÄNZT: 10.03.1980/RD.			

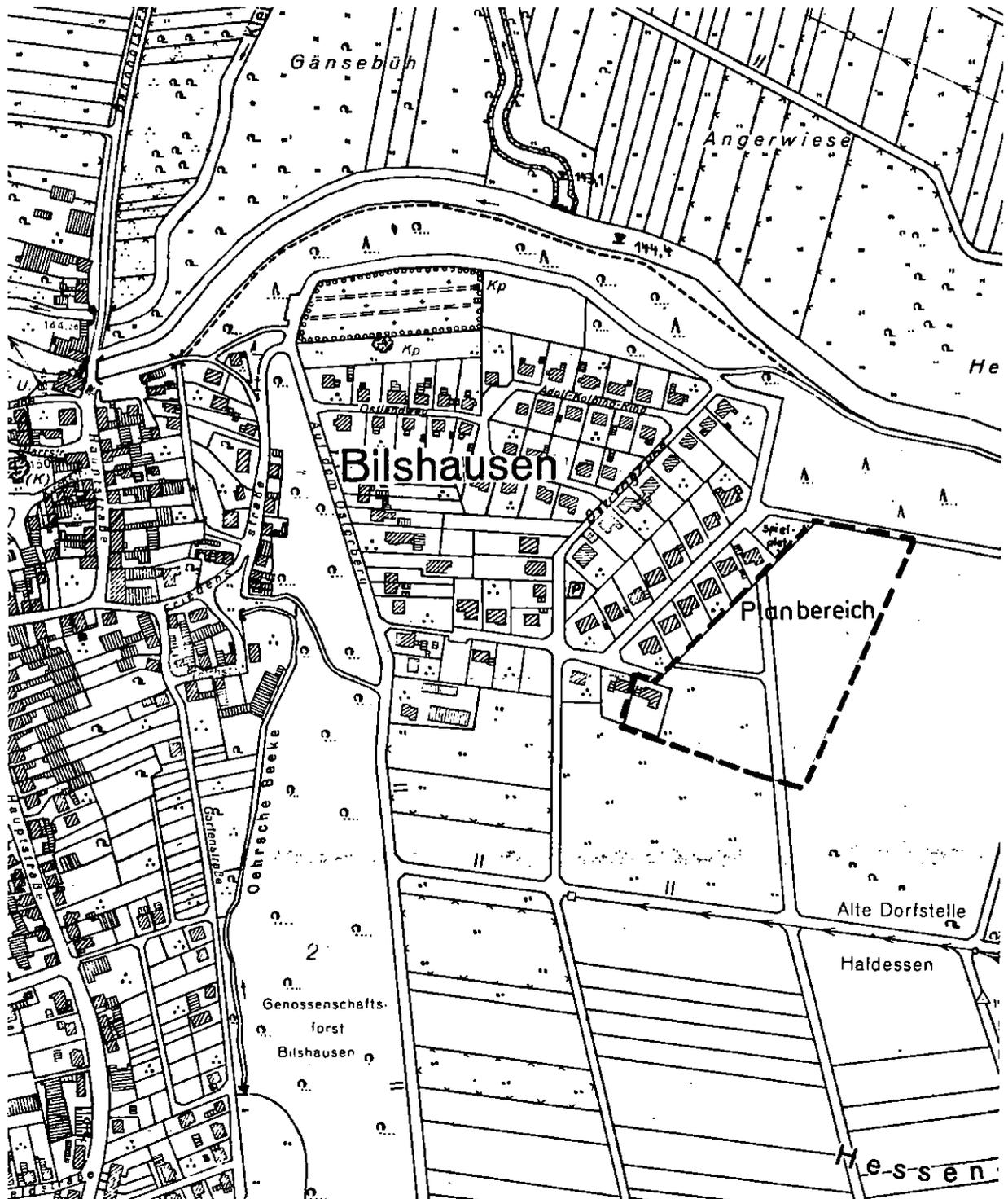
# BEGRÜNDUNG

genehmigtes Exemplar

<b>Stand der Planung:</b>	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
---------------------------	--------------------	---------------------	-----------------

BEBAUUNGSPLAN NR. 07 DER GEMEINDE BILSHAUSEN

FÜR DAS BAUGEBIET " HESSENBERG II "



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat einen wirksamen Flächennutzungsplan, für den am 04.07.1980 der Entwurf der 1. Änderung beschlossen wurde und der der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt ist. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist in der 1. Änderung W = Wohnbaufläche dargestellt. Zum Bedarf der Eigenentwicklung wird von einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,5 ausgegangen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Umgrenzung für den Landschaftsschutz, die das Baugebiet durchschneidet, hat keine Verbindlichkeit erlangt und wird auch nicht weiter verfolgt.

### 1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hessenberg II" als Fortführung des vollständig bebauten Gebietes Nr. 4 "Am Hessenberg" beschlossen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Er dient dem dringenden Baulandbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde.

### 1.3. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Gemeinde in der Flur 2 der Gemarkung Bilshausen (siehe auch Deckblatt i.M. 1 : 5000). Es grenzt im Westen an den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Hessenberg" an.

### 1.4. Planungsabsicht

Zunächst wurde über einen größeren Bereich ein Erschließungsentwurf aufgestellt, der langfristig die Entwicklungsmöglichkeit für die gesamte in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Fläche vorsieht und der auf die Belange des landwirtschaftlichen Hofes an der Straße "Am Osterberg" weitgehend Rücksicht nimmt.

### 1.5. Verkehr

Das Baugebiet ist über das vorhandene Straßennetz an den überörtlichen Verkehr angebunden und wird selbst durch eine Stichstraße mit ausreichend dimensionierter Wendeplatte erschlossen. Der am Waldrand entlang führende Weg wird für den Fahrverkehr nicht in Anspruch genommen. Ein

Fußweg stellt die gefahrlose Verbindung zum angrenzenden Kinderspielplatz her. Ein weiterer Fußweg wird im Hinblick auf spätere Weiterführung im Süden freigehalten. Die ebenfalls nach Süden abgeknickte Straßenführung soll keinen gesonderten Wendeplatz erhalten. Die Abknickung kann vorübergehend als Wendehammer dienen.

Der unterbrochene Verkopplungsweg wird für den Bereich entbehrlich.

#### 1.6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Aus der W = Wohnflächendarstellung im Flächennutzungsplan ist für den Planbereich WA = Allgemeines Wohngebiet entwickelt worden. Diese Art der Nutzung setzt die Nutzung des rechtsverbindlichen Bereiches "Am Hessenberg" fort. Eine reine Wohnnutzung kann im ländlichen Bereich nicht erreicht werden. Der örtliche Baubedarf in das I-geschossige Einfamilienhaus in o = offener Bauweise. Dementsprechend sind Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt worden. Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen kann verzichtet werden. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt, die nicht überbaut werden dürfen. Den Bauwilligen ist unter dieser Voraussetzung genügend Spielraum zur Entfaltung individueller Wohnbedürfnisse bei Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken gegeben.

Der Bebauungsentwurf, der Anlage der Begründung ist, kann als Grundlage für die Bauabsicht angesehen werden.

#### 1.7. Textliche Festsetzungen

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild einzupassen ist entlang der Süd- und Ostgrenze des Baugebietes ein dichter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Der Landschaftsraum fordert folgende Pflanzenszusammenstellung:

Bäume: Roterle, Moorbirke, Stieleiche, Esche, Flatterulme.

Sträucher: Traubenkirsche, Wasserschneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hortriegel, Weißdorn, Hundsrose, Hasel, Faulbaum, Grauweide, Öhrchenweide.

Auf § 39b Abs. 1 ist hingewiesen, daß die Gemeinde innerhalb eines Jahres durch Bescheid die Grundstückseigentümer zur Bepflanzung verpflichten kann. Im übrigen ist eine allgemeine Bindung an die Bepflanzung festgesetzt worden, um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten.

#### 1.8. Hinweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07 sind zwar keine archäologischen Denkmale bzw. Bodenfunde bekanntgeworden, doch ist ca. 200 m weiter südöstlich beginnend die Lage des früheren mittelalterlichen Dorfes Haldessen nachgewiesen. Es ist erfahrungsgemäß damit zu rechnen, daß ehemalige Hausstellen oder andere mittelalterliche Siedlungseinrichtungen auch in der weiteren Umgebung des eigentlichen Dorfschwerpunktes gelegen haben. Damit besteht die Möglichkeit, bei den zukünftigen Erdarbeiten innerhalb des Bebauungsplanes 07 archäologische Befunde (Mauerreste, dunkle Bodenverfärbungen, Herdstellen, verfüllte Brunnen u.ä.) und Funde (Tonscherben, Eisenteile, Knochen) vorzufinden. Für solche Fälle weist der Landkreis (untere Denkmalschutzbehörde) auf die Meldepflicht nach § 14 NDSchG hin.

## 2. BODENORDNUNG

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nicht erforderlich.

## 3. VER- UND ENTSORGUNG

### 3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Eichsfelder Energie- und Wasserversorgungsbetriebe GmbH, Duderstadt.

Das Baugebiet wird an das örtliche Leitungsnetz angeschlossen. Nach Aussagen der EEW kann es in Spitzenzeiten zu einer nicht ausreichenden Wasserversorgung kommen. Dieser Punkt wird durch den Versorgungsträger gesondert geprüft, ggf. müßte dann eine Druckerhöhungsanlage erstellt werden.

Außerdem ist für Löschwasserzwecke eine Entnahmestelle am offenen Gewässer, der "Rhume", vorhanden.

### 3.2. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Bilshausen gehört zum Abwasserverband "Raum Katlenburg" und hat Anschluß an das Gruppenklärwerk bei Katlenburg.

Das Baugebiet wird an das örtliche Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen.

### 3.3. Oberflächenentwässerung

Die Regen- und Grundwasser werden durch Regenwasserkanäle, die an das örtliche Kanalnetz angeschlossen werden, abgeleitet.

### 3.4. Energieversorgung

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektrizität wird durch die Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland (EAM) sichergestellt.

### 3.5. Die zentrale Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Göttingen durchgeführt.

### 3.6. Brandschutz

Außer der Trinkwasserversorgung muß eine zur Brandbekämpfung erforderliche ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung stehen. Auf § 42 NBauO wird besonders hingewiesen.

Bei einer entsprechenden Versorgung aus dem Wasserleitungsnetz sind im Industrie- und Gewerbebetrieb ausschließlich Überflurhydranten vorzusehen.

In jedem Gebäude sind gute Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten zu schaffen.

Bauliche Anlagen sind so zu entwerfen, anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, daß die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, durch Brandeinwirkungen nicht gefährdet werden.

Die Löschwasserversorgung ist für alle zu schützenden Objekte sicherzustellen. Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgungsleitung muß die Wasserlieferung für die Dauer von zwei Stunden mind. 800 l/Min. betragen. Die Entnahmestellen (Hydranten) dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen. Die zur Bekämpfung von Bränden erforderlichen Mindestlöschwassermengen von 800 l/Min. werden im allgemeinen bei derartigen Rohrnetzen nur dann erreicht, wenn sie als Ringleitung von mind. 100 mm NW verlegt werden.

#### 4. IMMISSIONSSCHUTZ

##### 4.1. Verkehr

Das Baugebiet liegt störungsfrei. Maßnahmen gem. BImSCHG sind nicht erforderlich.

##### 4.2. Landwirtschaft

Beeinträchtigungen, wie sie bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen in Abständen auftreten können, müssen geduldet werden.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1.	Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.		
5.2.	Kostenberechnung im einzelnen:		
5.21	Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für		
5.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	<u>44.400,--</u>	DM
5.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	<u>281.520,--</u>	DM
5.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	<u>4.300,--</u>	DM
5.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	<u>    --</u>	DM
5.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten	<u>330.220,--</u>	DM
	Zuschüsse	<u>    --</u>	DM
	Erschließungsbeiträge	<u>264.200,--</u>	DM
	Gemeindeanteil	<u>66.020,--</u>	DM
5.22	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)		
5.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen		
	Gesamtkosten	<u>    --</u>	DM
5.222	Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstrassen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern		
	Gesamtkosten	<u>    --</u>	DM

23 WE x 2,9 = 67 Personen  
Besiedlungsdichte = 31 Personen je ha  
Nettobauland.

6.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung	8362	qm Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung	--	qm Geschoßfläche
3-geschossigen Bebauung	--	qm Geschoßfläche
	<hr/>	
	8362	qm Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

<u>qm Geschoßfläche</u>		
<u>qm Nettobauland</u>	im 1-geschossigen Bereich	0,38 GFZ
	im 2-geschossigen Bereich	- GFZ
	im 3-geschossigen Bereich	- GFZ

#### 7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE.

14 Parkplätze werden entlang der Erschließungsstraßen im Plan ausgewiesen. Die Anzahl ist für die im Planbereich ausgewiesenen Wohneinheiten ausreichend.

#### 8. GARAGEN- UND EINSTELLPLÄTZE

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

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

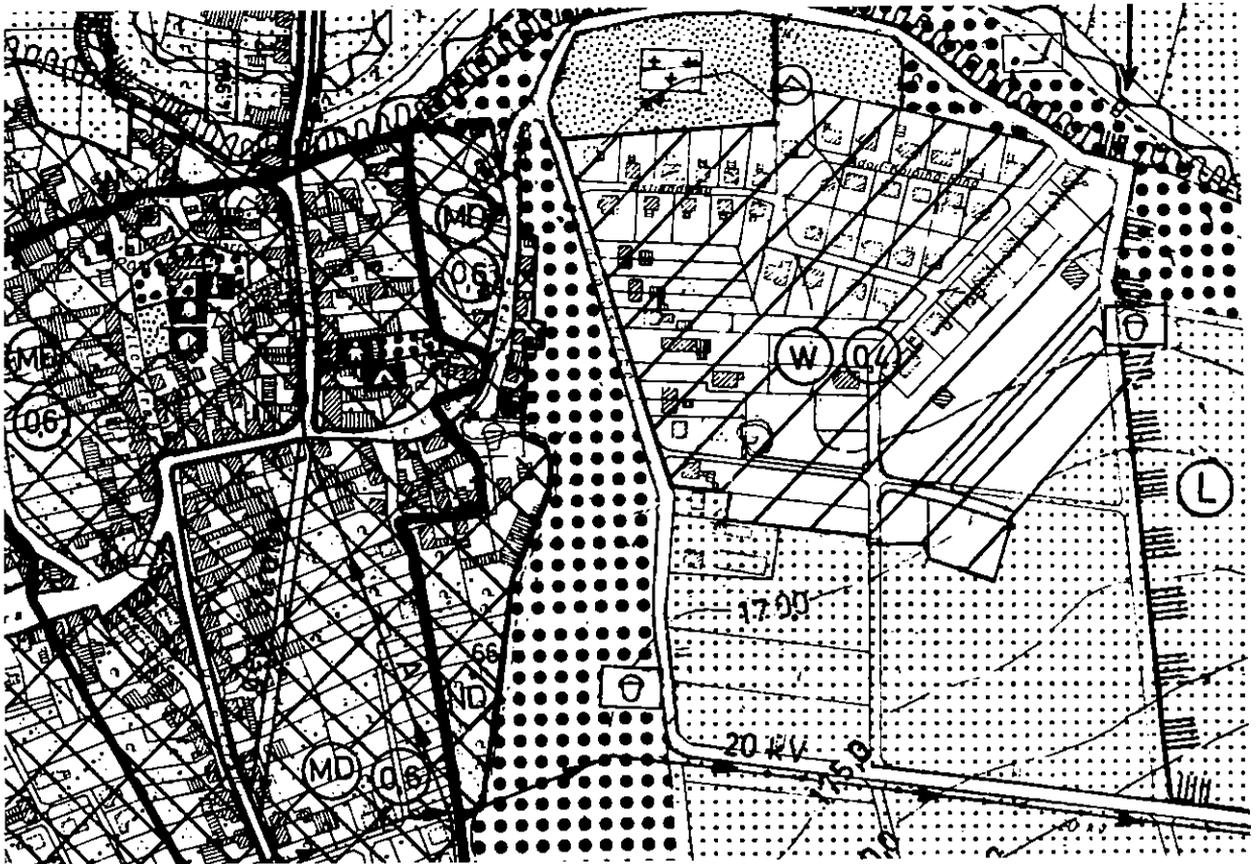
10.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

10.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2(2) in diesem Plan nicht ausgewiesen, da im Norden außerhalb des Planbereiches ein Spielplatz vorhanden ist. Dieser Platz ist so angelegt, daß er den Bedarf von 167 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan mit deckt und in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist.

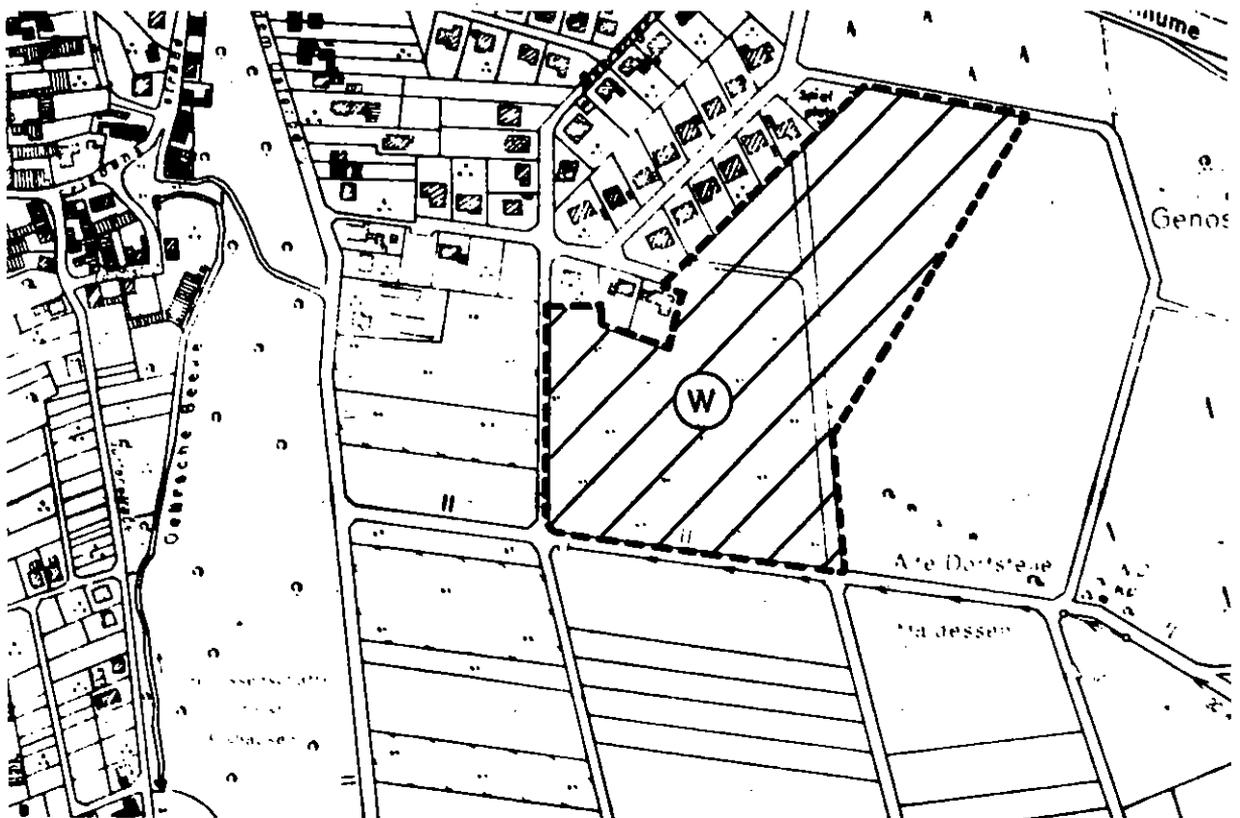
Bescheinigung des Jugendamtes wird beantragt.

Ausnahmeantrag zum Genehmigungsantrag wird gestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan i. M. 1 : 5000



Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes



Der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG und dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung wird zugestimmt.

Bilshausen, den 23. Dez. 1980

gez. Strüver  
Bürgermeister

gez. Wüstefeld  
Gemeindedirektor

(Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr. 07 "Hessenberg II" beigelegt.)