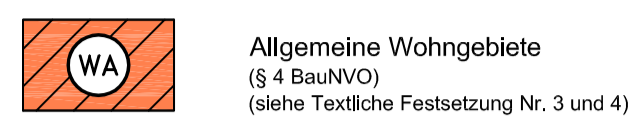


## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3 und 4)

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

0,5 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 4,5 m Traufhöhe als Höchstmaß  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

FH 8,0 m Firsthöhe als Höchstmaß  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

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

o offene Bauweise

— Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

☐ nachrichtlich: Spielplatz, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN  
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR  
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, 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 Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

SONSTIGE PLANZEICHEN

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes gleich Grenze des  
räumlichen Geltungsbereiches der Änderung  
(§ 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. In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante der Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht überschritten werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gebäudeteile mit einer Länge von maximal 60 % der Gesamtlänge eines Gebäudes, für die eine um 2 m auf insgesamt maximal 6,5 m erhöhte Traufhöhe gilt (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

2. Die durch FH festgesetzte maximale Firsthöhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Firstziegel über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

3. Ein Drempel, bestimmt durch den Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im 1. Obergeschoss und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut, darf eine Höhe von maximal 1,20 m aufweisen. Dies gilt nicht im Bereich von Gauben und Loggien (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauGB).

4. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksgröße ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

5. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m<sup>2</sup> mindestens ein standortheimischer Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, ihrem Wuchscharakter entsprechend, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

6. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

### § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 „Hessenberg II“ der Gemeinde Bilshausen.

### § 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 17° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die jeweils nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Dachaufbauten, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

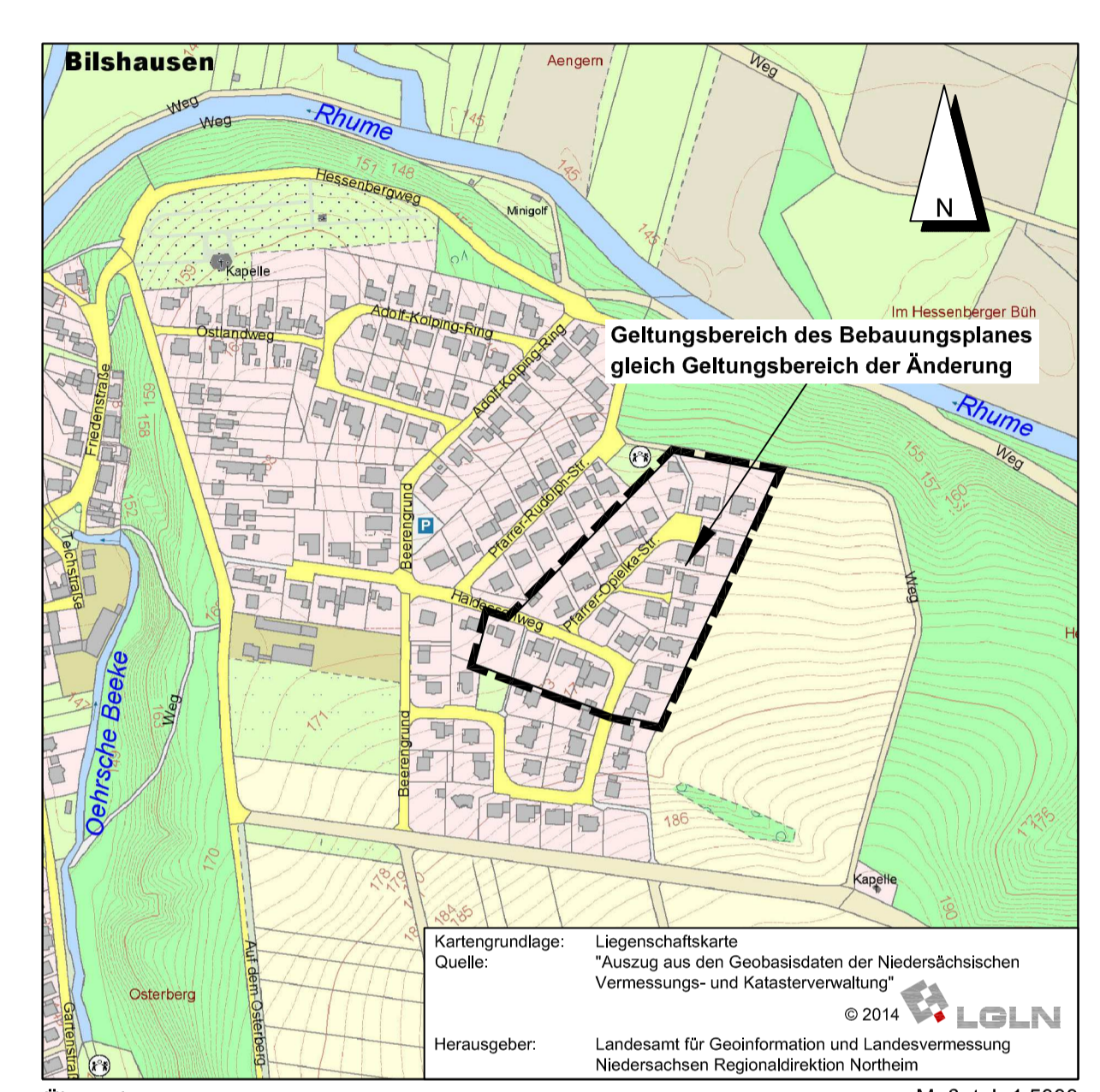
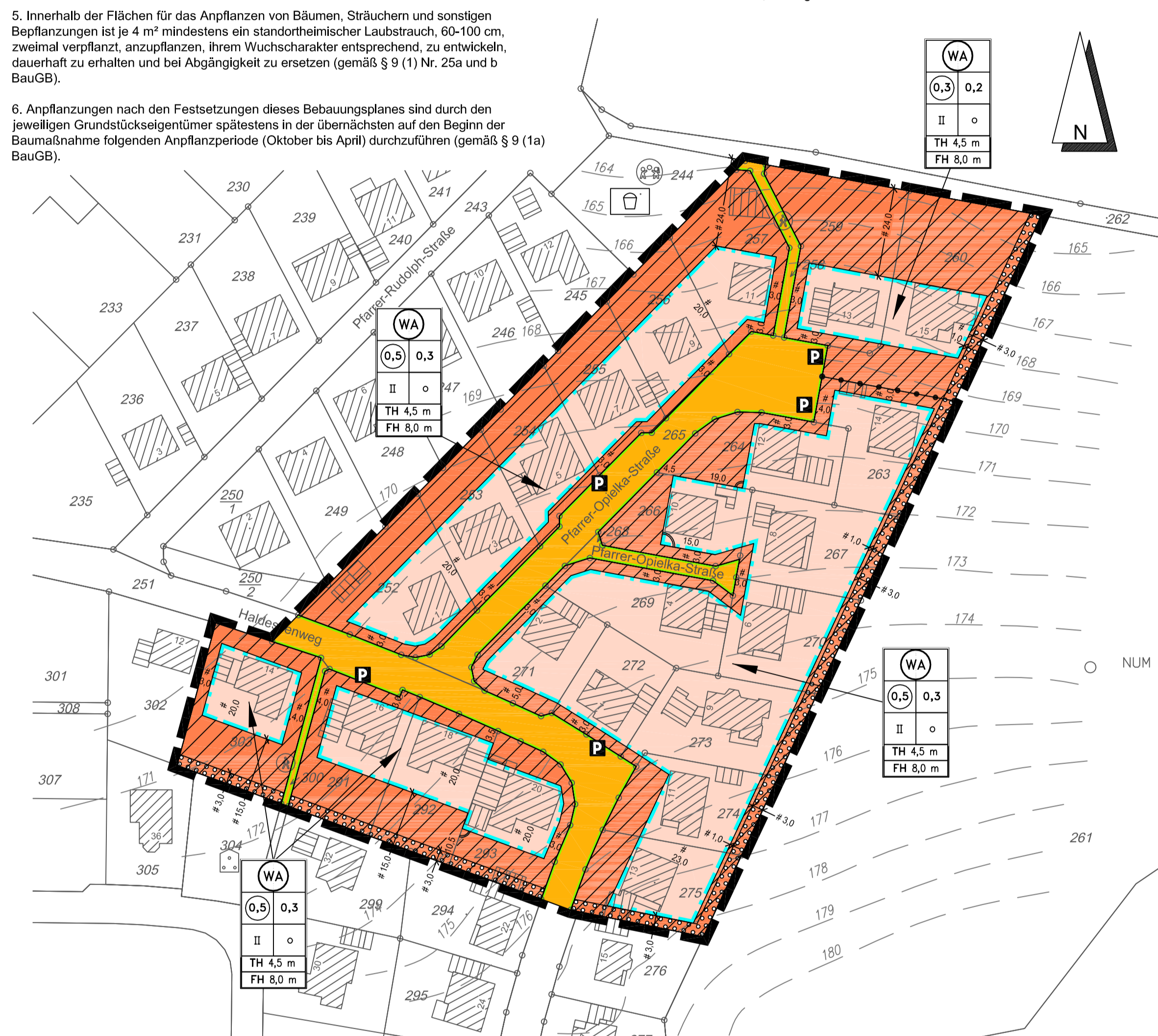
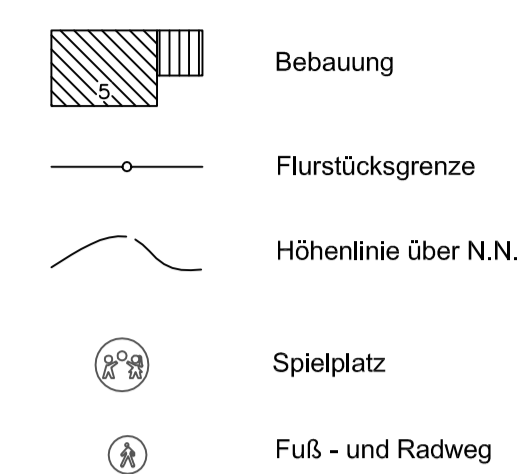
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2013 (Nds. GVBl. Seite 46)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 22.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

## LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Bilshausen diesen Bebauungsplan Nr. 07, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.  
Bilshausen, den 22.05.2015

Siegel  
gez. Kreis  
Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
ortsüblich bekanntgemacht.  
Bilshausen, den 22.05.2015

gez. Kreis  
Bürgermeisterin

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte // L4-32/2014  
Maßstab: 1:1000 // Gemarkung Bilshausen // Flur 13  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2014 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 06. Februar 2014).  
Göttingen, den 06 / 05 / 2015  
- Katasteramt Göttingen -  
gez. Martina Senge, VAR in  
(Unterschrift) Siegel

**Planverfasser**  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im Februar 2014  
**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
Lothringer Straße 15, 30559 Hannover  
Telefon (0511) 522230 Fax 529652  
gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 dem Entwurf der 1. 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 29.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 07.11.2014 bis 07.12.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Bilshausen, den 22.05.2015

gez. Kreis  
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.03.2015 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und nachträglich 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 öffentlichen Auslegung wurden am 09.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 17.02.2015 bis 03.03.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.  
Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 09.02.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.03.2015 gegeben.  
Bilshausen, den 22.05.2015

gez. Kreis  
Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Bilshausen, den 22.05.2015  
gez. Kreis  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 11.06.2015 rechtsverbindlich geworden.  
Bilshausen, den 11.06.2015  
In Vertretung  
gez. Grobecker  
Bürgermeisterin

**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 1. Änderung 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 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
Bilshausen, den  
Bürgermeisterin

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

# BILSHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 07 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

### HESSENBERG II

#### 1. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,  
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012  
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

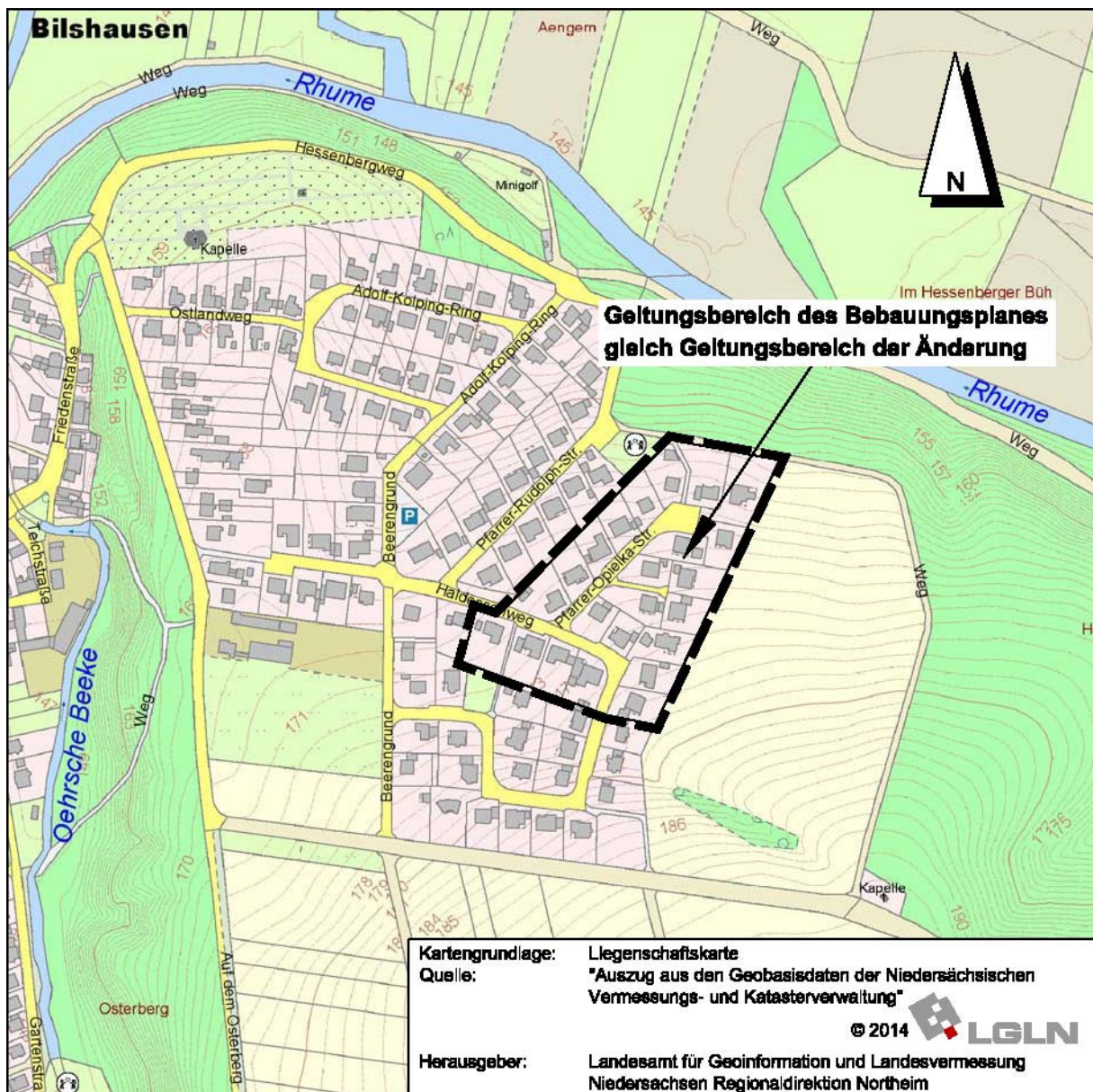
gemäß § 13a LV.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
bearbeitet am: 17.4.2014 / RO	geändert am: 9.2.2015 / BAU	geändert am: 4.3.2015 / BAU	



# 2BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
4.3.2015	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE BILSHAUSEN  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 07 „HESSENBERG II“, 1. ÄNDERUNG  
 UND  
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT



## **1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bilshausen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 „Hessenberg II“ und Örtliche Bauvorschrift beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung überdeckt den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Er befindet sich im Osten Bilshausens und wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen, deren Mitgliedsgemeinde Bilshausen ist, weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche aus. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

### 2.2 Bebauungsplan

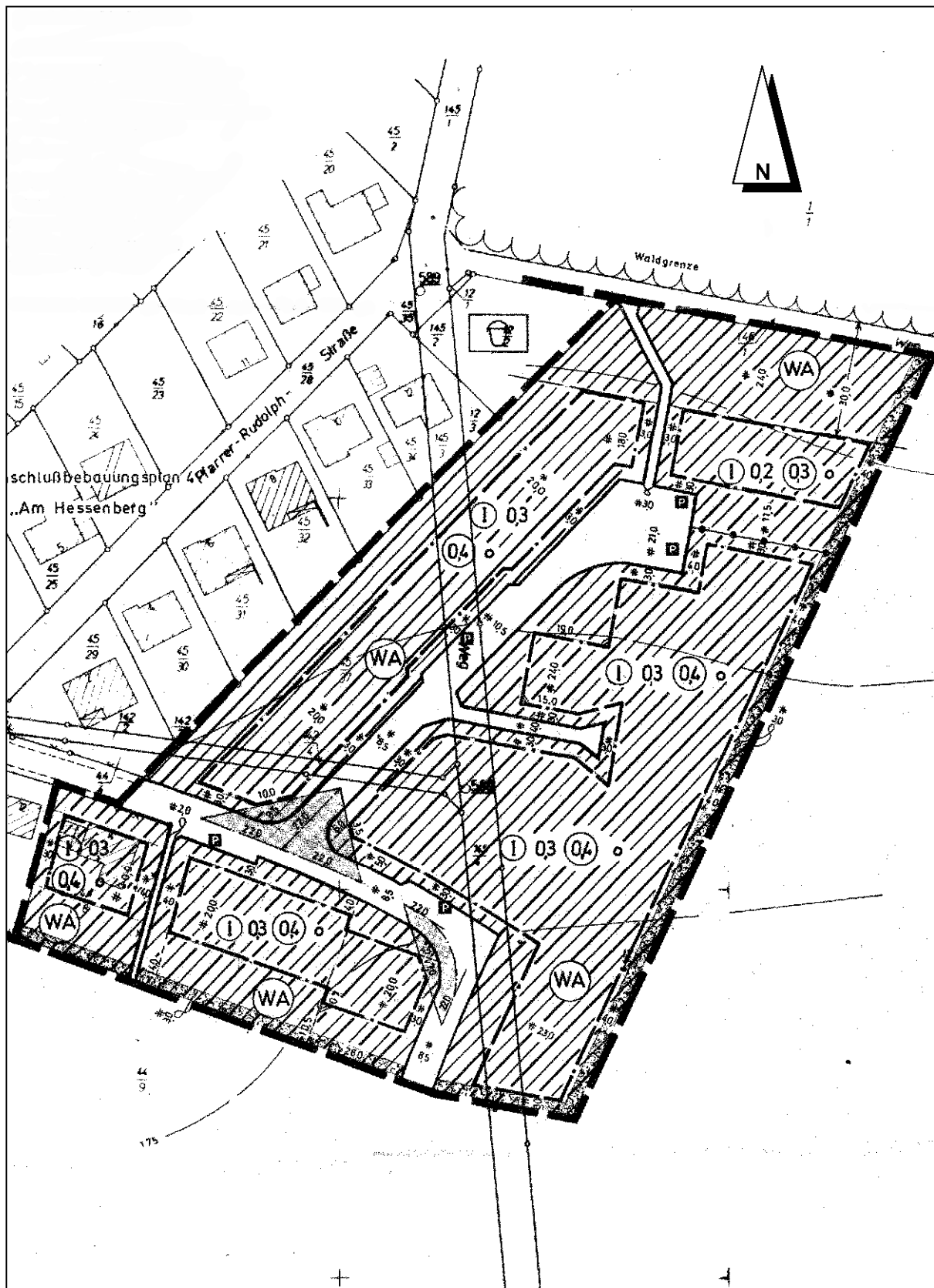
Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete fest, die bei Grundflächenzahlen von 0,2 bzw. 0,3 und Geschossflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 eingeschossig in offener Bauweise bebaut werden dürfen. Die Geschossflächenzahl ist jeweils um 0,1 höher als die dazugehörige Grundflächenzahl, weil zur Zeit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes nach der damals geltenden Baunutzungsverordnung die Flächen von Nicht-Vollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen waren. Entlang der Süd- und Ostgrenze ist ein drei Meter breiter Pflanzstreifen für standortheimische Bäume und Sträucher vorgesehen, die zu 80 % aus Laubgehölzen bestehen sollen. Je 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Der Bebauungsplan wird im Folgenden verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich um ein rechtlich festgesetztes Wohngebiet, das vollständig bebaut ist und dessen Freibereiche als Hausgärten genutzt werden. Im Bebauungsplan sind eine randliche Eingrünung sowie eine Mindestbepflanzung der Baugrundstücke vorgeschrieben.

Bebauungsplan Nr. 07 „Hessenberg II“, verkleinert aus M 1 : 1.000



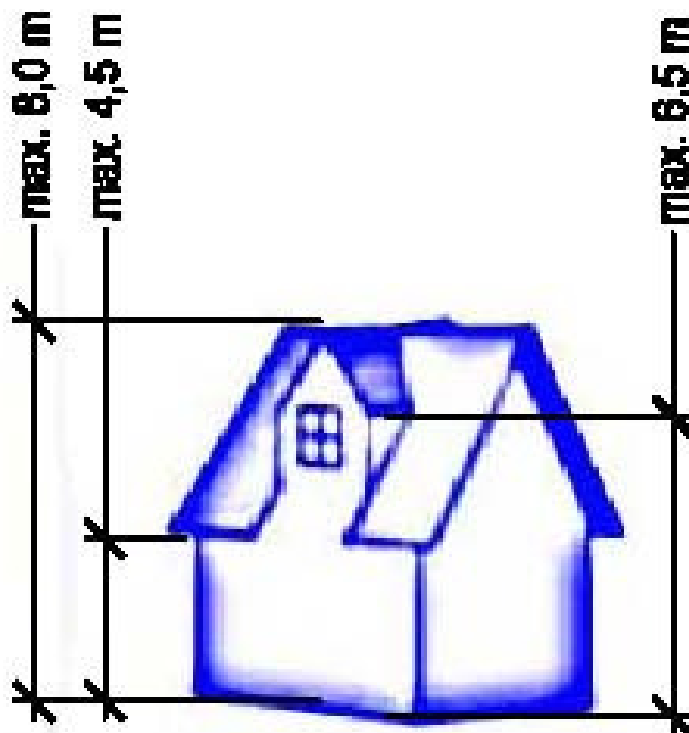
### 3. Verbindliche Bauleitplanung

#### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Bebauungsplanänderung, der die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) in der Fassung vom 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548) zugrunde liegt, soll ein Ausbau der Dachgeschosse erleichtert werden. Für die bisherigen Festsetzungen, die nicht Inhalt dieser Änderung sind und unverändert weiter gelten, ist die Baunutzungsverordnung 1977 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung weiter anzuwenden.

Bislang wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Das bedeutet, dass ein mögliches Obergeschoss kein Vollgeschoss sein darf. Ein Vollgeschoss wird erreicht, wenn die Fläche, in der eine Raumhöhe von mindestens 2,20 m erreicht wird, mehr als zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Geschosses überschreitet und auf mindestens der Hälfte seiner Fläche eine Raumhöhe von mindestens 2,20 m erreicht wird. Aus heutiger Sicht engt das die Nutzungsmöglichkeiten des Dachgeschosses zu sehr ein. Daher wird nach den Zielen der Gemeinde ein zusätzliches Obergeschoss als Vollgeschoss zugelassen.

Mit der Zweigeschossigkeit muss sinnvollerweise auch eine entsprechende Erhöhung der Geschossflächenzahl verbunden sein, um die Möglichkeiten der Zweigeschossigkeit auch tatsächlich nutzen zu können. Dabei wird der Wert der Grundflächenzahl nicht verdoppelt, weil das zweite Geschoss sich zumindest zu einem deutlichen Teil innerhalb des Dachraumes befinden soll und keine zweigeschossige Fassade zuzüglich eines Dachraums erwünscht ist. Aus diesem Grund wird jeweils eine maximale Traufhöhe und Firsthöhe sowie weiterhin eine maximale Drenpelhöhe im ersten Obergeschoss festgelegt. Zur Verdeutlichung der festgesetzten Firsthöhe und der unterschiedlichen Traufhöhen wird im Folgenden eine Beispielszeichnung dargestellt.



Durch eine Örtliche Bauvorschrift soll darüber hinaus sichergestellt werden, dass hier geneigte Dächer verwendet werden, in die ein zweites Obergeschoss integriert werden soll. Flachdächer würden in dieser Umgebung als Fremdkörper wirken und sind hier städtebaulich unerwünscht. Die Bauvorschrift wurde auf Anregung des Landkreises nach der öffentlichen Auslegung zur Verdeutlichung der Planungsziele noch einmal redaktionell konkretisiert.

Die Festsetzungen für Anpflanzflächen werden aktualisiert. Innerhalb des drei Meter breiten randlichen Anpflanzstreifens können aus nachbarrechtlichen Gründen keine optisch wirksamen Bäume festgesetzt werden, da sie gesetzlich festgelegte Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen einhalten müssen.

Auf die Festsetzung von so genannten Sichtdreiecksflächen wird verzichtet, weil sie innerhalb von Gemeindestraßen heute nicht mehr als erforderlich beurteilt werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planänderung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Ausnahme von der festgesetzten Traufhöhe auf die Gesamtlänge eines Gebäudes bezogen sowie im § 2 der Örtlichen Bauvorschrift die Dachaufbauten in die Ausnahmeregelung von der Dachneigung einbezogen. Aufgrund dessen wurde eine beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB erforderlich.

### 3.2 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen wie die der überbaubaren Flächen, der Baugrenzen und der Verkehrsflächen werden unverändert übernommen.

## **4. Zur Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Planbereiches nicht erforderlich.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits sichergestellt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 „Hessenberg II“ und Örtlicher Bauvorschrift

vom 7.11.2014 bis einschließlich 7.12.2014

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Bilshausen beschlossen.

Bilshausen, den 22.05.2015

Siegel

gez. Kreis  
Bürgermeisterin