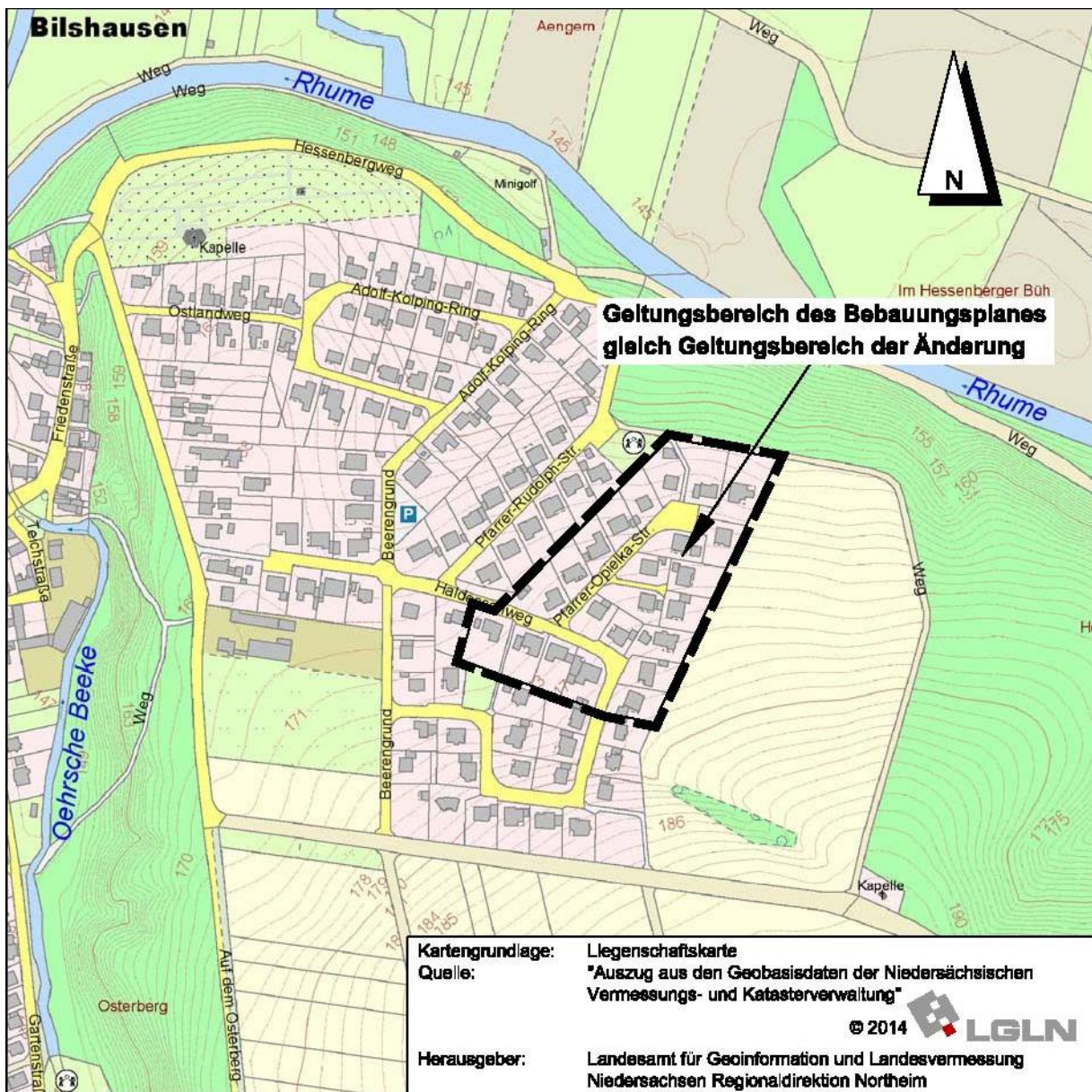


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
30.7.2015			

GEMEINDE BILSHAUSEN  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 07 „HESSENBERG II“  
 2. ÄNDERUNG



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes überdeckt den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 07 „Hessenberg II“.

2. Die Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante der Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) beträgt maximal 4,5 m über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gebäudeteile mit einer Länge von maximal 80 % 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. Ein DREMPSEL, 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 Wintergärten, Gauben und Loggien sowie weitere Vor- und Anbauten (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauGB).

### **Gesetzesbezüge**

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

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

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert am 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434)

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

**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, 2. Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bilshausen, den 13.11.2015

Siegel

i.V. gez. Grobecker  
Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.07.2015 die Aufstellung der 2. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bilshausen, den 13.11.2015

Siegel

i.V. gez. Grobecker  
Bürgermeisterin

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Stand 6.2.2014)  
(als Übersicht) Maßstab 1:1000 verkleinert auf Maßstab 1:5000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**



**Planverfasser**

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

Hannover im Juli 2015



gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.07.2015 dem Entwurf der 2. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 11.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bilshausen, den 13.11.2015

Siegel

i.V. gez. Grobecker  
Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, gemäß § 13 BauGB nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bilshausen, den 13.11.2015

Siegel

i.V. gez. Grobecker  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, gemäß § 13 BauGB ist damit am 12.11.2015 rechtsverbindlich geworden.

Bilshausen, den 13.11.2015

Siegel

i.V. 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 2. Änderung gemäß § 13 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 § 13 BauGB des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bilshausen, den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## **Begründung**

### **1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bilshausen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 „Hessenberg II“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. 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.

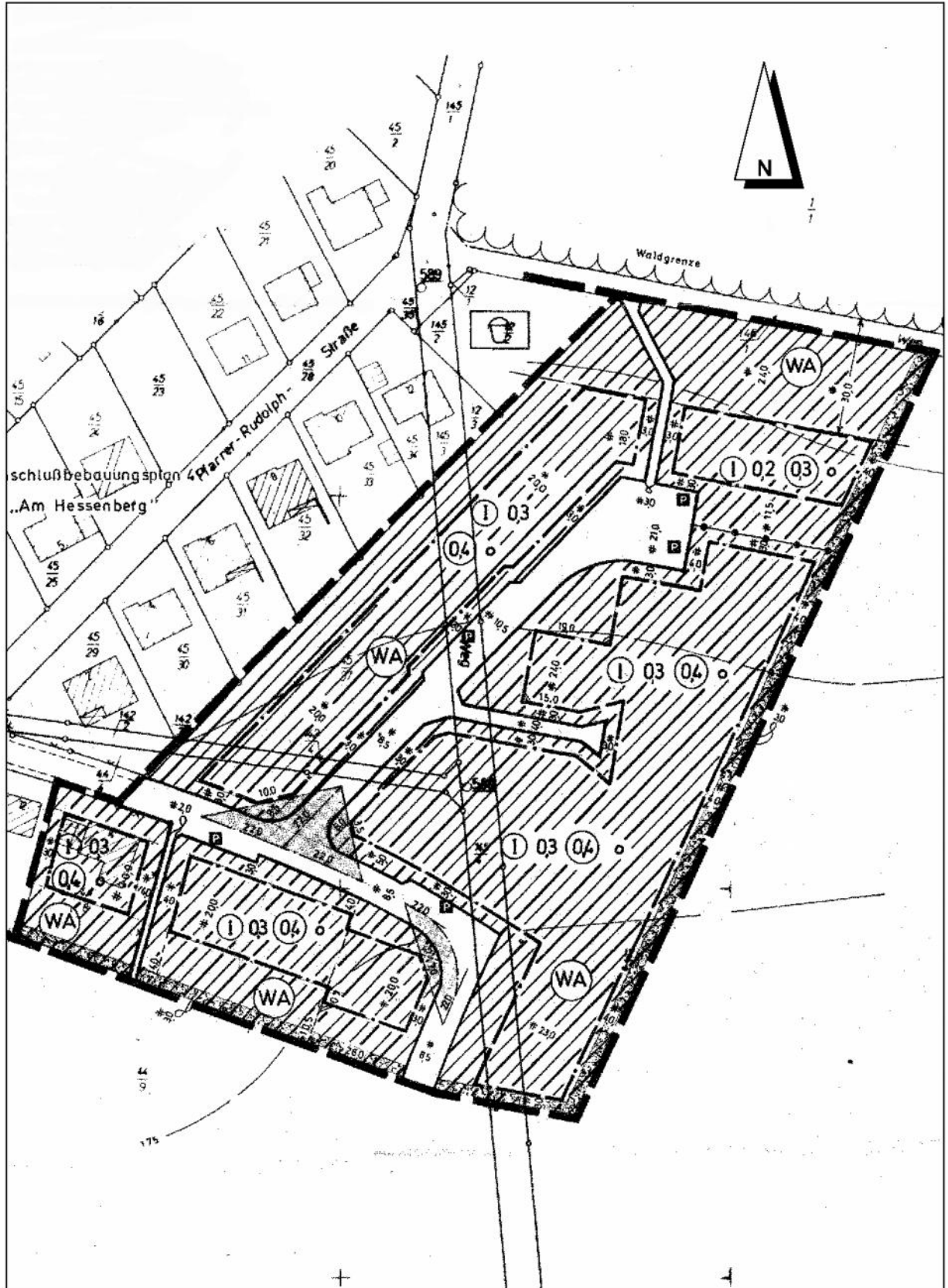
In der 1. Änderung, der die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) in der Fassung vom 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548) zugrunde liegt, wurde ein zweites Obergeschoss, allerdings mit Begrenzung der Höhe von Gebäudeteilen, zugelassen. Für die Festsetzungen, die nicht Inhalt der 1. Änderung waren und unverändert weiter gelten, ist die Baunutzungsverordnung 1977 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung weiter anzuwenden.

Der ursprüngliche 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 die 1. Bebauungsplanänderung sollte ein Ausbau der Dachgeschosse erleichtert werden. Um jedoch keine „unbegrenzte“ Zweigeschossigkeit zu ermöglichen, die bei geschickter Ausnutzung sehr schnell optisch wie eine Dreieinhalbgeschossigkeit wirken kann, wurde jeweils eine maximale Traufhöhe und Firsthöhe sowie weiterhin eine maximale Drenpelhöhe im ersten Obergeschoss festgelegt.

Im Nachhinein hat sich herausgestellt, dass die Ausnahmeregelungen für bestimmte Teile nicht ausreichen, um die vom Rat der Gemeinde Bilshausen gewünschte Erleichterung der Bebaubarkeit in ausreichendem Maß zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden zum einen Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe auf maximal 80 % statt 60 % einer Gebäudelänge zugelassen, und es sollen auch zweigeschossige Glasvorbauten als Wintergärten ermöglicht werden, für die die festgesetzte Drenpelhöhe nicht gelten soll. Das gleiche soll für sonstige Vor- und Anbauten gelten, die aufgrund dieser Eigenschaft gestalterisch nicht das Hauptgebäude in dominierendem Maß prägen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

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

#### 3.2 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen wie die der überbaubaren Flächen, der Baugrenzen und der Verkehrsflächen sowie auch die Örtliche Bauvorschrift gelten unverändert weiter und werden durch diese Änderung nicht berührt.

### **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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 „Hessenberg II“

vom 11.8.2015 bis einschließlich 11.9.2015

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

Bilshausen, den 13.11.2015

Siegel

i.V. gez. Grobecker  
Bürgermeisterin