

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§1 Abs 2 und 3 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 - Bundesgesetzbl. I S. 176 - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
§4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- ① Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Q3 Grundflächenzahl
- Q4 Geschöffflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 Abs 1 Ziff. 11 BBauG)

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

GRUNFLÄCHEN

(§9 Abs 1 Ziff. 15 BBauG)

- Spielplatz, nachrichtlich

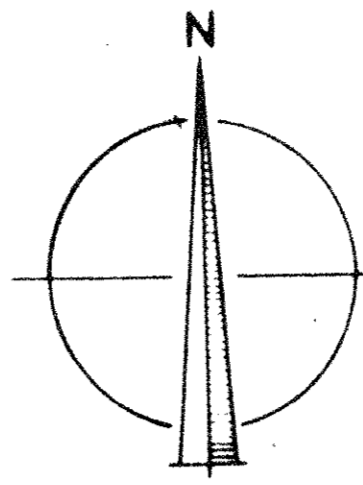
SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 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)
Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach §12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der z.Zt. geltenden Fassung treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10 außer Kraft.
- Straßenbegrenzungslinie
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Standortheimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten (§9 Abs.1 Ziff. 25 BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

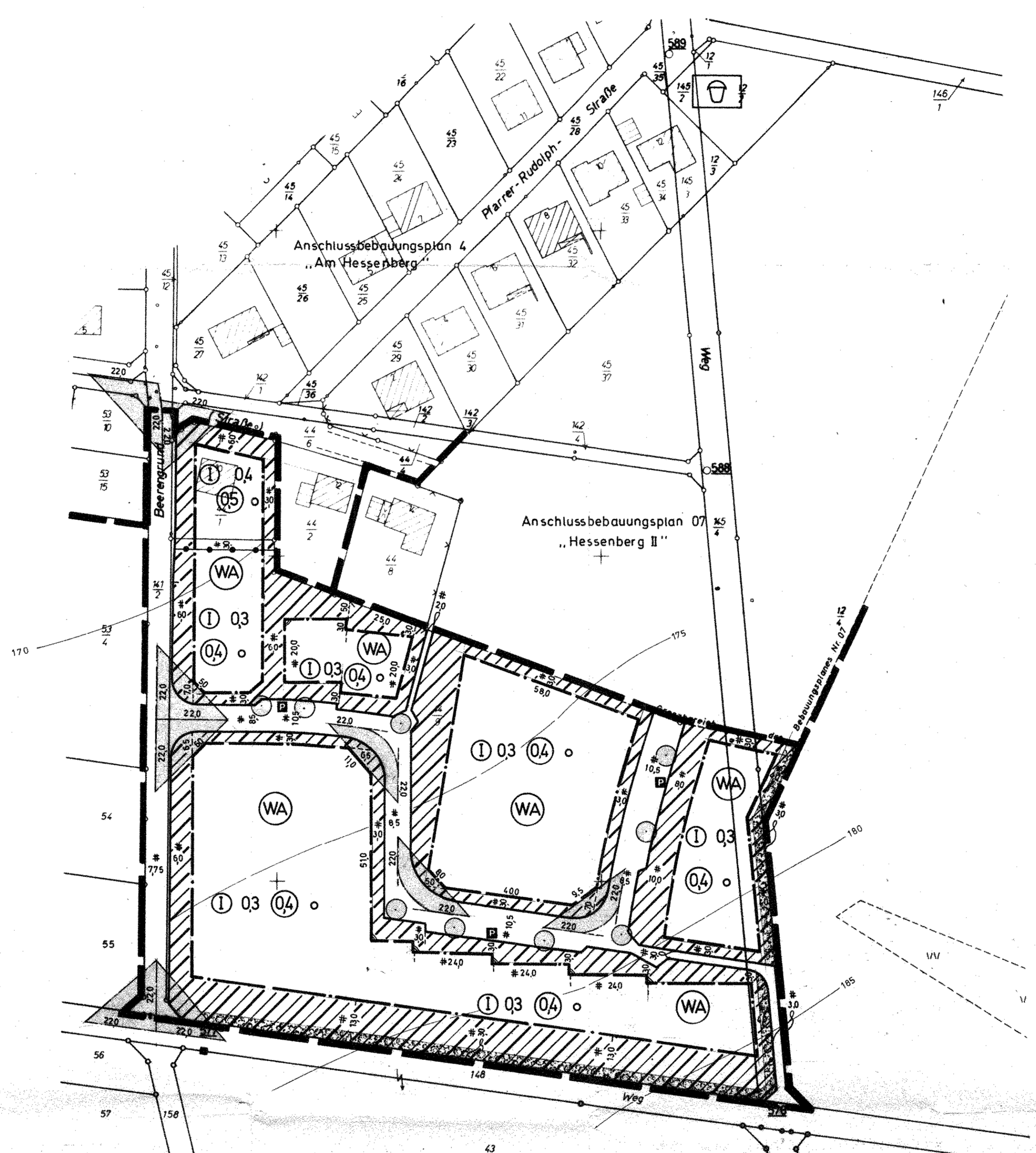
1. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen, sowie Bewuchs und Einfriedigungen über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
2. Auf den Baugrundstücken sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Dabei muß je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbau angepflanzt und erhalten werden (§9 Abs.1 Ziff. 25 BBauG)
3. Gem. §9 Abs.1 Ziff. 25 BBauG 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.

Gem. Bilshausen
Flur 2
M. 1:1000
VAB 1117/81
Stand: 30.3.81

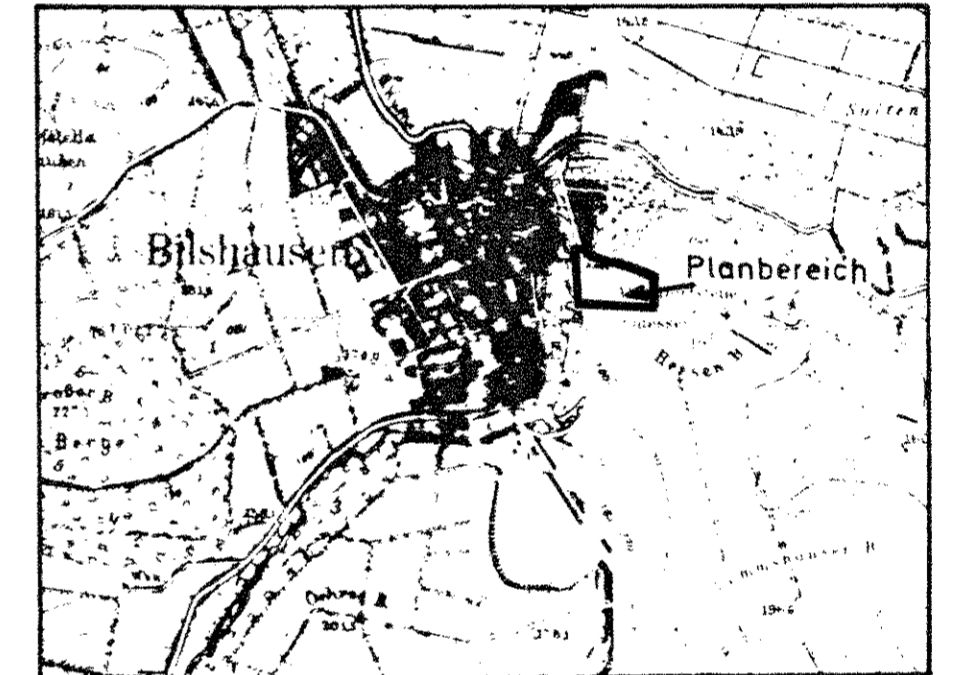


LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Hutung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Mauer
- Höhenlinien über NN
- Zaun
- Stahlgittermast
- Elt-Freileitung



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



Übersichtspl. M.1:25000

PRÄAMBEL

Auf Grund des §1 Abs. 3 und des §10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), und des §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 223), zuletzt geändert durch Gesetz vom (Nds. GVBl. S. ...) hat der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 10 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/verbleibenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bilshausen, den 14.10.83
Stadts/Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur 2 Maßstab: 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungslaubnis für Architekturbüro L. Keller erteilt durch das Katasteramt Göttingen am 30.3.1981
Az: VAB 1117/81

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.1981 u. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs. 1 BBauG am 04.08.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Bilshausen, den 14.10.83



Stadts/Gemeindedirektor



Katasteramt Göttingen, den 13. Okt. 1983
Im Auftrag: Vermessungsamt
Vermessungsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Architekturbüro L. Keller
Hannover im Mai 1981

ARCHITEKTURBÜRO L. KELLER
LOTHINGERSTRASSE 15
3000 HANNOVER 71
Planverfasser



Bilshausen, den 14.10.83
Stadts/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.02.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §2a Abs. 6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 24.05.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01. Juni 1983 bis 01. Juli 1983 gemäß §2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß §2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne vom §2a Abs. 7 BBauG wurde von Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bilshausen, den
(Siegel)
Stadts/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 07.10.1983 als Satzung (§10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Bilshausen, den 14.10.83



Stadts/Gemeindedirektor



Göttingen, den 12.12.83
Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrag: C. P. J.

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist in der Genehmigungsvorgang vom 2.12.83 (Az. 6170/20-60/10) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen in seiner Sitzung am 17.12.83 begutachtet.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßnahmen bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bilshausen, den 14.12.83
(Siegel) Der Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß §12 BBauG am 17.12.83 im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 19.12.83 rechtsverbindlich geworden.

Bilshausen, den 20.12.83
(Siegel) Der Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bilshausen, den 14.01.1988
Die Bürgermeisterin
J. v. ...
Stadts/Gemeindedirektor

BILSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.10

„HESSENBERG III“

M.1:1000





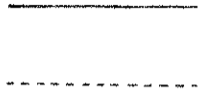

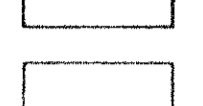




BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

URSCHRIFT



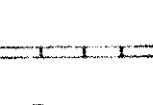






PLANBÜRO L. KELLER, LOTHINGERSTRASSE 15, 3 HANNOVER 71

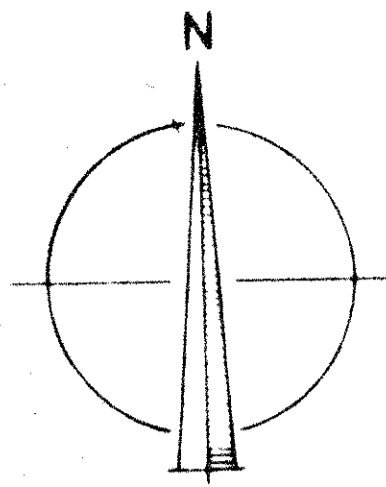
GEM. §28) BBauG	GEM. §2a(6) BBauG	GEM. §10 BBauG	
BEARBEITET: MAI 1981 / RO.	ERGÄNZT: 10.08.1981 / RO.	ERGÄNZT: JAN 1983 / RO.	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

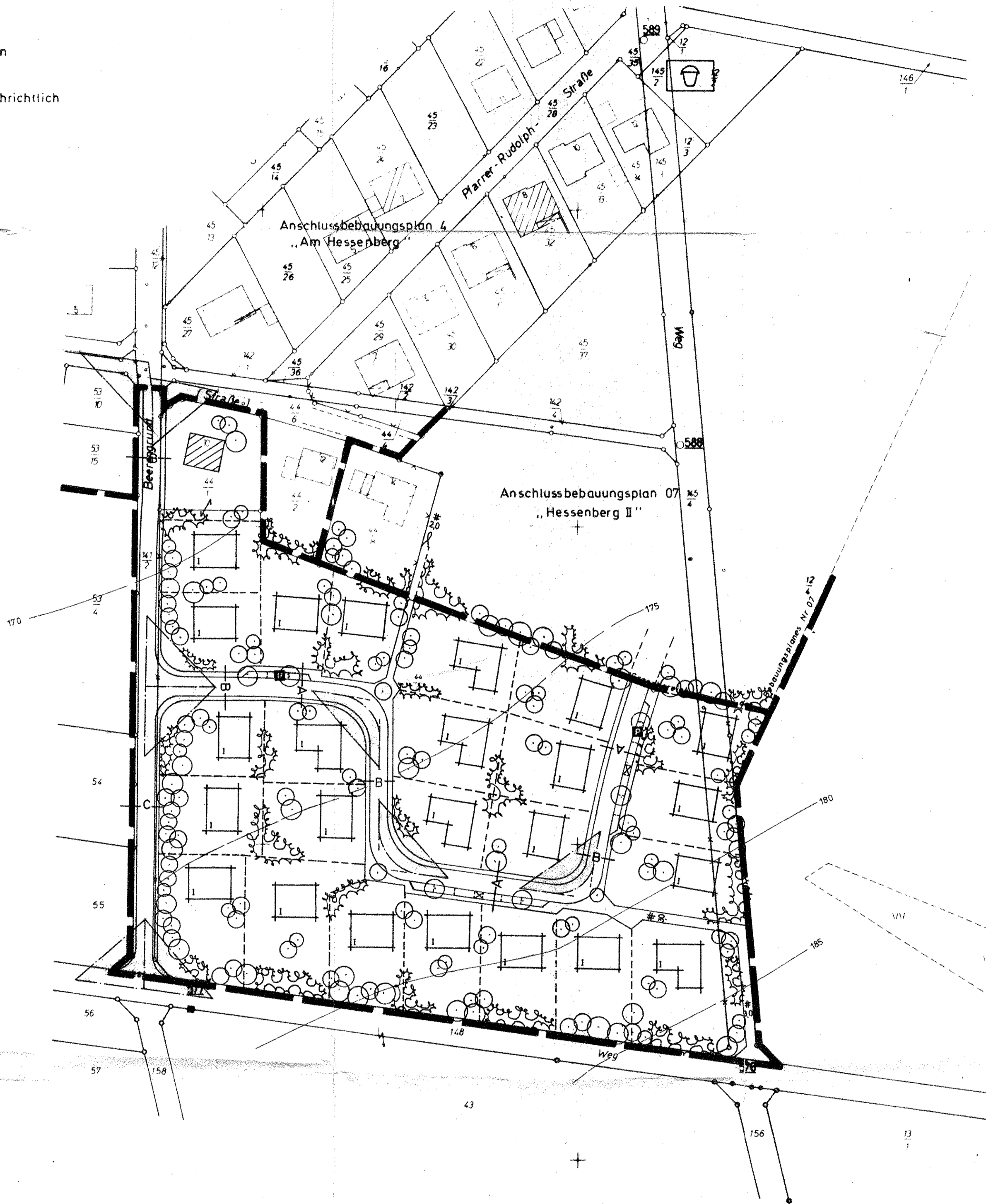
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Gebäudevorschlag mit Geschöfzahl
-  Öffentliche Parkflächen
-  Sichtdreiecksflächen
-  Straßen- und Freiflachengrenze
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Flurstücksgrenze, aufzuheben
-  Fußweg
-  Fahrbahn
-  Bäume, Großgrün
-  Spielplatz, nachrichtlich

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

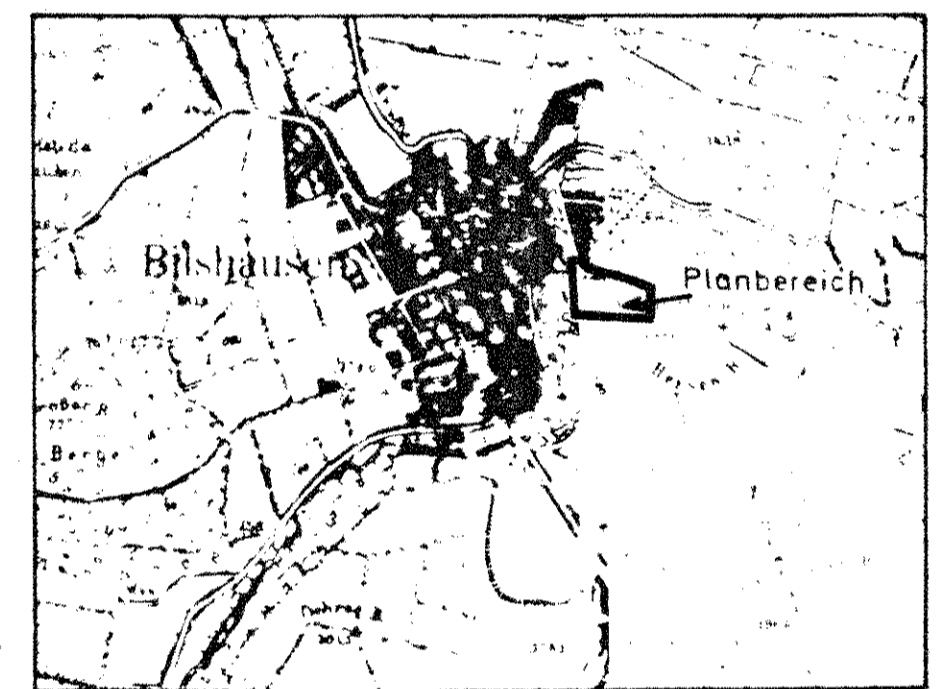
-  Bebauung
-  Hutung
-  Flurstücksgrenze
-  Nutzungsgrenze
-  Mauer
-  Höhenlinien über NN
-  Zaun
-  Stahlgittermast
-  Elt-Freileitung



Gem. Bilshausen
Flur 2
M 1:1000
vAB 1117/81
Stand: 30.3.81

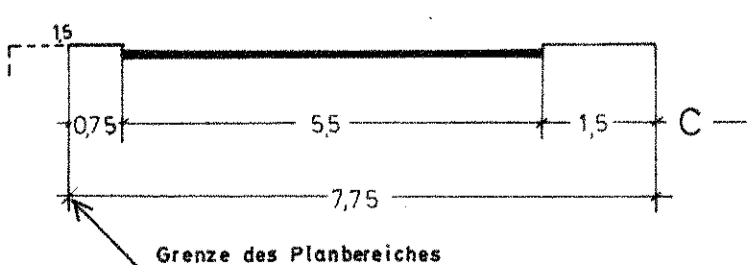
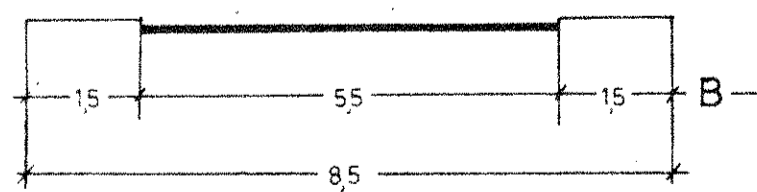
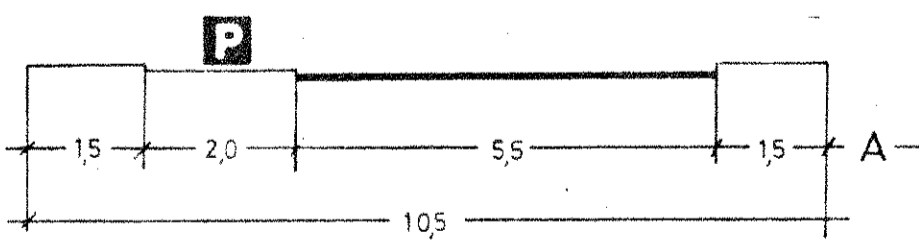


Gemeinde Bilshausen
Samtgemeinde Giebaldehausen
Kreis Göttingen
Reg. Bezirk Braunschweig
Gem.arkung Bilshausen
Katasteramt Göttingen
Flur 2



Übersichtspl M 1:25000

Straßenprofile M.1:100



Grenze des Planbereiches

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Architekturbüro L. Keller, Hannover
erteilt durch das Katasteramt Göttingen am 30.3.1981 Az. VAB 1117/81

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Architekturbüro L. Keller Hannover im Mai 1981

ARCHITEKTURBÜRO L. KELLER
LOTHRINGER STRASSE 15
3000 HANNOVER
Planverfasser

Gemeinde Bilshausen
Bilshausen, den 14. 10. 83



BILSHAUSEN

**BEBAUUNGSENTWURF
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.10**

„HESSENBERG III“

M.1:1000

DER BEBAUUNGSENTWURF IST TEIL DER BEGRÜNDUNG I. S. VON §9 ABS. 8 BBAUG.

URSCHRIFT

PLANUNGSBÜRO L. KELLER, LOTHRINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

GEM. § 21b) BBAUG	ERGÄNZT:	GEM. § 2a) (6) BBAUG	GEM. § 10 BBAUG
BEARBEITET: Mai 1981 / RO.	10.08.1981 / RO.	ERGÄNZT: JAN. 1983 / RO.	

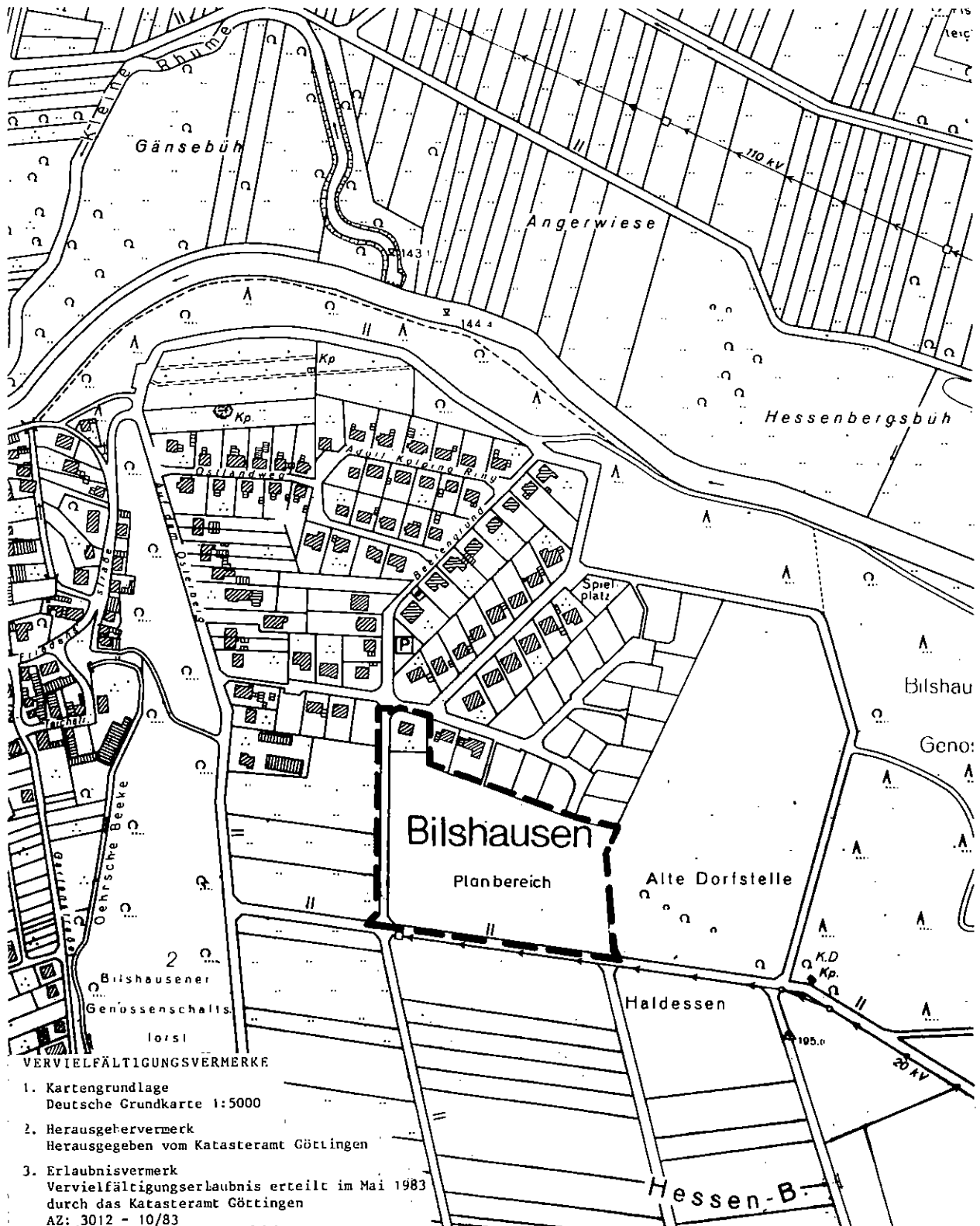
BEGRÜNDUNG

gem. § 11 + 12 BBauG

Stand der Planung:	gem. § 2 Abs. 5 BBauG	gem. § 2a Abs.6 BBauG	gem. § 10 BBauG
---------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE BILSHAUSEN

FÜR DAS BAUGEBIET " HESSENBERG III "



1. ALLGEMEINES

1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist in der 1. Änderung W = Wohnbaufläche dargestellt. Zum Bedarf der Eigenentwicklung wird von einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,5 ausgegangen.

1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hessenberg III" als Fortführung des vollständig bebauten Gebietes Nr.4 "Am Hessenberg" sowie des am 26.03.1981 genehmigten und rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 07 "Hessenberg II" 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 Bau- und Landbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde.

I.S. des § 2a Abs. 2 BBauG wurden den Bürgern Ziele und Zweck der Planung öffentlich dargelegt sowie die Möglichkeit der Anhörung gegeben.

Gem. § 2 Abs. 5 BBauG wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Gem. § 2a Abs. 6 BBauG fand vom 1. Juni 1983 bis 1. Juli 1983 die öffentliche Auslegung statt.

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 Norden an den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07 "Hessenberg II" und an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 04 "Am Hessenberg" an und überlappt dessen Planbereich um das Flurstück 44/1. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt dieser an die Stelle des überplanten Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 04 "Am Hessenberg". Der überdeckte Bereich ist auf Blatt 8 (Plan-ausschnitt) dargestellt.

1.4. Planungsabsicht

Die Gemeinde benötigt weitere Einfamilienhausgrundstücke, die in diesem Baugebiet bereitgestellt werden sollen.

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. Dieser vorliegende Plan stellt nach dem Plan "Hessenberg II" die 2. Stufe dar. Damit ist der Erschließungsentwurf in vollem Umfang zum Tragen gekommen.

1.5. Verkehr

Das Baugebiet ist über das vorhandene Straßennetz an den überörtlichen Verkehr angebunden und wird selbst durch eine ausreichend dimensionierte Anliegerstraße erschlossen. Diese stellt die Verbindung zwischen dem angrenzenden Bebauungsplan und dem Weg "Beerengrund" dar. Letzterer z.Zt. landwirtschaftlich genutzte Weg soll ins Baugebiet hinein aufgeweitet werden um einen verkehrsgerechten Ausbau zu ermöglichen. Der geplante Ausbau machte es erforderlich, das Flurstück 44/1 im Bebauungsplan Nr. 04 "Am Hessenberg" in diesen Plan mit einzubeziehen, da von diesem eine kleine Fläche zum Straßenausbau in Anspruch genommen werden muß. Gegen diese Verbreiterung wurde von den Eigentümern im Rahmen der öffentlichen Auslegung widersprochen. Diesem Widerspruch konnte der Rat nicht folgen, da die Straßenverbreiterung und Anlage eines Gehweges für erforderlich gehalten wurde. Die erforderliche Straßenverbreiterung nach Westen hin zu verlegen auf die Länge des Flurstücks 44/1 würde zu einer versetzten Fahrbahnführung der Anliegerstraße "Beerengrund" vor dem und auch am Kreuzungsbereich und somit zu einer erheblichen Verkehrsgefährdung führen. Die Verlegung aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendige und städtebaulich angemessene Straßenverbreiterung des "Beerengrundes" auf ganzer Länge nach Westen hin ist durch den gewährten Bestandsschutz für die gesamte Fläche des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes nicht möglich. Die Verwaltung soll zu gegebener Zeit versuchen, eine Einigung auf dem Verhandlungswege herbeizuführen. Der unterbrochene Verkopplungsweg (Flurst. 145/4) wird für den Bereich entbehrlich.

Im lfd. Flurbereinigungsverfahren soll ferner die Verbreiterung und der entsprechende Ausbau des Wirtschaftsweges zwischen Kapellenweg und der Straße "Auf dem Osterberg" und der überörtlichen Verbindungsstraße Bilshausen/Gieboldehausen vorgesehen und die dafür erforderlichen Maßnahmen getroffen werden, so daß eine weitere verkehrsgerechte Anbindung der Baugebiete "Osterberg" und "Hessenberg" ermöglicht wird.

Wegeverbindungen für Fußgänger sind im Norden und Süden des Planbereichs vorgesehen. Diese stellen Verbindungen zur freien Landschaft und zum vorhandenen Wohngebiet mit Kinderspielplatz her.

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 der rechtsverbindlichen Bereiche "Am Hessenberg" und "Hessenberg II" fort.

Eine reine Wohnnutzung kann im ländlichen Bereich nicht erreicht werden. Der örtliche Baubedarf ist 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 überschritten 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. Natur- und Landschaftspflege

Das Baugebiet liegt an einem von Norden nach Süden sanft ansteigenden Gelände. Dieses wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt und weist keinerlei Bewuchs auf. Im Norden grenzt es an Hochwald, den Genossenschaftsforst Bilshausen, an dessen Rand ein Spazier- und Wanderweg verläuft.

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

- Bäume: Roterle, Moorbirke, Stieleiche, Esche, Flatterulme.
- Sträucher: Traubenkirsche, Wasserschneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hortriegel, Weißdorn, Hundsrose, Hasel, Faulbaum, Graubeweide, Ohrchenweide.

Im Bebauungsplan ist eine allgemeine Bindung an die Bepflanzung festgesetzt worden, um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten. Außerdem sind im öffentlichen Straßenraum Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen getroffen worden.

1.8. Hinweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 sind zwar keine archäologischen Denkmale bzw. Bodenfunde bekanntgeworden, doch ist ca. 150 m weiter östlich 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 10, archäologische Befunde (Mauerreste, dunkle Bodenverfärbungen, Herdstellen, 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 den Stellungnahmen der EEW kann es in Spitzenzeiten zu einer nicht ausreichenden Wasserversorgung kommen. Durch Verhandlungen mit der EEW - letztmalig am 27.09.1983 - ist erreicht worden, daß durch Verlegung von Zusatzversorgungsleitungen die Wasserversorgung gesichert wird. Als Vorsorgemaßnahme soll den Bauherren empfohlen werden, den Einbau von Druckerhöhungsanlagen vorzunehmen. Außerdem ist für Löschwasserverzwecke 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.

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 Brandeinwirkung 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, (sh. auch 4.2 - Landwirtschaft)

4.2. Landwirtschaft

Beeinträchtigungen, wie sie bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen in Abständen auftreten können, müssen geduldet werden. Es wird aber empfohlen, entlang der westlichen Grenze der Grundstücke "Beerengrund" eine dichte Bepflanzung, die nur die Eingangsbereiche freiläßt, vorzunehmen, um eine optische Trennung zur landwirtschaftlichen Nutzung herzustellen. Die Interessen des etwa 80 m entfernt liegenden Hofes sollen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Während der Beteiligung gem. § 2 Abs. 5 BBauG hat die Landwirtschaftskammer Hannover, Landbauaußenstelle Northeim aus immissionsschutztechnischen Gründen Bedenken angemeldet und ihre Zustimmung unter Bezugnahme auf die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan v. 4.3.80 versagt.

Der Rat der Gemeinde teilt diese Bedenken nicht.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Hinblick auf die dörfliche Weiterentwicklung wird dieser städtebaulichen Absicht Vorrang eingeräumt. Der Auffassung einer "möglichen" Einschränkung einer künftigen Betriebsentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes Wüstefeld wird vom Rat nicht gefolgt. Auch eine nur aus Immissionsgründen mögliche Ausnutzung als MD-Gebiet hätte die Probleme nicht gelöst, sondern sogar verlagert. In diesem Bereich entstehen in ländlicher Umgebung aufgrund der Erschließungsform nur Wohnbauten. Die Bauinteressenten müssen im Dorf damit rechnen, daß gewisse Beeinträchtigungen von Höfen und angrenzenden Feldern durch die Bewirtschaftungsform der landwirtschaftlichen Betriebe eintreten können und diese dulden. Eine Umsiedlung ist aus den genannten Gründen nicht erforderlich und das Nebeneinander der Interessenbereiche, unter Wahrung des vorgegebenen Respektabstandes, im ländlichen Rahmen zu vertreten.

Im übrigen sind im unmittelbar an den Aussiedlungshof angrenzenden, 1976 genehmigten und bereits durchgeführten Bebauungsplanes Nr. 04 "Am Hessenberg", bisher keinerlei Geruchsbelästigungen bekanntgeworden oder irgendwelche Klagen und Beschwerden von Anliegern, die teilweise nur 30 m entfernt wohnen, vorgetragen worden. Gleiches gilt für die Bewohner der seit Jahrzehnten vorhandenen Altbebauung.

Auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind weder früher noch jetzt Einwände erhoben worden.

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG wurde von dem Landwirt Karl Wüstefeld Widerspruch und vom Amt für Agrarstruktur sowie der Landwirtschaftskammer - Landbauaußenstelle Northeim Bedenken vorgebracht. Der Rat hat diese einer gründlichen Abwägung unterzogen und mit nachfolgender Begründung zurückgewiesen:

Es ist richtig, das der landwirtschaftliche Betrieb Wüstefeld 1962/63 in einem außerbehördlichen Verfahren ausgesiedelt und gefördert wurde. Allerdings wurde die "Standortbescheinigung" des Niedersächsischen Kulturredes nicht ohne Bedenken erteilt. Der Begriff "freie Feldflur" konnte bereits damals nicht zutreffen, denn der Standort lag in unmittelbarer Ortsnähe und unmittelbar angrenzend an vorhandene Wohnbebauung. Seitens der Agrarstrukturbehörde wurde wegen der Standortwahl bereits darauf verwiesen, daß eine weitere Flächenarrondierung beim geplanten Hof selbst in einem Flurbereinigungsverfahren nicht ermöglicht werden kann, und daß keinesfalls ein rechtlicher Anspruch bestehe. Die Auswahl des Standortes der Aussiedlung ist nach den damaligen Gegebenheiten des Betriebes erfolgt, weitergehende Gesichtspunkte für die Agrarstrukturverbesserung und die zukünftige Entwicklung des Betriebes sind aber nicht berücksichtigt worden. Es trifft nicht zu, daß die Existenz des Betriebes Wüstefeld durch die Inanspruchnahme der Fläche für den Bebauungsplan Nr. 10 "Hessenberg III" entscheidend gefährdet wird. Die

Fläche steht nicht in dessen Eigentum, sondern ist lediglich seit einigen Jahren (von Jahr zu Jahr) gepachtet. Die Fläche ist von der Gemeinde Bilshausen zur Ausweisung des BAugebietes 1981 erworben. Der Vorbesitzer hat im Hinblick auf den Verlust der Pachtfläche durch Bebauung dem Landwirt weitere Pachtflächen zum Ausgleich zur Verfügung gestellt. Außerdem hat Herr Wüstefeld weitere Pachtflächen zur Größe von mindestens 2,75 ha. hinzugenommen, so daß nicht nur ein Ausgleich, sondern eine Aufstockung des Betriebes erfolgt ist. Außerdem bestehen ohne Schwierigkeiten weitere Zapacht- und Zuerwerbsmöglichkeiten.

Unzutreffend ist auch die Größenangabe von 30 ha Fläche, die 1983 über 36 ha beträgt. Der Betrieb hat danach in den letzten Jahren eine Aufstockung von über rd. 4 ha.

Eine existenzielle Gefährdung durch den Flächenverlust kann mithin nicht geltend gemacht werden und ist daher unbegründet.

Auf die erhobenen Bedenken und Befürchtungen hinsichtlich der Einengung aus immissionsschutztechnischen Gründen wird auf die Ausführung zu Ziffer 4.2 der Begründung hingewiesen. Im Übrigen wurde der Betrieb Wüstefeld bei der Aussiedlung im Hinblick auf die vorhandene Altbebauung bau- und inventartechnisch bereits so ausgestattet, daß Immissionsbelastigungen durch Gülle, Stall und Silierung ausgeschaltet werden. Es hat deshalb weder in der Vergangenheit noch z.Z. Klagen und Beanstandungen dieser Art von den Alt- und Neubewohnern in diesem Bereich gegeben. Dabei werden seitens der Gemeinde durchaus anerkannt, Bemühen und Rücksichtnahme des Betriebsleiters und der Familie Wüstefeld, in diesem Sinne die Betriebsführung auszurichten. Es sind daher auch für die Zukunft keine stärkeren als über das erträgliche Maß hinausgehende Immissionen vom landwirtschaftlichen Betrieb Wüstefeld zu erwarten.

Auch bei weiterer Flächenaufstockung des Betriebes und der danach evtl. erforderlichen Erweiterung der Wirtschaftsgebäude ist die bauliche Entwicklung nicht gefährdet, da das im Süden direkt angrenzende Grundstück im Eigentum des Betriebsinhabers steht. Im Zusammenwirken mit der Samtgemeinde Gieboldehausen wurden bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes - auch bei der 1. Änderung - die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes entsprechend berücksichtigt und der Bereich mit den weiteren südlich angrenzenden Grundstücken als "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Absicherung bzw. "Bestandsschutz" hat der landwirtschaftliche Betrieb damit erfahren. Selbstverständlich muß erwartet und zugemutet werden, daß bei einer baulichen Erweiterung des Betriebes im Wirtschaftsteil die immissionsschutztechnischen Berücksichtigungen gewahrt werden wie bisher.

Der Bebauungsplan "Hessenberg III" beeinträchtigt die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes Wüstefeld keinesfalls mehr als der zuvor durchgeführte Bebauungsplan Hessenberg I, da der Abstand von der Hofstelle größer ist als zur vorhandenen Altbebauung und zu "Hessenberg I". Im Übrigen hat Interessenabwägung bezüglich des landw. Betriebes Wüstefeld und der Wohnbebauung stattgefunden bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen - 1. Änderung -, genehmigt von der Bez.Reg. Braunschweig vom 10.10.1980, sowie bei den vorhergehenden Bebauungsplänen "Hessenberg I und II". Mit Schreiben der Samtgemeinde Gieboldehausen vom 08.10.1980 wurde Herrn Wüstefeld bestätigt, daß die entsprechende Ausweisung im Flächennutzungsplan den Bestandsschutz seines Betriebes gewährleistet.

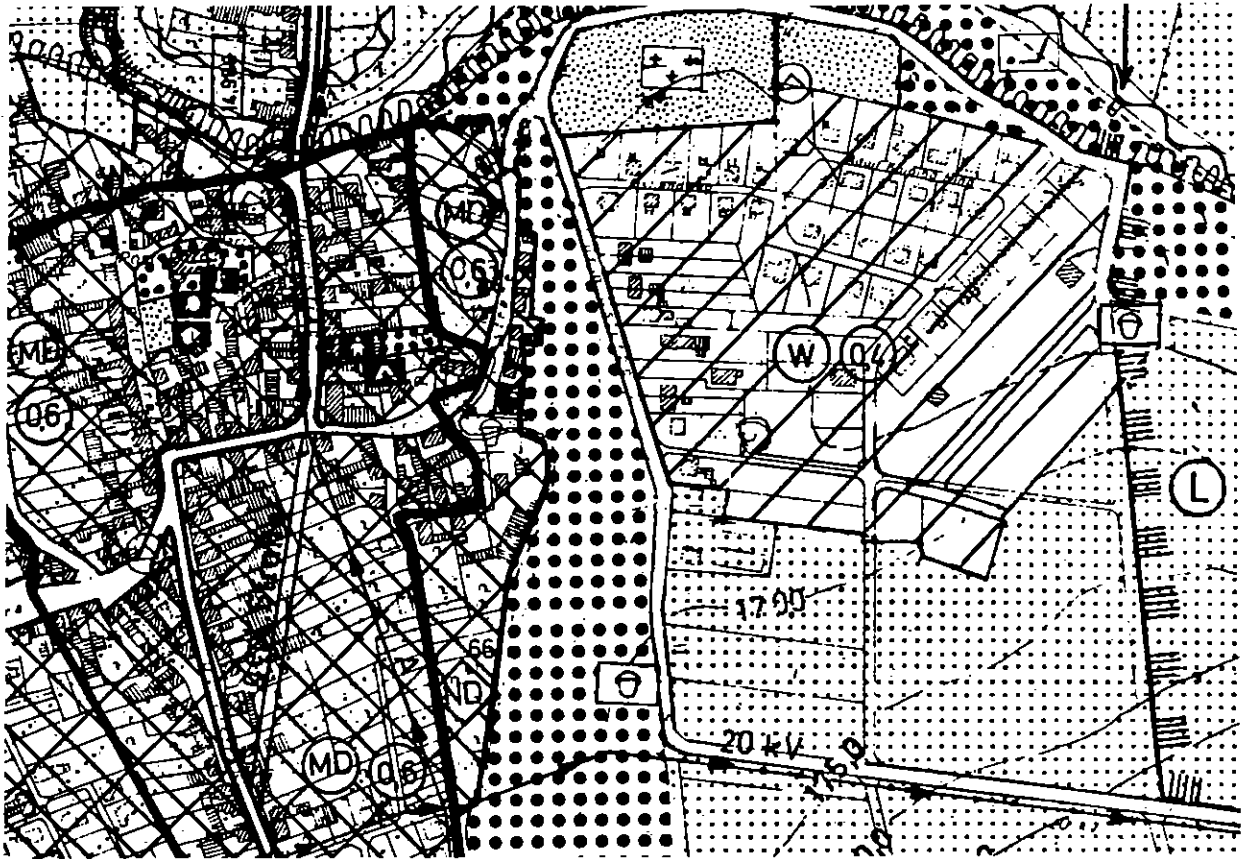
Die Befürchtungen des Betriebsinhabers, daß die Ausweisung von Wohngebieten nach Durchführung des Bebauungsplanes "Hessenberg III" in dem Bereich "Osterberg/Hessenberg" fortgesetzt werden könnte, werden vom Rat

der Gemeinde nicht geteilt. Eine Änderung der Festsetzung des Flächennutzungsplanes wird nicht erwogen. Es ist erklärte Absicht sowohl der Samtgemeinde Gieboldehausen als auch der Gemeinde Bilshausen, die überörtliche Verbindungsstraße Bilshausen - Gieboldehausen als Grenze der zukünftigen Wohnbebauung zu belassen. Entsprechend sind Anträge auf Änderung der Festsetzungen in den vergangenen Jahren wiederholt abgelehnt worden und somit unberücksichtigt geblieben.

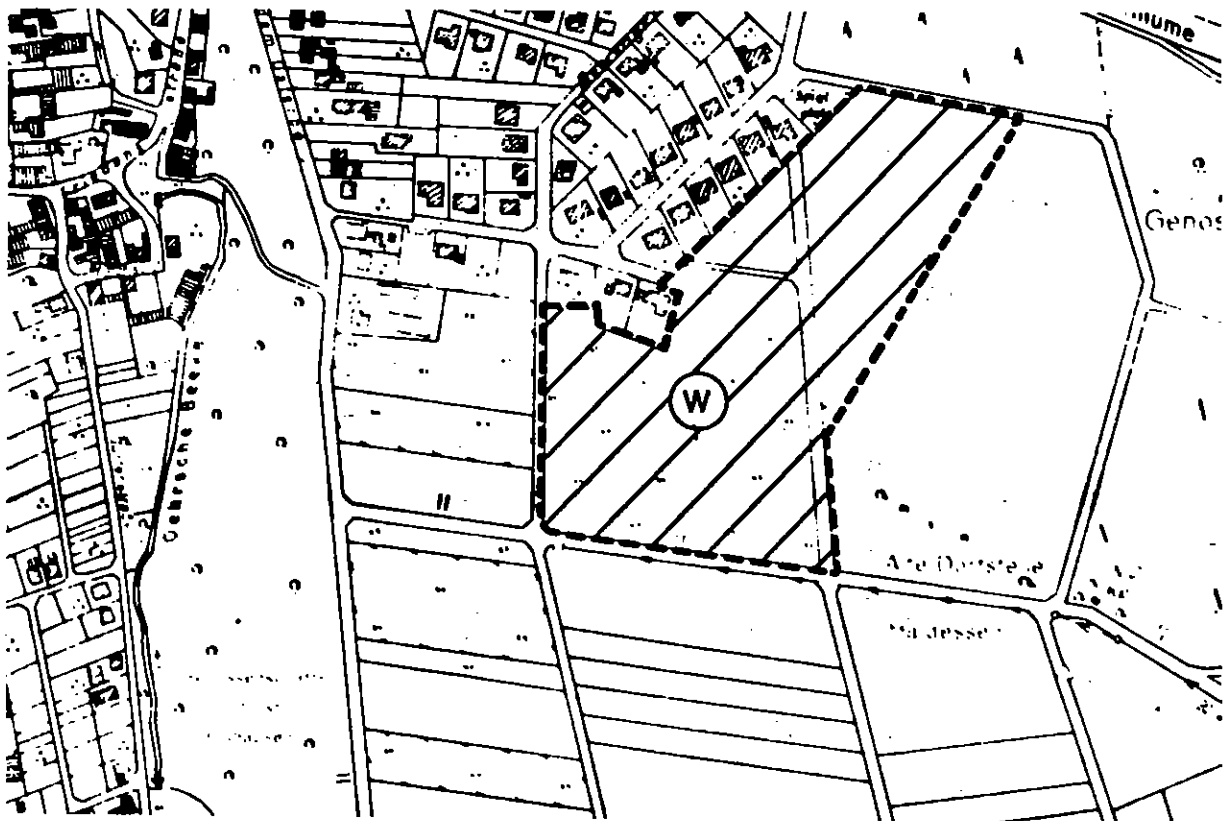
Lt. Flächennutzungsplan - 1. Änderung - ist weitere Baulandausweisung für die Gemeinde Bilshausen erfolgt i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung westlich des Orts am sog. Westerberg. Dieser Bereich beinhaltet aber lediglich 6 Bauplätze und entspricht damit nicht dem derzeitigen Bedarf und dem der näheren Zukunft, der aber durch den Bebauungsplan "Hessenberg III" gedeckt wird. Bei einer weitergehenden Bedarfsentwicklung an Wohnbebauung wird der Anschlußbereich an den Bebauungsplan Nr. 06 "Hoher Weg" westlich des Ortes in die Flächennutzungsplanung aufgenommen werden müssen, bedingt durch eine städtebaulich geordnete Ausrichtung. Insofern trifft der Hinweis des Eingegers nicht zu mit dem Vorschlag, Bauland an der überörtlichen Verbindungsstraße Richtung "Großer Berg" auszuweisen. Dieser Bereich ist weder im Gemeindeentwicklungsplan noch im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die Ausweisung würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen. Aus Verkehrsgründen ist die überörtliche Verbindungsstraße (im Übrigen nicht voll ausgebaut) von einem weiteren Anbau freizuhalten. Dieser Gemarkungsteil hat die besten und sichersten Böden, die unbedingt der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben müssen. Außerdem ist dieser Bereich von einer weiteren Bebauung freizuhalten aus Gründen der Landschaftsgestaltung und -erhaltung zwischen dem westlichen Ortsrand und dem Landschaftsschutzgebiet "Großer Berg".

Samtgemeinde Gieboldehausen und Gemeinde Bilshausen haben bei ihren Planungen dem landw. Betrieb Wüstefeld mit seinem Bedarf am Bestandsschutz im Rahmen ihrer Möglichkeiten ausreichend entsprochen und sorgfältig Interessenabwägung getroffen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan i. M. 1 : 5000



Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes



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	19.500,--	DM
5.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	337.700,--	DM
5.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	-	DM
5.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	41.600,--	DM
5.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten	398.800,--	DM
	Zuschüsse	-	DM
	Erschließungsbeiträge	319.000,--	DM
	Gemeindeanteil	79.800,--	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	-	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	-	DM

5.223	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	139.900,--	DM
	Zuschüsse	-	DM
	Abgaben lt. Satzung der <u>Samtgemeinde</u> <u>Gieboldehausen</u>	131.000,--	DM
	Gemeindeanteil	8.900,--	DM
5.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	104.600,--	DM
	Zuschüsse	-	DM
	Abgaben lt. Satzung der <u>EEW Duderstadt</u>	104.600,--	DM
	Gemeindeanteil	-	DM
5.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw.	-	DM
5.23	Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten		
	aus 5.215	79.800,--	DM
	aus 5.221	-	DM
	aus 5.222	-	DM
	aus 5.223	8.900,--	DM
	aus 5.224	-	DM
	aus 5.225	-	DM
	zusammen		DM
		88.700,--	
5.23	Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG). Die Finanzierung des Gemeindeanteils wird im Haushaltsplan 1983 und 1984 sichergestellt.		

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1.	Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von davon sind (z.B. landw. Nutzfläche)	2,6739	ha
			ha
			ha
			ha
			ha
			ha
6.2.	Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	<u>2,6739</u>	<u>ha</u>

6.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche ha
vorh. Flächen wurden ausplanimetriert			0,1302	ha
gepl.			0,2974	ha
			0,4276	ha
2. Parkflächen			0,0195	ha
3. sonstige Erschl.-Flächen (Grünanlagen)			-	ha
		insgesamt	<u>0,4471</u>	<u>ha</u>

(= 16,7 % des Bruttobaugebietes)

6.4.	Das Nettobauland beträgt mithin	2,2268	ha
	davon sind bereits bebaut	0,1116	ha
	für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	2,1152	ha

6.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	1 Einf.-Häuser mit Mehrf.Häuser mit	1 WE - WE
geplant sind	24 Einf.-Häuser mit Mehrf.Häuser mit	24 WE - WE
	zusammen	<u>25 WE</u>

	25 WE	x	2,9	=	72	Personen
Besiedlungsdichte				=	32	Personen je ha Nettobauland

6.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der
1-geschossigen Bebauung 9049 qm Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie
folgt errechnet:

$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}}$ im 1-geschossigen Bereich 0,4 GFZ

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

15 Parkplätze werden entlang der Erschließungsstraße im Plan aus-
gewiesen. Die Anzahl ist für die im Planbereich ausgewiesenen Wohn-
einheiten ausreichend.

8. NACHWEIS DER GARAGEN UND STELLPLÄTZE

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

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

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

9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2(2)
diesem Plan nicht ausgewiesen, da im Norden außerhalb des Planberei-
ches ein Spielplatz vorhanden ist. Dieser Platz ist so angelegt, daß
er den Bedarf von 180 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.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 10 "Hessenberg III"
von 01. Juni 1983 bis 01. Juli 1983
öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Bilshausen gem. § 9
Abs. 8 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlossen.

Bilshausen, den 14.10.1983

gez. Strüber
Bürgermeister

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor