

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 2, 5 und 6)
 * siehe Textliche Festsetzung Nr. 7

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

12 Geschößflächenzahl
 08 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
 II als Höchstgrenze

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 gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 □ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 □ Öffentliche Parkfläche
 □ Verkehrsgrün (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

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

□ Grünanlage, privat

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

□ Wasserflächen/Graben mit Seitenbereichen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 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. 3 + 4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

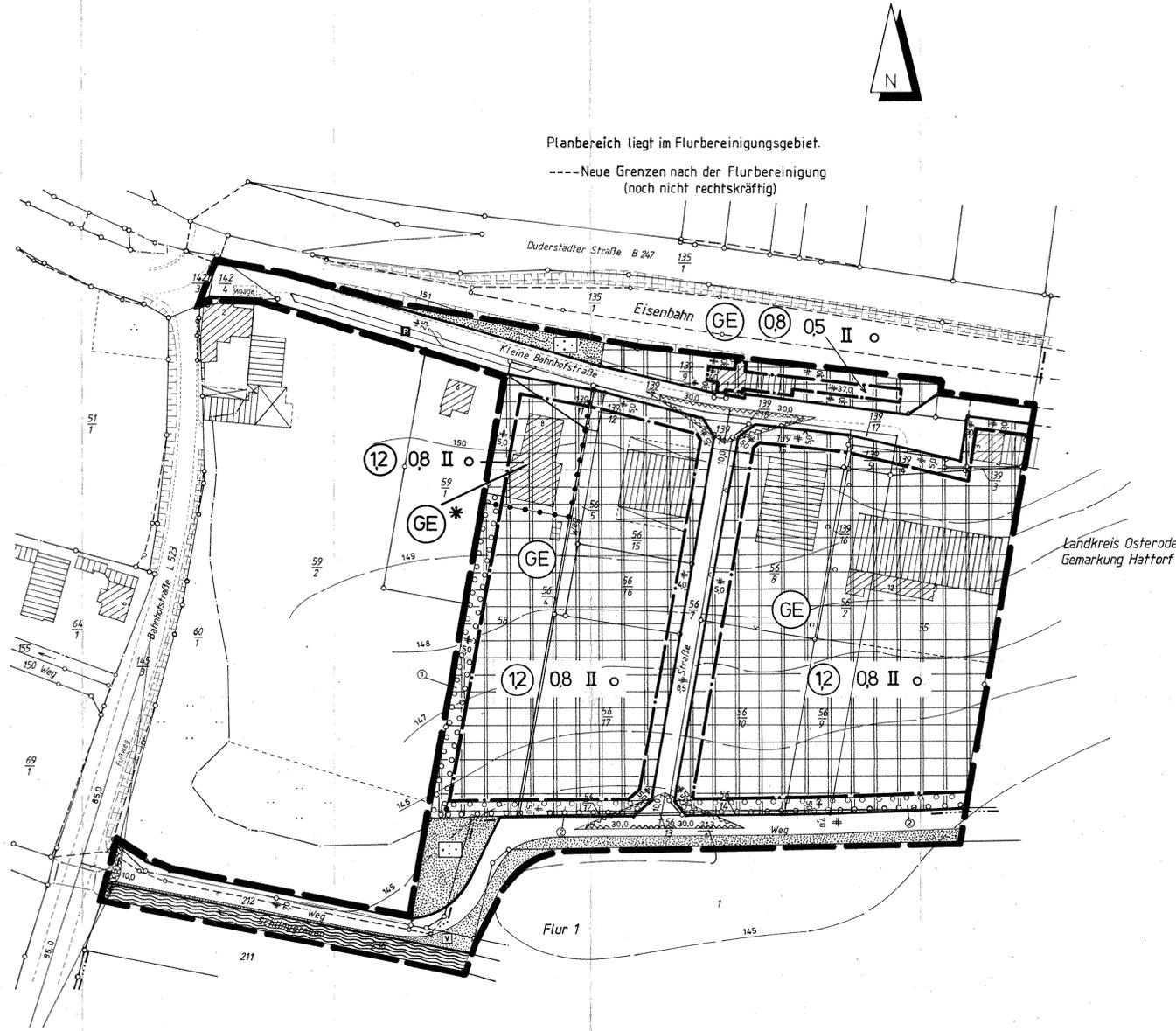
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

□ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochwachsender einheimischer Laubbaum (natürliche Wuchshöhe über 10 m) anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit 0,08 gekennzeichneten Bereich einheimische hochwachsende Bäume und Mittelsträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 20 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und drei Mittelsträucher anzupflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem Pflanzstreifen 0,08 und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün einheimische hochwachsende Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m Pflanzstreifenlänge bez. Verkehrsgrünlänge ist mindestens 1 Laubbaum anzupflanzen.
- Im Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwachsender einheimischer Laubbaum (natürliche Wuchshöhe über 10 m) anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind alle Laubbäume im Gewerbegebiet mit einem Stammumfang von 60 cm, gemessen 1 m über gewachsenem Boden, zu erhalten und bei Abgängigkeit eine Neuanpflanzung von mindestens 2 m Höhe vorzunehmen.
- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE *) dürfen nur solche Betriebsanlagen errichtet werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören; es sind die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Mai 1987) - Beiblatt 1 für Mischgebiet 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr.

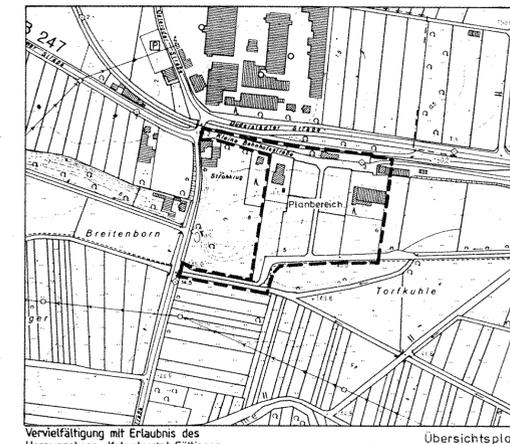
Gemeinde	Bilshausen
Samtgemeinde	Gieboldehausen
Landkreis	Göttingen
Regierungsbez.	Braunschweig
Katasteramt	Göttingen
Gemarkung	Bilshausen
Flur	9



Planbereich liegt im Flurbereinigungsgebiet.
 ---Neue Grenzen nach der Flurbereinigung (noch nicht rechtskräftig)

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- ▨ Bebauung
- - - - - Flurgrenze
- - - - - Flurstücksgrenze
- - - - - Nutzungsgrenze
- Zaun
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Graben
- Böschung



Vervielfältigung mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Göttingen

BILSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

„GEWERBEBEBIET IM STEINFELDE“

M. 1:1000
 URSCHRIFT

BAUGESETZBUCH (§30), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 3000 HANNOVER 71

Verfahrensvermerk
 Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.10.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Er ist am 26.10.1989 öffentlich bekannt gemacht.
 Bilshausen, den 08.06.1990
 (Siegel) *[Signature]*
 Stadt/Gemeindevorstand

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.1.1990 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.2.1990 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom 5.3.1990 bis 5.4.1990 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Bilshausen, den 08.06.1990
 (Siegel) *[Signature]*
 Stadt/Gemeindevorstand

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.1.1990 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.2.1990 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom 5.3.1990 bis 5.4.1990 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Bilshausen, den 08.06.1990
 (Siegel) *[Signature]*
 Stadt/Gemeindevorstand

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.10.1990 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.2.1990 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom 5.3.1990 bis 5.4.1990 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Bilshausen, den 16.11.1990
 (Siegel) *[Signature]*
 Stadt/Gemeindevorstand

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.10.1990 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.2.1990 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom 5.3.1990 bis 5.4.1990 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Bilshausen, den 16.11.1990
 (Siegel) *[Signature]*
 Stadt/Gemeindevorstand

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von *[Signature]*
 Architekturbüro Keller
 Lothinger Straße 15
 3000 Hannover 71
 Tel. 05 11 / 9 51 61

Landkreis Göttingen
 Der Oberkreisdirektor im Auftrage
 Bilshausen, den 24.10.1990
 (Siegel) *[Signature]*

Landkreis Göttingen
 Der Oberkreisdirektor im Auftrage
 Bilshausen, den 24.10.1990
 (Siegel) *[Signature]*

Landkreis Göttingen
 Der Oberkreisdirektor im Auftrage
 Bilshausen, den 24.10.1990
 (Siegel) *[Signature]*

Landkreis Göttingen
 Der Oberkreisdirektor im Auftrage
 Bilshausen, den 24.10.1990
 (Siegel) *[Signature]*

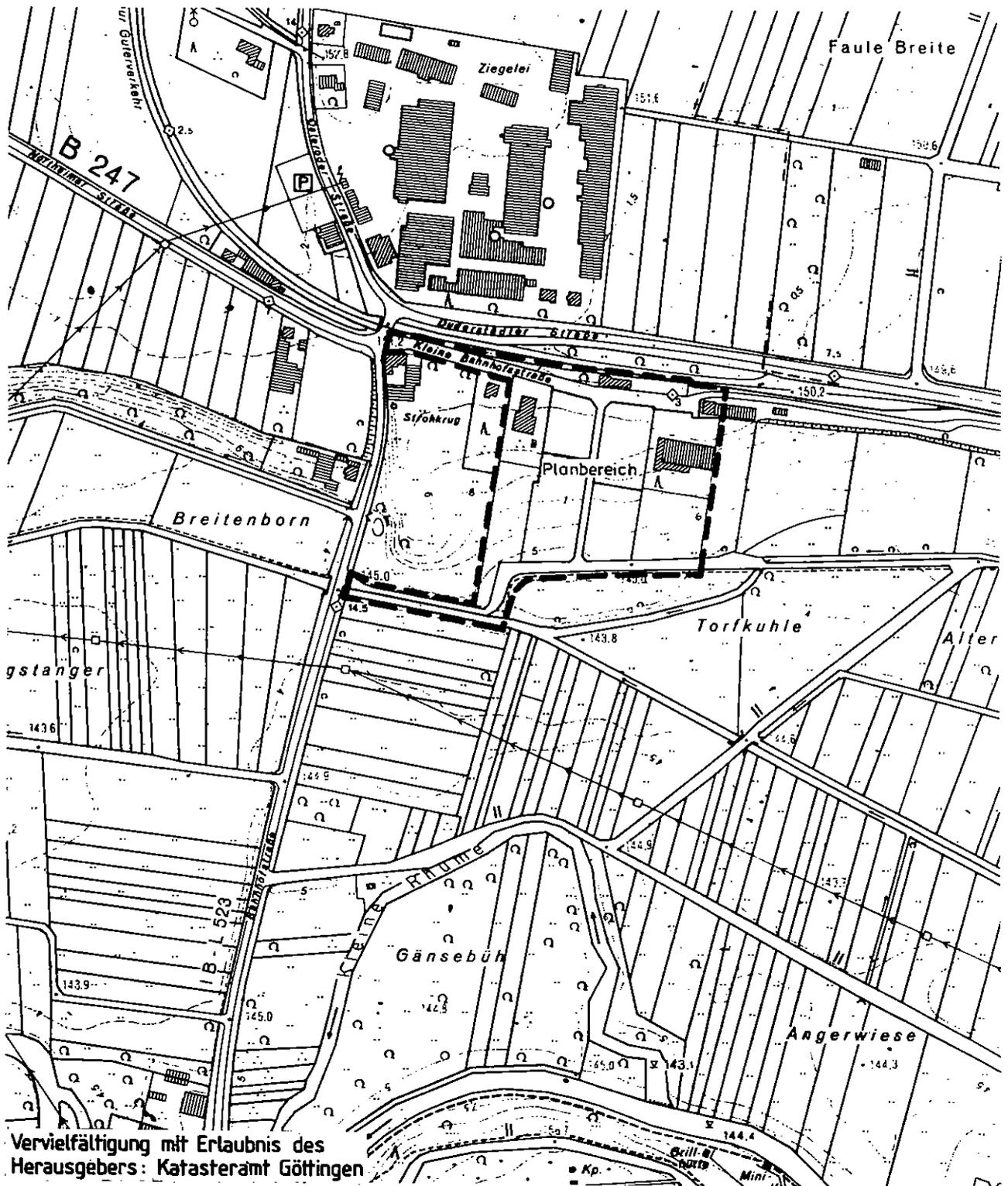
GEM § 4(1) BauGB	GEM § 3(2) BauGB	GEM § 10 BauGB		
BEARBEITET: 01.08.1989 / RO.	GEÄNDERT: 25.01.1990 / RO.			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 25.01.90	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB ergänzt	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE BILSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "GEWERBEGEBIET IM STEINFELDE"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden der Gemeinde abgesetzt von der Ortslage östlich der L 523. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1 : 5000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 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 hat die Aufstellung von 12 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1.- 11. Änderung wirksam, während die 12. Änderung noch im Aufstellungsverfahren ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt einen Teil der Fläche als Gewerbegebiet mit einer mittleren Geschoßflächenzahl von 1,2 dar. Der südliche Bereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

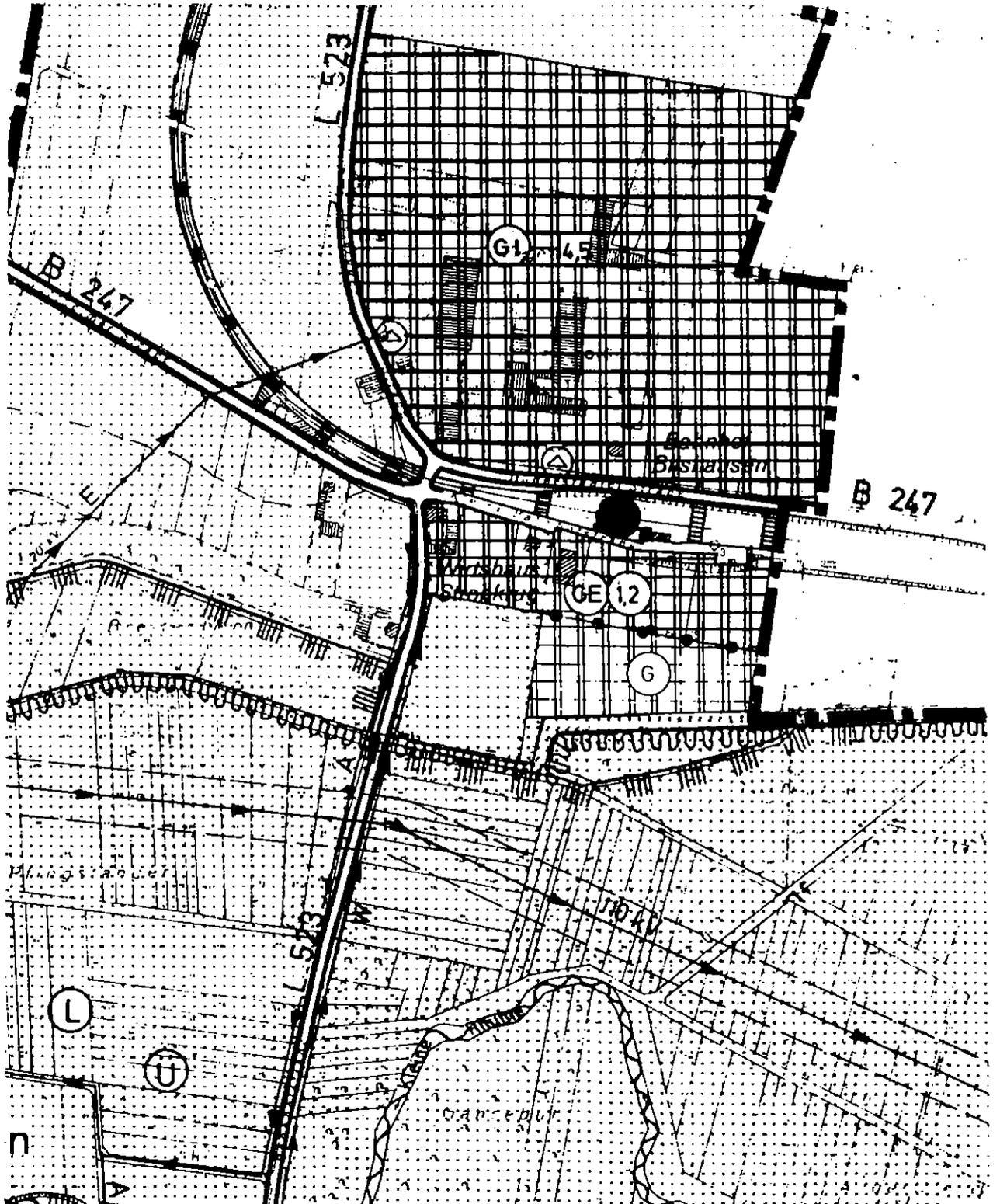
2.2 Natur und Landschaft

Das Baugebiet grenzt an das geplante Naturschutzgebiet Rhumeaue an und bedarf zu diesem Gebiet hin einer wirksamen Abpflanzung. Der nicht bebaute Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nur im Bereich des aufgegebenen Bahnhofs vorhanden. Dieser sollte erhalten werden. Im übrigen sind Eingrünungsmaßnahmen notwendig, damit das Baugebiet harmonisch in das Landschaftsbild eingefügt wird.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit den wirksamen Änderungen
i.M. 1:5000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Bilshausen hat an der kleinen Bahnhofstraße ein Gewerbegebiet, welches sich nach und nach vergrößert hat. Da weitere Anfragen für eine bauliche Nutzung in diesem Bereich der Gemeinde vorliegen, wird es notwendig, um hier keinen städtebaulichen Wildwuchs entstehen zu lassen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Gewerbegebiet eine verkehrsgerechte Anbindung in Höhe des Schlinggrabens zu schaffen und weiteres Gewerbegebiet auszuweisen, um den örtlichen Bedarf an gewerblicher Baufläche zu decken.

Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat der Gemeinde am 17.10.1989 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet dar. Durch die Gebietsdarstellung ist der Bebauungsplan gehalten, diese Gebietsvorgabe festzusetzen. Die südlich angrenzende gewerbliche Baufläche wird zu einem Gewerbegebiet entwickelt. Somit wird für den gesamten Planbereich Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Anschluß an das Plangebiet an der Kleinen Bahnhofstraße befindet sich ein Wohngebäude, welches nicht in das Gewerbegebiet einbezogen ist. Um dem Wohnanspruch gerecht zu werden, wird der Bereich der Nachbarschaft in ein eingeschränktes Gewerbegebiet eingestuft. Damit sind nur Anlagen zulässig, die die festgesetzten Richtwerte einhalten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die zulässige Geschößzahl von max. 11-Geschossen orientiert sich an der vorhandenen gewerblichen Bebauung und an dem örtlichen Bedarf. Um eine intensive bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, wird die gemäß § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Die mit 1,2 festgesetzte Geschößflächenzahl ermöglicht bauliche Anlagen, die dem Bedarf entsprechen und sich auch in den Landschaftsraum einfügen lassen.

Die Baufläche ist als großzügiger Bauteppich ausgewiesen, der zur Gemeindegrenze/Ostseite hin geöffnet bleibt. Hier besteht die Absicht, das Gewerbegebiet in östlicher Richtung zu erweitern. Im Rahmen der Flurbereinigung sind mit der Gemeinde Hattorf Verträge geschlossen worden, die eine Umgemeindung der anschließenden Flächen bewirken. Die Umgemeindung kann jedoch erst rechtwirksam werden, wenn das Flurbereinigungsverfahren abgeschlossen ist. Um später (nach ca. 3 - 5 Jahren) einen nahtlosen Anschluß zu bekommen, wird hier die Baugrenze bis an die Planbereichs- und Grundstücksgrenze herangeführt.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung dieses Bereiches erfolgte bisher über die "Kleine Bahnhofstraße". Diese stellt mit der Bundes- und Landesstraße einen unfallträchtigen Einmündungsbereich dar, der u.a. durch die Planung entschärft werden soll. Das Gewerbegebiet soll in Höhe des Schlinggrabens von der Landesstraße 523 her eine neue Zufahrt erhalten. Die südlich das Baugebiet begrenzende Haupterschließungsstraße wird in der Mitte des Baugebietes mit einer nach Norden führenden Straße mit der "Kleinen Bahnhofstraße" verbunden. Somit könnte die "Kleine Bahnhofstraße" im westlichen Teil aus Richtung Westen nur noch als Einbahnstraße befahren werden. Das schwere Ausfahren aus der "Kleinen Bahnhofstraße" wäre damit bereinigt. Der Bebauungsplan schafft zwar die Voraussetzungen bzw. Möglichkeiten für eine solche Regelung, kann sie aber letztlich nicht verbindlich regeln. Die "Kleine Bahnhofstraße" erhält an ihrem Ostende einen Wendepunkt, der bei Weiterführung der Straße zur Parkplatzfläche oder Gewerbegebiet umgenutzt werden kann. Die Verbindungsstraße zwischen Haupterschließungsstraße und "Kleiner Bahnhofstraße" muß in östlicher Richtung erweitert werden, da die vorhandene Parzellenbreite mit 6,5 m für den künftigen gewerblichen Verkehr nicht ausreicht. Zur Westseite ist diese Erweiterung schlecht möglich, da bereits ein Gebäude bis auf 4 m an die Straße herangebaut ist. Für die von der Erweiterung betroffenen Flächen besteht die Möglichkeit, die Flächeneinbuße durch Verlegung der Südgrenze wieder auszugleichen. Für die Haupterschließungsstraße ist im Osten kein Wendepunkt vorgesehen, da diese Straße in absehbarer Zeit nach Osten weitergeführt wird. Im Anschlußbebauungsplan soll dann ein Wendepunkt oder ein Ringverkehr vorgesehen werden.

Im östlichen Teil der südlichen Haupterschließungsstraße befindet sich ein Wegeseitengraben mit Röhricht, der, soweit er nicht für den Straßenausbau benötigt wird, erhalten werden soll. Bei Beseitigung des Grabens sollte, wenn die Möglichkeit besteht, innerhalb der Verkehrsgrünfläche ein geeigneter Ersatz geschaffen werden.

Für die geplante Einmündung der Erschließungsstraße in die L 523 bei km 14,48 wird von der Gemeinde Bilshausen ein Knotenpunktentwurf erstellt unter Berücksichtigung der RAS - K-1-88, der zuvor mit dem Straßenbauamt Gandersheim abgestimmt wird. Zwischen Gemeinde und Straßenbauamt wird eine Kreuzungsvereinbarung gem. § 34 (1) NStrG abgeschlossen.

3.5 Wasserflächen

Als Wasserfläche ist das Flurstück des Schlinggrabens dargestellt worden. Diese Fläche beinhaltet den reinen Wasserlauf mit den Seitenbereichen.

Die Umgestaltung und Benutzung der im Plangebiet vorhandenen Gewässer bedarf wasserrechtlicher Verfahren, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

3.6 Textliche Festsetzungen

Nr. 1

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecksflächen festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährt ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

Nr. 2

Gewerbegebiete werden in der Regel wirtschaftlich genutzt, so daß für Grün- und Gartenanlagen wenig oder kein Raum verbleibt. Dies würde dazu führen, daß Gewerbegebiete sterile gepflasterte und betonierte Bereiche sind, die sich negativ auf die Umgebung auswirken. Um diesen Charakter nicht aufkommen zu lassen, wird die Bepflanzung mit hochwerdenden Laubbäumen in Verbindung zur Grundstücksgröße festgesetzt. Damit wird eine Mindestbepflanzung der Gewerbegrundstücke gewährleistet, welches sich auch positiv auf die dort arbeitenden Menschen auswirkt.

Nr. 3 + 4

Mit der festgesetzten Randbepflanzung soll ein harmonischer Übergang vom Gewerbegebiet zur freien Landschaft geschaffen werden. Die Pflanzdichte ist so gewählt, daß nicht eine heckenartige sondern eine gruppen- und alleearartige Bepflanzung entsteht.

Entlang der Hauptverkehrsstraße ist nur eine beidseitige Baumreihe festgesetzt worden. Auf die Anpflanzung von Sträuchern ist aufgrund der zweiten Baumreihe verzichtet worden. Zufahrten zu den Grundstücken sind ohne Beeinträchtigung des Bewuchses möglich. Im Osten ist auf die Festsetzung eines Pflanzstreifens verzichtet worden, da in Kürze das Baugebiet nach der Änderung der Gemeindegrenzen erweitert wird, Im Rahmen der Erweiterung erfolgt eine Abpflanzung entlang der Ostgrenze des Baugebietes.

Nr. 5

Durch die gem. Nds. Bauordnung notwendig werdenden Kfz-Einstellplätze werden große zusätzliche Grundstücksflächen befestigt, die sich ohne Gliederung durch Bewuchs und Freiflächen nachteilig auf die Umgebung und den Naturhaushalt auswirken können. Mit der getroffenen Festsetzung soll erreicht werden, daß keine grossen unbegrünten Stellplatzflächen entstehen. Außerdem sollen die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt gemildert werden.

Nr. 6

Im Bereich der "Kleinen Bahnhofstraße" befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Mit dieser Festsetzung wird der Erhalt gesichert. Damit sind auch die 6 Kopflinden westlich des Bahnhofes als zu erhalten festgesetzt worden. Auf eine zeichnerische Darstellung ist jedoch verzichtet worden.

3.71 Hinweis zur Bepflanzung

Die Bepflanzung der Pflanzstreifen sollte stufenartig aufgebaut werden und aus Bäumen I. und II. Größenordnung sowie aus Laubsträuchern bestehen. Hierfür sollten ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze, d.h. Arten der potentiell natürlichen Vegetation verwendet werden. Die Gehölzarten sollen aus folgender Liste gewählt werden:

Bäume der I. Größenordnung

Spitzahorn, Bergahorn, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Bergulme, Feldulme, Schwarzerle, Esche und Silberweide.

Bäume der II. Größenordnung:

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Vogelbeere, Traubenkirsche, Salweide und Bruchweide.

Sträucher

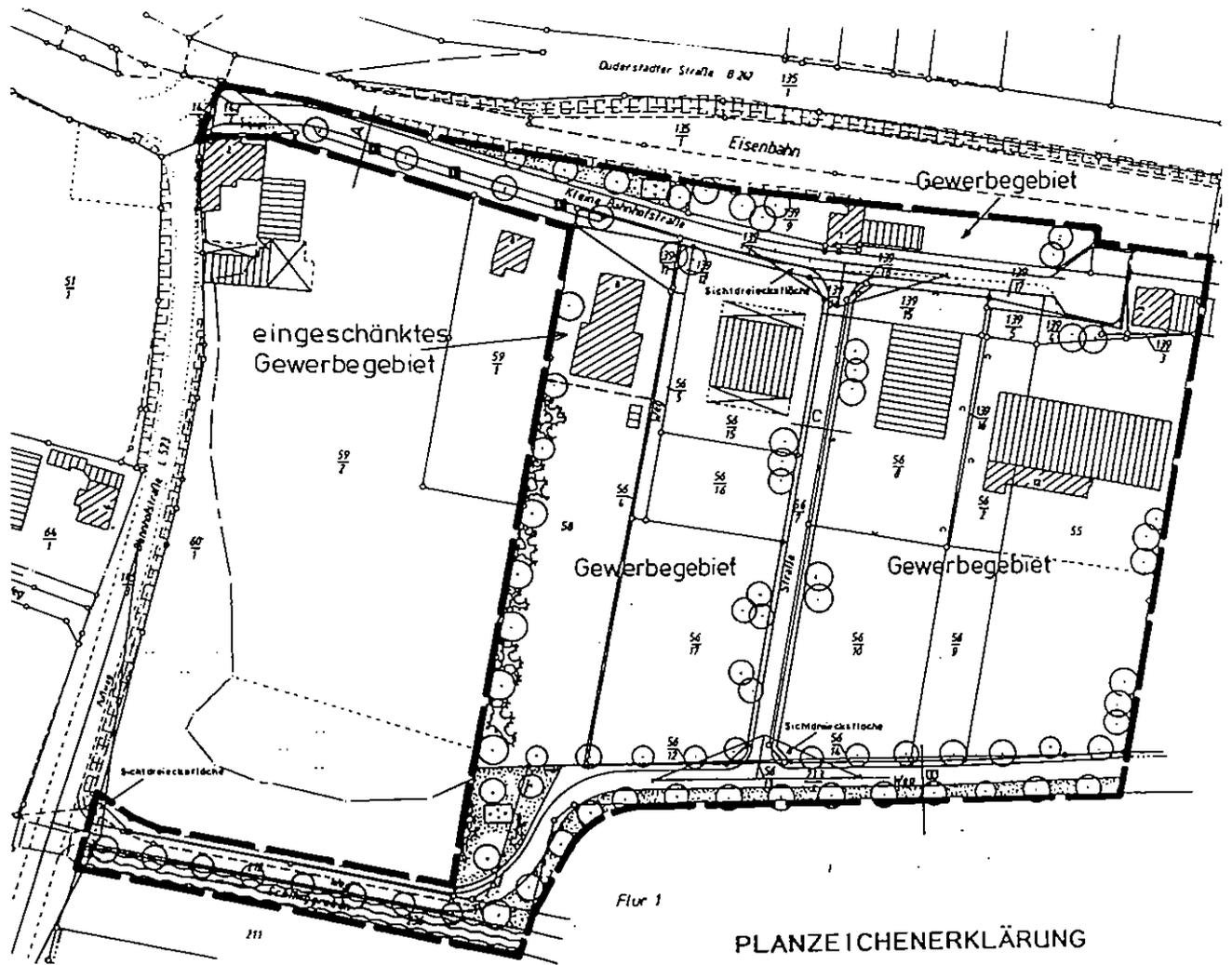
Schlehe, Weißdorn, Haselnuß, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Roter Hartriegel, Faulbaum, Grauweide, Korbweide, Lorbeerweide, Mandelweide, Öhrchenweide und Purpurweide.

3.72 Hinweis zur archäologischen Funderwartung

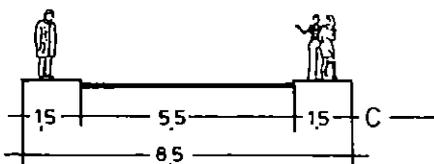
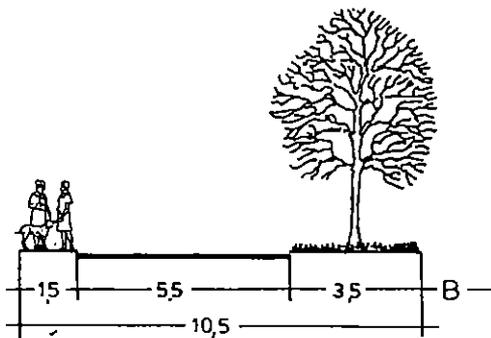
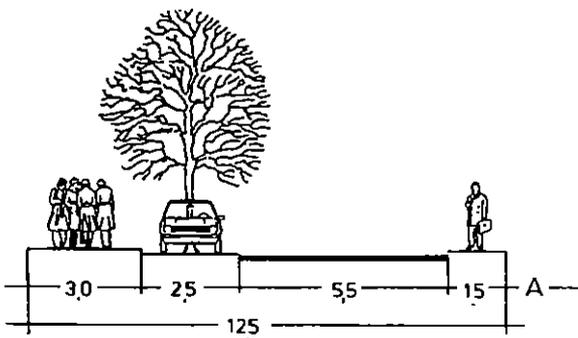
Für das Gelände des Bebauungsplanes besteht aufgrund erster Funde eine archäologische Funderwartung. Alle Erdarbeiten (auch Erschließung) sind rechtzeitig (mindestens zwei Wochen) vorher beim Amt für Denkmalpflege schriftlich oder telefonisch (0551/525 504 oder 503) anzuzeigen, damit eine archäologisch-denkmalt-pflegerische Baubegleitung gewährleistet ist.

3.8 Immissionsschutz

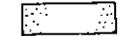
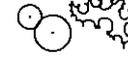
Das Gewerbegebiet grenzt an landwirtschaftliche Fläche und an einen landwirtschaftlichen Betrieb. Dieser landwirtschaftliche Betrieb ist als Dorfgebiet zu betrachten, welches sich zum Gewerbegebiet nur mit 5 dB(A) (zulässige Richtwerte gem. DIN 18005) unterscheidet. Somit sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.



Straßenprofile M. 1: 200



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Öffentliche Parkflächen
-  Fußweg
-  Fahrbahn
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Grünanlage

Bebauungsentwurf
zum
Bebauungsplan Nr. 11
"Gewerbegebiet im Steinfeld"
unmaßstäblich

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

4.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung. Die EEW stellt Löschwasser nur im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen zur Verfügung. Sollte die zur Verfügung stehende Menge nicht ausreichen, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus der Rhume. Die Feuerwehr der Samtgemeinde Gieboldehausen ist mit entsprechendem Gerät ausgerüstet, ausreichend Wasser über eine Wegstrecke von 1500 m zu transportieren.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der örtlichen Kläranlage zugeleitet.

Bei produktionsbedingtem Abwasser ist vor Einleitung in die örtliche Abwasserkanalisation zu prüfen, ob die Leistungsfähigkeit der örtlichen Kläranlage ausreicht. Gegebenenfalls ist auf den Betriebsgrundstücken eine Vorklärung vorzunehmen.

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Es ist darauf zu achten, daß kein belastetes Wasser aus dem Industriegebiet in Gewässer oder Vorfluter gelangen kann (z.B. über Regenwasserkanalisation).

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt. Anfallende Sonderabfälle können nicht auf der Hausmülldeponie abgelagert werden. Der Abfallerzeuger ist für eine geordnete Beseitigung selbst verantwortlich und hat diese einer zugelassenen Beseitigungs- oder Behandlungsanlage zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM Göttingen sichergestellt.

4.3 Altablagerungen

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

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 und Kinder entfallen, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	5.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	780.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	20.000,-- DM

Von diesen Beträgen sind 805.000,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Die SW und RW-Kanalisation ist bereits im Jahre 1988 erfolgt und abgeschlossen.

Diese Kosten werden von der Stadt/Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

4.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	3,5193 ha
davon sind Gewerbegebiet	2,5563 ha
Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün und Parkflächen	0,8021 ha
Wasserfläche	0,0733 ha
Grünfläche-Grünanlage, privat	0,0876 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 1,18 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 30.182 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 11

"Gewerbegebiet im Steinfeld"

vom 5. März 1990 bis einschließlich 5. April 1990

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

Bilshausen, den 08.06.1990

gez. Strüber
Bürgermeister

gez. i.V. Grobecker
Gemeindedirektor

Abwägung der Bedenken und Anregungen

Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde wird angeregt:

Die zeichnerische Darstellung und textliche Festsetzung des Erhalts des Baumbestandes im Bereich der "Kleinen Bahnhofstraße" sowie der 6 Kopflinden, westlich des Bahnhofes, in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen, damit deren Erhalt rechtsverbindlich abgesichert ist.

Abwägung

Die sechs Kopflinden sind durch die textliche Festsetzung Nr. 6 in ihrem Erhalt rechtsverbindlich abgesichert. Eine zusätzliche Darstellung ist nicht notwendig.

Bezüglich des Schlinggrabens, sollte bereits im o.g. Bebauungsplan eine mindestens 20 m breite Uferzone als Fläche für "Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt werden, die mit Ufergehölzen, insbesondere mit Erlen, bepflanzt werden sollte. Diese Mindestbreite ist als Pufferzone zu anderen Nutzungen erforderlich, um Belastungen des Fließgewässers, das in die Rhume mündet, zu minimieren und dessen Selbstreinigungskraft zu verbessern. Dieser Maßnahme kommt gerade wegen der unmittelbar angrenzenden Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet besondere Bedeutung zu. Sie findet ihre Begründung in § 2 Abs. 6 des NNatG. Die Bepflanzung mit Erlen schränkt zudem durch Beschattung den Pflanzenwuchs im Gewässer ein und kann somit als naturnahe Unterhaltungsmaßnahme betrachtet werden.

Abwägung

Entlang des Schlinggrabens verläuft derzeit ein landwirtschaftlicher Hauptwirtschaftsweg. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird dieser Weg zu einer Erschließungsstraße aufgewertet und erhält einen verbesserten Ausbau. Die durch den landwirtschaftlichen Weg hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Schlinggrabens sind bislang als vertretbar hingenommen. Durch die Planung wird der Weg zur Erschließungsstraße aufgewertet und erhält eine starke Belastung mit Kraftfahrzeugen. Dies könnte dazu führen, daß der Schlinggraben stärker belastet wird. Um hier vorzubeugen, ist zwischen Verkehrsfläche (Straße) und Grabenfläche ein Grünstreifen festgesetzt worden, der in einem Abstand von max. 15 m mit einem hochwachsenden Laubbaum zu bepflanzen ist. Dadurch wird der Rand des Schlinggrabens wesentlich verbessert. Durch den Straßenbau wird eine direkte Einleitung des Regenwassers in den Schlinggraben vermieden. Auch diese Maßnahme trägt zur Erhaltung des Gewässerufers bei. Die durch Abgase hervorgerufene stärkere Belastung wird durch die Verbesserungen aufgehoben. Insgesamt wird davon ausgegangen, daß die geplante Maßnahme

eine Verschlechterung der Situation nicht mit sich bringt. Ob und in welchem Umfang entlang des Schlinggrabens eine noch dichtere Bepflanzung mit Erlen durchgeführt wird, sollte im Zuge des Straßenausbaus mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Bedenken sind unbegründet und werden zurückgewiesen.

Unter Berücksichtigung des schon nach Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.1976, § 20 c geschützten Biotops "Röhricht", der in die Beschlussempfehlungen des Niedersächsischen Landtages zur Novelierung des NNatG übernommen wurde, sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigungen dieses besonders geschützten Biotops führen, verboten. Die Beseitigung des Wegeseitengrabens mit Röhricht im Rahmen von verkehrlichen Maßnahmen ist somit zunächst einmal verboten. Sollte die Prüfung der vorgesehenen verkehrlichen Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde ergeben, daß der Eingriff gemäß § 7 ff NNatG zulässig ist, werden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Abwägung

Das im Wegeseitenbereich festgesetzte Röhricht kann nicht als Biotop angesehen werden. Im Rahmen der Unterhaltungsmaßnahmen würden diese Pflanzen mit entfernt werden. Es scheint auch nicht sinnvoll, diesen Bereich unverändert beizubehalten, der dann von ausgebauter Straßenfläche umgeben ist. Dieses würde dazu führen, daß das Röhricht in absehbarer Zeit in Fortfall gerät. Im Rahmen der tiefbautechnischen Planung soll geprüft werden, ob der Streifen für den Ausbau der Verkehrsfläche benötigt wird. Sollte dieser Streifen nicht befestigt werden müssen, wird er als Randstreifen unverändert beibehalten.

Im übrigen werden die Bedenken zurückgewiesen.