

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)

**MD** Dorfgebiete  
 (§ 5 BauNVO)

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

**OS** Geschosflächenzahl

**OK** Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

**I** zwingend

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

**OK** Oberkante  
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

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

**E** Offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig

**ED** Offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**---** Baugrenze

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

**---** Straßenverkehrsflächen

**---** Straßenbegrenzungslinie; auch gegen-  
 über Verkehrsflächen besonderer  
 Zweckbestimmung

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

**⊕** Spielplatz, öffentlich

**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 Buchstabe a  
 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum An-  
 pflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
 sonstigen Bepflanzungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
 BauGB)  
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3+6)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**---** Mit Leitungsrechten zu belastende  
 Flächen zugunsten der Versorgungs-  
 träger  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 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**

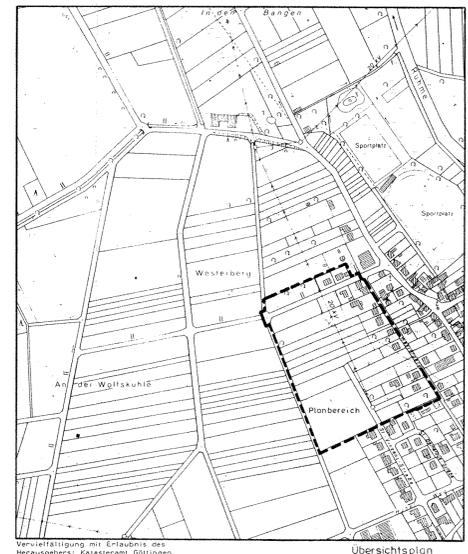
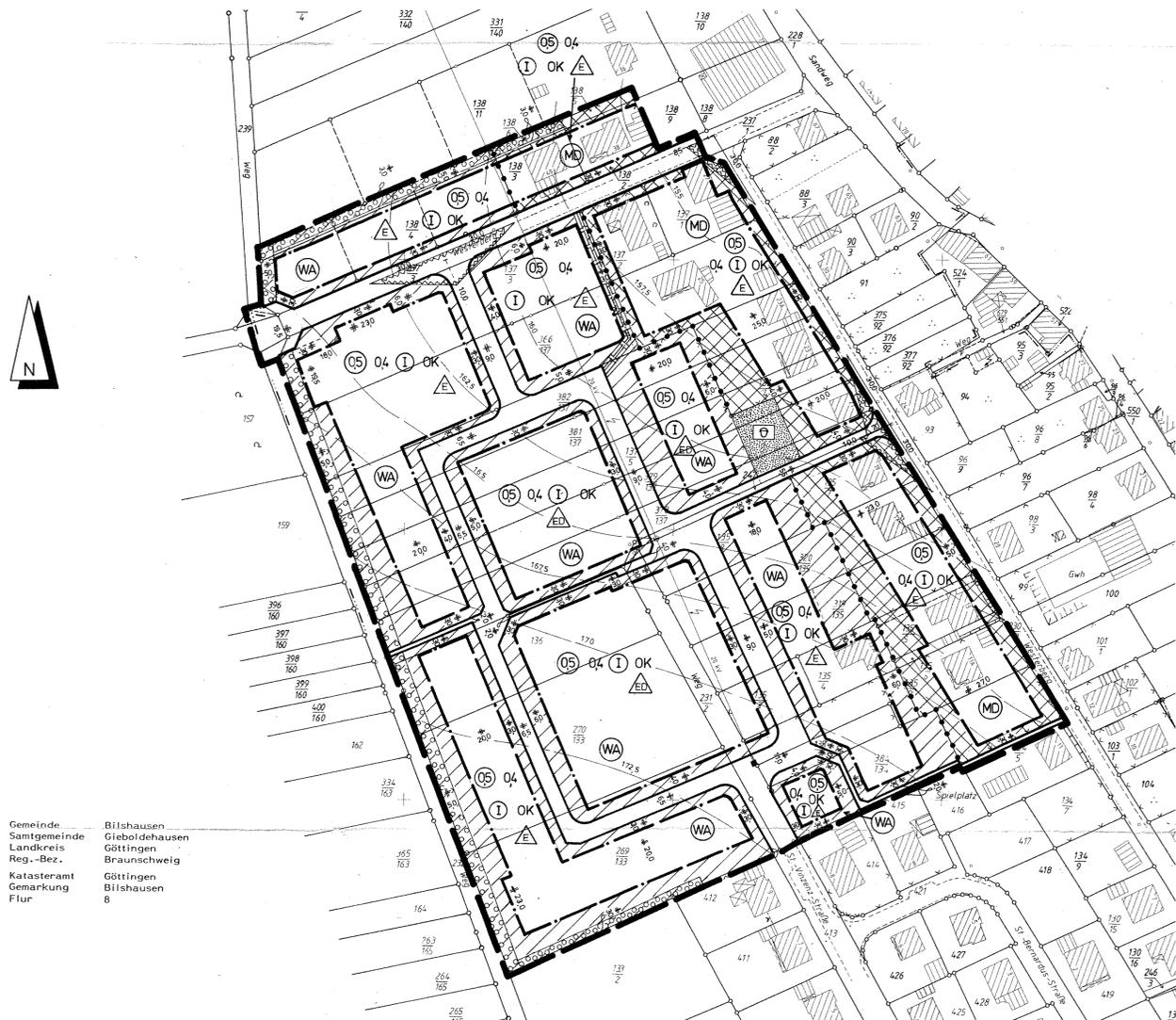
- Sichtrecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Beweiche und Einfriedungen über 0,80 m Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Im Dorfgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein hochwachsendes einheimischer Laubbäume (I. und II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich einheimische hochwachsende Laubbäume (I. und II. Größenordnung) und Mittelsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 20 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbäume und acht Mittelsträucher anzupflanzen.
- Im Bereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 20 hochwachsende standortheimische Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf max. 8,50 m begrenzt. Die Höhe ist zu messen vom höchsten Punkt des Gebäudes Lotrecht zum gewachsenen Boden. (Oberkante = Höchster Punkt der baulichen Anlage)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich einheimische hochwachsende Laubbäume (I. und II. Größenordnung) und Mittelsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 20 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbäume und drei Mittelsträucher anzupflanzen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**

- § 1 Dachform**  
 Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.
- § 2 Dachneigung**  
 Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.
- § 3 Dachfarben**  
 Für die Dachdeckung sind nur Materialien mit folgenden Farbtonen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischenfarben zulässig:
- RAL 2001 Rotorange
  - RAL 2002 Blutrot
  - RAL 3000 Feuerrot
  - RAL 3002 Karminrot
  - RAL 3003 Rubinrot
- § 4 Sockelhöhe**  
 Im Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der Gebäude (gleich Oberkante Kellerdecke) bergseits 0,50 m über gewachsenem Boden nicht überschreiten.

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Mauer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Gartentand
- Höhenlinie über N.N.



Gemeinde Bilshausen  
 Landkreis Göttingen  
 Reg.-Bez. Braunschweig  
 Katasteramt Göttingen  
 Gemarkung Bilshausen  
 Flur 8

Planunterlagen  
 Katasteramt Göttingen  
 Maßstab 1:500  
 Landes Göttingen Gemarkung Bilshausen  
 Gemarkung Bilshausen

**Verfahrensvermerk**  
 Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.01.1990 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen. Er hat den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 03.03.1990 ordentlich bekannt gemacht.  
 Bilshausen, den 12.9.1990  
 (Siegel)

Kartengrundlage: Flurkarten der Zweckgestalt 189/13 Abs. 4, 19 Abs. 1 BauNVO vom 02.07.1985 und die Planunterlagen entsprechend des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.08.89). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die geltenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Ortsgrenzen einzeichnen.  
 Im Auftrage  
 Vermessungsbeamteter  
 11. Nov. 1990  
 Architekturbüro Keller  
 Lothinger Str. 15  
 3000 Hannover 71

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.05.1990 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.1990 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung hat am 25.05.1990 bis 19.07.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Bilshausen, den 12.9.1990  
 (Siegel)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.11.1990 dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.1990 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.11.1990 bis 03.01.1991 öffentlich ausliegen.  
 Bilshausen, den 12.9.1990  
 (Siegel)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.05.1990 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.1990 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung hat am 25.05.1990 bis 19.07.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Bilshausen, den 12.9.1990  
 (Siegel)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.11.1990 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.1990 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.11.1990 bis 03.01.1991 öffentlich ausliegen.  
 Bilshausen, den 12.9.1990  
 (Siegel)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.05.1990 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.1990 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung hat am 25.05.1990 bis 19.07.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Bilshausen, den 12.9.1990  
 (Siegel)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.11.1990 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.1990 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.11.1990 bis 03.01.1991 öffentlich ausliegen.  
 Bilshausen, den 12.9.1990  
 (Siegel)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.05.1990 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.1990 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung hat am 25.05.1990 bis 19.07.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Bilshausen, den 12.9.1990  
 (Siegel)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.11.1990 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.1990 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.11.1990 bis 03.01.1991 öffentlich ausliegen.  
 Bilshausen, den 12.9.1990  
 (Siegel)

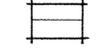
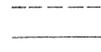
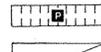
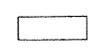
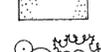
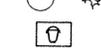
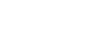
**BILSHAUSEN**  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 12

**„ÜBER DEM DORFE“**

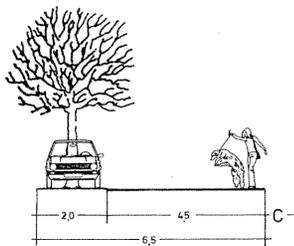
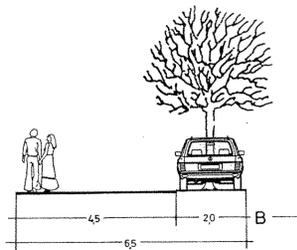
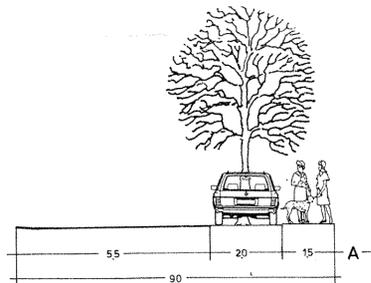
M 1:1000  
 BAUGESETZBUCH (§30), BAUNUTZUNGS-  
 VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG  
**URSCHRIFT**  
 PLANUNGSBURO KELLER, LOTHINGER STRASSE 15 3000 HANNOVER 71

GEM 41/18 BauGB	GEM 52/1 BauGB	GEM 10 BauGB
BEARBEITET:	ERGÄNZT:	STAND:
05.03.1990 / R.D.	18.05.1990 / R.D.	03.08.1990 / R.D.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Öffentliche Parkflächen
-  Sichtdreiecksflächen
-  Fußweg
-  Fahrbahn
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Spielplatz

Straßenprofile M.1:100



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro Keller Hannover im Feb. 1990

Architekturbüro Keller  
Lothringer Straße 15  
3000 Hannover 71  
Tel. 05 11 7 52 25 30

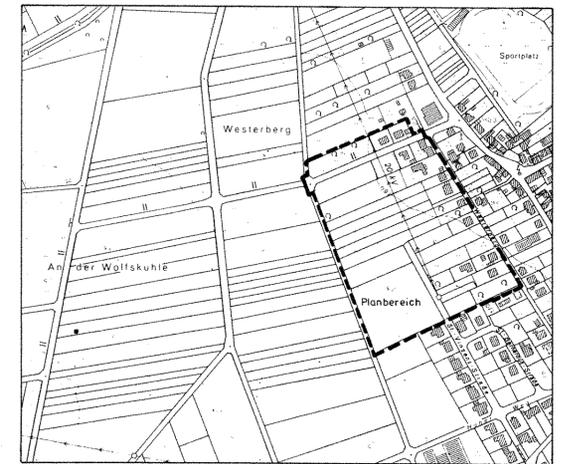


Gemeinde Samtgemeinde Landkreis Reg.-Bez. Göttingen Braunschweig  
Katasteramt Göttingen Bilshausen 8

Planunterlage angefertigt vom Katasteramt Göttingen Maßstab 1:1000  
Landkreis Göttingen Gemeinde Bilshausen Gemarkung Bilshausen  
Kartengrundlage Flurstückskarte Flur 8 Maßstab 1:2000 Stand vom 17.10.89 Az. VAB 1131/89  
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet  
--- Flurbereinigung

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

-  Bebauung
-  Mauer
-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Nutzungsgrenze
-  Zaun
-  Gartenland
-  Höhenlinie über N.N.



Verwirklichung mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Göttingen Aktenzeichen: 3033/7 Göttingen, den 16.9.88

Übersichtsplan M.1:5000

ANLAGE NR. 1

# BILSHAUSEN

## BEBAUUNGSENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12

### „ÜBER DEM DORFE“

M.1:1000

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

### URSCHRIFT

PLANUNGSBÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 3000 HANNOVER 71

GEM. § 4(1) BauGB	GEM. § 3(2) BauGB	GEM. § 10 BauGB		
BEARBEITET: 05.03.1990 / RO.	ERGÄNZT: 18.05.1990 / RO.	STAND: 03.08.1990 / RO.		

# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 03.08. 90	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

## GEMEINDE BILSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "ÜBER DEM DORFE"



## 1. Aufstellung des Bebauungsplanes

### 1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortslage. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt begrenzt.

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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 sich die 12. Änderung noch im Aufstellungsverfahren befindet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet (MD), Wohnbaufläche (W) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche (W) geändert.

### 2.2 Natur und Landschaft

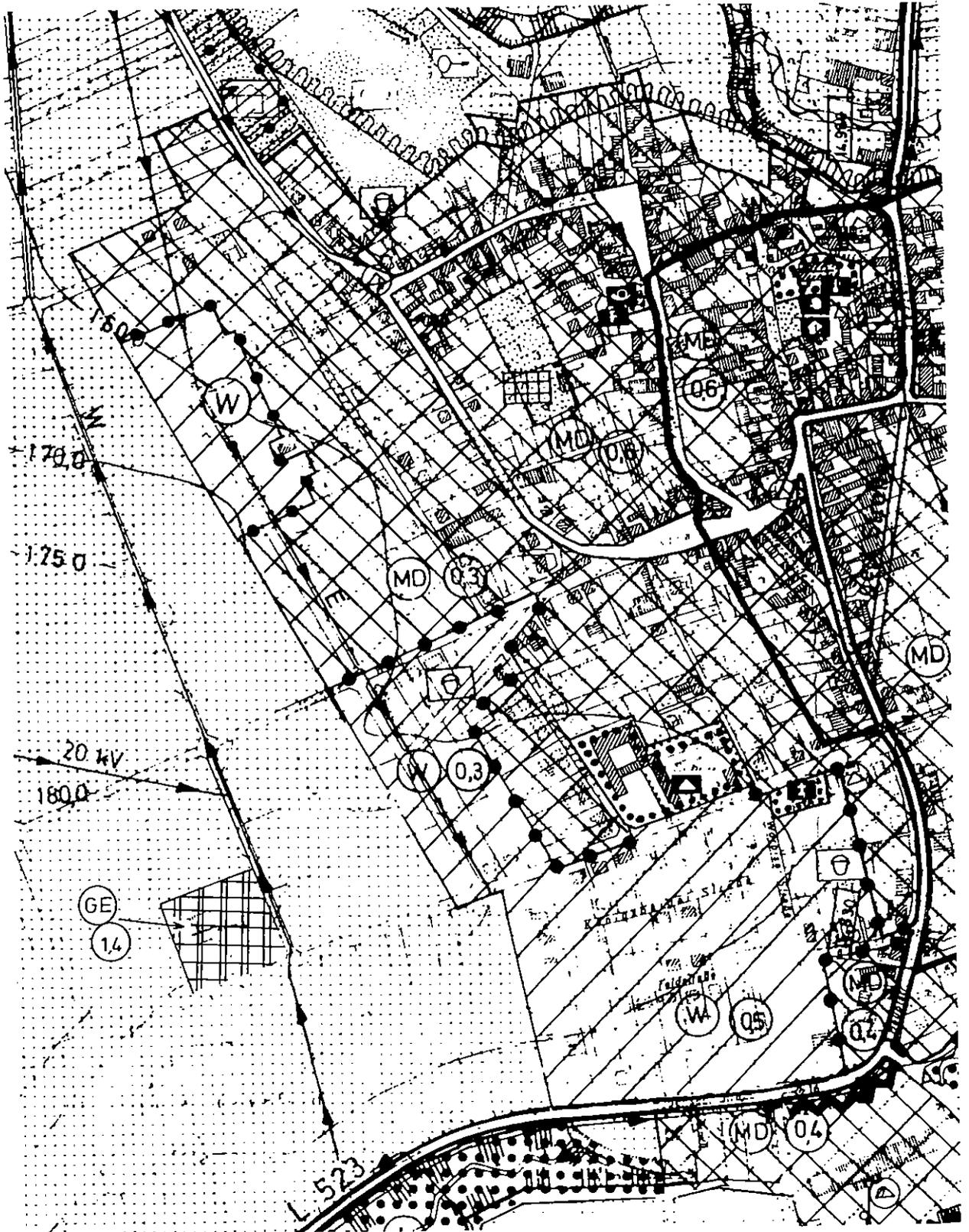
Entlang der Straße "Westerberg" ist in einer Tiefe von ca. 50 m eine Wohnbebauung vorhanden. Nach Westen schließt sich dann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Fläche an. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Im Norden und Westen bildet das Baugebiet den Ortsrand. Hier soll durch eine wohlgestaltete Bepflanzung ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich als Wohnbaufläche und als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme erläutert.

Nördlich der Straße Westerberg westlich der 20 kV Leitung wird eine Obstwiese in die Bebauung einbezogen. Die untere Naturschutzbehörde möchte die Obstwiese erhalten. Aus wirtschaftlichen Erwägungsgründen kann auf die Inanspruchnahme dieser Fläche nicht verzichtet werden, zumal die Fläche durch den Ausbau der Straße Westerberg mit erschlossen wird. Die Gemeinde verpflichtet sich ersatzweise innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche die Anzahl der entfallenden Obstbäume neu zu pflanzen.

### 2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

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

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





### 3. Verbindliche Bauleitplanung

#### 3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Bilshausen hat für die Eigenentwicklung für die Wohnbebauung im Flächennutzungsplan eine Baufläche am Westerberg erhalten. Diese wird im Rahmen der 12. Änderung aus Wirtschaftlichkeitsgründen erweitert. Da die Nachfrage nach Wohnbaufläche weiterhin sehr groß ist und die Baulandreserven weitgehend aufgebraucht sind, wird es notwendig, weitere Wohnbaufläche aufzubereiten und sie zur Bebauung bereitzustellen.

Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde Bilshausen am 25.01.1990 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 Bereich entlang der Straße Westerberg am Ostrand des Baugebietes als Dorfgebiet (MD) dar. Aufgrund der Gebietsvorgabe wird der Bereich im Bebauungsplan als Dorfgebiet weitergeführt. Diese Nutzung erscheint städtebaulich auch verständlich, zumal sich die Bebauung in der Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Dorfbebauung befindet. Die nach Westen entstehende Neubebauung hat nur reinen Wohncharakter und wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

#### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen und der benachbarten Bebauung sowie an den Vorstellungen der Bauinteressenten. Außerdem muß auch die bewegte Topographie berücksichtigt werden, die hier und da ein zusätzliches Vollgeschoß als ausgebautes Untergeschoß ermöglicht. Zweigeschossige Gebäude sind nicht gewünscht, derweil sie zu weit aus dem Gelände herausragen und sich dem Gelände zu wenig anpassen. In diesem besonderen Fall, bei denen eine Neigung des Baugrundstückes auf die Gebäudetiefe 1/2 oder 3/4 Geschoß ausmacht, soll im Erdgeschoßbereich auf versetzte Geschoßfläche zurückgegriffen werden. Dadurch paßt sich das Gebäude besser an das gewachsene Gelände an. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist bis zu 2/3 außerdem noch möglich.



Die St.-Vinzenz-Straße wird nach Norden verlängert bis auf die Straße Westerberg. Zur Beruhigung des Verkehrsflusses ist die Straße mehrfach versetzt worden. Außerdem sollte der Ausbau Fahr- und Fußgängerbereich niveaugleich erfolgen. Zur intensiven Erschließung ist ein Straßeneinhang in westlicher Richtung vorgesehen, der mit der Verlängerung der St.-Vinzenz-Straße ein Straßenrechteck bildet. Dieser Straßeneinhang ist eine reine Anliegerstraße und ist daher im Ausbauquerschnitt geringer ausgewiesen. Zwischen der verlängerten St.-Vinzenz-Straße und der Straße Westerberg im Osten wurde eine Straßenverbindung geschaffen, um eine zusätzliche Anbindung des Baugebietes zu erhalten. Zusätzlich sind für den fußläufigen Verkehr Fußwege eingeplant worden, die eine Querverbindung und eine Anbindung des Baugebietes an die freie Landschaft darstellen.

Beim Ausbau der Straßen innerhalb des Plangebietes sollten die Richtlinien für begleitende Maßnahmen innerhalb von verkehrsberuhigten Bereichen beachtet werden. Die nördliche Erschließungsstraße "Westerberg" wird auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt. Der Ausbau der Straße muß so erfolgen, daß die landwirtschaftlichen Fahrzeuge diese Straße ungehindert befahren können.

### 3.5 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder ausreichend Rechnung trägt.

### 3.6 Sonstige Planzeichen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird es erforderlich, im Rahmen der Kanalisation des Baugebietes Leitungen (Abwasser und Regenwasser) über private Baugrundstücke zu führen. Zur Freihaltung dieser Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde bzw. Samtgemeinde ausgewiesen worden.

### 3.7 Textliche Festsetzung

#### 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

Das geplante Baugebiet ist derzeit ohne größeren Bewuchs von Bäumen und Sträuchern. Um ein Mindestmaß an Bepflanzungen sicherzustellen, welches zur Wohnwertverbesserung beiträgt, ist eine flächenbezogene Anpflanzungsfestsetzung getroffen worden. Diese Festsetzung geht nicht über das Maß einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung hinaus.

Nr. 3

Das Baugebiet bildet im Westen den Ortsrand. Um den Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft harmonisch zu gestalten ist ein Pflanzstreifen (5 m Breite) zum Ortsrand hin festgesetzt worden. Die Bepflanzungsdichte ist so gewählt worden, daß Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Verkehr hervorgerufen werden, auf ein verträgliches Maß gemildert werden.

Nr. 4

Für den Bereich der Verkehrsfläche ist es ohne Detailplanung schlecht möglich Baumstandorte festzusetzen. So kann es sich ergeben, daß gerade an dem Punkt, an dem ein Baum festgesetzt ist, eine Grundstückszufahrt oder ein Entwässerungskanal erstellt werden muß. Mit der getroffenen Festsetzung ist die Gemeinde gehalten, innerhalb der Verkehrsfläche 20 Bäume anzupflanzen, wobei die Standorte frei gewählt werden können. Diese Maßnahme trägt zu einer besseren Gestaltung und zu einer Gliederung der Verkehrsfläche bei.

Nr. 5

Bedingt durch die großzügigen Bauflächen und die mögliche starke Dachneigung werden außergewöhnliche Gebäudehöhen möglich. Dies kann aufgrund der Ortsrandlage zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Um hier die neu zu errichtenden Gebäude den vorhandenen in der Höhe anzugleichen, ist eine maximale Bauhöhe von 8,5 m, gemessen vom höchsten Punkt des gewachsenen Bodens an der Außenkante des Gebäudes, festgesetzt worden.

Nr 6

Im Norden ist der Pflanzstreifen auf 3 m Breite reduziert. Die Pflanzdichte ist bei den Sträuchern geringer festgesetzt worden. Der geringere Pflanzstreifen wird auch damit begründet, daß sich an das geplante Baugebiet im Norden eine vorhandene Obstwiese und im Süden gärtnerisch genutzte Fläche anschließt.

Der Begriff "Mittelsträucher" ist nicht zweifelsfrei definiert. Zur Verdeutlichung des Begriffes ist die natürliche Mindestwuchshöhe von 1,8 m mit angegeben worden. Damit soll u.a. auch vermieden werden, daß Kleinsträucher mit einer wesentlich geringeren Wuchshöhe gepflanzt werden.

3.8 Liste mit geeigneten Pflanzarten

Bäume der I. Größenordnung

Spitzahorn, Bergahorn, Sandbirke, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde und Sommerlinde.

Bäume der II. Größenordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Wildbirne, Wildapfel und Vogelbeere.

Sträucher

Haselnuß, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Heckenrose, Schwarzer Holunder und Hartriegel.

#### 4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Gemeinde Bilshausen hat im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes einen Dorferneuerungsplan aufgestellt, der unter anderem die baulichen Merkmale von Bilshausen herausgearbeitet hat. Um die geplante Neubebauung nicht ganz von der historischen Baugestaltung abweichen zu lassen (Negativbeispiele sind bereits in den Neubaugebieten vorhanden), wird eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung der baulichen Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### § 1 Dachform

Die ortstypische Dachform ist das Satteldach, welches des öfteren auch mit einem Krüppelwalm versehen ist. Die Nebengebäude wie Ställe und Scheunen sind aufgrund schmaler Grundstücke mit Pultdächern versehen. In Anlehnung an die Wohngebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen sind die Garagen und Nebenanlagen, die auf die Dachlandschaft keinen wesentlichen Einfluß besitzen.

##### § 2 Dachneigung

Die ortstypische Dachneigung im Ortskern ist eine Dachneigung zwischen 40° - 50°. Da jedoch heute häufig die Dachneigung geringer gewünscht wird, ist die Mindestneigung auf 30° gesenkt worden. Dies erscheint aus stadtgestalterischen Gründen noch vertretbar, während sich die noch flacher geneigten Dächer wesentlich von der ortstypischen Dachneigung absetzen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen.

##### § 3 Dachfarbe

Die Dachfarbe hat auf das Bild der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung. So fügt sich die historische Dachfarbe rot gut in das Landschaftsbild ein. Es besteht nicht die Absicht, die baulichen Anlagen im Landschaftsbild nicht erkennbar zu machen, indem sie eine Farbe mit dem Hintergrund erhalten. Ein harmonisches Landschaftsbild kann nur erreicht werden, wenn sich die baulichen Anlagen mit ihrer Farbgebung harmonisch in die Umgebung einfügen und krasse Gegensätze vermieden werden. Dies wird mit der historisch gewachsenen Dachfarbe rot erreicht.

##### § 4 Sockelhöhe

Der Sockelhöhe kommt in diesem Gebiet zweierlei Bedeutung zu. So hat sie auf die Gestaltung des Gebäudes einen besonderen Einfluß und bei bestimmten Hangneigungen in Verbindung mit einer großen Sockelhöhe die Möglichkeit eines Vollgeschosses im Untergeschoß talseits. Bereits bei der Erläuterung der Geschößzahl wurde darauf hingewiesen, daß talseitige Untergeschosse nicht gewünscht sind. Mit der Festsetzung der max. Sockelhöhe soll dieser Gedanke verfestigt werden und dazu beitragen, daß große Anschüttungen an den Gebäuden vermieden werden.

## 5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 5.1 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).

Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB)

### 5.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung.

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

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM Göttingen sichergestellt. Die vorhandene Elt-Freileitung im Baugebiet wird (gemäß Schreiben vom 16.5.90 u. 10.7.1990) zu gegebener Zeit durch ein 20 kV Erdkabel von der EAM ersetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Vorschriften VPE 0210/12.85 - die für Kreuzung und Näherung von Gebäuden mit Mittelspannungsanlagen bestehen - einzuhalten. Ein Auszug aus den Vorschriften ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Versorgung mit Erdgas wird von den Westharzer Kraftwerken GmbH sichergestellt. Ein Anschluß des Baugebietes ist von der St. Vinzenz Straße aus vorgesehen.

### 5.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

### 5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

### 5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Dieser Platz mit seinen 417 m<sup>2</sup> ist so groß bemessen, daß er den Bedarf von 354 m<sup>2</sup> (2 % der Geschößfläche des Allgemeinen Wohngebietes) aus diesem Plan deckt und in einer geringeren Entfernung als 400 m von den Benutzern zu erreichen ist.

Das Dorfgebiet wurde aus der Berechnung herausgelassen, da erfahrungsgemäß den Kindern hier genügend Freiraum zum Spielen zur Verfügung steht. Desweiteren ist außerdem ein Spielplatz unmittelbar südlich des Planbereiches ausgebaut. Dieser Platz steht hier außerdem den Kindern zur Verfügung.

### 5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	62.700,-- DM
Verkehrsflächenausbau	944.400,-- DM
Anlage der Grünflächen	20.000,-- DM

Von diesen Beträgen sind 1.027.100,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Regenwasserkanal/ Schmutzwasserkanal	522.000,-- DM
---	---------------

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.

### 5.7 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.

#### 5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	5,5563 ha
davon sind Allgemeine Wohngebiete	3,5424 ha
Dorfgebiete	1,1852 ha
Verkehrsfläche	0,7870 ha
Grünfläche-Spielplatz	0,0417 ha

Bei der geplanten Baudichte von 0,5 GFZ im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich eine maximale Geschossfläche von 1.7712 m<sup>2</sup>.

Bei der geplanten Baudichte von 0,5 GFZ im Dorfgebiet ergibt sich eine maximale Geschossfläche von 5926 m<sup>2</sup>.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 12

"Über dem Dorfe"

vom 19.6.1990 bis einschließlich 19.7.1990

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

Bilshausen, den 12.09.1990

gez. Strüber  
Bürgermeister

i.V. gez. Grobecker  
Gemeindedirektor

## Anlage zur Begründung

Auszug aus den Vorschriften für den Bau von  
Starkstrom-Freileitungen - VDE 0210/12.85  
=====

Auszug aus § 13 : Wohngebäude sowie Bauwerke gewerblicher oder  
industrieller Anlagen

### 1. Kreuzungen

#### 1.1 Abstände

Der lotrechte Abstand der Leiter vom nächsten Bauwerkteil  
muß betragen:

bei Gebäuden mit Bedachung nach DIN 4102 mit Neigung  $> 15^{\circ} \cong 3$  m  
bei Gebäuden mit Bedachung nach DIN 4102 mit Neigung  $\leq 15^{\circ} \cong 5$  m  
bei Gebäuden mit sonstiger Bedachung nach DIN 4102  $\cong 12$  m

### 2. Näherungen und Parallelführung

Bei Starkstrom-Freileitungen, die in der Nähe von Gebäuden verlaufen,  
muß der seitliche Abstand mindestens ... 3 m betragen.

#### Anmerkung:

Der lotrechte Abstand von mindestens 3 bzw. 5 m gemäß § 13.2.1.1 ist bei  
Mittelspannungsleitungen der EAM im allgemeinen gewährleistet, wenn der tat-  
sächliche Abstand zwischen Leiterseil und Gebäude 5 bzw. 7 m beträgt.

Der seitliche Abstand zwischen Leiter und Gebäude von mindestens 3 m ist  
gemäß § 13.2.2 bei Mittelspannungsleitungen der EAM im allgemeinen gewähr-  
leistet, wenn der seitliche Abstand zwischen Leitungsachse und Gebäude 7 m  
trägt.

Mit Rücksicht auf Durchhang und Ausschwingung der Leitung, die verschieden sein  
können, ist in jedem Falle bei der EAM Rückfrage zu halten.

Elektrizitäts-Aktiengesellschaft  
Mitteldeutschland  
Betriebsverwaltung Göttingen