

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Dorfgebiete (§ 9 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- zwingend

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

- Oberkante als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

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

- Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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 Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

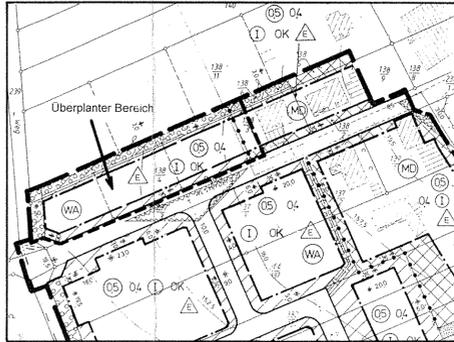
1. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf max. 8,5 m begrenzt. Die Höhe ist zu messen vom höchsten Punkt des Gebäudes lotrecht zum gewachsenen Boden (Oberkante = höchster Punkt der baulichen Anlage).
2. Im Dorfgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück zwei hochwachsende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und 4 Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume dürfen auf diese Festsetzung angerechnet werden.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich einheimische hochwachsende Laubbäume (I. und II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und 4 Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und acht Großsträucher anzupflanzen. Vorhandene Bäume dürfen auf diese Festsetzung angerechnet werden.
4. Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 17,45 WE, WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittüpfeligen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE zulässig.

Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:

Baum I. Größenordnung	=	90 WE
Baum II. Größenordnung	=	68 WE
Obstbaum Hochstamm	=	50 WE
Großstrauch	=	28 WE
Kleinstrauch	=	7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	=	1,4 WE/m²
Obstwiese ohne Bepflanzung	=	1,2 WE/m²
Hausgarten	=	1,2 WE/m²

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Über dem Dorfe"



Der Bebauungsplan Nr. 14 "Über dem Dorfe II" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des überplanten Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 12 "Über dem Dorfe"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Dachform
Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweiflügelige 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 Dachneigung sind nur Materialien mit folgenden Farbtonen nach dem Farbregister RAL 940 HR und deren Zwischentöne 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.

Planunterlagen
Maßstab 1:1000
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Flur: 15 Maßstab 1:1000
Landkreis: Göttingen Stand vom: 26.03.93
Gemeinde: Bilshausen
Gemarkung: Bilshausen
Angefertigt: Kfz-Verkehrsamt Göttingen
Göttingen, den 28.04.93
Aktzeichen: VAB 1118/193
Im Auftrage
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtverwerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187)

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bilshausen den Bebauungsplan Nr. 14 "Über dem Dorfe II" beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften (Satzungen)), als Sitzung beschlossen.

Bilshausen, den 7.3.1996
Gemeindepräsident
Gemeindevizepräsident
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bilshausen hat in seiner Sitzung am 27.09.95 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB-§ 10 BauNVO öffentlich bekannt gemacht.

Bilshausen, den 7.3.1996
Gemeindepräsident
Gemeindevizepräsident

Der Rat der Gemeinde Bilshausen hat in seiner Sitzung am 29.09.95 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.1995 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.12.1995 bis 28.01.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bilshausen, den 7.3.96
Gemeindepräsident
Gemeindevizepräsident

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtverwerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weicht städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.03.93). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Flächen ist einwandfrei möglich.
Bilshausen, den 12. September 1996
Kfz-Verkehrsamt Göttingen
Im Auftrage
Gemeindevizepräsident

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde angefertigt vom
Hannover im März 1994
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Strasse 15
30559 Hannover
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Bilshausen hat in seiner Sitzung am 29.09.95 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.1995 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.12.1995 bis 28.01.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

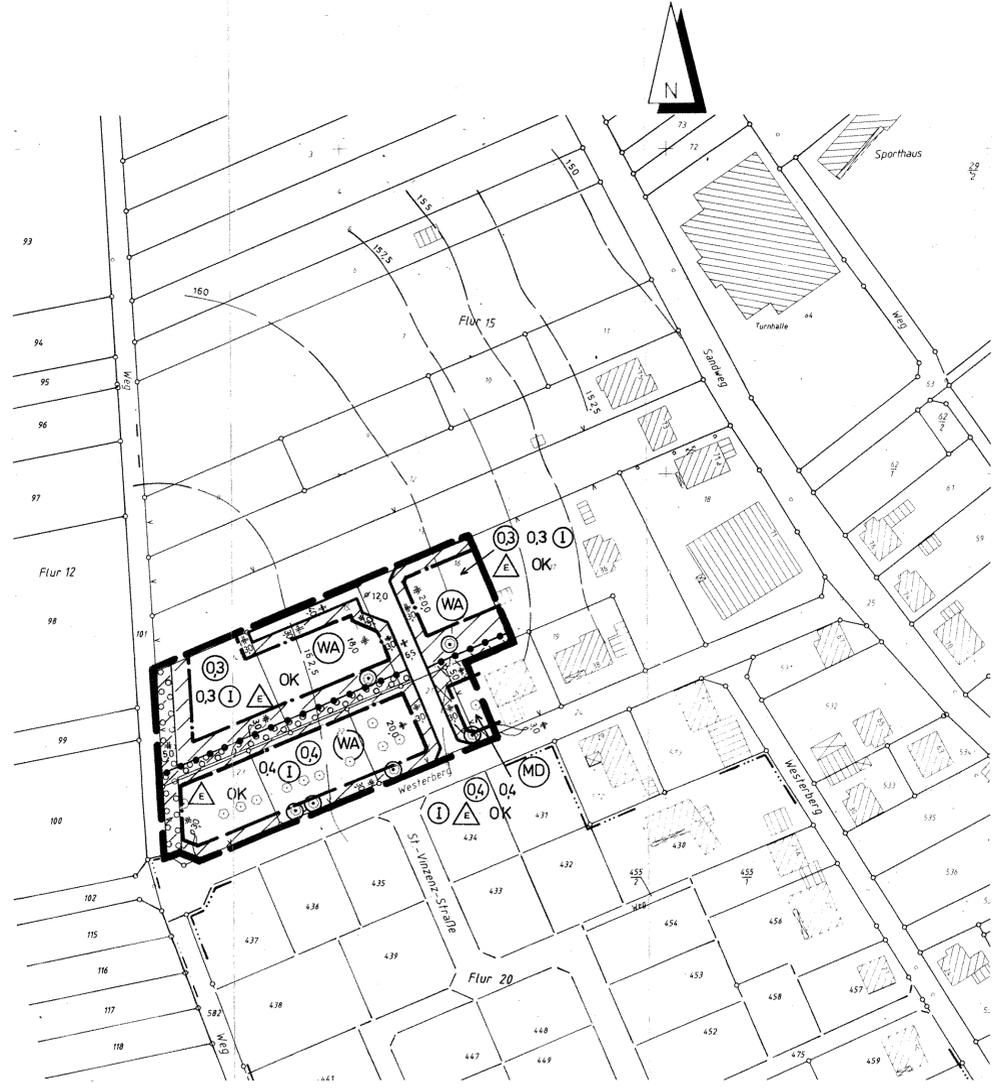
Bilshausen, den 7.3.96
Gemeindepräsident
Gemeindevizepräsident

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12. September 1996 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung mit dem vereinfachten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12. September 1996 öffentlich bekannt gemacht.
Bilshausen, den 12. September 1996
Gemeindevizepräsident

Vereinfachte Änderung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12. September 1996 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung mit dem vereinfachten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 12. September 1996 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12. September 1996 gegeben.
Bilshausen, den 12. September 1996
Gemeindevizepräsident

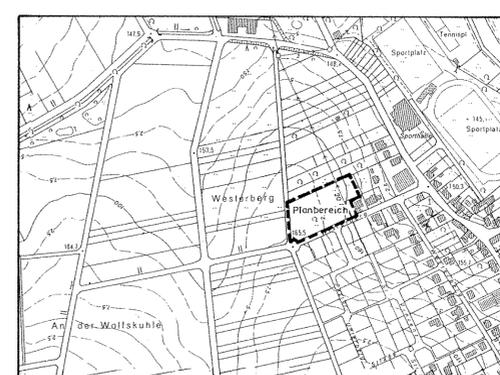
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.09.1996 als Sitzung § 10 BauNVO rechtsverbindlich beschlossen.
Bilshausen, den 7.3.1996
Gemeindepräsident
Gemeindevizepräsident

Bilshausen, den 7.3.1996
Gemeindepräsident
Gemeindevizepräsident



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Zaun
- Höhenlinie über N.N.



Übersichtsplan 1:5000
Ausschnitt aus der Top Karte 1:25000 Ausgabejahr: 1988
Herausgeber: Landesverwaltungsamt - Landesvermessung
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 28.04.93 Az: VAB 1118/193
Katasteramt Göttingen

BILSHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

**ÜBER DEM DORFE II
URSCHRIFT**

M. 1:1000
BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

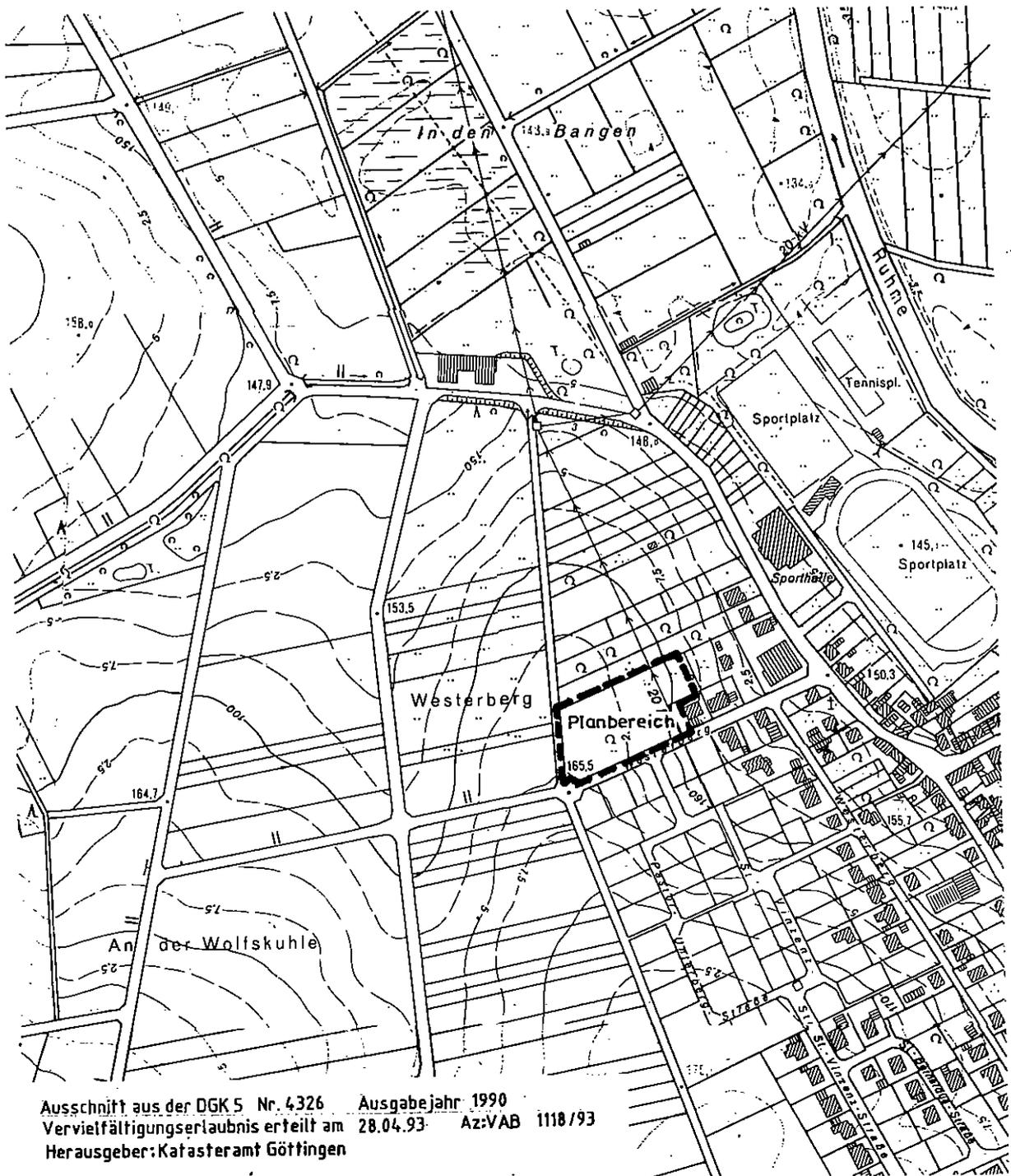
PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 10 BauGB	GEM § 30 BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 16.06.1995 / RO	GEÄNDERT: 29.09.1995 / RO			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 29.9.1995	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE BILSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 14 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
"ÜBER DEM DORFE II"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 27.03.1995 hat der Rat der Gemeinde Bilshausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Über dem Dorfe II" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortslage nördlich der Straße Westerberg. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 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 Gieboldehausen hat die Aufstellung von 20 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 19. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche und Dorfgebiet dar.

2.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße Westerberg am nördlichen Ortsrand. Die Fläche ist zu einem Teil mit Wohnhäusern bebaut. Der Bereich der Straße Westerberg ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 12 "Über dem Dorfe" als Bauland ausgewiesen. Der westliche Teil des Bebauungsplanes stellt sich als Obstwiese dar. Hier am Ostrand stellt die Obstwiese einen ökologischen Wert dar.

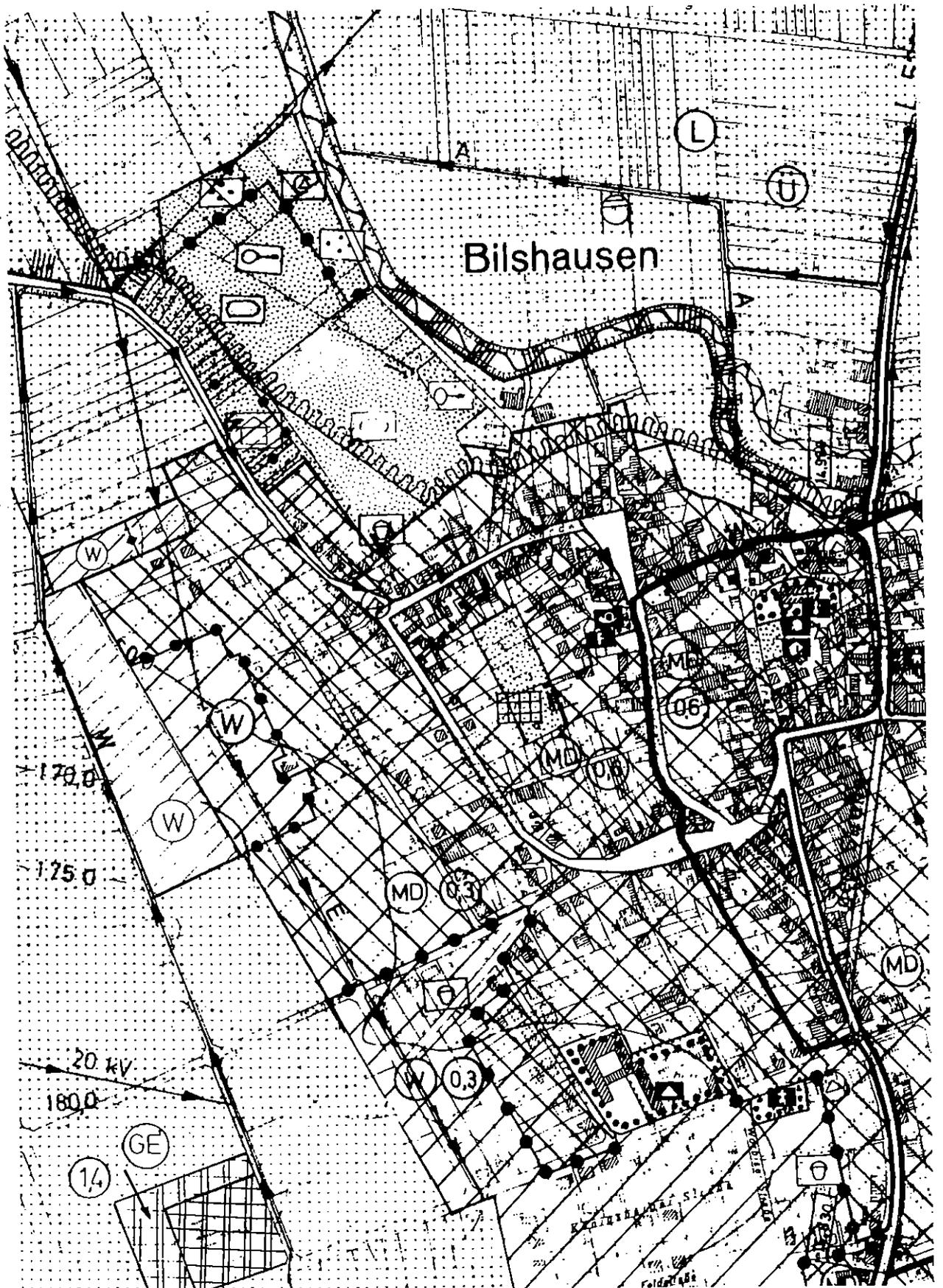
Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich der bebauten Ortslage zugeordnet. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Bereich gleichfalls ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet.

Durch die geplante Bebauung wird die Obstwiese teilweise versiegelt. Außerdem werden Obstbäume durch die Baumaßnahme beseitigt. Durch ausreichende Ersatzpflanzungen kann ein Wertausgleich erfolgen. Dies muß durch entsprechende Festsetzung sichergestellt werden.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Bilshausen ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Bilshausen hat durch seine Bevölkerungszahl und sein Arbeitsplatzangebot eine relativ große Eigenentwicklung im Rahmen der Wohnbebauung. So ist es im Sinne der Regionalplanung, wenn sich Arbeitsstätten und Wohnungen an einem Ort befinden. Mit der vorgesehenen Baugebietsausweisung wird lediglich das Baugebiet am Westerberg abgerundet.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbaufläche für die Errichtung von Eigenheimen bereitzustellen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde Bilshausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Über dem Dorf II" beschlossen.

Dieser Bebauungsplan greift in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 "Über dem Dorfe" ein. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 14 "Über dem Dorf II" tritt dieser in den überplanten Bereich an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 12 "Über dem Dorfe".

3.3 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Nachbarschaft und der Planungsvorgaben durch den Flächennutzungsplan und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 wird für den östlichen Teil des Plangebietes, bis zur geplanten Wohnstraße, ein Dorfgebiet und für den übrigen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Baugebiet soll der Errichtung von Eigenheimen dienen. Entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen überplanten Bebauungsplanes und der Ortsrandlage wird eine eingeschossige Bauweise zugelassen. Eine Änderung gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist nicht erfolgt. Die Bauweise ist entsprechend der Zielsetzung auf Einzelhäuser begrenzt worden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig mit Baugrenzen abgegrenzt. Damit ist ausreichend Spielraum für die Anordnung der Wohngebäude gegeben worden. Mit der Festlegung der max. Bauhöhe soll der exponierten Lage Rechnung getragen werden (siehe auch Textliche Festsetzung).

3.5 Verkehrsflächen

Das Dorf- und allgemeine Wohngebiet wird über die Westerberg-Straße erschlossen. Die Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan "Über dem Dorfe" ausreichend groß ausgewiesen worden. Für die Erschließung der Baugrundstücke im nördlichen Bereich ist eine 6,5 m breite Wohnstraße vorgesehen. Von der Wohnstraße zweigen 4 m breite Wohnwege ab, die noch weitere Bauflächen in der Tiefe erschließen. Die Wohnstraße soll künftig nach Norden weitergeführt werden und mit einem 18 m Wendepunkt abschließen. Da diese Straßenverlängerung nicht in Kürze erfolgen wird, ist eine Wendemöglichkeit im Eckbereich des Wohnweges vorgesehen. Mit einem 12 m

Wendekreis ist auch das Wenden für Lieferfahrzeuge mit einmaligem Zurücksetzen möglich. Die Straßenbreite wird damit begründet, daß an die Wohnstraße zu einem späteren Zeitpunkt weitere Wohneinheiten angebunden werden. Außerdem wird die Straße in der Verlängerung abgelenkt, so daß ein Begegnungsverkehr gewährleistet werden muß.

3.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 12 "Über dem Dorfe" ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen zur Ortsrandgestaltung festgesetzt worden. Durch die Erweiterung des Baugebietes ist dieser Pflanzstreifen an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Im Rahmen der Überarbeitung wird der Pflanzstreifen auf 3 m Breite verringert. Hier soll der Pflanzstreifen zur allgemeinen Durchgrünung beitragen. Entlang der Westgrenze ist der Pflanzstreifen erhalten und verlängert worden. An der Ostgrenze bindet das Plangebiet an die bebaute Ortslage an. Die Anpflanzungen sind auf die Festsetzung anrechenbar.

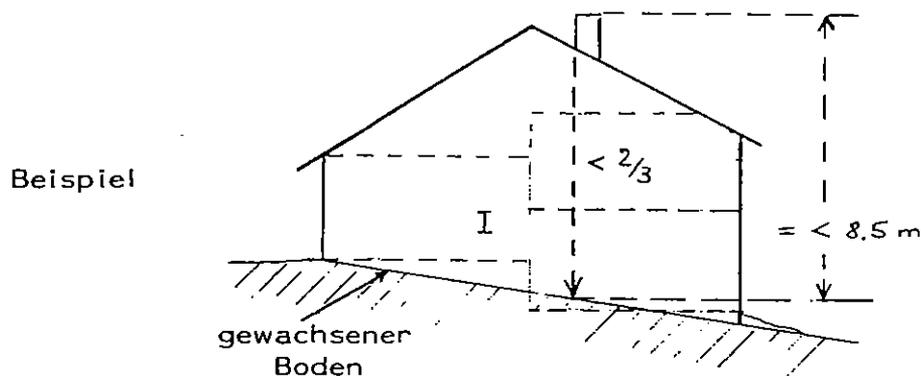
Im Baugebiet befinden sich einige erhaltenswerte Obstbäume. Soweit diese außerhalb der überbaubaren Fläche stehen, sind sie als zu erhalten festgesetzt worden. Für die Bäume in den überbaubaren Flächen wird im Rahmen der Ausgleichsfestsetzung ein Ausgleich geschaffen.

3.7 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im Baugebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 8,5 m festgesetzt worden. Damit soll erreicht werden, daß Gebäude mit stark geneigten Dächern nicht aus der Dachlandschaft herausragen. Somit werden mögliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden.

Von dieser Festsetzung nicht betroffen ist der Innenbereich zwischen Sandweg und geplanter Wohnstraße. Hier wird die Notwendigkeit der Begrünung nicht gesehen, zumal diese Bauflächen weiter unten am Hang angeordnet werden.



zu Nr. 2

Um eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, ist bezogen auf die Bauplatzgrößen, eine Anpflanzung von Bäumen festgesetzt worden. Da die Mindestgröße der Baugrundstücke nicht festgelegt ist, können die anzupflanzenden Bäume nicht auf Bäume I. Größenordnung abgestellt werden. So können wahlweise Bäume I. Größenordnung sowie Bäume II. Größenordnung oder Obstbäume - Hochstämme angepflanzt werden.

zu Nr. 3

Das Baugebiet soll zum westlichen Ortsrand eine gestaltende Abpflanzung erhalten. Dazu ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Durch diese Festsetzung wird die Mindestbepflanzung festgesetzt. Die vorgesehene Pflanzmenge stellt ein ausreichendes Mindestmaß da, welches durch weitere Anpflanzungen verdichtet werden kann.

zu Nr. 4

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund des Bundes- und Niedersächsischen Naturschutzgesetzes festzusetzen. Unter Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine Bestands- und Planungsbewertung erfolgt. Diese Festsetzung ist in Abhängigkeit zur Versiegelung vorgenommen worden. Der Ausgleichswert ist wie folgt ermittelt worden.

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	8.311 WE
abzüglich	
Grünfläche (Garten)	1.157 WE
WA + MD	1.901 WE
Streuobstwiese	<u>146 WE</u>
	5.107 WE

Versiegelung durch Bebauung

WA = 1.446 m ²		
WA = 1.296 m ²	=	2.925 m ²
MD = 183 m ²		
Ausgleichswert	=	$\frac{5.107 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{2.925 \text{ m}^2}$ = 17,45 WE
je 10 m ² Versiegelung		

Werden beispielsweise 500 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich wie folgt berechnet:

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} \times 17,45 \text{ WE} = 873 \text{ WE}$$

Diese Wertigkeit kann durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen werden.

Hausgärten 200 m ² x 1,2 WE/m ²	=	240 WE
Textl. Fest. Nr. 2		
2 Obstbäume x 50 WE	=	100 WE
4 Großsträucher x 28 WE	=	112 WE
Textl. Fests. Nr. 3		
nicht betroffen		
		<hr/>
Summe	=	452 WE
verbleibt ein Defizit von	=	421 WE

Das Defizit kann durch Anpflanzung von 6 Obstbäumen Hochstamm und 5 Großsträucher auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden.

Somit ist ein Ausgleich sichergestellt. Der Ausgleich kann jedoch auch durch andere Zusammenstellung gewährleistet werden.

Pflanzempfehlung

Folgende Gehölze werden empfohlen:

Bäume I. Größenordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Bäume I. Größenordnung im feuchten Bereich:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Möglichst als Kopfweide:

Silberweide (*Salix alba*)
Lorbeerweide (*Salix pentandra*)

Pflanzgröße: Hochstamm, 2 x v., o.B. Stammumfang 10 - 12, BDB-Qualität

Pflanzgröße: Heister, 2 x v., o.B. 200 - 250, BDB-Qualität

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Wildbirne (*Pyrus communis*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Bäume II. Größenordnung im feuchten Bereich:

Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Saalweide (*Salix caprea*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)

Pflanzgröße: Heister, o. B. 2 x v., 150 - 200, BDB-Qualität

Wahlweise können auch folgende Obstbaumhochstämme gepflanzt werden, z.B.

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm, Boskop, Berlepsch, Goldparmäne, Graue Renette, Großer Bohnapfel, Oldenburger, Ontario, Landsberger Renette, Jacob Lebel

Birnensorte:

Gute Luise, Gute Graue, Rote Bergamotte

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche, Große grüne Reneclaudé

Kirschensorten:

Knorpelkirsche, Schattenmorelle

Pflanzqualität: Hochstamm

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus Monogyna*)
Zweiggrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hecken und Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Sträucher im feuchten Bereich:

Faulbaum (*Frangula alnus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Öhrchenweide (*Salix aurita*)
Purpurweide (*Salix pupurea*)

Pflanzgröße: 2 x v., o. B., 60 - 100, BDB-Qualität

zuzüglich

Textl. Festsetzung Nr. 2

MD	246 m ²		
WA	5.349 m ²		
= 2 + 22 = 24 Bäume	x 50 WE	=	1.200 WE
= 4 + 44 = 48 Großsträucher	x 28 WE	=	1.344 WE

Textl. Festsetzung Nr. 3

58 lfd m je 15 lfd m 1 Laubbaum, 8 Großsträucher

4 Laubbäume	x 50 WE	=	200 WE
32 Großsträucher	x 28 WE	=	896 WE

76 lfd m je 15 lfd m 1 Laubbaum, 8 Großsträucher

6 Laubbäume	x 50 WE	=	300 WE
48 Großsträucher	x 28 WE	=	1.344 WE

8.488 WE
=====

Überkompensation = 177 WE
=====

Wie aus der Berechnung hervorgeht, ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

3.9 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes werden nicht gesehen. Für die Ansiedlungen landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebsstellen im Dorfgebiet sind die überbaubaren Flächen zu klein ausgewiesen. Konflikte zwischen Dorfgebiet und Allgemeinem Wohngebiet sind weitgehend ausgeschlossen.

4. Örtliche Bauvorschrift

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 der baulichen Anlagen in den Bebauungsplan übernommen.

§ 1 Dachform

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

§ 2 Dachneigung

Die ortstypische Dachneigung im Ortskern ist eine Dachneigung zwischen 40° und 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.

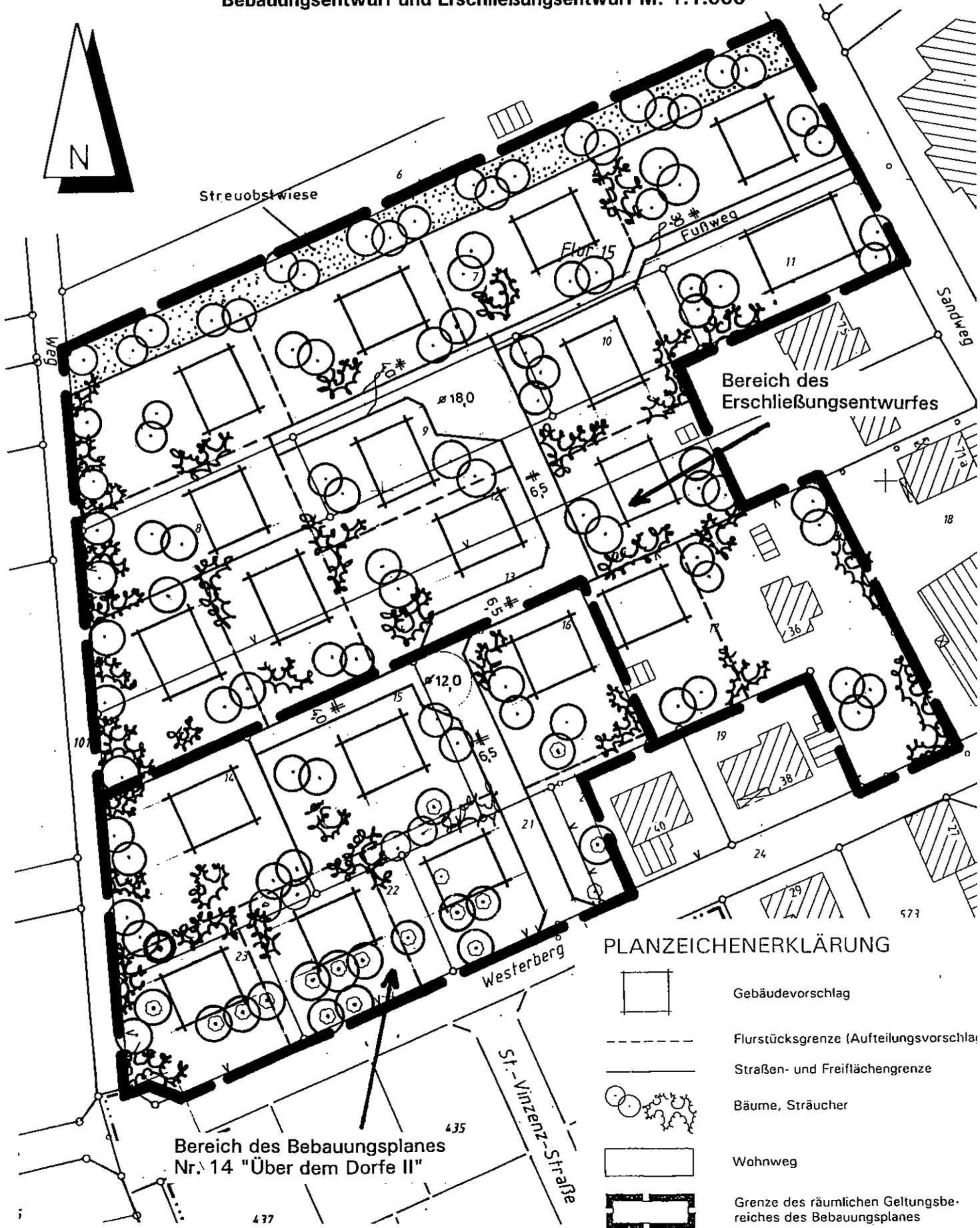
§ 3 Dachfarben

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 erkennbar zu machen, indem sie eine Farbe des Hindergrundes 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.

Bebauungsentwurf und Erschließungsentwurf M. 1:1.000



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 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen. Soweit die Wassermenge nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus der Rhume.

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es der Boden zulässt, auf den Grundstücken zu versickern oder durch Rückhaltung in Zisternen als Brauchwasser für die Gärten zu nutzen. Nur überschüssige Oberflächenwasser, die bei starken Regenfällen auftreten, dürfen über den Regenwasserkanal unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet werden. Im übrigen soll die Versiegelung auf den Baugrundstücken nur in notwendigem Umfang erfolgen. Desweiteren sollen zur Befestigung nur Materialien verwendet werden, die eine Versickerung des Regenwassers zulassen. Anderenfalls soll das Regenwasser im Seitenbereich versickert werden.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsverwaltung Göttingen, sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas wird von den Westharzer Kraftwerken GmbH sichergestellt.

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 in diesem Plan nicht geplant, da ein Spielplatz im angrenzenden Plan ausgewiesen ist. Dieser Plan deckt den Mehrbedarf von 37 m² aus diesem Plan mit und ist von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen.

Das Dorfgebiet wurde aus der Berechnung herausgelassen, da erfahrungsgemäß den Kindern hier genügend Freiraum zum Spielen zur Verfügung steht.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	18.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	120.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	10.000,-- DM

Von diesen Beträgen werden 80 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	45.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	45.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	20.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-
netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. um-
gelegt.

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 0,6176 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	0,5290 ha
Dorfgebiete	0,0305 ha
Verkehrsfläche	0,0581 ha

Bei der geplanten Baudichte von 0,34 GFZ im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich eine maximale Geschossfläche von 1.828 m².

Bei der geplanten Baudichte von 0,4 GFZ im Dorfgebiet ergibt sich eine maximale Geschossfläche von 122 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 14 und Örtliche Bauvorschrift
"Über dem Dorfe II"

vom 28.12.1995 bis einschließlich 29.01.1996

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

Bilshausen, den 7.3.1996

gez. Strüber
Bürgermeister

i.V. gez. Grobecker
Gemeindedirektor