

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1)

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

○ Geschosflächenzahl
○ Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
Bezugspunkt Normal-Null = NN

OK 168,0 m über NN Oberkante als Höchstmaß

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

○ Offene Bauweise
--- Baugrenze

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

□ Straßenverkehrsflächen
--- Straßenbegrenzungslinie, auch gegen über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
□ Landwirtschaftlicher Weg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

○ unterirdisch / Ferngasleitung

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. 4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

○ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

□ Stellplätze

□ Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ferngas Salzgitter GmbH (§ 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. 6)

□ 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

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□ Grünanlage, öffentlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die Ausnahmen unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 10 Nr. 4 Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 5,49 WE, WE = Wertigkeit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittuffigen 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 = 60 WE
Obstbaum Hochstamm = 50 WE
Großstrauch = 28 WE
Kleinstrauch = 7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung = 1,4 WE (m²)
Die Textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im festgesetzten Pflanzstreifen entlang der L 523 und der Bundesbahnstrecke eine Anpflanzung von hochwachsenden einheimischen Laubbäumen und Groß- und Kleinsträuchern vorzunehmen. Je 75 m² Pflanzstreifen sind ein hochwachsender Laubbaum (I. oder II. Größenordnung), sechs Großsträucher und sechs Kleinsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m bis 3 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Innerhalb der Pflanzstreifen sowie der Sicherheitsstreifen zur Landesstraße sowie zur Bundesbahnstrecke (20 m zur Flurstücksgrenze) und innerhalb des Leitungsrechtes der Ferngasleitung sind bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Wallaufschüttungen sind im Sicherheitsstreifen entlang der Landesstraße zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet * sind nur Betriebs- bzw. Betriebsanlagen zulässig, die die Lärmgrenzwerte, in Anlehnung an die Orientierungswerte nach DIN 18005, eines Mischgebietes (60 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts) nicht überschreiten.

Planunterlagen
Maßstab 1:1000
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Bilshausen
Gemarkung: Bilshausen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Flur: 13 Maßstab 1:2000
Stand vom: 1.04.93

Angefertigt: 28.05.93
Göttingen, den 28.05.93
Aktzeichen: YAB 1117/93

Katsteramtl. Göttingen
im Auftrage
K. W. W.

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 4 des Niedersächs. Verordnungs- und Katastergesetzes vom 2. Juli 1965 - Nds. GVBl. S. 187).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 11 des Baunutzungsverordnungs (BauNVO) des 40. der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bilshausen diesen Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung und den hiermit verbundenen textlichen Festsetzungen, sowie dem Nebenanlagenbereich im Baugebiet über die Gestaltung, in seiner Sitzung beschlossen.

Bilshausen, den 13.1.1995

Bürgermeister: [Signature]
Gemeindevorstand: [Signature]

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
WA VAB 1117/93
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 4 des Nds. Verordnungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1965, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 340).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.04.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der städtebaulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übereinstimmung der neu ermittelten Anlagen mit der Örtlichkeit ist einwandfrei festgestellt.

Göttingen, den 18. November 1994
Katasteramt

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Gemeinde Bilshausen, den 18. November 1994
Gemeindevorstand

Aufstellungsbeschluss

Gemeinde Bilshausen
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.02.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Bilshausen öffentlich bekanntgemacht.

Bilshausen, den 13.1.1995

Bürgermeister: [Signature]
Gemeindevorstand: [Signature]

Öffentliche Auslegung

Gemeinde Bilshausen
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15. August 1994 bis zum 15. September 1994 öffentlich bekanntgemacht.

Bilshausen, den 13.1.1995

Bürgermeister: [Signature]
Gemeindevorstand: [Signature]

Vereinfachte Änderung

Gemeinde Bilshausen
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Die Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.1.1995 in Kenntnis gesetzt.

Bilshausen, den 13.1.1995
Gemeindevorstand

Genehmigung

Gemeinde Bilshausen
Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 9 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügen vom heutigen Tage (Aktzeichen) unter Aufgehobener Maßgeblichkeit Ausnahme der durch bewilligten Teil 1) gemäß § 11 Abs. 1 und § 1, Nr. 9, 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Göttingen, den 13. April 95
Landkreis Göttingen
Der Oberbürgermeister
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 24.5.1995 in Ansehung bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.5.95 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Bilshausen, den 31.5.95
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Gemeinde Bilshausen
Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplans mit den Änderungen in seiner Sitzung am 17.10.1994 als Satzungsplan (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bilshausen, den 13.1.1995
Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Gemeinde Bilshausen
Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplans mit den Änderungen in seiner Sitzung am 17.10.1994 als Satzungsplan (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bilshausen, den 13.1.1995
Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Gemeinde Bilshausen
Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplans mit den Änderungen in seiner Sitzung am 17.10.1994 als Satzungsplan (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bilshausen, den 13.1.1995
Gemeindevorstand

Beitriffsbeschluss

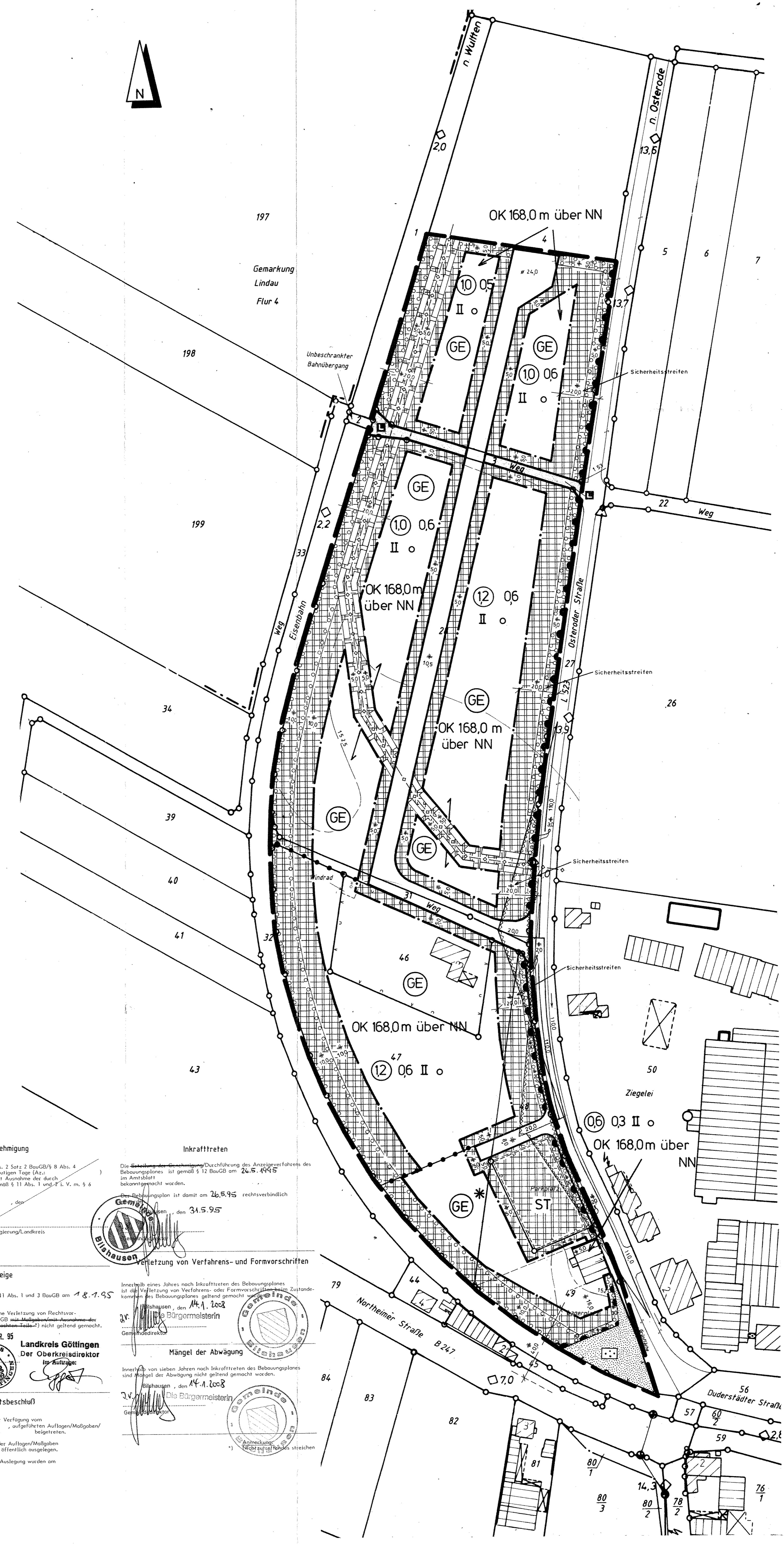
Gemeinde Bilshausen
Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplans mit den Änderungen in seiner Sitzung am 17.10.1994 als Satzungsplan (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bilshausen, den 13.1.1995
Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung

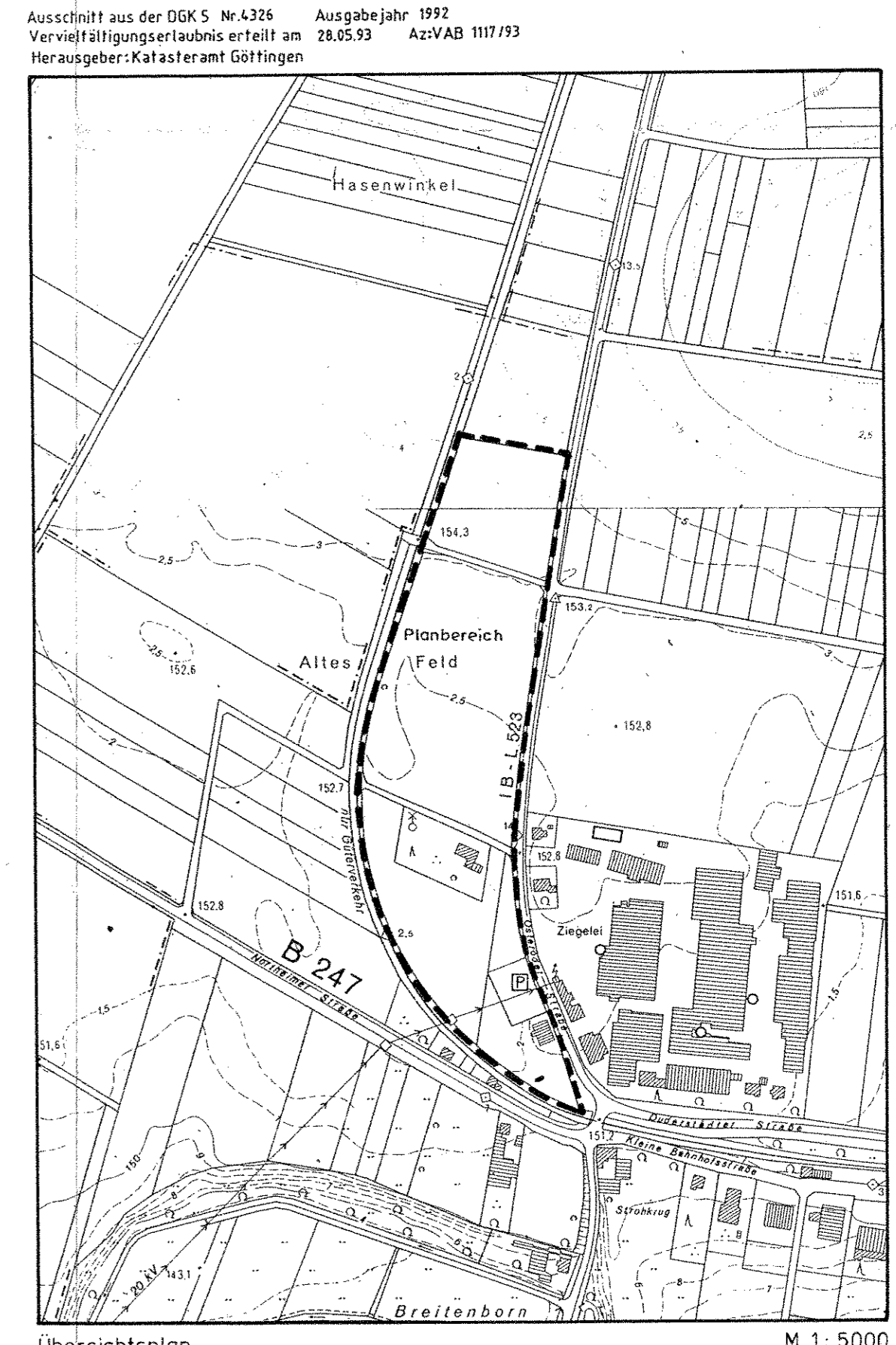
Invertiert von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und dem Zeitpunkt der Abwägung nicht gefordert gemacht worden.

Bilshausen, den 14.1.1998
Bürgermeister



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Höhenlinie über N.N.
- Graben
- Gehölze



BILSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

IM ALTEN FELDE

URSCHRIFT

M 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG.

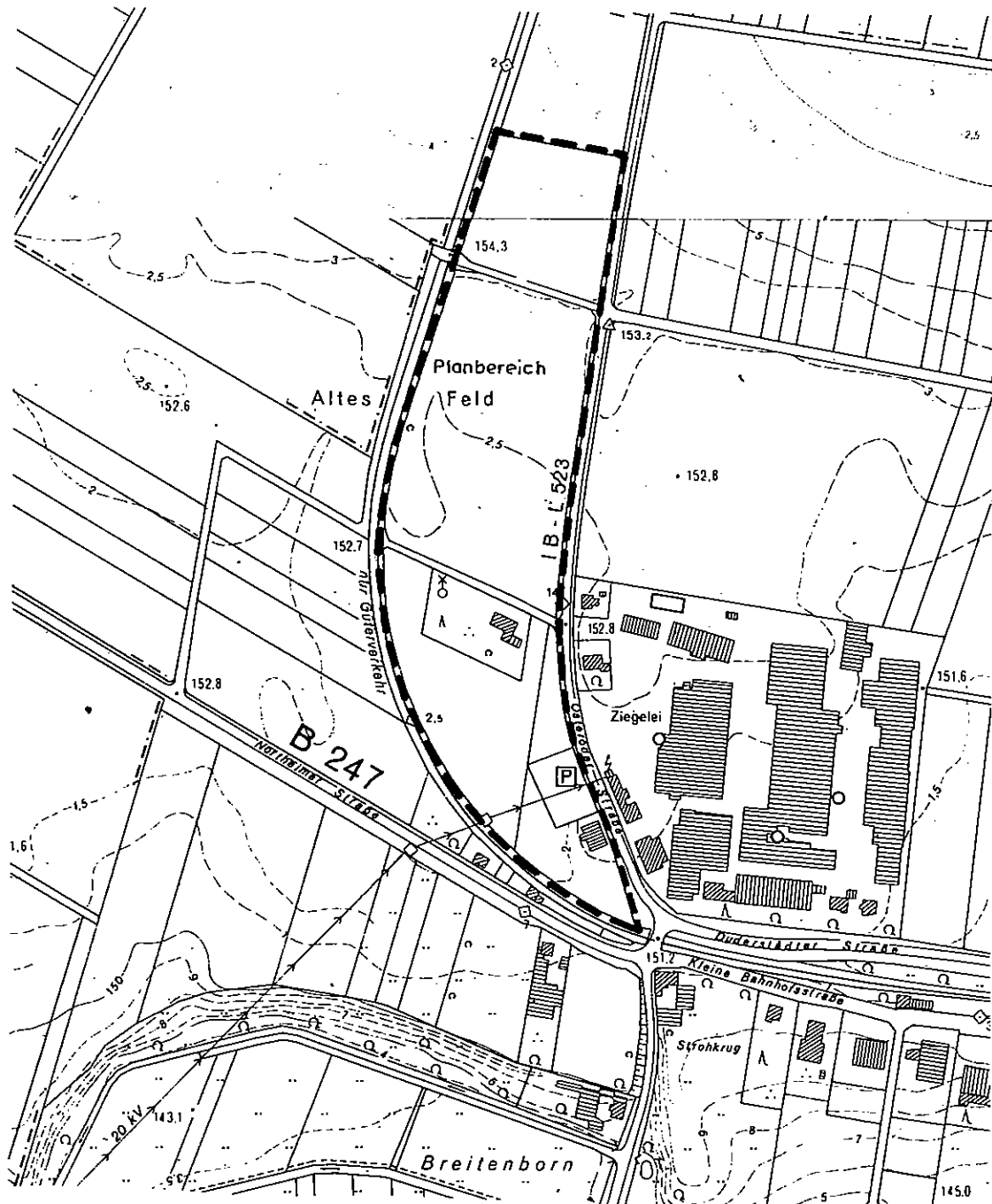
PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

BEARBEITET: 15.10.1993/80	GEÄNDERT: 21.07.1994/190	STAND: 17.10.1994/180	GEN § 11 BauGB	GEN § 12 BauGB
---------------------------	--------------------------	-----------------------	----------------	----------------

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
17.10.1994	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE BILSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "IM ALTEN FELDE"



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr.4326 Ausgabejahr 1992
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 28.05.93 Az:VAB 1117/93
 Herausgeber: Katasteramt Göttingen

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 10.2.1993 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bils-
hausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Im alten Felde" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nördlich der Ortslage abgesetzt vom Dorf
zwischen L 523 und der Güterverkehrsstrecke nach Wulften. 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 des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt zwischen den Verkehrsadern der Landesstraße und der Güterverkehrsstrecke der Deutschen Bundesbahn. Im südlichen Bereich wird die Fläche bereits gewerblich und zum Wohnen genutzt. Die Freifläche wird intensiv als Ackerland genutzt. Bedingt durch die Nachbarschaft (Industrie und Verkehrsflächen) stellt die Ackerfläche keinen besonderen ökologischen Wert dar.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises von 1986 ist die Fläche als Gewerbegebiet und Fläche mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Durch die vorhandene Bebauung sind bereits Siedlungsansätze vorgegeben, die im Rahmen der weiteren Entwicklung aufgenommen werden.

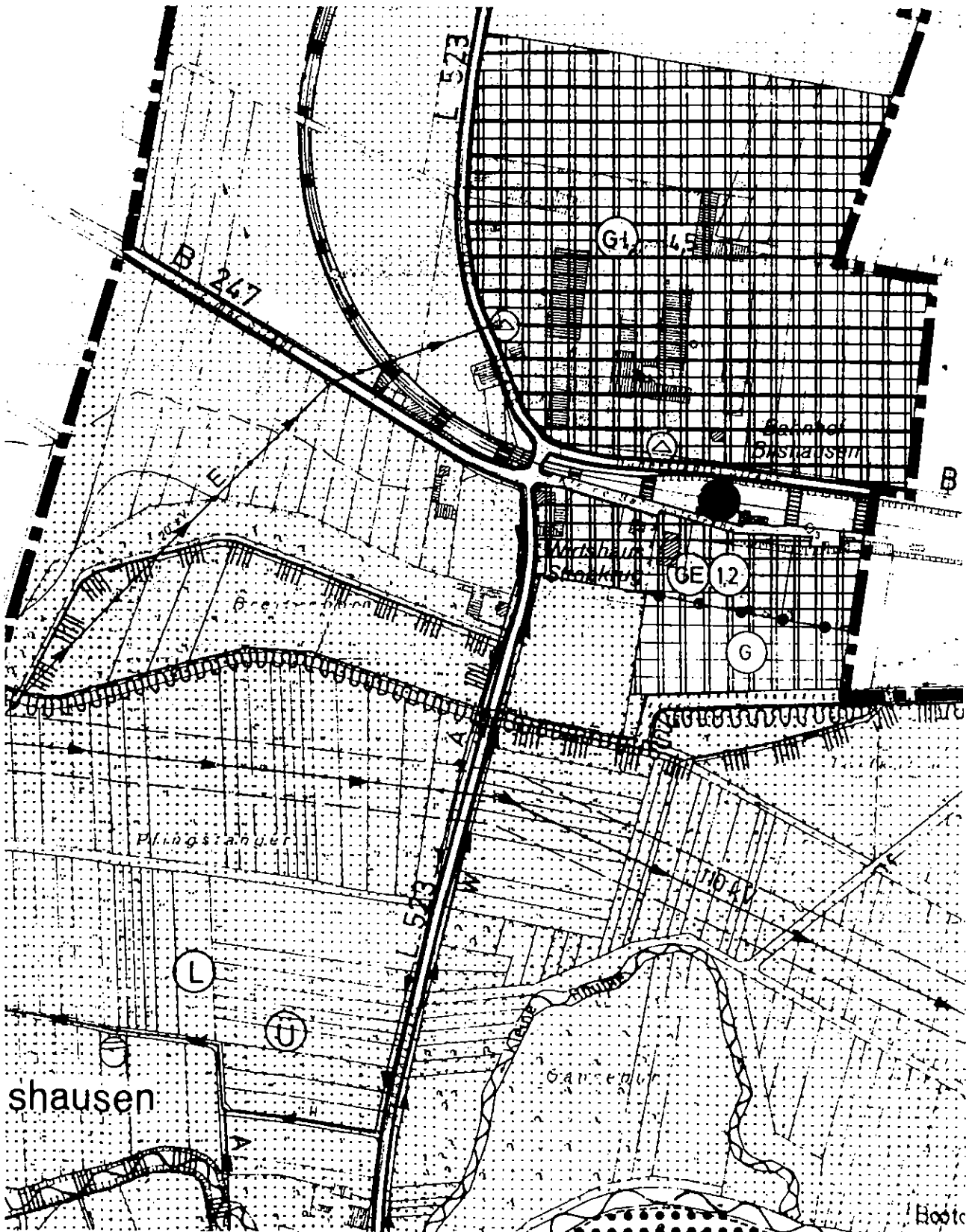
Bedingt durch die Lage und den ungünstigen Zuschnitt stellt die Inanspruchnahme der Fläche für die Bebauung keinen unzumutbaren Verlust für die Landwirtschaft dar.

Der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Bebauung muß gemäß Bundesnaturschutzgesetz im Bebauungsplan durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden (siehe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

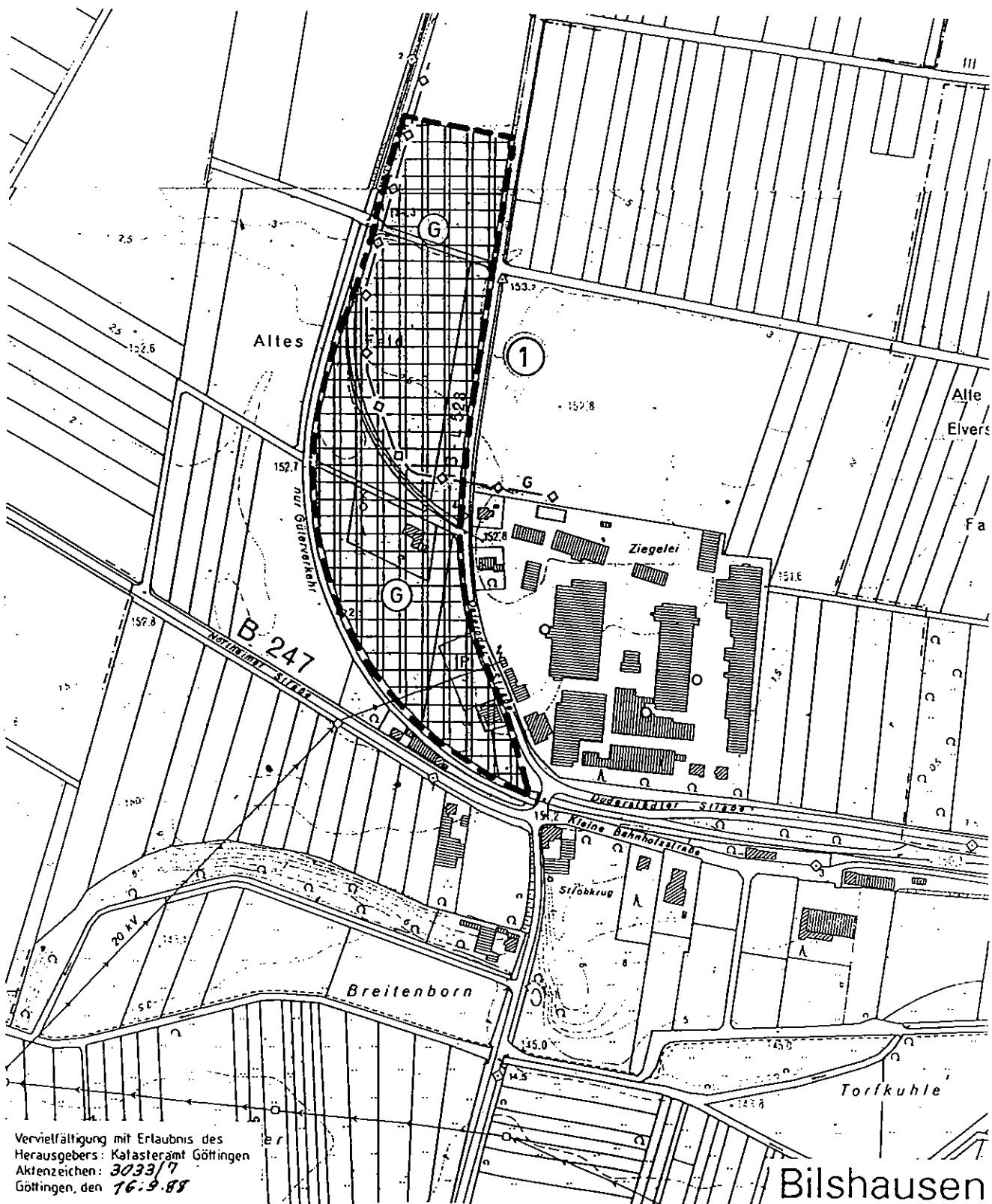
2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



Ausschnitt aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, M. 1:5.000



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

Bilshausen

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 dem Arbeitsplatzangebot eine relativ große Eigenentwicklung. So ist es notwendig, für ortsansässige Betriebe, die zur Zeit im Ortskern tätig sind, Entwicklungsflächen auszuweisen, um diesen die Möglichkeit der Betriebserweiterung zu geben. Gleichzeitig wird dabei eine Entflechtung von Gewerbe und Wohnen betrieben. Das geplante Gewerbegebiet dient ausschließlich der Eigenentwicklung und tritt nicht in Konkurrenz zum Gewerbegebiet in Gieboldehausen.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Dorflage befinden sich einzelne Gewerbebetriebe, die keine Erweiterungsmöglichkeit besitzen. Um jedoch ihren Betrieb aufrecht zu erhalten, wird es notwendig, ein Gewerbegebiet zu erschließen. Diese gewerbliche Inanspruchnahme stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Zur Erhaltung der Arbeitsplätze ist der Eingriff unumgänglich. Ein Verzicht würde die Abwanderungen von einigen Betrieben nach sich ziehen, welches zur Folge hat, daß die Pendlerbewegungen erhöht und damit die Straßen und die Umwelt in unnötiger Weise zusätzlich belastet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das örtliche Gewerbe zu erhalten und ihnen Entwicklungsfläche zur Verfügung zu stellen, um Abwanderungen und die damit verbundenen negativen Auswirkungen zu vermeiden. Unter diesem Gesichtspunkt wird auch der Eingriff in den Naturhaushalt gerechtfertigt. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Hieraus wird aufgrund des örtlichen Bedarfs und der Nachbarschaft ein Gewerbegebiet entwickelt.

Das vorhandene Wohngebäude mit einer Windkraftanlage auf dem Grundstück kann aufgrund der Vorbelastung durch die Ziegelei in direkter Nachbarschaft nicht einen Schutz der Wohnqualität in Form eines Wohngebietes erhalten. Durch die Vorbelastung ist die Wohnqualität eingeschränkt und kann in der Nachbarschaft eines Industriegebietes nur die Qualität eines Gewerbegebietes erhalten.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Bedingt durch die Lage Eisenbahnstrecke und Landesstraße sind größere Flächen von der Bebauung freizuhalten. Unter Berücksichtigung dieser Abstandsflächen ist die bauliche Ausnutzung Grund- und Geschoßflächenzahl festgelegt. Die Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,3 und 0,6 und die Geschoßflächenzahl zwischen 0,6 und 1,2. Die zulässige Bebauung soll maximal bis zweigeschossig zugelassen werden. Da bei gewerblichen Anlagen keine Wohngeschoßhöhen zugrunde gelegt werden kann, wird es notwendig, die zulässige Gebäudehöhe zusätzlich zu begrenzen,

um eingeschossige Hochbauten zu vermeiden. Mit der Begrenzung der max. Gebäudehöhe von 168 m ü. NN wird eine Bauhöhe von ca. 14 m ermöglicht. Diese ist ausreichend, um gewerbliche Anlagen wirtschaftlich betreiben zu können. Die Bauweise ist mit offener Bauweise festgesetzt worden. Damit sind die zulässigen Gebäude bis auf max. 50 m begrenzt. Die begrenzte Bauweise fügt sich auch besser in das Landschaftsbild ein.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig abgegrenzt, damit ausreichend Raum für die Anordnung der Gebäude zur Verfügung steht.

3.5. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über zwei Gemeindestraßen. Die derzeitigen Grundstückszufahrten in dem Gebiet zur Landesstraße hin werden damit aufgehoben.

Die geplante Erschließungsstraße nimmt den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg auf und erweitert diesen zur Erschließungsstraße. Damit wird die Anzahl der Einmündungen in die Landesstraße nicht erhöht. Die Erschließungsstraße wird nach Norden in das Gebiet geführt und endet in einem Wendeplatz. Dieser hat eine Breite von 24 m, damit auch Lastkraftwagen in einem Zuge wenden können.

Der landwirtschaftliche Weg mit der Flurstücksnummer 3 führt auf einen unbeschränkten Bahnübergang. Dieser Weg muß für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge erhalten bleiben, um die Flächen auf der Westseite der Bahntrasse zu erreichen. Die Wegeverbindung zwischen Planstraße und Landesstraße soll für den landwirtschaftlichen Verkehr auch bestehen bleiben, um den Fahrzeugen aus Richtung Wulften den direkten Weg zu ermöglichen, ohne einen Umweg über die Planstraße fahren zu müssen. Desweiteren stellt dieser Weg eine Notaus- und -einfahrt dar, falls die Hauptzufahrt blockiert ist. Grundsätzlich muß dieser Weg jedoch von gewerblichem Verkehr freigehalten werden. Auch von Seiten der Landwirtschaftskammer wird die Erhaltung des landwirtschaftlichen Weges gefordert. Von Seiten des Straßenbauamtes wird eine Schließung der Einmündung gefordert. Dieser Forderung kann nicht gefolgt werden. Eine Belastung durch Gewerbefahrzeuge muß ausgeschlossen werden, da der Weg nur für landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen ist. Es kann nicht unterstellt werden, daß hier ein gesetzwidriges Verhalten der Kraftfahrer vorgenommen wird.

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße ist es sinnvoll, den langsamen landwirtschaftlichen Verkehr so früh wie möglich von der Landesstraße herunter zu nehmen. Durch die Sperrung des landwirtschaftlichen Weges müßten die Fahrzeuge aus Richtung Wulften 230 m weiter auf der Landesstraße bleiben. Das gleiche trifft auch für die Rückfahrt zu.

Eine zusätzliche Verkehrsgefährdung stellt die verbleibende Einmündung nicht dar, da sie weiterhin auch nur für den landwirtschaftlichen Verkehr gewidmet ist. Durch Beschilderung und Ausbau soll verhindert werden, daß auch anderer Fahrzeuge diesen Weg nutzen.

Die zweite Gemeindestraße dient dazu, die vorhandenen Zufahrten der Firmen Jung und Jacobi zu ersetzen und diese über die Gemeindestraße an die Landesstraße anzubinden. Da diese Straße die Erschließung von zwei beziehungsweise vier Betriebsgrundstücken zur Aufgabe hat, wird auf einen Wendeplatz verzichtet. Müllfahrzeuge zur Entsorgung müssen in diesem Fall auf den Betriebsgrundstücken wenden.

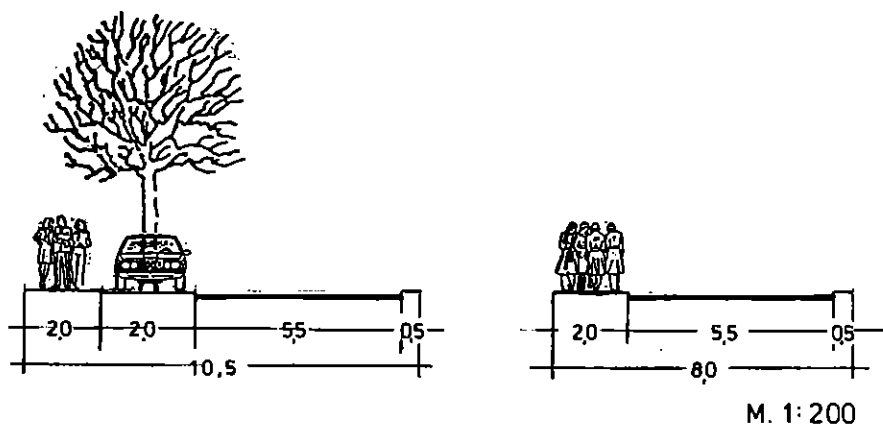
Für einen sicheren Fuß- und Radfahrverkehr ist entlang der Landesstraße eine 2 m breite Erweiterung der Verkehrsfläche vorgenommen worden, um den Verkehr zur Ortslage Bilshausen sicherer zu machen. Dieser kombinierte Fuß- und Radweg ist nur bis zur Anbindung der nördlichen Planstraße notwendig, um dann über die Gemeindestraße die Betriebsgrundstücke zu erreichen. Im Bereich des Bahnüberganges muß eine mit dem Straßenbauamt abgestimmte Gleisüberführung erfolgen.

Entlang der Landesstraße ist die Grenze ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt worden.

Zufahrten zur Landesstraße sind nach Erstellung der Gemeindestraßen nicht mehr gestattet und auch nicht mehr erforderlich. Die bestehenden Zufahrten zur Landestraße sind vor Baubeginn zu schließen.

Für eine Verbesserung des Verkehrsknotens der B 247 und der L 533 ist die südliche Planbereichsspitze als öffentliche Grünfläche ausgewiesen worden. Sollte der Knoten vom Straßenbauamt umgeplant werden, steht die Fläche für die Straßenanlage zur Verfügung. Bis zu diesem Zeitpunkt soll die Fläche als Grünfläche erhalten werden.

Straßenprofile



3.6 Hauptversorgungsleitungen

Durch das Baugebiet verläuft die Gasleitung der Ferngas Salzgitter GmbH. Diese Leitung ist als Hauptversorgungsleitung dargestellt. Zu beiden Seiten der Leitungsachse ist ein je 5 m breites Leitungsrecht zugunsten der Ferngas Salzgitter GmbH ausgewiesen worden. Im Bereich des Leitungsrechtes dürfen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Ferngasleitung und des Fernmeldekabels beeinträchtigen. Veränderungen an der Bodenüberdeckung der Ferngasleitung sind nur in Abstimmung mit der Ferngas Salzgitter GmbH möglich. Bei Anpflanzungen von tiefwurzelnden Bäumen ist ein Mindestabstand von 2 m zur Leitungsachse einzuhalten.

3.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild sind Pflanzstreifen entlang der Plangebietsbegrenzung getroffen worden. Gleichzeitig trägt die Randbepflanzung zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt bei. Die Pflanzdichte wird über die Textliche Festsetzung geregelt.

3.8 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Im Plangebiet befindet sich der Parkplatz der Jakobi-Ziegeleiwerke. Dieser private Stellplatzbereich wurde entsprechend der Baugenehmigung in den Bebauungsplan aufgenommen. Lediglich die Zufahrt ist nach Fertigstellung der Gemeindestraße auf diese umzustellen. Im übrigen wurde auf die Darstellung von weiteren Stellplätzen im Gewerbegebiet verzichtet.

3.9 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im ländlichen Bereich ist es üblich, daß bei den Betrieben die Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonen auch wohnen. Um hier den künftigen Betrieben die Planung zu erleichtern, wird die Ausnahme generell erlaubt. Damit wird der Charakter des Gebietes nicht verändert.

zu Nr. 2

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert 45.570 WE

abzüglich

Grünfläche einschl.
Pflanzstreifen 16.410 WE

öffentliche Grünanlage 994 WE

Landwirtschaftlicher Weg 313 WE

27.853 WE

Versiegelung durch Bebauung

42.892 m²

Ausgleichswert $\frac{27.853 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{42.892 \text{ m}^2} = 6,49 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 500 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{500 \text{ m}^2 \times 6,49 \text{ WE}/10 \text{ m}^2}{10} = 325 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit kann durch verschiedene Maßnahmen erfolgen. Die

Wertigkeit der Maßnahmen Baumpflanzungen sind in der Festsetzung mit festgeschrieben worden. So soll dem Eigentümer bzw. Bauherren überlassen bleiben, zu welcher Form des Ausgleiches er sich entscheidet. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen im Bereich des Pflanzstreifens der Stellplätze sowie zur allgemeinen Durchgrünung sind vorrangig durchzuführen. Dazu auch die gesonderte Festsetzung. Lediglich dürfen die dadurch angepflanzten Gehölze auf die Ausgleichsfestsetzungen angerechnet werden.

Bei der Verwendung eines offenporigen oder breitfugigen Pflasters wird eine Versiegelung nicht in der üblichen Intensität vorgenommen. Um diese Befestigungsart zu fördern, ist ein Abschlag auf die Ausgleichsmaßnahmen zugelassen worden. Dies ist gerechtfertigt, da ein Teil des Regenwassers in den Untergrund versickert.

Unter Punkt Natur und Landschaft ist eine Bilanz des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

zu Nr. 3

Das Gewerbegebiet soll insgesamt eine allgemeine Durchgrünung erhalten, um den ökologischen Eingriff zu mildern und die Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen. In Anlehnung an die Grundstücksgröße ist die Anpflanzung eines Laubbaumes je 500 m² angefangene Grundstücksgröße festgesetzt worden.

zu Nr. 4

Entlang der Bahnstrecke ist ein größerer baulicher Abstandsstreifen einzuhalten. Hier soll ein größerer Pflanzstreifen als gestalterisches Element sowie als Ausgleichsmaßnahme entstehen. Gleichfalls soll der Grünstreifen entlang der Landesstraße in entsprechender Weise wirken. Da die Pflanzstreifen unterschiedliche Breiten aufweisen, wird die Pflanzdichte auf Quadratmeter-Pflanzstreifen bezogen. So sind je 75 m² Pflanzstreifen 1 hochwertiger Laubbaum, 6 Großsträucher und 6 Kleinsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

zu Nr. 5

Im Gewerbegebiet wird es erforderlich, für Bedienstete, Besucher und Lieferanten ausreichend Stellplätze bereitzustellen. Um hier keine sterile Asphalt- oder Betonfläche zu erhalten, ist je 5 erstellte Stellplätze ein hochwertiger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten

zu Nr. 6

Im Bereich der Straßeneinmündung ist ein Sichtdreieck festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu Nr. 7

Innerhalb der Sicherheitsstreifen sollen bauliche Nebenanlagen ausgeschlossen sein. Die Festsetzung ist in Anlehnung an das Bundesfernstraßengesetz und zur Sicherheit der Anlagen vorgenommen worden.

Da die Bodendeponierung erhebliche Probleme im Landkreis aufwirft, soll die Möglichkeit gegeben werden, den Boden im Baugebiet zu belassen. Im Sicherheitsstreifen zur Landesstraße ist eine Ablagerung konfliktlos möglich. Hier kann der Bodenaushub noch als Lärmschutz dienen. Diesbezüglich wurde im Sicherheitsabstand zur Landesstraße die Bodenablagerung zugelassen. Die verkehrlichen Belange werden mit dieser Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Zu Nr. 8

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Süden an zwei Wohnhäuser und einen landwirtschaftlichen Betrieb an. Um diese Gebäude nicht unzulässig mit gewerblichen Immissionen zu belasten, wird das Gewerbegebiet auf die Richtwerte eines Misch- und Dorfgebietes begrenzt.

Auf die Einschränkung des Gewerbegebietes um das vorhandene Wohnhaus ist verzichtet worden. Dieses Wohngebäude wurde neben einem Industriegebiet errichtet auf einer vorbelasteten Fläche. Zum damaligen Zeitpunkt mußte davon ausgegangen werden, daß die Fläche nicht die Qualität eines Misch- oder Dorfgebietes besitzt.

3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell ist eine Wertermittlung vorgenommen worden. Ergebnis dieser Berechnung ist, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Ausgleich des Eingriffes sichergestellt ist.

Bestandsberechnung

Plangebiet	64.320 m ²	
Wege	1.430 m ²	
Garten	3.688 m ²	davon 520 m ² Grünstreifen
Lagerplatz	3.275 m ²	
Gebäude	585 m ²	
Parkplatz	1.804 m ²	davon 240 m ² Grünstreifen
Ackerfläche	53.538 m ²	

Berechnung der Wertigkeit

Wege	1.430 m ²	x	0,5 WE/m ²	=	715 WE
Garten	3.688 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	4.426 WE
Lagerplatz	3.275 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	983 WE
Gebäude	585 m ²	x	0,0 WE/m ²	=	
Parkplatz	1.564 m ²	x	0,2 WE/m ²	=	313 WE
Grünstreifen Parkplatz	240 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	288 WE
Ackerfläche	53.538 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	37.477 WE
Zuschlag für Grün- streifen	520 m ²	x	1,8 WE/m ²	=	936 WE
Zuschlag für Grün- streifen	240 m ²	x	1,8 WE/m ²	=	432 WE
Das Plangebiet stellt damit einen Wert von dar.					45.570 WE

Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Gewerbegebiet 57.108 m²

davon versiegelte Fläche
durch Gebäude

0,3	2.195 m ²	x	0,0 WE/m ²
0,5	2.328 m ²	x	0,0 WE/m ²
0,6	27.080 m ²	x	0,0 WE/m ²

davon zusätzlich
versiegelte Fläche
50 % der Gfz jedoch
nicht mehr als 0,8 Gfz

0,3	1.098 m ²	x	0,0 WE/m ²	
0,5	1.164 m ²	x	0,0 WE/m ²	
0,6	9.027 m ²	x	0,0 WE/m ²	
davon Pflanzstreifen (Sukzession)	7.721 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 9.265 WE
Rest Grünfläche	<u>6.495 m²</u>	x	1,1 WE/m ²	= 7.145 WE
Zwischensumme	57.108 m ²			
	=====			
Grünanlage	828 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 994 WE
Verkehrsfläche	5.758 m ²	x	0,0 WE/m ²	
Landwirtsch. Weg	<u>626 m²</u>	x	0,5 WE/m ²	= 313 WE
Zwischensumme	7.212 m ²			
	=====			
Anpflanzungen durch Textliche Festset- zung Nr. 3 57.108 : 500 = 114	114 Laubbäume je 50 - 90 WE			= 5.700 WE
Anpflanzung durch Textliche Festset- zung Nr. 4 7.754 : 75 = 103	103 Laubbäume je 50 - 90 WE			= 5.150 WE
	618 Großsträucher je 28 WE			= 17.304 WE
	618 Kleinsträucher je 7 WE			= 4.326 WE
				<hr/>
				50.197 WE(m ²)
				=====

3.11 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Das Gewerbegebiet grenzt an ein vorhandenes Industriegebiet und an landwirtschaftliche Fläche.

Von Seiten des Gewerbeaufsichtsamtes wurde bereits zum Flächennutzungsplan auf das vorhandene Wohnhaus hingewiesen. Hier muß nochmals festgestellt werden, daß es aufgrund der Nachbarschaft um eine vorbelastete Fläche geht, die nicht die Wertigkeit eines Mischgebietes erhalten kann. Da im Gewerbegebiet das Wohnen auch zugelassen worden ist (jedoch nur in Verbindung mit dem Gewerbe) wird eine Einschränkung der Nachbarschaft auf Lärmrichtwerte eines Mischgebietes nicht für erforderlich gehalten. Hier ist wie auch im übrigen Bereich das Gesetz der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden.

3.12 Hinweise

Da der Deponieraum des Landkreises Göttingen begrenzt ist, sollte der Bodenaushub weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben. Im Rahmen des Bauantrages soll ein Nachweis geführt werden, wie der Bodenaushub verwendet wird.

Der Bodenaushub kann auch als Wall entlang der Landesstraße abgelagert werden.

Von Seiten des Straßenbauamtes wird auf folgendes hingewiesen;

Für den geplanten Neubau der Erschließungsstraßen in die L 523 sind von der Gemeinde Bauentwurfsunterlagen vierfach gemäß RE an das Straßenbauamt zu liefern.

Um den Planungsaufwand gering zu halten, ist zunächst ein Entwurfskonzept abzustimmen.

Unter Zugrundelegung des vorgenannten Straßenentwurfes ist zwischen der Gemeinde und dem Straßenbauamt eine Straßenkreuzungsvereinbarung gem. Straßenkreuzungsrichtlinien (StraKR) abzuschließen.

Die geplanten Einmündungen der Erschließungsstraße in die L 523 ist auf der Grundlage der o.a. Unterlagen gem. Bedingungen auf Kosten der Gemeinde gem. § 34 (1) NStrG im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Göttingen verkehrsgerecht herzustellen.

Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet dürfen den Straßenanlagen der L 523 weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden.

Die Lagerung von Baumateriel jeder Art im Bereich der Straßenanlagen der L 523 ist nicht gestattet.

Die geplanten Anpflanzungen entlang der Landesstraße sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Von Seiten der Bau- und Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß der ausgewiesene Bereich am Gelände der alten Dorfstelle Elvershausen liegt, die als Bodendenkmal angesehen ist.

Daher könnten weitere bisher unbekannte Baudenkmale betroffen werden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Braunschweig, Abtlg. Archäologie, anzuzeigen, da eine Kontrolle vor Ort erfolgen muß.

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).

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

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über eine 100 DV PVC Leitung durch die EEW sichergestellt. Bedingt durch die Länge der Zuleitung aus dem Ort, muß bei der geplanten Ausweitung des Gewerbegebietes in Zeiten hohen Wasserverbrauches mit Druckschwankungen gerechnet werden.

Die Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der Transportkapazität der Wasserleitung erfolgen. Desweiteren sind Löschwasserteiche oder Zisternen für die Löschwasserversorgung herzustellen.

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

Produktionsbedingte Abwasser dürfen nicht in den Abwasserkanal geleitet werden. Diese müssen durch eine betriebseigene Reinigungsanlage vorgeklärt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es der Boden zuläßt, auf den Grundstücken zu versickern oder durch Rückhaltung als Löschwasserreserve zu nutzen. Nur überschüssige Oberflächenwasser, die bei starken Regenfällen auftreten, dürfen über den Regenwasserkanal unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

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

Die Versorgung mit Erdgas ist durch die Westharzer Kraftwerken GmbH möglich.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	63.840,-- DM
Verkehrsflächenausbau	657.467,-- DM
Anlage der Grünflächen	20.000,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	154.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	162.800,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	32.000,-- 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. umgelegt.

4.6 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.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 6,4320 ha

davon sind

Gewerbegebiete	5,7108 ha
Verkehrsflächen	0,6384 ha
Grünanlage	0,0828 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 15

"Im alten Felde"

vom 15.8.1994 bis einschließlich 15.9.1994

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

Bilshausen, den 13.1.1995

gez. Strüber
Bürgermeister

I.V. gez. Grobecker
Gemeindedirektor