

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
 §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)
 GE Gewerbegebiete
 (§ 8 BauNVO)
 (siehe Textliche Festsetzungen
 Nr. 1, 2, 3, 5 und 7)
 * Siehe Textliche Festsetzung Nr. 8

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 12 Geschosflächenzahl
 0,6 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)
 O Offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze

VERKEHRSLINIEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 □ Straßenverkehrsflächen
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
 über Verkehrsflächen besonderer
 Zweckbestimmung

□ Verkehrsflächen besonderer
 Zweckbestimmung
 ↑ Fuß- und Radweg
 L Landwirtschaftlicher Weg

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

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-
 LEITUNGEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - - - - - unterirdisch / Ferngasleitung

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
 NÄHMEN 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
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 zugunsten der Ferngas Salzgitter GmbH
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Fahrrechten zu belastende Flächen
 zugunsten des jeweiligen Grundstückseigeners
 Osteröder Straße 3
 (§ 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)

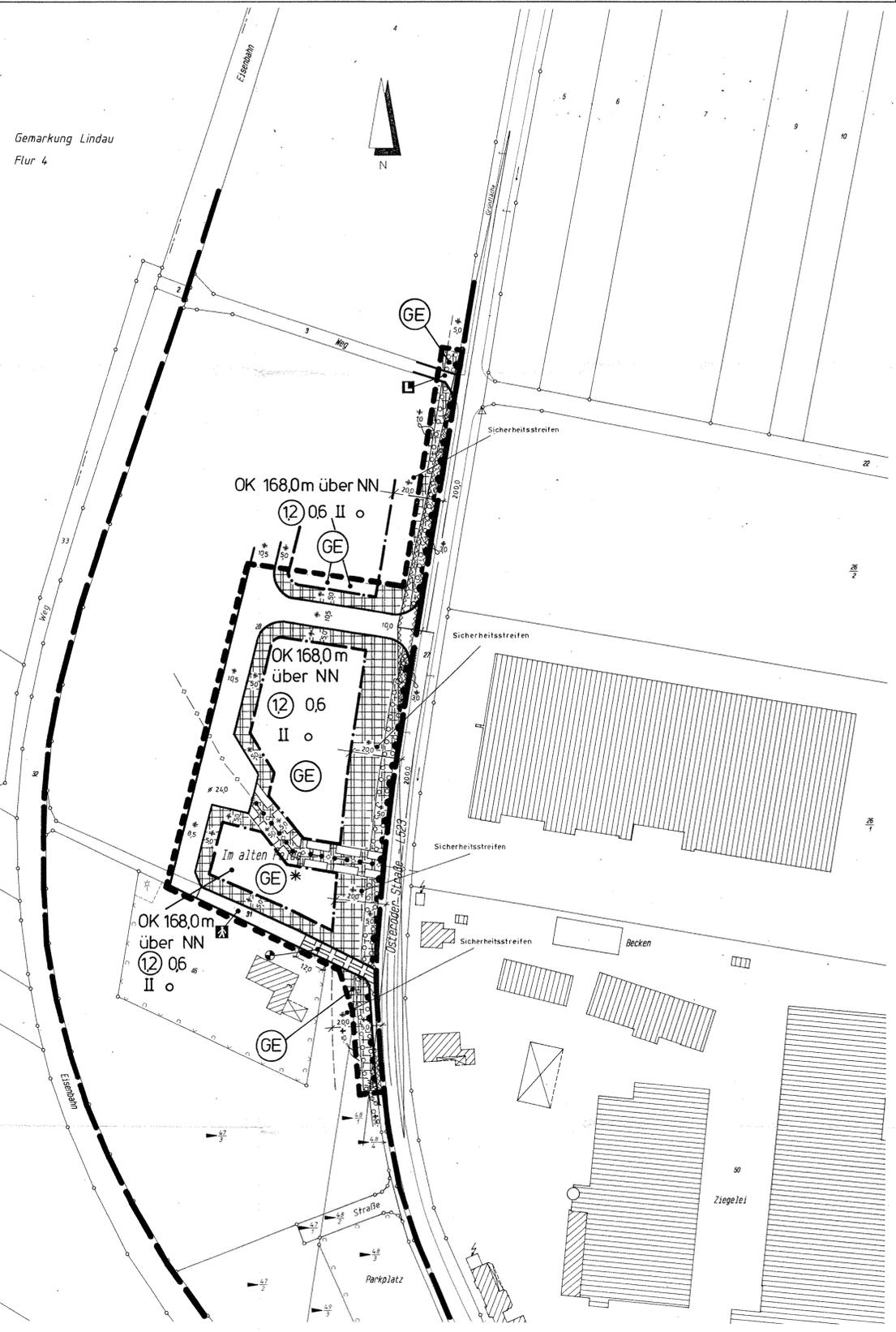
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 der Änderung des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
 bebaubare Fläche
 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)

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 NatnG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen: Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 6,49 WE, WE = Werteneinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittufigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE (m²) 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)
 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 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.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
- Innerhalb der Pflanzstreifen sowie der Sicherheitsstreifen zur Landesstraße 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 Betriebe 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.

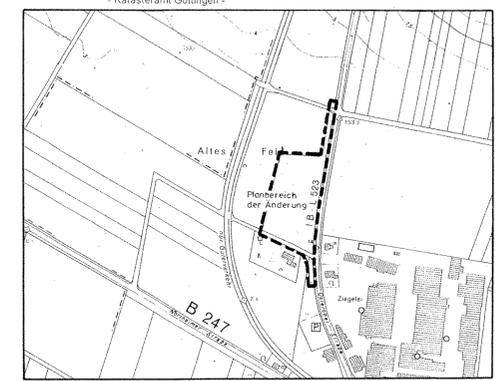
Gemarkung Lindau
 Flur 4



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
- Graben
- Gehölze
- im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesene städtebaulich bedeutsame Anlagen

Ausschnitt aus der DGK 5 4327 Fortführungsstand 1995
 Verwaltungsverfahrenserlaubnis erteilt am: 28.11.96
 Az.: VAB 1122/96
 Herausgeber: Verm.- u. Katasterbehörde Südniedersachsen
 - Katasteramt Göttingen -



Übersichtsplan M:1-5000

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000 Flur: 13 Maßstab: 1:1000
 Landkreis Göttingen Stand vom: 25.11.96
 Gemeinde: Bilshausen
 Gemarkung: Bilshausen
 Angefertigt: Verm.- u. Katasterbehörde Südniedersachsen - Katasteramt Göttingen - im Auftrage:
 Göttingen, den: 28.11.96
 Aktenzeichen: VAB 1122/96
 Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 Nds. GVBl. S. 187)

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Besondere-Bauvorschriften beschlossen.
 Bilshausen, den 24. Sep. 1998

Planverfasser
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
 Hannover im Januar 1997
BÜRO KELLER
 Büro für städtebauliche Planung
 30059 Hannover, Lohndammstraße 15
 Telefon (0511) 222530 Fax 52 96 62

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.01.1997 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 12 Abs. 4 BauGB *1) ortsüblich bekannt gemacht.
 Bilshausen, den 24. Sep. 1998

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.05.1997 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.07.1997 bis 14.08.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Bilshausen, den 24. Sep. 1998

Vereinfachte Änderung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.10.1997 dem vereinfacht geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 06.11.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb 2 Wochen gegeben.
 Bilshausen, den 24. Sep. 1998

Beitrittsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az.: am beigetreten.
 Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Bilshausen, den
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die Satzung der Genehmigung/Durchführung des Antragsverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 14.1.1999 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 14.1.1999 rechtsverbindlich geworden.
 Bilshausen, den 14.1.1999

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Die Behörde ist demnach
 Bilshausen, den 14.1.2008

Anzeige
 Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.
 Für den Bebauungsplan, 1. Änderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgabemittel Ausnahme der durch lich gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.
 Göttingen, den
 Landkreis Göttingen
 Der Oberkreisdirektor
 im Auftrage

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Bilshausen, den 14.1.2008

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / VP 1122/96
 Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.96). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Katasteramt Göttingen, den 3. März 1998
 Im Auftrage
 Schmidt

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Bilshausen, den
 Bürgermeister

BILSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

IM ALTEN FELDE

**1. ÄNDERUNG
 URSCHRIFT**

M 1:1000

**BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGS-
 VERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVER-
 ORDNUNG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
 FASSUNG**

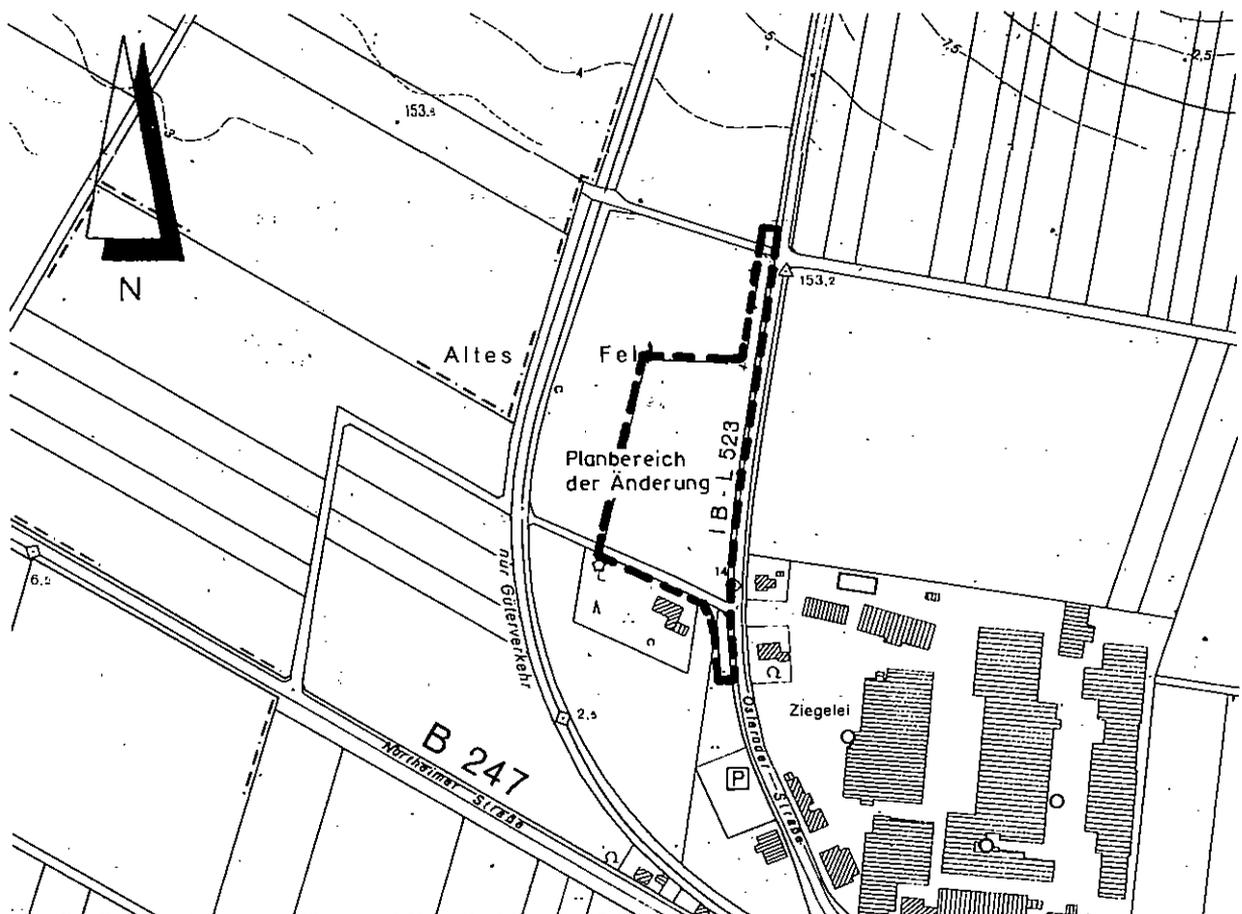
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30059 HANNOVER

GEM § 11 BauGB	GEM § 32 BauGB	GEM § 131 SATZ 2 BauGB	GEM § 10 BauGB
BEARBEITET:	GEÄNDERT:	GEÄNDERT:	STAND:
06.01.1997 / RD.	15.05.1997 / RD.	09.10.1997 / RD.	09.02.1998 / RD.

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 09.02.1998	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 3 (3) Satz 2 BauGB
	gem. § 10 BauGB	gem. § 10 (3) BauGB	

GEMEINDE BILSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "IM ALTEN FELDE" 1. ÄNDERUNG



Ausschnitt aus der DGK 5 4327 Fortführungsstand: 1995

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 28.11.96

Az: VAB 1122/96

Herausgeber: Verm.- u. Katasterbehörde Südniedersachsen
- Katasteramt Göttingen -

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß der 1. Änderung

Mit Beschluß vom 27.1.1997 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bils-
hausen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Im alten
Felde" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet der 1. Änderung betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 15 "Im
alten Felde" und liegt zwischen L 523 und der Güterbahnstrecke nach Wulften. Der
Planbereich der 1. Änderung wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dar-
gestellt 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 23 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 21. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15., 22. und 23. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Änderung als gewerbliche Baufläche dar.

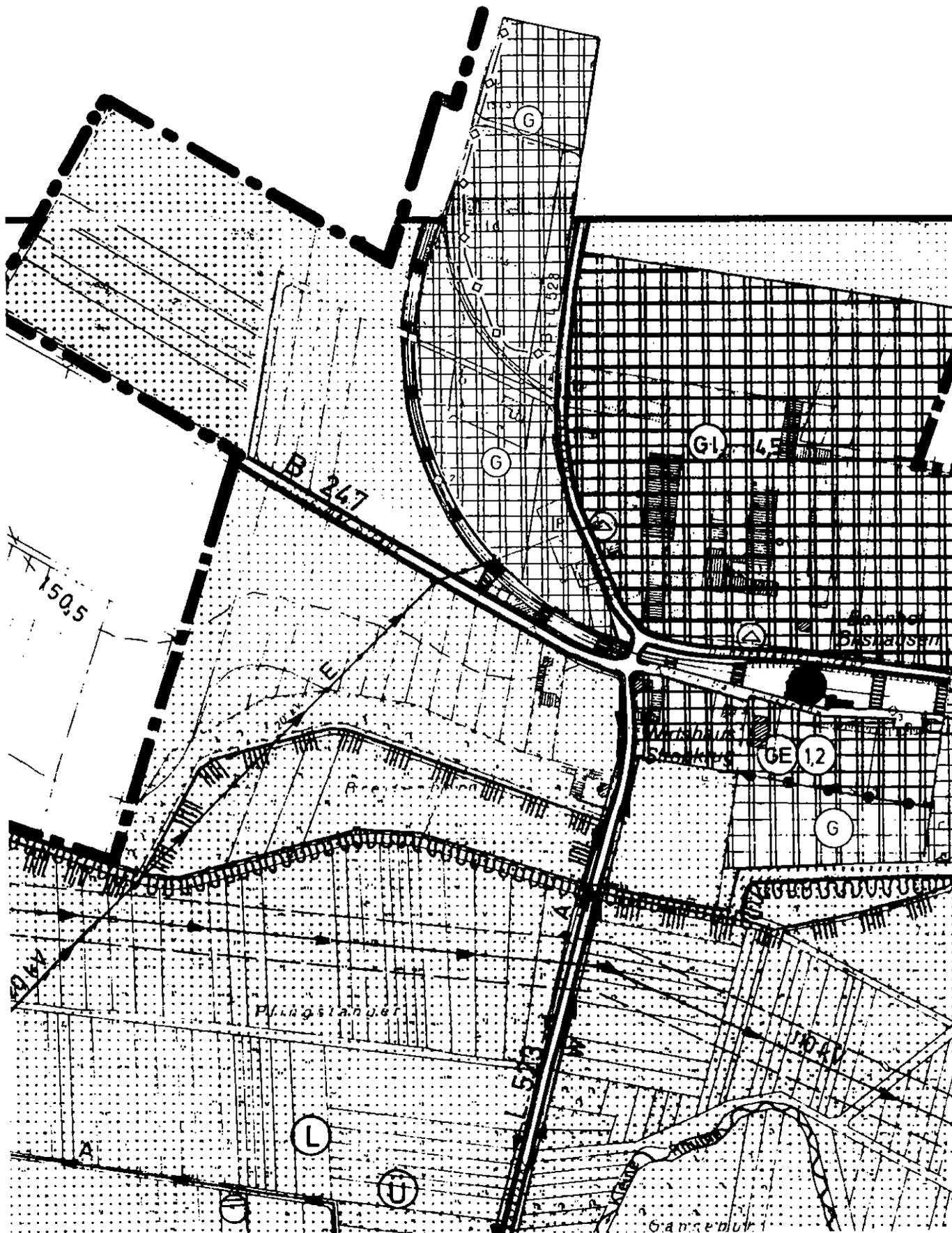
2.2 Natur und Landschaft

Für den Bereich der 1. Änderung besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan in dem die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die textlichen Festsetzungen geregelt sind. Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in Form einer Bilanz der veränderte Eingriff gegenüber dem zulässigen Eingriff dargelegt.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 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 der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Im alten Felde" wurde in den Jahren 1993 bis 1995 aufgestellt. Am 13. April 1995 erklärte der Landkreis Göttingen, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden. Mit Bekanntmachung vom 26.5.1995 im Amtsblatt des Landkreises wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. In der Zwischenzeit hat die Firma Jacobi gegenüber dem Plangebiet eine neue Werkseinfahrt zur L 523 erstellt. Diese stellt mit der geplanten Einmündung aus dem Gewerbegebiet einen erheblichen Versatz dar, welcher die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße erheblich beeinträchtigt. Da die geplante Straße noch nicht verwirklicht ist, soll diese so verlegt werden, daß sie mit der neuen Werkseinfahrt eine Kreuzung bildet, damit die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Landesstraße bewahrt bleibt. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der 1. Änderung als gewerbliche Baufläche dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat daraus ein Gewerbegebiet entwickelt. Im Rahmen der 1. Änderung wird das Gewerbegebiet unverändert beibehalten.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat für den Bereich der Änderung eine bis zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschosflächenzahl von 1,2 und eine offene Bauweise festgesetzt. Für die veränderte überbaubare Fläche wird das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise unverändert beibehalten. Die überbaubare Fläche ist der geänderten Straßenführung angepaßt und großzügig mit Baugrenzen begrenzt.

3.5. Verkehr

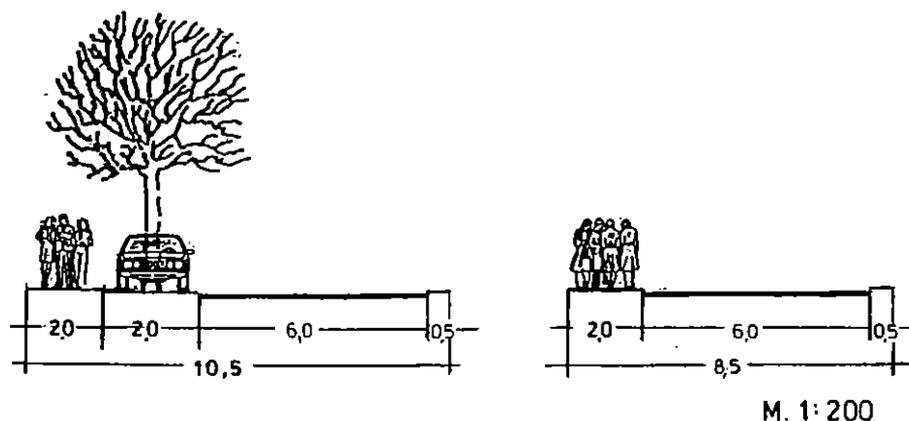
Ziel der Änderung ist es, die Straßenanbindung des Gewerbegebietes mit der neuen Werkseinfahrt des Jakobiwerkes kreuzungsgleich zu erstellen. Somit muß die Straßenanbindung des Gewerbegebietes an die Landesstraße 523 um ca. 135 m nach Westen verschoben werden. Damit wird der versetzt einmündende Verkehr auf eine Kreuzung konzentriert, wodurch die Verkehrssicherheit erhöht wird.

Durch die veränderte Anbindung muß die Erschließungsstraße, die nach Süden über die Anbindung hinaus geführt wird, mit einem Wendeplatz abgeschlossen werden. Mit einem Wendekreis von 24 m ist ein Wenden von Lastkraftwagen problemlos möglich. Die Verkehrsfläche wird jedoch über den Wendeplatz nach Süden weitergeführt, um die Erschließung weiterer Grundstücke zu ermöglichen. Außerdem bindet die Verkehrsfläche den Fußgängerbereich auf dem derzeit landwirtschaftlichen Weg an. Der Fußgänger hat entlang der Landesstraße von Süden her bis zu dem derzeitigen landwirtschaftlichen Weg einen gesonderten Fußweg. Der landwirtschaftliche Weg wird zum Fußgängerbereich umgenutzt, um den Fußgänger in das Gewerbegebiet zu führen. Diese Wegführung ist sinnvoll, damit der Fußgänger möglichst früh in das Gewerbegebiet geführt wird, da hier der Verkehrsfluß geringer und langsamer fließt und somit der Fußweg sicherer ist.

Für den Eigentümer des Wohngebäude Osteroder Straße Nr. 3 ist auf dem Fuß- und Radweg ein Fahrrecht eingetragen. Das Wohngebäude besitzt zur Zeit eine Zufahrtsgenehmigung zur Landesstraße, die im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung nicht aufgehoben werden soll. Durch die Verlegung der Zufahrt nach Norden müßte das Grundstück von Süden her einen erheblichen Umweg in Kauf nehmen. Um dies zu vermeiden, ist durch das Fahrrecht die Zufahrt erhalten worden. Im Nordwesten erhält das Grundstück eine Anbindung an die Erschließungsstraße. Damit soll erreicht werden, daß das Grundstück durch die zweite Anbindung geteilt werden kann.

Von Seiten des Straßenbauamtes wird darauf hingewiesen, daß die Zufahrt des Hauses Nr. 3 "Osteroder Straße" in die L 523 in km 14,020 mit Beschilderung und baulichen Mitteln so zu gestalten ist, daß die Zufahrt nur dem Verkehr des Hauses Nr. 3 dienen kann.

Straßenprofile



3.6 Hauptversorgungsleitungen

Durch das Änderungsgebiet verläuft die Gasleitung der Ferngas Salzgitter GmbH. Diese Leitung ist unverändert übernommen worden. Das Leitungsrecht bleibt unverändert erhalten. 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

Die Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild bleibt unverändert erhalten. Die Pflanzstreifen entlang der Plangebietsgrenze sind entlang der Landesstraße unverändert übernommen worden.

3.8 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.

Die textliche Festsetzung wurde unverändert übernommen.

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

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

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.

Die textliche Festsetzung wurde unverändert übernommen. Das geringe Kompensationsdefizit hat keine Auswirkung auf diese Festsetzung.

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.

Die textliche Festsetzung wurde unverändert übernommen.

zu Nr. 4

Entlang der Bahnstrecke ist ein größerer baulicher Abstandstreifen 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

Die textliche Festsetzung wurde unverändert übernommen.

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

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist auf die Einschränkung des Gewerbegebietes um das vorhandene Wohnhaus (Osteroder Straße 3) verzichtet worden. Erst im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Bedenken vorgetragen worden. Um dem Eigentümer entgegenzukommen, wird die nördlich angrenzende Gewerbefläche in seinen zulässigen Schallemissionen auf ein Mischgebiet begrenzt. Diese Änderung soll nicht den rechtsgültigen Bebauungsplan in Frage stellen, zumal die Fläche mit dem Wohnhaus als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Der Rat der Gemeinde bleibt bei seiner Abwägung, daß kein Anspruch auf die Einschränkung des Gewerbegebietes besteht. Die Fläche wird eingeschränkt, da sie ohnehin nur von Kleinbetrieben genutzt werden kann und die Gemeinde den Eigentümer des Wohngebäudes dahin entgegenkommen wird, daß die nördlich angrenzende Fläche von nicht wesentlich störenden Betrieben genutzt werden soll. Da die Fläche noch unbebaut und an keine Betriebe veräußert ist, hat die Gemeinde noch die Steuerungsmöglichkeit.

3.9 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde in Anlehnung an das Osnabrücker Modell eine Ausgleichsberechnung durchgeführt. In gleicher Weise wird die Änderung umgerechnet.

Bestandsberechnung

Plangebiet der Änderung	11.735 m ²				
Gewerbegebiet	9.252 m ²				
0,6 GRZ	5.551 m ²				
		7.401 m ²	x	0,0 WE/m ²	
+ 20 % zusätzl. Versiegelung	1.850 m ²				
Restgrünfläche	1.858 m ²		x	1,2 WE/m ²	= 2.230 WE
Verkehrsfläche	2.447 m ²		x	0,0 WE/m ²	
landwirtschaftl. Weg	36 m ²		x	0,5 WE/m ²	= 18 WE
					<hr/>
					= 2.248 WE

zuzüglich

aus textlicher Festsetzung Nr. 3
9.252 m² Gewerbegebiet
= 19 Laubbäume x 50 WE

= 950 WE

aus textlicher Festsetzung Nr. 4
1.087 m² Pflanzstreifenlänge
= 15 Laubbäume x 50 WE
= 90 Großsträucher x 28 WE
= 90 Kleinsträucher x 7 WE

= 750 WE
= 2.520 WE
= 630 WE

= 7.098 WE

=====

Berechnung der Planung

Plangebiet
der Änderung 11.735 m²

Gewerbegebiet 8.802 m²

0,6 GRZ 5.281 m²

7.041 m² x 0,0 WE/m²

+ 20 % zusätzl.

Versiegelung 1.760 m²

Restgrünfläche 1.767 m² x 1,2 WE/m² = 2.120 WE

Verkehrsfläche 2.897 m²

landwirtschaftl. Weg 36 m² x 0,5 WE/m² = 18 WE

zuzüglich

aus textlicher Festsetzung Nr. 3
8.802 m² Gewerbegebiet
= 18 Laubbäume x 50 WE

= 900 WE

aus textlicher Festsetzung Nr. 4
1.022 m² Pflanzstreifenlänge
= 14 Laubbäume x 50 WE
= 84 Großsträucher x 28 WE
= 84 Kleinsträucher x 7 WE

= 700 WE
= 2.352 WE
= 588 WE

= 6.678 WE

=====

Auf die Bilanzierung der textlichen Festsetzung wurde im Bestand sowie in der Planung verzichtet, da die Zahl der möglichen Standplätze nicht bekannt ist und nur grob angenommen werden kann. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist gleichfalls auf die Bewertung verzichtet.

Durch die Änderung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 420 WE. Da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Kompensationsüberschuß von 4.627 WE ermittelt worden ist, wird davon ausgegangen, daß das Defizit von 420 WE ausgeglichen ist. Der Überschuß reduziert sich somit auf 4.207 WE.

3.10 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. Die Begrenzung der nördlich angrenzenden Fläche ist als Entgegenkommen der Gemeinde zu werten, aus der kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann.

3.11 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 Baumaterial jeder Art im Bereich der Straßenanlagen der L 523 ist nicht gestattet.

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

Lärmschutzschädigungen für das geplante Baugebiet können von der Straßenbauverwaltung nicht gewährt werden.

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.

Von Seiten des Landkreises Göttingen wird darauf hingewiesen, daß die Sicherheitsanlage im Kreuzungsbereich mit B 247 und der Landesstraße als unzureichend zu bezeichnen ist.

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 werden.

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. Im Zuge des Straßenausbaus wird das Ortsnetz erweitert, so daß eine Erdgasversorgung möglich ist.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erhöhen sich die Kosten für den Ausbau nicht. Sie sind wie im folgenden für die Verwirklichung des gesamten Planes dargestellt.

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 1,1735 ha

davon sind

Gewerbegebiete	0,8838 ha
Verkehrsflächen	0,2897 ha
davon Fuß- und Radweg	0,0413 ha

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

"Im alten Felde"

vom 14.7.1997 bis einschließlich 14.8.1997

öffentlich ausgelegen.

Für das Plangebiet wurde nach der öffentlichen Auslegung eine geringfügige Änderung durchgeführt. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet und gemäß § 3 (3) Satz 2 BauGB die Anwendung des § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen.

Dem betroffenen Eigentümer und dem Träger öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Im alten Felde" wurde vom Rat der Gemeinde Bilshausen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bilshausen, den 24. Sep. 1998

gez. Strüber
Bürgermeister