

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Gewerbegebiete (§ 9 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)

- 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
 über NN Oberkante als Höchstmaß

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

- Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

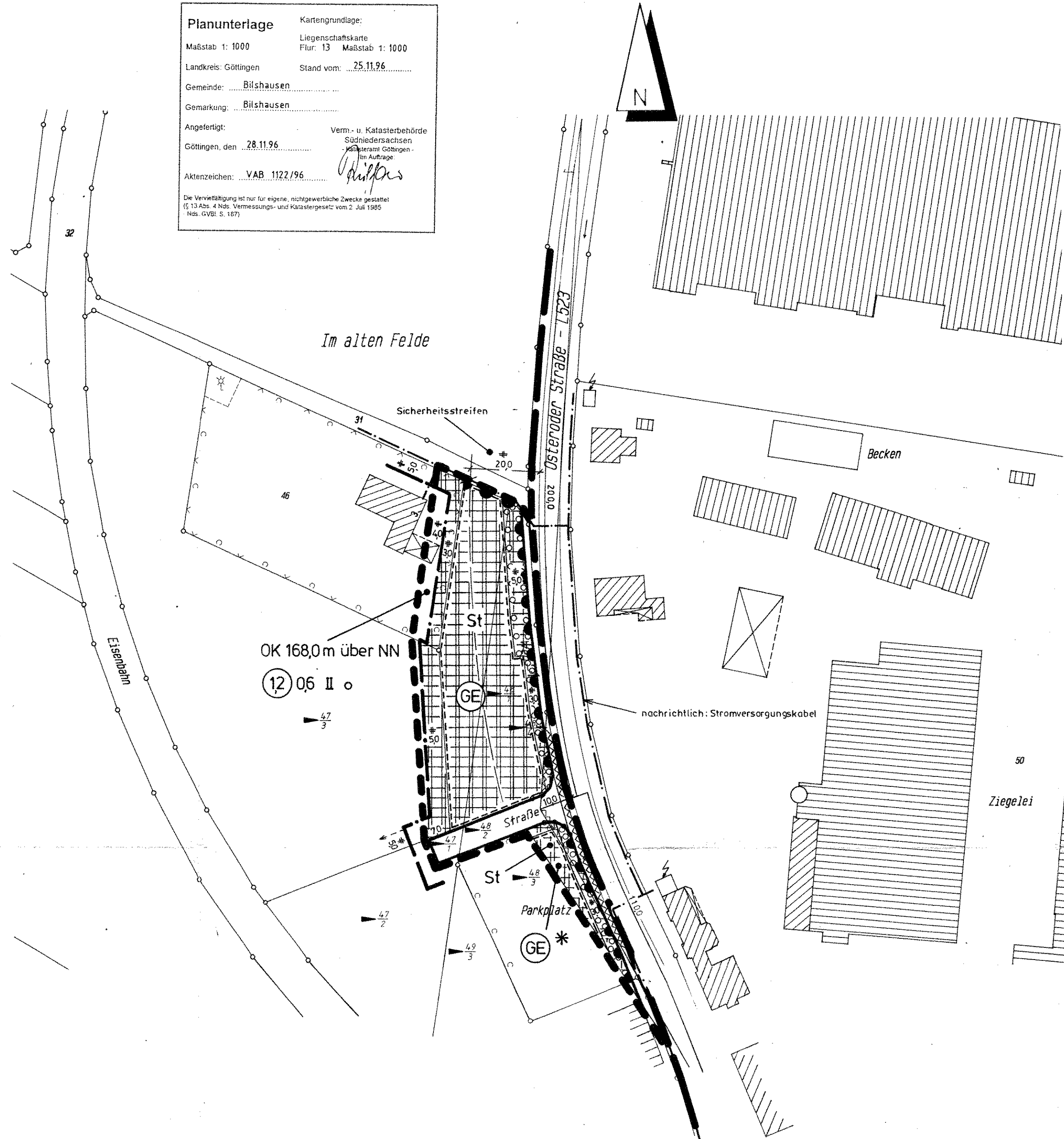
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

- 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

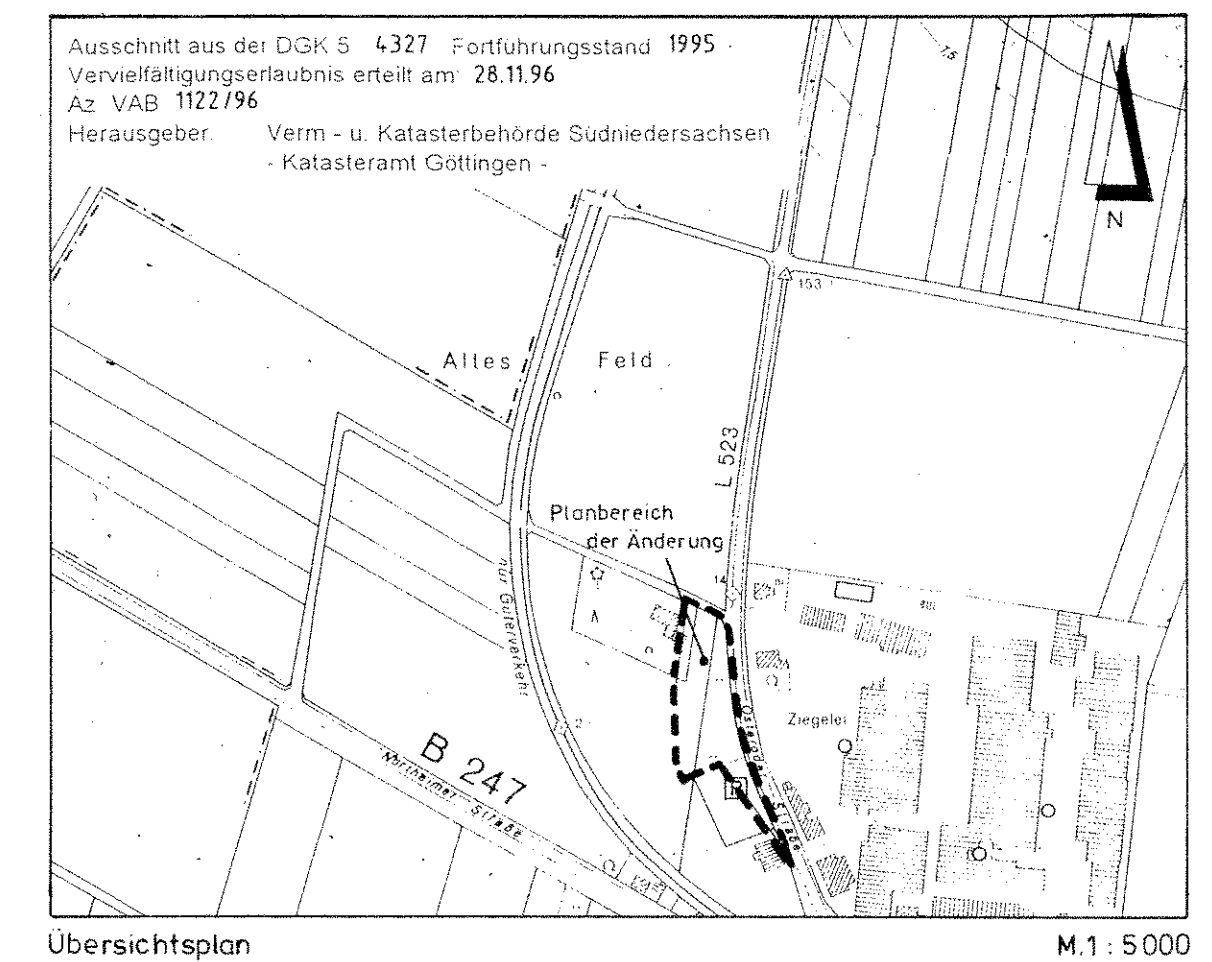
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die Ausnahmen unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 10 NatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 6,49 WE, WE = Wertequivalenz, 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 des Sicherheitsstreifens zur Landesstraße sind bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Wallaufschüttungen und Stellplätze 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.

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 13 Maßstab 1:1000
 Maßstab 1:1000
 Landkreis Göttingen Stand vom: 25.11.96
 Gemeinde: Bilshausen
 Gemarkung: Bilshausen
 Angefertigt: Verm.-u. Katasterbehörde Südniedersachsen
 Göttingen, den 28.11.96
 Aktenzeichen: VAB 1122/96
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nat. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 (Bes. 0165 S. 197))



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



BILSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

IM ALTEN FELDE

**2. ÄNDERUNG
 URSCHRIFT**

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 111 BauGB	GEM § 10 BauGB		
GEM § 112 BauGB	GEM § 11 BauGB		
BEARBEITET:	STAND:		
20.08.1997 / RO.	09.02.1998 / RO.		

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 diesen Bebauungsplan Nr. 15, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
 Bilshausen, den 24. Sep. 1998

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.10.1997 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekannt gemacht.
 Bilshausen, den 24. Sep. 1998

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / VV
 Die Verwirklichung 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 Planunterlage entspricht 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Katasteramt Göttingen, den 3. März 1998
 Im Auftrage
 Schmidt

Planverfasser
 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im August 1997
BÜRO KELLER
 Büro für Städtebauliche Planung
 30559 Hannover, Lothinger Straße 15
 Telefon (0511) 522530 Fax 529082

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.10.1997 dem Entwurf der 2. 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 21.10.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.10.1997 bis 01.12.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Bilshausen, den 24. Sep. 1998

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

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

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Bilshausen, den 24. Sep. 1998

Anzeige
 Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.
 Für den Bebauungsplan, 2. Änderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mitt Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.
 Göttingen, den
 Landkreis Göttingen
 Der Oberkreisdirektor
 Im Auftrage

Beitrittsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az.: am beigetreten.
 Der Bebauungsplan, 2. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Bilshausen, den

Inkrafttreten
 Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 14.1.1999 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 14.1.1999 rechtsverbindlich geworden.
 Bilshausen, den 14.1.1999

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Bilshausen, den 14.1.2008

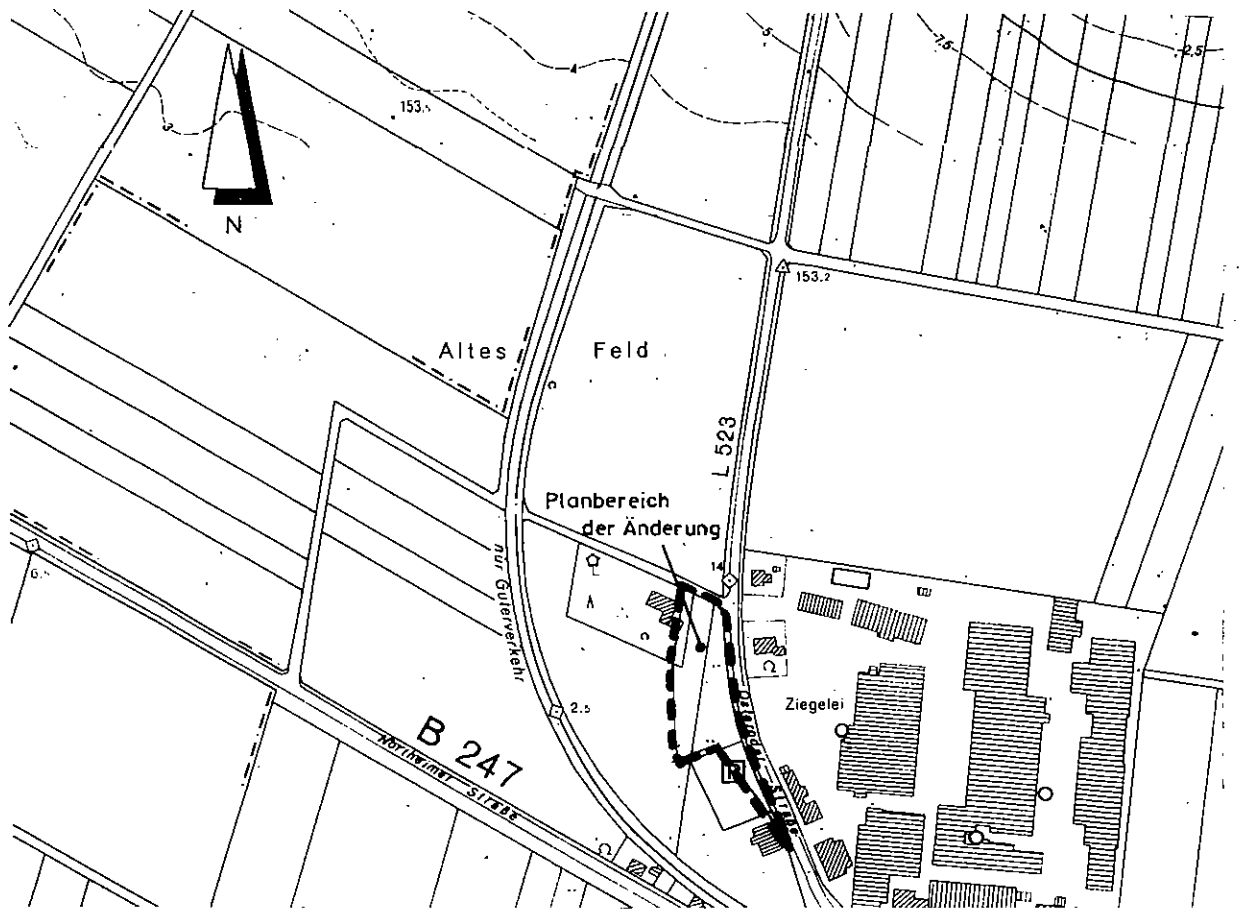
Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Bilshausen, den 14.1.2008

Anmerkung: Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

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

GEMEINDE BILSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "IM ALTEN FELDE" 2. 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 2. Änderung

Mit Beschluß vom 09.10.1997 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bilshausen die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Im alten Felde" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet der 2. 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 2. Änderung 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 22 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 21. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

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

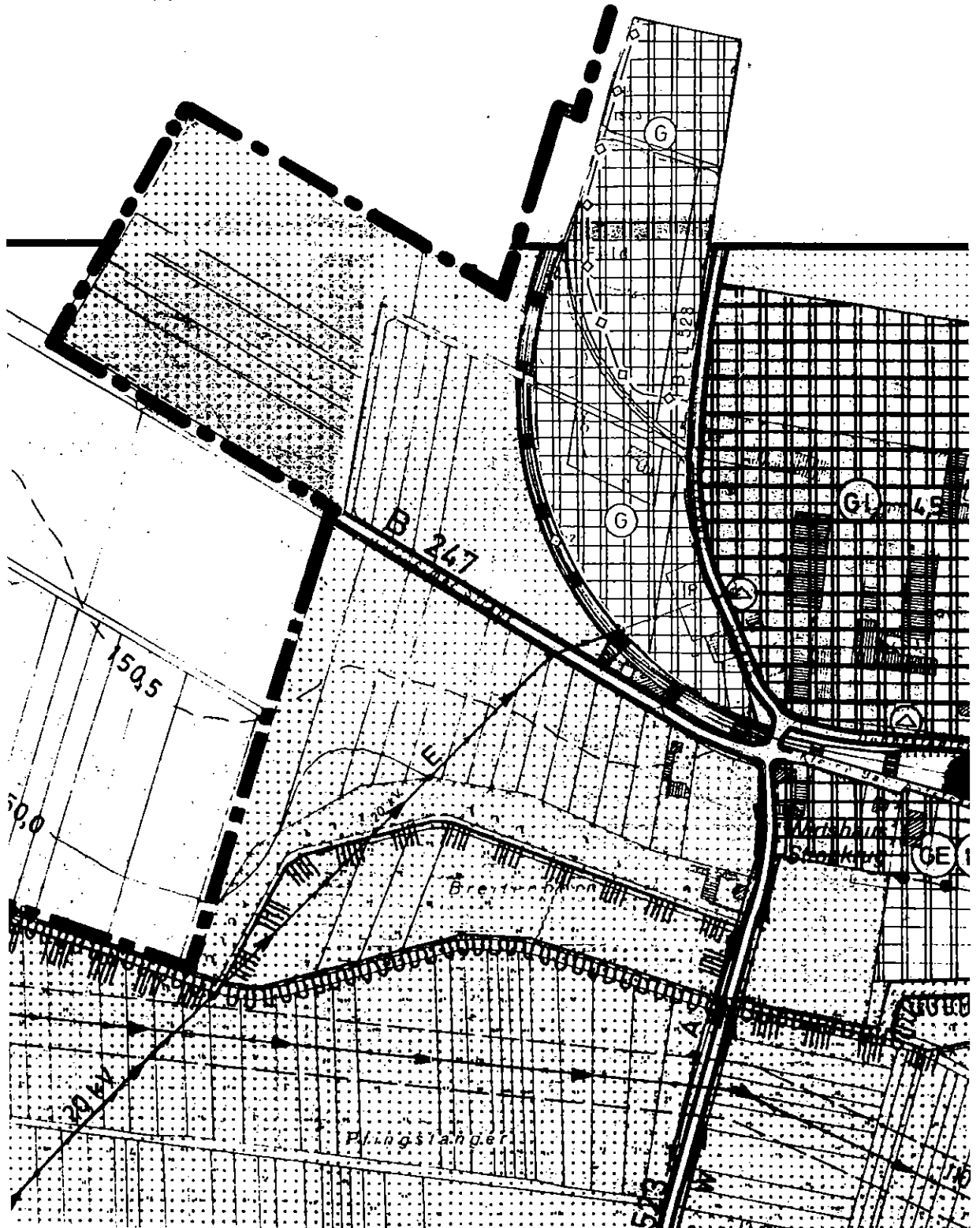
2.2 Natur und Landschaft

Für den Bereich der 2. 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 der veränderte Eingriff dargestellt.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von der 2. 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 2. 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.

Mit Beschluß vom 27.01.1997 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Diese befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Die Firma Jacobi beabsichtigt weitere Stellplätze für die Firma auszubauen. Diese sollen nördlich an der geplanten Zufahrtsstraße angeordnet werden. Ein wesentlicher Teil der geplanten Stellplätze befindet sich im Sicherheitsstreifen zur Landesstraße in der bauliche Anlagen nicht zulässig sind. Um hier die Stellplatznutzung zu ermöglichen, soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 durchgeführt werden.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist den Bereich der Änderung als Gewerbegebiet aus. Die Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet bleibt unverändert.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 2. Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Lediglich die überbaubare Fläche wird zu Gunsten einer Stellplatzfestsetzung zurückgenommen.

3.5. Verkehr

Die mit 8 m breite Zufahrtsstraße bleibt unverändert erhalten. Über diese Straße sind die Stellplätze südlich und nördlich der Straße erschlossen. Eine Zufahrt zur Landesstraße ist mit der Festsetzung - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - ausgeschlossen.

Aus der Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" ist zu entnehmen, daß der Zugang zu den Stellplatzflächen nur von der Gemeindestraße erfolgt. Über den geplanten Fußweg entlang der Landesstraße kann sich der fußläufige Verkehr verteilen und an den entsprechenden Werkstoren die Landesstraße überqueren. Zur Zeit werden aufgrund des geringen Querverkehrs keine Sicherungsmaßnahmen notwendig. Sollten sich jedoch Probleme ergeben, werden von Seiten der Gemeinde Sicherungsmaßnahmen abgestimmt. Die aufgrund der Durchführung der Sicherungsmaßnahmen entstehenden Kosten werden bei entsprechender Notwendigkeit von der Gemeinde übernommen.

Für notwendige Maßnahmen werden entsprechende Vereinbarungen zu gegebenem Zeitpunkt mit dem Straßenbauamt abgeschlossen. Die erforderlichen Unterlagen werden zur Prüfung und Genehmigung dem Straßenbauamt vorgelegt.

- 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Der Pflanzstreifen entlang der Landesstraße mit 3 m und 5 m bleibt unverändert erhalten.

3.7 Umgrenzung von Stellplätzen

Die private Stellplatzfläche wurde nördlich der geplanten Stichstraße erweitert. Die überbaubare Fläche ist zurückgenommen worden. Die Stellplatzfläche wird von der geplanten Stichstraße her erschlossen. Eine Zufahrt von der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche ist nicht möglich. Hier ist eine Festsetzung - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - getroffen, die auch entlang der Landesstraße beibehalten wird.

3.8 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Die Textliche Festsetzung bleibt für die verbleibende überbaubare Fläche unverändert erhalten.

zu Nr. 2

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die zulässige Versiegelung durch Bebauung festgesetzt worden. Durch die Änderung wird die überbaubare Fläche verringert und damit auch der Versiegelungsgrad durch die Bebauung. Durch die Stellplatzanlage wird der Boden auch versiegelt, jedoch nicht in dem Maß, wie es bei der Bebauung geschieht. Aufgrund der Nds. Bauordnung sind Stellplatzflächen mit einem wasserdurchlässigen Material zu befestigen. Dadurch wird der Eingriff gemindert. Desweiteren sind für je 5 erstellte Stellplätze ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen, wodurch ein weiterer Ausgleich erfolgt.

Um die Gleichbehandlung der Gewerbefläche beizubehalten, wird der Ausgleichswert von 6,49 WE/10 m² nicht geändert.

zu Nr. 3

Der allgemeine Durchgrünungsaspekt im Gewerbegebiet bleibt auch im Änderungsbereich unverändert erhalten. Die Festsetzung bleibt unverändert erhalten.

zu Nr. 4

Der Pflanzstreifen entlang der Landesstraße ist unverändert übernommen worden. Die Pflanzdichte soll auch nicht verändert werden. Somit ist die Festsetzung unverändert übernommen worden.

zu Nr. 5

Wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist, sollen unbegrünte Großstellflächen für Pkw und Lkw nicht entstehen. Dies trifft nun in besonderem Maß die dargestellte Stellplatzfläche, in der je 5 Stellplätze ein hochwachsender einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist. Damit wird eine Mindestdurchgrünung der Fläche und ein Ausgleich für die Versiegelung sichergestellt. Die Textliche Festsetzung ist unverändert übernommen worden.

zu Nr. 6

Im Bereich der Straßeneinmündung ist ein Sichtdreieck festgesetzt worden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat das Straßenbauamt ein Sichtdreieck von 10 x 200 m für die geplante Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet gefordert. Diese Maße der Sichtfläche sind im Rahmen der 2. Änderung auch für die kleine Stichstraße festgesetzt worden.

zu Nr. 7

Innerhalb des Pflanzstreifens und des Sicherheitsabstandes zur Landesstraße sind bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen worden. Wallaufschüttungen entlang der Landesstraße als Lärmschutz sowie zur Ablagerung des Bodenaushubes sind zugelassen worden. Im Rahmen der 2. Änderung werden für den festgesetzten Bereich auch Stellplätze zugelassen. Diese Anlagen können bei einer möglichen Erweiterung der Landesstraße ohne besonderen Aufwand beseitigt werden. Andererseits stört die Stellplatznutzung innerhalb des Sicherheitsstreifens nicht den Verkehr auf der Landesstraße, so daß eine Nutzung für Stellplätze zugelassen wird.

zu Nr. 8

Das eingeschränkte Gewerbegebiet südlich der Stichstraße ist mit seinen Lärmgrenzwerten unverändert übernommen worden.

3.9 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde in Anlehnung an das Osnabrücker Modell eine Ausgleichsberechnung durchgeführt, die als Grundlage für die Festsetzung des Ausgleichswertes (Textliche Festsetzung Nr. 2) diente. Durch die Änderung wurde die überbaubare Fläche wesentlich zurückgenommen und dafür eine größere Stellplatzfläche ausgewiesen. Gemäß § 14 Abs. 4 Nds. Bauordnung dürfen Stellplätze und deren Zufahrten nur eine Befestigung erhalten, durch die zum überwiegenden Teil das Niederschlagswasser versickern kann oder eine Versickerung auf andere Weise sichergestellt ist. Dadurch ist der Eingriff in den Naturhaushalt geringer als bei einer Bebauung zu werten. Wenn nun zusätzlich zu jedem 5 Stellplatz ein Laubbaum gepflanzt wird, wird davon ausgegangen, daß damit der Eingriff ausgeglichen ist. Im übrigen bleibt der Ausgleichswert von 6,49 WE/m² Bebauung weiter erhalten.

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.

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.

Lärmschutzentschädigungen 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, Abtlig. 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.

Von Seiten der EAM wird darauf hingewiesen, daß im Randbereich der Osteroder Straße Stromversorgungskabel liegen. Diese sind im Bebauungsplan dargestellt. Es wird gebeten, bei jeglichen Baumaßnahmen auf die vorhandenen Erdkabel Rücksicht zu nehmen. Der Kundenbezirk in Ebergötzen, Tel. 05507 - 96580 gibt über die genaue Kabellänge jederzeit Auskunft.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch die Westtharzer 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 2. 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 für das gesamte Plangebiet 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. umge-
legt.

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	0,4100 ha
davon sind	
Gewerbegebiet	0,3430 ha
Verkehrsfläche	0,0670 ha

Die Begründung hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
"Im alten Felde"

vom 30.10.1997 bis einschließlich 01.12.1997

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

Bilshausen, den 24. Sep. 1998

gez. Strüber
Bürgermeister