

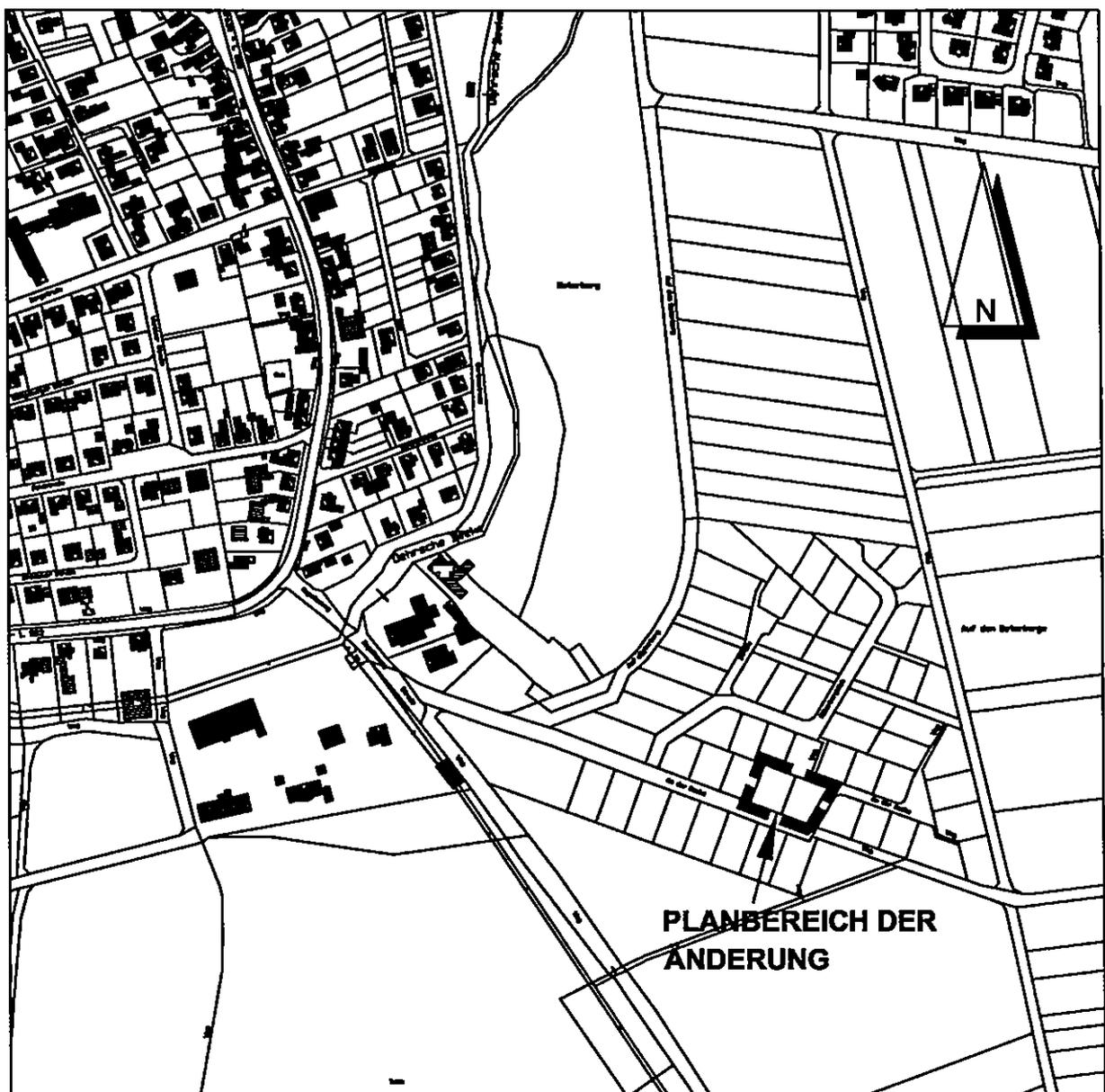
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
18.10.2005			

GEMEINDE BILSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „AM TEUFELSGRABEN“

2. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



**Bebauungsplan Nr. 16 und Örtliche Bauvorschrift „Am Teufelsgraben“  
2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)**

## **Textliche Festsetzungen**

Für den Bereich der 2. Änderung wird die Festsetzung von allgemeines Wohngebiet in besonderes Wohngebiet geändert.

Nr. 1

Bleibt auch für die 2. Änderung unverändert.

Nr. 2

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:  
Im allgemeinen „und besonderen“ Wohngebiet . . . . .

Nr. 9

Bleibt auch für die 2. Änderung unverändert.

Nr. 13

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:  
Im allgemeinen „und besonderen“ Wohngebiet . . . . .

## **Örtliche Bauvorschrift**

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

§ 1 Dachfarben

§ 2 Dachneigung

§ 3 Dachfarbe

bleiben auch für die 2. Änderung unverändert.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde die 2. Änderung (vereinfacht) dieses Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bilshausen, den 28.12.2005

Siegel

Siegel

gez. I.V. Grobecker  
Bürgermeisterin

**Verfahrensvermerke**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.08.2005 die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bilshausen, den 28.12.2005

Siegel

gez. I.V. Grobecker  
Bürgermeisterin

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Der Entwurf der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im August 2005

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682  
gez. Keller

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.08.2005 dem Entwurf der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 30.08.2005 bis 30.09.2005 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

Bilshausen, den 28.12.2005

Siegel

gez. I.V. Grobecker  
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 18.10.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bilshausen, den 28.12.2005

Siegel

gez. I.V. Grobecker  
Bürgermeisterin

Die 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist dem/der 2) am 3) gemäß § 10 Abs. 2 BauGB angezeigt worden.

Die/der 2) hat am (Az. ...) erklärt, dass sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben 5) - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung (vereinfacht) 5) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.1.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist damit am 26.1.2006 in Kraft getreten.

Bilshausen, den 30.01.2006

Siegel

gez. I.V. Grobecker  
Bürgermeisterin

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

**Anmerkungen**

- 1) Nur falls erforderlich
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DVBAuGB vom 14.7.1987
- 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
- 4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
- 5) Nichtzutreffendes streichen.
- 6) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 16 und Örtliche Bauvorschrift „Am Teufelsgraben“**

### **2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)**

---

#### **1. Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes**

##### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Bilshausen hat am 17.8.2005 die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 16 und Örtliche Bauvorschrift „Am Teufelsgraben“ beschlossen.

##### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich der 2. Änderung (vereinfacht) betrifft nur einen geringen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16. Der Geltungsbereich der 2. Änderung (vereinfacht) umfasst die Flurstücke 168 und 169 an der Straße „An der Reeke“. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung und Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

#### **2. Planungsvorgaben**

##### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Bebauungsplan Nr. 16 und Örtliche Bauvorschrift „Am Teufelsgraben“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der wirksamen Änderung entwickelt worden.

##### **2.2 Natur und Landschaft**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 hat den Eingriff in Natur und Landschaft durch Ausweisung von Grünflächen und Bepflanzungsfestsetzungen mit einer Überkompensation von 7.087 Werteinheiten ausgeglichen.

Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der veränderte Eingriff durch die 2. Änderung bilanziert.

##### **2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete**

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch die 2. Änderung nicht berührt.

### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der 2. Änderung (vereinfacht) (Planungsabsicht)**

Ziel der 2. Änderung ist es, im Änderungsbereich ein Gebäude für Zahnarztpraxen zuzulassen. Da dies die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist die 2. Änderung als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB beschlossen worden.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung von allgemeines Wohngebiet in besonderes Wohngebiet geändert.

Im Wohngebiet Teufelsgraben beabsichtigt ein Zahnarzt ein Gebäude für seine Zahnarztpraxis zu errichten. Da Arztpraxen unter § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) gefasst sind, sind im allgemeinen Wohngebiet nur Räume in Verbindung mit einer Wohnung nutzbar. Da dies nicht beabsichtigt ist, sondern das gesamte Gebäude für die Praxis genutzt werden soll, wird die Gebietsfestsetzung in besonderes Wohngebiet geändert. Gemäß § 13 BauNVO sind im besonderen Wohngebiet Gebäude für freie Berufe zulässig. Das besondere Wohngebiet ist überwiegend für bebaute Gebiete einzusetzen aufgrund ausgeübter Wohnnutzung. In diesem besonderen Fall wird davon ausgegangen, dass die übrigen Bauflächen des Bebauungsplanes zur Wohnnutzung bebaut werden. Damit ist gewährleistet, dass die überwiegende Nutzung des Baugebietes dem Wohnen dient.

Mit der Nutzungsänderung werden keine unververtretbaren Nutzungen zugelassen, die zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen könnten. So sind im allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe zulässig, während 50 % des Gebäudes zum Wohnen genutzt werden muss. Baute man den Raumbedarf der Praxis mit einem entsprechenden Wohnungsanteil, müsste das Gebäude wesentlich vergrößert werden. Der Wohnraum ist im ländlichen Bereich schwer zu vermieten, so dass diese Art der Nutzung wenig Sinn macht. Auch ist der Wohnraum im gleichen Gebäude vom Praxisbetrieb gestört, auch wenn sich die Störungen in zumutbarem Rahmen bewegen.

Der durch den Praxisbetriebe hervorgerufene An- und Abfahrverkehr wird über den Tag gesehen, niedrig anzusetzen sein. Außerdem liegen die betroffenen Grundstücke nicht weit von der Wohnsammelstraße entfernt, während die Erschließungsstraße mit 8,5 m Breite für ein mittleres Verkehrsaufkommen ausgelegt ist (einschließlich landwirtschaftlicher Verkehr). Damit ist durch den etwas erhöhten Verkehr kein unzulässiger Verkehrslärm zu erwarten.

#### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert mit Geschosszahl I – geschossig., Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl 0,4.

Die Bauweise bleibt unverändert wie auch die überbaubare Fläche.

Da durch die 2. Änderung nur die Nutzung geändert wird, ist auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet worden.

### 3.4 Verkehr

Verkehrsflächen werden durch die 2. Änderung nicht verändert.

### 3.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Vor den Baugrundstücken verläuft ein Oberflächenentwässerungsgraben. Über diesen sind für das Flurstück 168 eine 4 m breite Zufahrt festgesetzt, während die übrige Grenze entlang der Straße „An der Reeke“ mit der Festsetzung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist. Diese Festsetzung bleibt auch unverändert erhalten. Das Flurstück 168 hat die Zufahrt dann von der Ostseite über die Straßenfläche Flurstück 170.

### 3.6 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

zu Nr. 2

Die Festsetzung wird so ergänzt, dass sie für den Bereich der 2. Änderung zutrifft.

zu Nr. 3

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 4

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 5

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 6

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 7

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 8

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 9

Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

zu Nr. 10

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 11

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 12

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 13

Die Festsetzung wird so ergänzt, dass sie für den Bereich der 2. Änderung zutrifft.

### 3.7 Natur- und Landschaft – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist bereits ein Eingriff in den Naturhaushalt zugelassen. Über die Textlichen Festsetzungen ist der Ausgleich sichergestellt. Mit der vorgenommenen Änderung der baulichen Nutzung bleibt der zulässige Eingriff unverändert, zumal die Grund- und Geschosßflächenzahl unverändert beibehalten ist. Im übrigen ist die Festsetzung mit den festgelegten Ausgleichswerten unverändert übernommen worden.

## 4. Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift bleibt auch für die 2. Änderung unverändert.

§ 1 Dachform

§ 2 Dachneigung

§ 3 Dachfarbe

## 5. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

### 5.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind bereits durchgeführt und für den Änderungsbereich nicht erforderlich.

### 5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bereichs der 2. Änderung ist gesichert.

### 5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

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

Kinderspielplätze sind in ausreichender Größe im Baugebiet ausgewiesen.

### 5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

5.7 Städtebauliche Werte

Besonderes Wohngebiet

0,1391 ha

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 16 und Örtliche Bauvorschrift

„Am Teufelsgraben“

vom 30.08.2005 bis einschließlich 30.09.2005

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Bilshausen beschlossen.

Bilshausen, den 28.12.2005

Siegel

gez. I.V. Grobecker  
Bürgermeisterin

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange  
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
in dem Bebauungsplan berücksichtigt werden.

zum

Bebauungsplan Nr. 16  
und Örtliche Bauvorschrift

„Am Teufelsgraben“

2. Änderung  
(vereinfacht gemäß § 13 BauGB)

der

Gemeinde Bilshausen

## **Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Ziel der 2. Änderung ist es, im Änderungsbereich die planungsrechtliche Grundlage für ein Gebäude für Zahnarztpraxen herzustellen.

## **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Gemeinde am 17.08.2005 gefasst. Wegen der Geringfügigkeit der Änderung, durch die die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, wird die Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2005 bis 30.09.2005 gegeben worden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist in der Zeit der öffentlichen Auslegung vom 30.08.2005 bis 30.09.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Anregungen und Hinweise wurden von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht gegeben.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgetragen worden.

## **Umweltbelange**

Mit der vorgenommenen Änderung der baulichen Nutzung bleibt der zulässige Eingriff unverändert, zumal die Grund- und Geschossflächenzahl unverändert beibehalten ist. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unverändert übernommen worden.

## **Alternativen**

Alternativen zur 2. Änderung sind nicht gegeben. Durch die 2. Änderung wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht verändert.

## **Abwägungsergebnis**

Eine Abwägung war nicht erforderlich, es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die 2. Änderung (gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr.16 und Örtliche Bauvorschrift „Am Teufelsgraben“ wurde vom Rat der Gemeinde Bilshausen am 18.10.2005 als Satzung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist die 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Teufelsgraben“ seit dem 26.01.2006 wirksam.

Bilshausen, den 26.01.2006

Siegel

gez. I.V. Grobecker  
Bürgermeisterin