

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

- Geschößflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- eingeschossig

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

- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Streuobstwiese, privat
- Hausgärten, privat

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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche

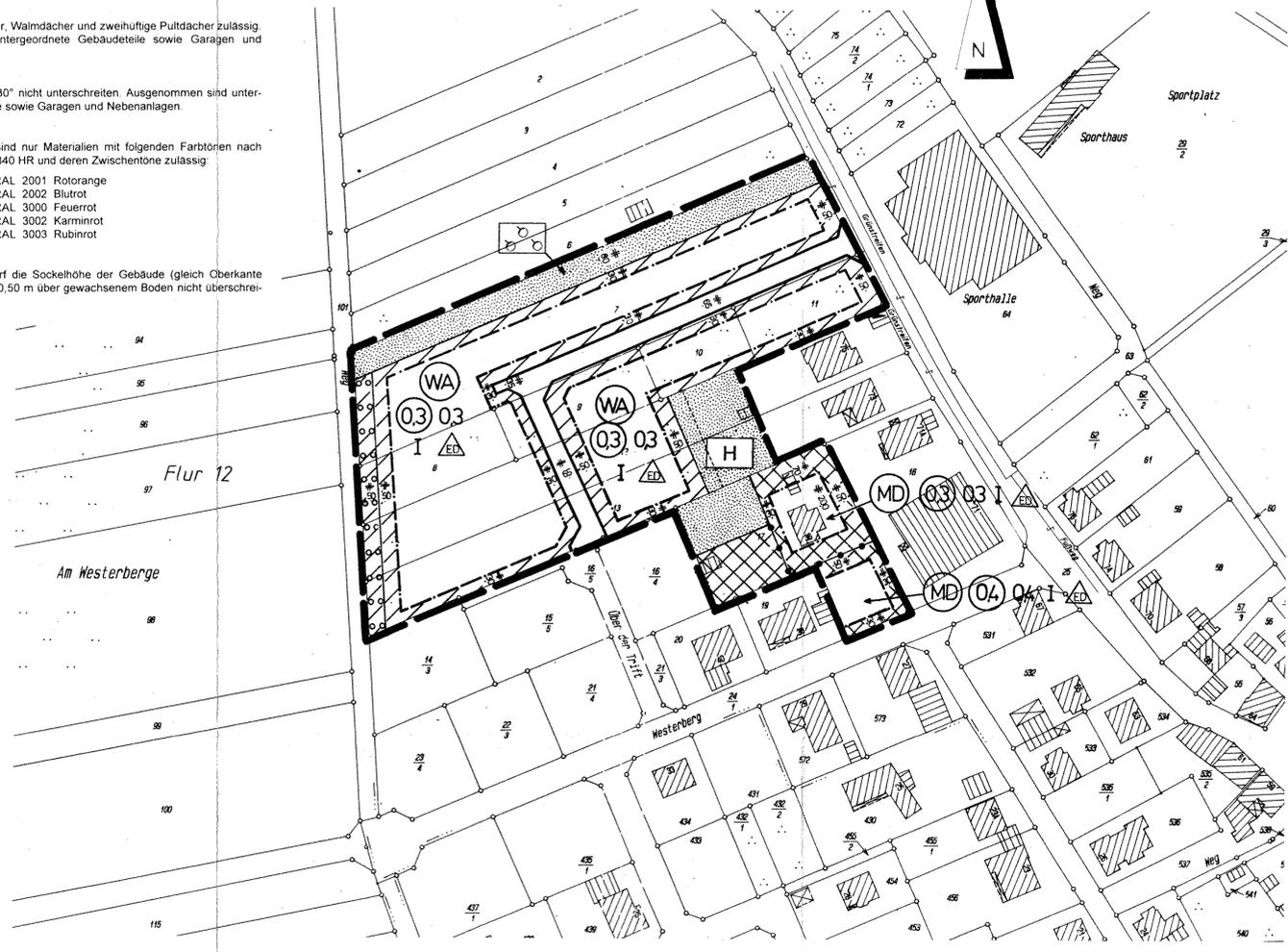
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf max. 8,5 m begrenzt. Die Höhe ist zu messen vom höchsten Punkt des Gebäudes lotrecht zum gewachsenen Boden (Oberkante = höchste Punkt Außenhaut der baulichen Anlage).
- Im Dorfgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück zwei hochwertende standortgerechte Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und 4 standortgerechte und heimische Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene standortgerechte und heimische Laubbäume dürfen auf diese Festsetzung angerechnet werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit $\frac{0,03}{0,03}$ gekennzeichneten Bereich standortgerechte hochwertende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und acht standortgerechte und heimische Großsträucher anzupflanzen. Vorhandene standortgerechte und heimische Laubbäume dürfen auf diese Festsetzung angerechnet werden.
- Innerhalb der Grünfläche - Streuobstwiese sind je 75 m² Grünfläche ein Obstbaum - Hochstamm anzupflanzen und zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind innerhalb der Verkehrsfläche 5 hochwertende standortgerechte heimische Laubbäume (II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen sowie Garagen ausgeschlossen (gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO).
- Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 L/sek Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Davon ausgenommen sind die Grundstücke mit einem zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhandenen Regenwasserkanalschluß.
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet, die in den Baugebieten und Grünflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen und der privaten Streuobstwiese sind durch die Gemeinde Bilshausen spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

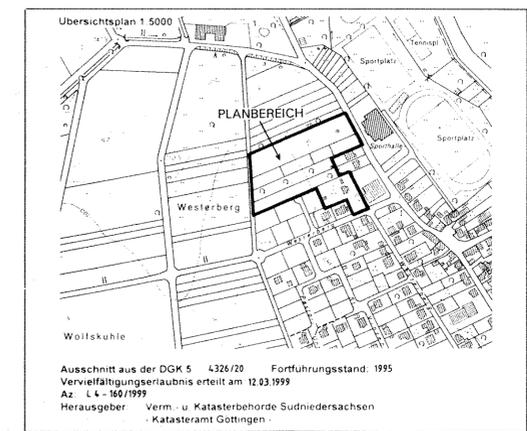
(gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

- § 1 Dachform
Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweiflügelige Pultdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.
- § 2 Dachneigung
Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.
- § 3 Dachfarben
Für die Dachneigung sind nur Materialien mit folgenden Farbtonen nach dem Farbregeister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutrot
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
- § 4 Sockelhöhe
Im Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der Gebäude (gleich Oberkante Kellerdecke) bergseits 0,50 m über gewachsenem Boden nicht überschreiten.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Mauer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gartenland



Planungsunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 15
Maßstab 1:1000
Stand vom 16.02.1999
Landkreis Göttingen
Gemeinde: Bilshausen
Gemarkung: Bilshausen
Angefertigt: Göttingen, den 12.03.1999
Aktenzeichen: L 4 - 160/1999
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Verm.- u. Katastergesetz v. 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).

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 diesen Bebauungsplan Nr. 19, Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.
Bilshausen, den 23.11.00
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 8.10.1999 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß/Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.
Bilshausen, den 23.11.00
 Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Die Vervielfältigung 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 16.02.99). 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.
Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen
Katasteramt Göttingen
Göttingen, den 25. Okt. 2000
In Auftrag: Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im Dezember 1999
 BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hildesheim, Lohrstraße 15
Telefon (0513) 925231 Fax 529482

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.2.2000 dem Entwurf der 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 23.2.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.2.2000 bis 4.5.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Bilshausen, den 23.11.00
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.6.2000 dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.7.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.7.2000 bis 15.8.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Bilshausen, den 23.11.00
 Bürgermeister

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

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, Änderung, nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bilshausen, den 23.11.00
 Bürgermeister

Genehmigung
Der Bebauungsplan, Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.
Der Bebauungsplan, Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflassungsmaßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.
Siegel

Beitrittsbeschluß
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom dem Bebauungsplan, Änderung, aufgeführten Auflagen/Measures/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan, Änderung, hat wegen der Auflagen/Measures/Ausnahmen vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Bilshausen, den
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Erstellung der Genehmigung/der Satzungsbeschluß der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.11.00 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am 23.11.00 rechtsverbindlich geworden.
Bilshausen, den 23.11.00
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Bilshausen, den 14.11.2008
 Bürgermeister

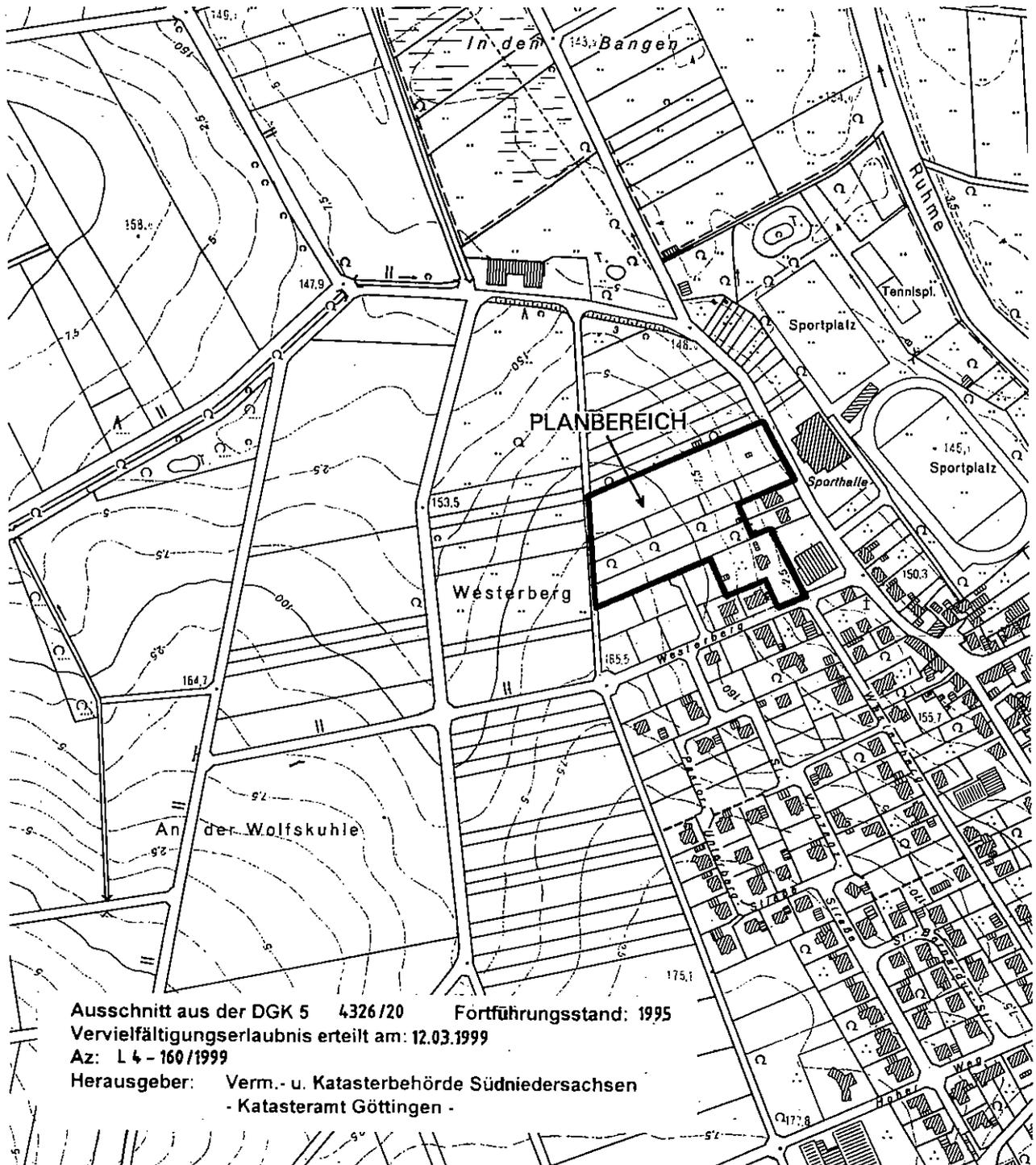
Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Bilshausen, den 14.11.2008
 Bürgermeister

BILSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 19
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER DEM DORFE III
M 1:1000
BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER
UNTERSCHRIFT
gem. § 4(1) BauGB gem. § 3(2) BauGB erneuert gem. § 3(2) BauGB gem. § 10(1) BauGB gem. § 10(3) BauGB
Bearbeitet am 20.12.1999 / vG Geändert am 28.2.2000 / vG Geändert am 26.6.2000 / vG 13.10.2000 / vG 23.11.00

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	erneut gem. § 3 (2) BauGB
13.10.2000	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB	

GEMEINDE BILSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT "ÜBER DEM DORFE III"



Ausschnitt aus der DGK 5 4326/20 Fortführungsstand: 1995
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 12.03.1999
Az: L 4 - 160/1999
Herausgeber: Verm.- u. Katasterbehörde Südniedersachsen
- Katasteramt Göttingen -

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 8.10.1999 hat der Rat der Gemeinde Bilshausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Über dem Dorfe III" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortslage westlich der Straße Sandweg. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Bilshausen ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten haben. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Bilshausen Bauflächen zum Zweck der Eigenentwicklung erhalten. Die Eigenentwicklung soll dazu beitragen, die Bevölkerungszahl zu erhalten. Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnbauland, der in Verbindung mit den vorhandenen Arbeitsplätzen in der Gemeinde steht, wurde der Flächennutzungsplan mehrfach ergänzt. Das geplante Wohngebiet stellt nur den kurzfristigen Bedarf an Wohnbauplätzen zur Verfügung, da in 2 Jahren dann das Baugebiet am Teufelsgraben zur Verfügung steht. In diesem Gebiet ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erst noch die Bodenordnung durchzuführen. In dem Plangebiet "Über dem Dorfe III" steht der wesentliche Teil der Baugrundstücke zur Verfügung.

2.2 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 24 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 24. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Aufstellungsverfahren angehalten worden.

Der Flächennutzungsplan und die 24. Änderung stellen den Bereich als Wohnbaufläche, Dorfgebiet und Grünfläche - Obstwiese dar.

2.3 Natur und Landschaft

Die Fläche des Änderungsbereiches wird als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt, während eine Fläche einen Obstbaumbestand aufweist. Der Ortsrand ist durch das vorhandene Neubaugebiet stark beeinträchtigt, so daß die Erweiterung keinen Eingriff in den harmonischen Ortsrand darstellt.

Im Landschaftsrahmenplan Vorentwurf 1996 des Landkreises Göttingen ist der Bereich wie folgt dargestellt.

Karte I Teilaspekte Arten und Lebensgemeinschaften
Mesophiles Grünland / Teich, Teichgebiet

Die Darstellung Teich / Teichgebiet trifft für diese Fläche nicht zu. Der nordöstlich angrenzende Bereich ist ein Teichgebiet.

Karte II Wichtige Bereiche, Landschaftsbild
Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das
Landschaftserleben und Zieltyp
Wenig bis mäßig eingeschränkt -
Zieltyp Erhalt/Verbesserung

Karte VI Wichtige Bereiche
Einzelziele und Maßnahmen
- Schutzgebiete und Objekte -
ohne Darstellung

Karte VII Wichtige Bereiche
Einzelziele und Maßnahmen
Landwirtschaft
allgemeine Anforderungen gem. Kapitel 8.6
Gebiet mit vorrangigen Maßnahmen zum Bodenschutz
(Schutz vor Verdichtung und Wassererosion)

Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff bewertet und eine Ausgleichsbilanz geführt.

2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

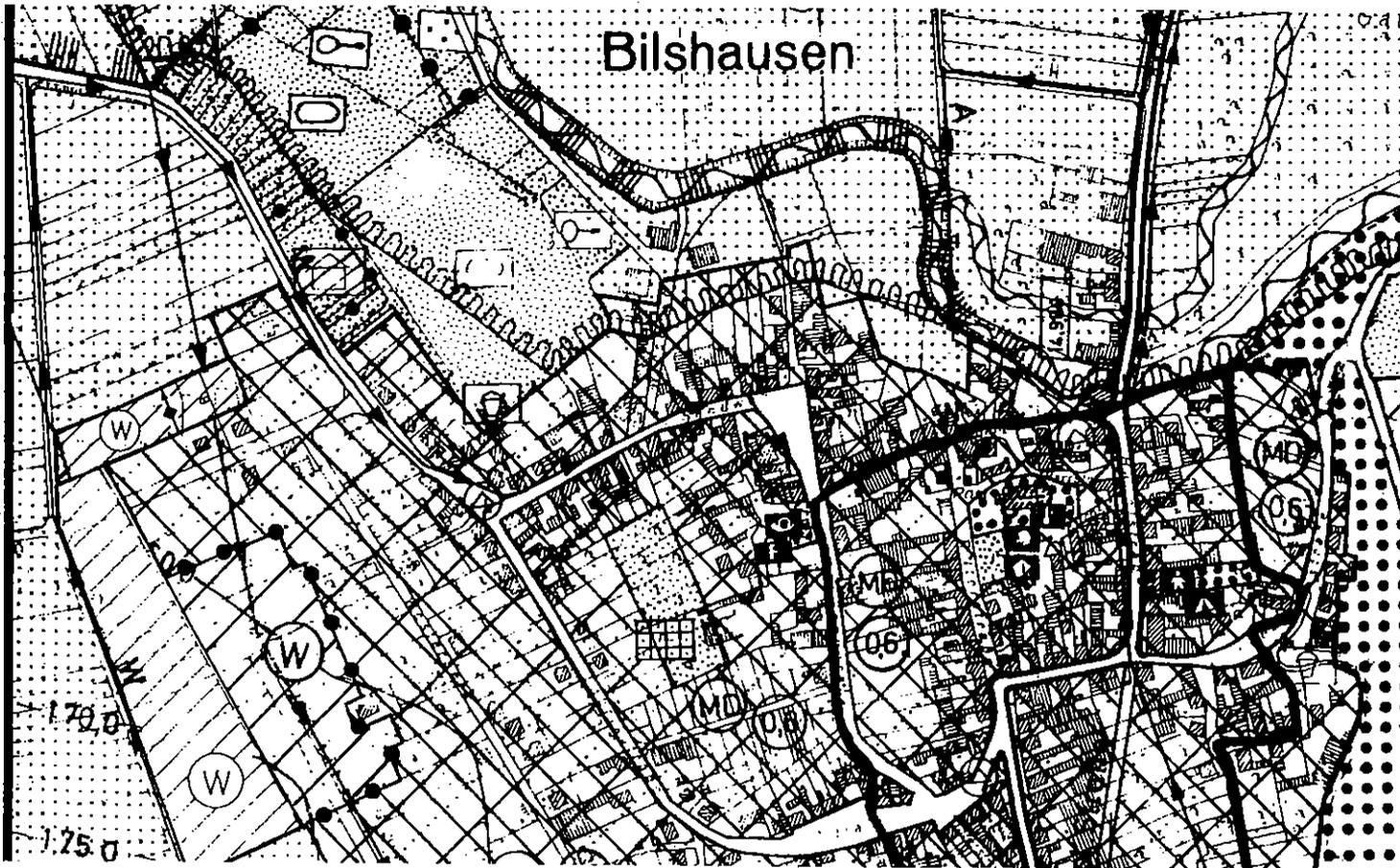
Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbaufläche für die Errichtung von Eigenheimen kurzfristig bereitzustellen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat der Gemeinde Bilshausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Über dem Dorf III" beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

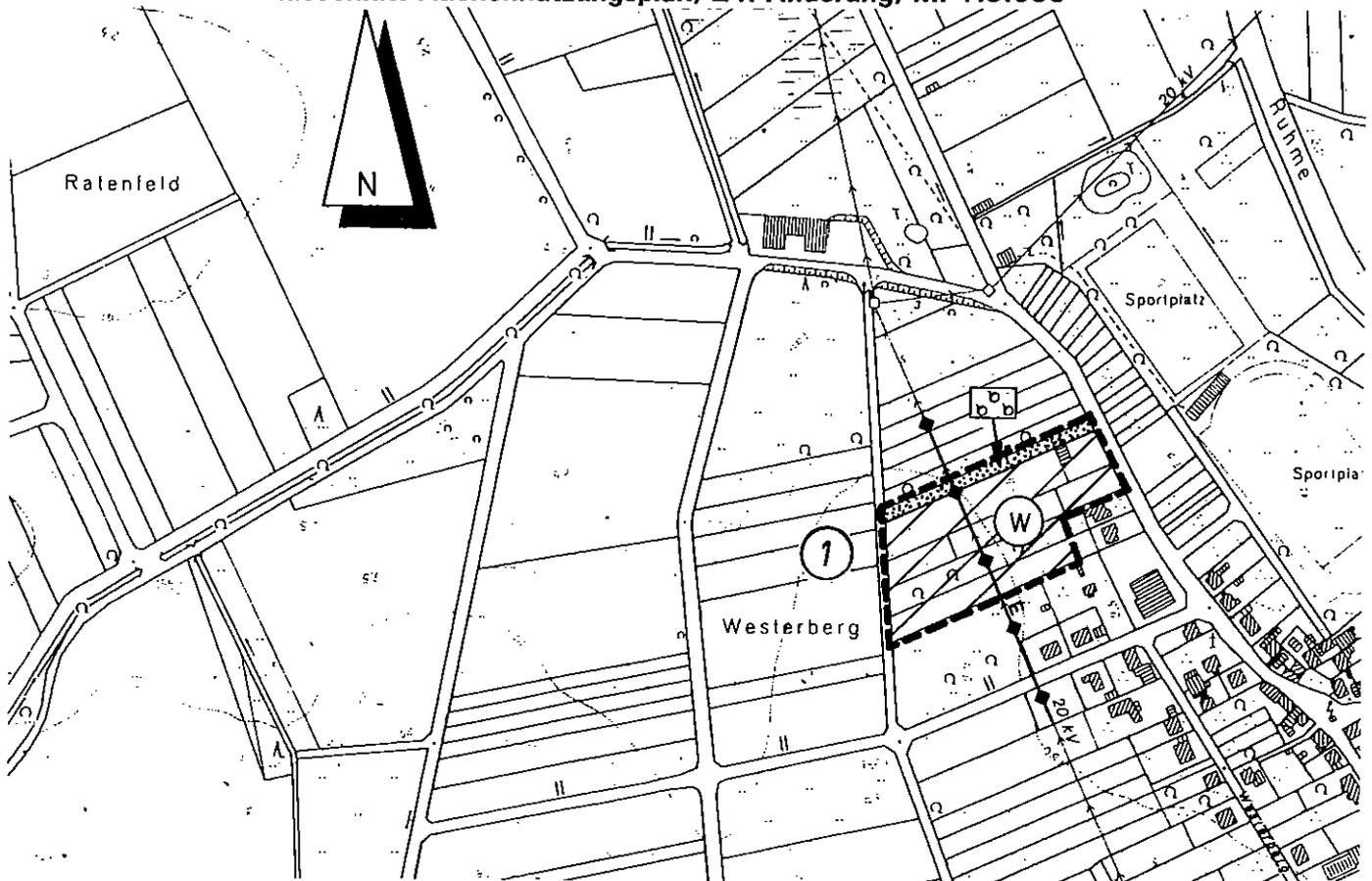
Aufgrund der Nachbarschaft, der Planungsvorgaben durch den Flächennutzungsplan und dem Entwicklungsziel wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Ausnahme bildet der südöstliche Bereich, der an einen landwirtschaftlichen Betrieb angrenzt. Unter Berücksichtigung der Nachbarschaft wird der Bereich als Dorfgebiet festgesetzt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



Ausschnitt Flächennutzungsplan, 24. Änderung, M. 1:5.000



3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Baugebiet soll der Errichtung von Eigenheimen dienen. In Anlehnung an die Nachbarschaft wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grund- und Geschößflächenzahl wird mit 0,3 mit Ausnahme der Baufläche an der Straße Westerberg festgesetzt. Hier sind auch in der Nachbarschaft höhere Grund- und Geschößflächenzahlen festgesetzt worden, da die Baugrundstücke kleiner bemessen sind. In dieser Baufläche ist eine Grund- und Geschößflächenzahl von 0,4 festgesetzt worden.

Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt worden, um ortsuntypische Bauformen zu vermeiden.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen begrenzt worden. Damit ist ausreichend Raum für die Anordnung der Wohngebäude auf den Baugrundstücken gegeben.

3.4 Verkehrsflächen

Das ausgewiesene Wohngebiet wird von der Straße Westerberg erschlossen. Das geplante allgemeine Wohngebiet wird durch eine Wohnstraße erschlossen, die eine Verbindung zwischen der Straße "Über der Trift" und der Straße "Sandweg" herstellt. Die im Plangebiet ausgewiesene Verkehrsfläche sollte einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten. Die Detailplanung der Straßen soll rechtzeitig mit der unteren Verkehrsbehörde abgestimmt werden.

Das Wohnhaus Westerberg Hs. Nr. 36 hat die Straßenanbindung zum Westerberg. Soweit die ausgewiesene Baufläche entlang der Straße Westerberg genutzt werden soll und als eigenständiger Bauplatz abgetrennt wird, ist privatrechtlich die Zufahrt für das Wohnhaus Hs. Nr. 36 durch ein Wegerecht sicherzustellen.

3.5 Grünfläche - Streuobstwiese - privat

Entlang der Nordgrenze des Baugebietes ist eine Streuobstwiese ausgewiesen, die der Gestaltung des Ortsrandes und als Ausgleichsmaßnahme dient. Damit wird der weit sichtbare Nordrand des Baugebietes ortstypisch gestaltet.

Grünfläche - Hausgärten - privat

Der Bereich zwischen den vorhandenen Wohnhäusern Sandweg Hs. Nr. 75 und 73 und der westlich davon geplanten neuen Wohngebäuden soll weiterhin als Garten genutzt werden. Um dem Wunsch der Eigentümer entgegen zu kommen und die Nutzung auf Dauer zu sichern, wird die Fläche als Hausgarten ausgewiesen. Eine Bebauung mit einer Gartenlaube ist nicht vorgesehen. Eine Gartenlaube ist vorhanden und genießt Bestandsschutz. Im übrigen können Lauben im Grenzbereich innerhalb der nicht bebaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes gebaut werden.

Durch die Hausgartenausweisung wird der vorhandene Bewuchs im Bestand gesichert.

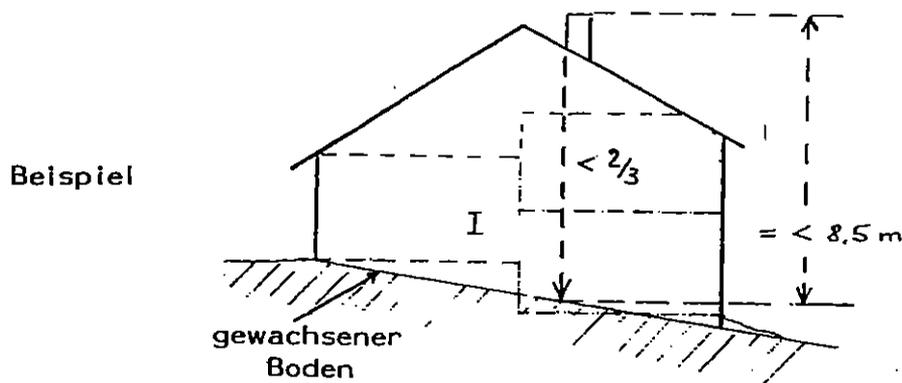
3.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Westgrenze des Wohngebietes grenzt an die freie Landschaft. Hier ist es notwendig, eine Ortsrandgestaltung vorzunehmen und einen harmonischen Übergang zu schaffen. Mit dem festgesetzten Pflanzstreifen von 5 m Breite wird der von Süden kommende Pflanzstreifen durch das geplante Wohngebiet verlängert. Damit ist die Ortsrandgestaltung im Westen gewährleistet. Durch die textliche Festsetzung wird die Pflanzdichte bestimmt.

3.7.1 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

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



zu Nr. 2

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

zu Nr. 3

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

zu Nr. 4

Die ausgewiesene Streuobstwiese wird erst durch die Anpflanzung von Obstbäumen zu dieser entwickelt. Mit der getroffenen Festsetzung je 75 m ein Obstbaum wird das gesetzte Ziel erreicht. Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 8 wird die Anpflanzung der Obstbäume durch die Gemeinde vorgenommen.

zu Nr. 5

Auch die Verkehrsfläche soll nicht ohne Grünelemente ausgebaut werden. Da die Grundstücksaufteilung und die Lage der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen nicht bekannt sind, wird auf eine konkrete Standortbestimmung verzichtet. Durch die allgemeine Festsetzung hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Standorte im Rahmen der Ausbauplanung zu bestimmen.

zu Nr. 6

Der Pflanzstreifen entlang der Westgrenze des Baugebietes hat als Grundnutzung allgemeines Wohngebiet. Danach sind Garagen und Nebenanlagen innerhalb dieser Fläche grundsätzlich zulässig, zumal die festgesetzte Bepflanzung nicht dicht und lückenlos ist. Um jedoch bauliche Nebenanlagen am Ortsrand zu vermeiden, die das Landschaftsbild erheblich stören, sind Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

zu Nr. 7

Durch die geplante Versiegelung wird die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers vergrößert, zumal die Fläche für die natürliche Versickerung geringer wird. Durch das sofortige Ableiten des Oberflächenwassers werden die Vorfluter derart belastet, daß es zu vermehrten Überschwemmungen kommt. Diese Hochwasser richten einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im Bereich des Baugebietes das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, daß 15 l/sek/ha Wasser anfallen. Diese Wassermenge fällt heute bereits an und wird abgeleitet. Mit der getroffenen Festsetzung 1,5 l/sek/1.000 m² wird der Abflußwert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Geht man davon aus, daß bei 40 % Versiegelung ein Wasseranfall von 7,0 l/sek/1.000 m² entsteht, müssen 5,5 l/sek/1.000 m² zurückgehalten werden. Die Wassermenge wird auf 20 Min. Rückhalte berechnet. Das ergibt eine Wassermenge von 6.600 l. Die Rückhaltmenge kann dadurch reduziert werden, daß die zulässige Versiegelung von 0,4 bzw. 0,3 Grundflächenzahl nicht ausgenutzt wird und die Versiegelung der Zu- und Ausfahrtsbereiche wie die Wegebefestigung in wasserdurchlässigem Material erstellt wird, so daß die eine Versickerung weiterhin verbleibt. Außerdem kann durch Anlegung von flächenhaften Versickerungsmulden auf dem Grundstück das Rückhaltevolumen reduziert werden.

Bei der Ermittlung des Rückhaltevolumens sollte berücksichtigt werden, daß auch eine ausreichende Sicherheit vorgesehen wird, damit bei außergewöhnlichen Regenfällen das Aufnahmevermögen ausreichend bemessen ist. Für diese besonderen Fälle sollte der Überlauf in eine Mulde im Gartenbereich geleitet werden, damit das Gebäude nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.

Durch die gering festgesetzte Wasserabgabe sind die Regenwasserkanäle auch entsprechend geringer bemessen, so daß der Überlauf der Rückhaltebehälter nicht aufgenommen werden kann.

Die Anlage der Rückhaltebehältnisse sollte auch Anregung geben, das Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen. So kann es zum Beispiel im Garten als Gießwasser genutzt werden. Um eine bestimmte Wassermenge als Brauchwasser nutzen zu können, muß das Fassungsvermögen des Rückhaltebehälters um die gewünschte Menge erweitert werden. Diese Menge kann dann auf Dauer zurückgehalten werden.

Die Zu- und Ablaufkanäle unter der Erde müssen mindestens einen Durchmesser von 100 mm besitzen. So kann der Ablauf direkt am Rückhaltebecken durch seine schwimmergesteuerte Pumpe, die aufgrund der Leitung und des Abflußquerschnittes die Abgabemenge gewährleistet, geregelt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, durch ein schwimmergesteuertes flexibles Abflußrohr eine gleichbleibende Abflußmenge, unabhängig vom Wasserstand im Rückhaltebehälter abzugeben. Eine Verringerung der Regenwasserkanals bis zur öffentlichen Straße ist nicht erforderlich.

Als weitere Variante kann in Betracht kommen, daß im Übergabeschacht vom öffentlichen zum privaten Kanal ein Reduzierstück eingesetzt wird, das so berechnet ist, daß bei gefülltem Rückhaltebecken und dem damit verbundenen Wasserdruck die max. Abgabemenge erreicht wird. Bei abnehmendem Wasserstand wird auch die Abgabemenge verringert. Hier könnte man auch eine Durchschnittsrechnung erstellen, die bei mittlerem Wasserstand die zulässige Abgabemenge erreicht, so daß bei vollem Behälter der Abfluß größer ausfällt. Bei dieser Anschlußart muß jedoch gewährleistet sein, daß die Regenwasserkanäle in den Straßen diese Menge auch aufnehmen können. In den meisten Fällen sind die öffentlichen Kanäle überdimensioniert, weil sie ein Mindestmaß nicht unterschreiten sollen.

Somit bestehen ausreichend Möglichkeiten, den Regenwasserabfluß ordnungsgemäß durchzuführen. Da alle Abflußregulierungen nicht sehr aufwendig sind und die festgesetzte Rückhaltung gewährleisten, besteht auch kein Erfordernis, eine bestimmte Art festzuschreiben.

Die Durchsetzung dieser Festsetzung erfolgt im Rahmen der Anschlußgenehmigung durch die Gemeinde bzw. Samtgemeinde.

Die Ausnahme wurde für die Grundstücke eingeräumt, die bereits einen Regenwasserkanalanschluß besitzen. Für diese Grundstücke ist das ungehinderte Ableiten des Regenwassers zugelassen worden.

zu Nr. 8

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen stellen u.a. den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt sicher. Diese Maßnahmen sind von den jeweiligen Eigentümern der Flächen zum festgesetzten Zeitpunkt durchzuführen. Die Gemeinde führt die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Verkehrsfläche und in der privaten Streuobstwiese durch und kann diese den Eigentümern der neuen Baugrundstücke, durch die der Eingriff vorgenommen wird, in Rechnung stellen.

Auf die Ausweisung der Streuobstwiese als öffentliche Grünfläche wird verzichtet, zumal der Umlegungsausschuß der Gemeinde die Ausweisung als private Grünfläche empfohlen hat. Andererseits kann auch die Anpflanzung der Obstbäume durch die getroffene Festsetzung auf dem privaten Grundstück erfolgen, ohne daß die Gemeinde auf Dauer die Unterhaltungskosten aufwenden muß. Im Rahmen der Baulandumlegung sollte über Baulast die Anpflanzung der Bäume durch die Gemeinde gesichert und gleichzeitig eine Verpflichtung zur Pflege und zur Unterhaltung durch die Grundstückseigentümer festgeschrieben werden. Somit ist die Anpflanzung und Erhaltung der Obstwiese sichergestellt.

3.7.2 Pflanzempfehlungen zu den textlichen Festsetzungen

Folgende Gehölze werden empfohlen:

Bäume I. Größenordnung:

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

Bäume I. Größenordnung im feuchten Bereich:

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

Möglichst als Kopfweide:

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

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

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

Bäume II. Größenordnung:

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

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

Bäume II. Größenordnung im feuchten Bereich:

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

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

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

Apfelsorten:

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

Birnensorte:

Gute Luise, Gute Graue, Rote Bergamotte

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche, Große grüne Reneclaude

Kirschensorten:

Knorpelkirsche, Schattenmorelle

Pflanzqualität: Hochstamm

Sträucher:

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

Sträucher im feuchten Bereich:

Faulbaum (*Frangula alnus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Öhrchenweide (*Salix aurita*)
Purpurweide (*Salix pupurea*)
Pflanzgröße: 2 x v., o. B., 60 - 100, BDB-Qualität

3.8 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, der, da er nicht vermieden werden kann, auszugleichen ist. Durch die Bebauung werden verschiedene Schutzgüter beeinträchtigt.

Mit der Bebauung wird das Schutzgut Landschaftsbild beeinträchtigt bzw. geändert. Durch die exponierte Lage und die Ortsrandlage ist das Gebiet weithin sichtbar. So ist es notwendig, die Gebäude in ihrer zulässigen Bauhöhe zu begrenzen, um besondere Hochbauten zu vermeiden. Dies ist durch die textliche Festsetzung Nr. 1 berücksichtigt. Desweiteren ist eine Randbegrünung sowie eine allgemeine Durchgrünung erforderlich, um das Baugebiet in das Landschaftsbild harmonisch einzubinden. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3, 4 und 5 ist die Grüneinbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild gesichert.

Durch die Bebauung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Der Eingriff wird durch die gering zugelassene Grundflächenzahl gemindert. Flächen, die ersatzweise entsiegelt werden können, stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Durch die Umnutzung von intensiver Ackerfläche zu Gartenfläche werden die unversiegelten Bereiche in der Qualität aufgewertet. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden.

Mit der geplanten Versiegelung wird das Schutzgut Wasser beeinträchtigt. So wird das abzuleitende Regenwasser von den versiegelten Flächen erhöht und die Flächen für die natürliche Versickerung des Regenwassers gemindert. Durch die Hanglage und die Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Regenwassers zur Anreicherung des Grundwassers nicht gegeben.

Dennoch kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert abgeleitet werden, da hierdurch Schäden an Flora und Fauna auch in den Auenbereichen der Vorfluter hervorgerufen werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird der Regenwasserabfluß von den Baugrundstücken geregelt. Für die Verkehrsfläche ist eine Rückhaltung durch einen Staukanal vorgesehen. Damit ist der Ausgleich für das Schutzgut Wasser gewährleistet.

Durch die Bebauung wird das Schutzgut Luft/Klima beeinträchtigt. Mit dem festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird der Ausgleich gesichert.

Mit der Bebauung wird das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beeinträchtigt. Durch die teilweise landwirtschaftliche Nutzung ist die freie Entwicklung von Arten und Lebensgemeinschaften begrenzt. In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird eine Ausgleichsberechnung durchgeführt.

Bestandsbewertung

Plangebiet	15.049 m ²				
Ackerland	5.379 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	3.765 WE
Grünland/Wiese	3.661 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	3.661 WE
Grünland mit Bäumen und Sträuchern	1.990 m ²	x	1,8 WE/m ²	=	3.582 WE
Hausgarten mit Bewuchs	768 m ²	x	1,8 WE/m ²	=	1.382 WE
Hausgarten ohne Bäume und Sträucher	400 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	480 WE

Hof- und Gebäude- fläche u. Hausgarten	2.249 m ²				
0,3 GRZ = 675 m ² + 50 % = 337 m ²	1.012 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Hausgarten	1.237 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.484 WE
Hausgarten	602 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	722 WE
					15.076 WE

=====

Berechnung der Planung

Plangebiet	15.049 m ²				
Verkehrsfläche	1.389 m ²	x	0,0 WE/m ²		
allgem. Wohngebiet	9.583 m ²				
0,3 GRZ = 2.875 m ² + 50 % = 1.437 m ²	4.312 m ²				
Hausgarten	5.256 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	6.307 WE
Dorfgebiet	478 m ²				
0,4 GRZ = 191 m ² + 50 % = 95 m ²	286 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Hausgarten	192 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	230 WE
Dorfgebiet	1.348 m ²				
0,3 GRZ = 404 m ² + 50 % = 202 m ²	606 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Garten	742 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	890 WE
Streuobstwiese mit Bewuchs	1.267 m ²	x	1,8 WE/m ²	=	2.281 WE
Hausgarten mit Bewuchs	768 m ²	x	1,8 WE/m ²	=	1.382 WE
Hausgarten ohne Bewuchs	400 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	480 WE

11.570 WE
=====

zuzüglich

aus textlicher Festsetzung Nr. 2					
WA 9.583 m ² + MD 1.826 m ² = 11.409 m ²					
= 46 Laubbäume	x	50 WE	=	2.300 WE	
= 92 Großsträucher	x	28 WE	=	2.576 WE	

aus textlicher Festsetzung Nr. 3					
Aufwertung des Pflanz- streifens					
405 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	122 WE	

16.446 WE
=====

Überkompensation 1.370 WE

Wie aus der Berechnung hervorgeht, ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen. Dabei sind die Bäume innerhalb der Verkehrsfläche nicht bewertet worden.

3.9 Immissionsschutz

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

Auf der Ostseite der Straße Sandweg gegenüber dem Baugebiet befindet sich die Sporthalle der Gemeinde. Die Sporthalle ist so aufgebaut, daß die Geräte- und Sanitarräume zum Plangebiet vorgelagert sind. Damit ist die Halle zum Baugebiet abgeschirmt. Außerdem sind der Eingang und die Stellplätze an der Südseite der Halle untergebracht, wodurch das Baugebiet keine unzumutbare Beeinträchtigung erfährt.

3.10 Öffentlicher Personennahverkehr

Vom ZVSN wird darauf hingewiesen, daß das geplante Baugebiet in Ortsrandlage und damit außerhalb des empfohlenen fußläufigen Einzugsbereiches der ÖPNV-Haltestelle liegt, wodurch sich dessen ÖPNV-Erschließung äußerst ungünstig darstellt. Das Ziel einer Verkehrsvermeidung und Verlagerung zum ÖPNV wird damit nicht erreicht.

Die Möglichkeiten des regionalen ÖPNV's zur Reaktion auf diese Siedlungsentwicklung sind begrenzt, da beispielsweise eine Anbindung peripherer Bereiche durch Schleifen- oder Stichfahrten mit dem Ziel des Nahverkehrsplanes kollidieren, der auf den Hauptachsen eine direkte Anbindung der Region an die Zentren vorsieht.

Das Baugebiet stellt lediglich eine Abrundung der Ortslage dar und deckt nicht den erforderlichen Wohnbedarf. Durch die geringe Anzahl von Baugrundstücken sind die damit verbundenen Auswirkungen auf den Nahverkehr relativ gering.

3.11 Hinweise

Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß am westlichen Rand des Plangebietes ein Wirtschaftsweg verläuft, der von der Landwirtschaft genutzt wird. Es muß sichergestellt werden, daß auch in der Bauphase eine uneingeschränkte Nutzung durch die Landwirtschaft gewährleistet ist.

Vom Landkreis - Abfallrecht - wird darauf hingewiesen, daß der Verbleib der im Rahmen der Erschließung anfallenden überschüssigen Bodenmassen frühzeitig mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen ist.

Von der Telekom wird darauf hingewiesen, daß es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, daß Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Göttingen, BBN 81, Tel. 0551/302-6154, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

4. Örtliche Bauvorschrift

Die Gemeinde Bilshausen hat im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes einen Dorferneuerungsplan aufgestellt, der unter anderem die baulichen Merkmale von Bilshausen herausgearbeitet hat. Um die geplante Neubebauung nicht ganz von der historischen Baugestaltung abweichen zu lassen (Negativbeispiele sind bereits in den Neubaugebieten vorhanden), wird eine Örtliche Bauvorschrift für die baulichen Anlagen in den Bebauungsplan übernommen.

§ 1 Dachform

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

§ 2 Dachneigung

Die ortstypische Dachneigung im Ortskern ist eine Dachneigung zwischen 40° und 50°. Da jedoch heute häufig die Dachneigung geringer gewünscht wird, ist die Mindestneigung auf 30° gesenkt worden. Dies erscheint aus stadtgestalterischen Gründen noch vertretbar, während sich die noch flacher geneigten Dächer wesentlich von der ortstypischen Dachneigung absetzen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen.

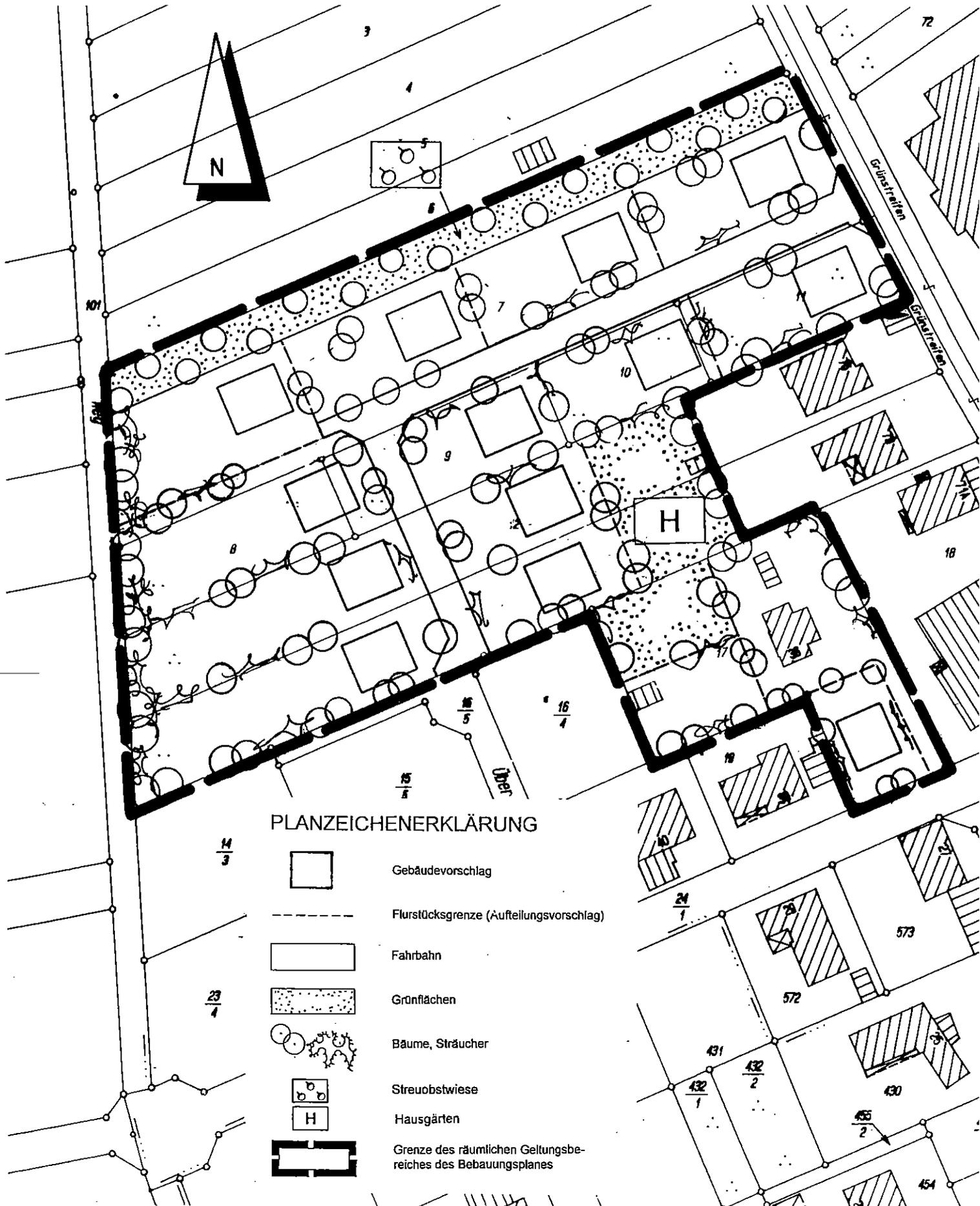
§ 3 Dachfarben

Die Dachfarbe hat auf das Bild der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung. So fügt sich die historische Dachfarbe rot gut in das Landschaftsbild ein. Es besteht nicht die Absicht, die baulichen Anlagen im Landschaftsbild nicht erkennbar zu machen, indem sie eine Farbe des Hintergrundes erhalten. Ein harmonisches Landschaftsbild kann nur erreicht werden, wenn sich die baulichen Anlagen mit ihrer Farbgebung harmonisch in die Umgebung einfügen und krasse Gegensätze vermieden werden. Dies wird mit der historisch gewachsenen Dachfarbe rot erreicht.

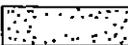
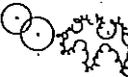
§ 4 Sockelhöhe

Der Sockelhöhe kommt in diesem Gebiet zweierlei Bedeutung zu. So hat sie auf die Gestaltung des Gebäudes einen besonderen Einfluß und bei bestimmten Hangneigungen in Verbindung mit einer großen Sockelhöhe die Möglichkeit eines Vollgeschosses im Untergeschoß talseits. Mit der Festsetzung der max. Sockelhöhe soll der Gedanke verfestigt werden und dazu beitragen, große Anschüttungen an den Gebäuden zu vermeiden.

Bebauungsentwurf, M. 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Fahrbahn
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Streuobstwiese
-  Hausgärten
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (§ 125 BauGB).

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

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen. Soweit die Wassermenge nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus der Rhume. Für eine ausreichende Löschwasserversorgung ist die Wasserlieferung für eine Dauer von 2 h mindestens 800 l/min notwendig.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Die Abwasser werden der Kläranlage des Abwasserverbandes Raum Katlenburg zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 auf den Grundstücken zurückzuhalten und in dem zugelassenen Rahmen an den Regenwasserkanal abzugeben. Für die Verkehrsfläche ist ein Staukanal vorzusehen, so daß der Regenwasserabfluß aus dem Gebiet nicht erhöht wird.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

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

Die Versorgung mit Erdgas wird von den Westharzer Kraftwerken GmbH sichergestellt. Im Zuge des Straßenbaues wird das Erdgasnetz erweitert, so daß eine Erdgasversorgung sämtlicher Häuser möglich sein wird.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist in diesem Plan nicht ausgewiesen, da ein Spielplatz im Baugebiet "Über dem Dorfe II" vorhanden ist. Dieser Plan deckt den Mehrbedarf von 58 m² (2 % der Geschoßfläche) des allgemeinen Wohngebietes aus diesem Plan mit und ist von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen.

Das Dorfgebiet wurde aus der Berechnung herausgelassen, da erfahrungsgemäß den Kindern hier genügend Freiraum zum Spielen zur Verfügung steht und nach dem Nds. Spielplatzgesetz kein Spielplatz erforderlich ist.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	25.000,- DM
Verkehrsflächenausbau	210.000,- DM
Anlage der Grünflächen	10.000,- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	58.000,- DM
zuzüglich Regenrückhaltung für Straßenfläche	30.000,- DM
Schmutzwasserkanal	58.000,- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	24.000,- 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.

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,5049 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	0,9583 ha
Dorfgebiete	0,1826 ha
Verkehrsfläche	0,1205 ha
Grünfläche Streuobstwiese	0,1267 ha
Grünfläche Hausgarten	0,1168 ha

Bei der geplanten Baudichte von 0,304 GFZ im Allgemeinen Wohngebiet und Dorf-
gebiet ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 3.470 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 19 und Örtliche Bauvorschrift
"Über dem Dorfe III"

vom 31.7.2000 bis einschließlich 15.8.2000

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

Bilshausen, den 23.11.00

gez. Anne-Marie Kreis
Bürgermeisterin