

PLANZEICHENERKLÄRUNG

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BE- REICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Seniorenwohnheim

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze

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

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- nicht überbaubare Fläche
- überbaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschöß als Untergeschöß zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, dass nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist. Die zulässige Geschosflächenzahl darf auf 1,0 erhöht werden.

2.) Gemäß § 18 BauNVO darf die Höhe der baulichen Anlagen den Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist die Firsthöhe des Gebäudes auf dem Flurstück 449 an der Fabrikstraße.

3.) In der Baufläche für den Gemeinbedarf ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochwachsender einheimischer Laubb Baum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.

4.) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind je 5 erstellte Stellplätze innerhalb dieser Stellplatzfläche mindestens ein hochwachsender standortheimischer Laubb Baum (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.

5.) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in der mit gekennzeichneten Fläche einheimische hochwachsende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und Großsträucher (Laubgehölz) anzupflanzen und zu erhalten. Je 15 lfdm Pflanzstreifenlänge ist ein Laubb Baum und 4 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

6.) Aus der Baufläche für den Gemeinbedarf allgemeinen darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 lfdm Regenwasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Das durch die Versiegelung der Grundstücksfläche mehr abzuleitende Regenwasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ein Nachweis ist im Zuge des Bauantrages oder des Entwässerungsantrages der Samtgemeinde Gieboldshausen vorzulegen.

7.) Zwischen den Straßen Sandgraben und Fabrikstraße ist über die Baufläche für den Gemeinbedarf ein 3 m breites Wegerecht zu Gunsten der Bevölkerung festgesetzt. Die Lage ist im Zuge des Bauantrages zu bestimmen.

8.) Der Baufläche für den Gemeinbedarf - Seniorenwohnheim wird als Ausgleichsfläche für den Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan Nr. 17 "Am Teufelsgraben" in Höhe von 1538 Werteinheiten = 1538 m² zugeordnet. Die Maßnahme wird durch die Gemeinde Bilshausen durchgeführt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Seniorenwohnheim".

§ 2 Dachformen

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweiflügelige Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

§ 3 Dachneigungen

Die Dachneigung darf 25° nicht unterschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen. Ausnahmsweise sind begrünzte Dächer (Grasdächer) ab 15° zulässig.

§ 4 Dacheindeckung

Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farben sind durch das RAL - Farbregeister bestimmt. Den Farbrahm bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregeister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

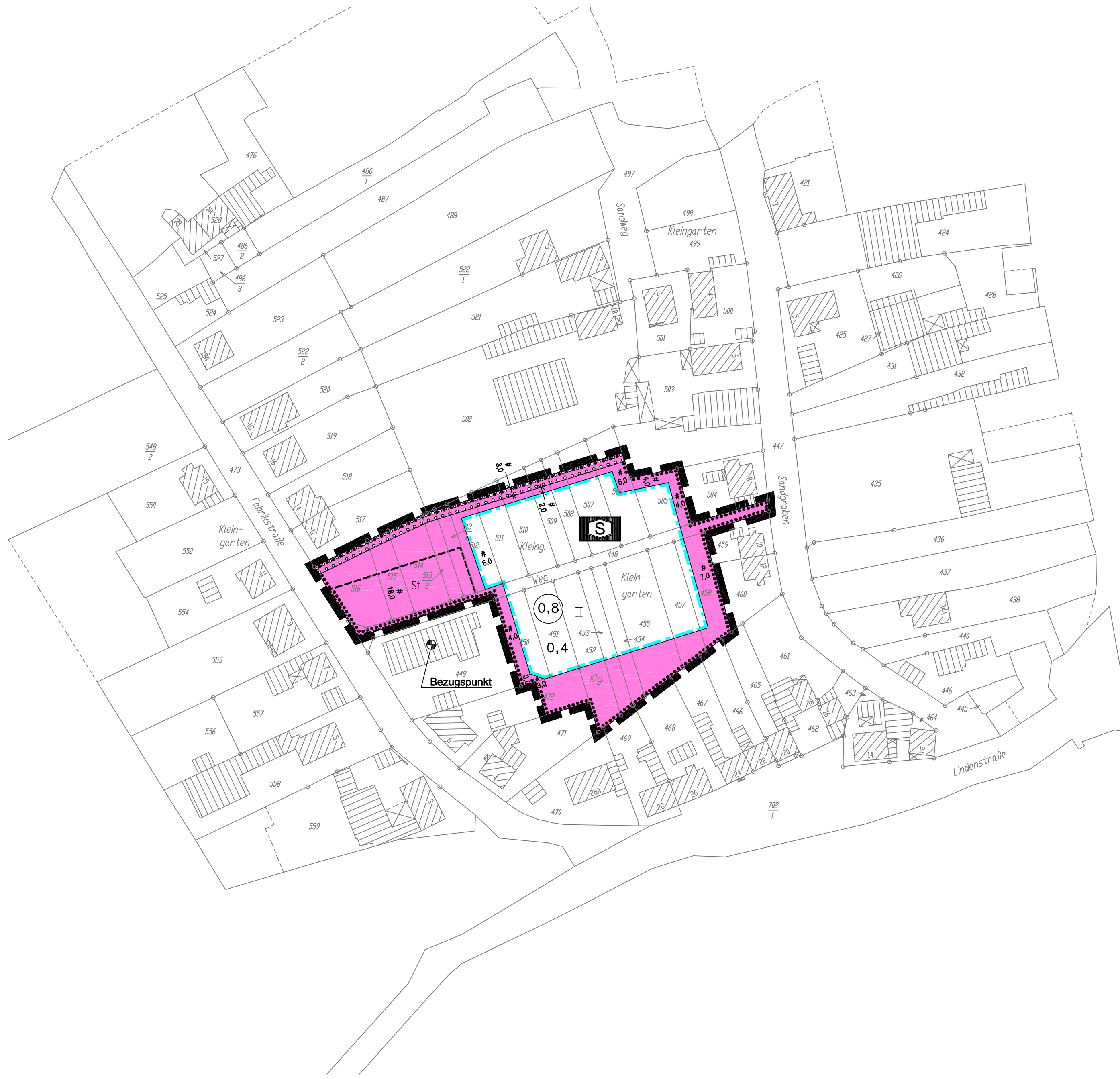
Aus der Farbreihe Rot die Farben

- RAL 2001 Rotorange
- RAL 2002 Blutrot
- RAL 3000 Feuerrot
- RAL 3002 Karminrot
- RAL 3003 Rubinrot

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig. Begrünzte Dächer (Grasdach) sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf der Dachfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführen lässt, die den §§ 2, 3 und 4 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Bezugspunkt



| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Präambel</p> <p>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. 20, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.</p> <p>Bilshausen, den 4.9.03</p> <p>Siegel</p> <p>I.V. gez. Grobecker Bürgermeister</p> | <p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im April 2003</p> <p>gez. Keller</p> <p>BÜRO KELLER</p> <p>Büro für städtebauliche Planung 30559 Hannover Lothringer Straße 15 Telefon 05111 527530 Fax 529682</p> | <p>Vereinfachte Änderung</p> <p>Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.</p> <p>Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.</p> <p>Bilshausen, den</p> <p>Bürgermeister</p> | <p>Betriffsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom AZ: , aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigegeben.</p> <p>Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom bis öffentlich ausliegen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Bilshausen, den</p> <p>Bürgermeister</p> |
| <p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.4.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Bilshausen, den 4.9.03</p> <p>Siegel</p> <p>I.V. gez. Grobecker Bürgermeister</p> | <p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.6.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.6.2003 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 1.7.2003 bis 1.8.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Bilshausen, den 4.9.03</p> <p>I.V. gez. Grobecker Bürgermeister</p> | <p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.8.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Bilshausen, den 4.9.03</p> <p>I.V. gez. Grobecker Bürgermeister</p> | <p>Inkrafttreten</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss *) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 4.9.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am 4.9.03 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Bilshausen, den 4.9.2003</p> <p>I.V. gez. Grobecker Bürgermeister</p> |
| <p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / AZ: L4 - 374 / 2003</p> <p>Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBG, 2003, Seite 5, in der zuletzt geltenden Fassung).</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.6.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Katasteramt Göttingen, den 02. Sep. 03</p> <p>Siegel</p> <p>gez. File</p> <p>Bürgermeister</p> | <p>Öffentliche Auslegung mit Einschränkung</p> <p>Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Abs. 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Bilshausen, den</p> <p>Bürgermeister</p> | <p>Genehmigung</p> <p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (AZ: vort) heutzutage ortsüblich bekanntgemacht worden. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.</p> <p>Bilshausen, den</p> <p>Bürgermeister</p> | <p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Bilshausen, den</p> <p>Bürgermeister</p> |
| | | | <p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Bilshausen, den</p> <p>Bürgermeister</p> |
| | | | <p>Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen</p> |

BILSHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 20
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

SENIORENWOHNHEIM

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 1997, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 1995
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

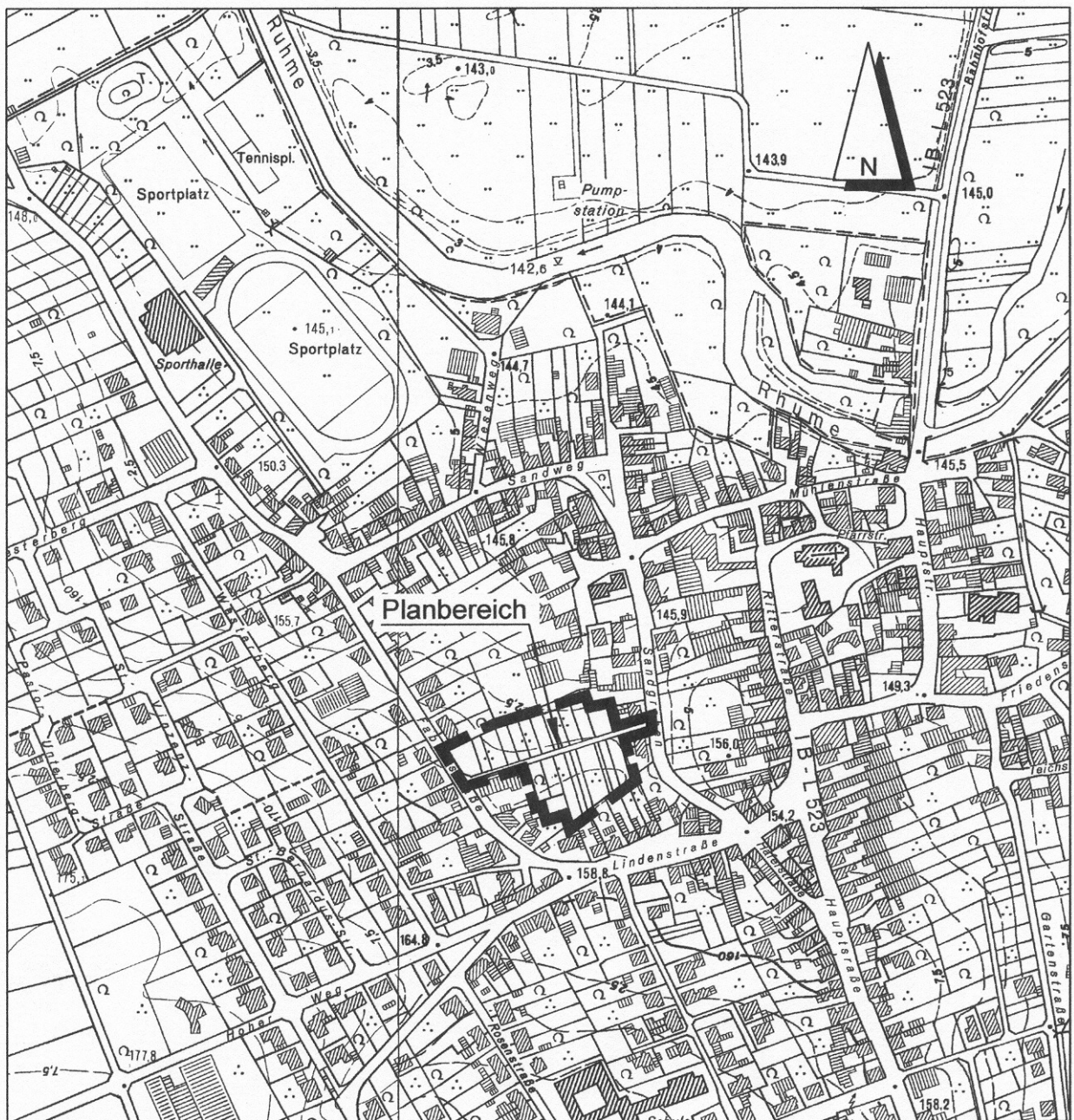
BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB | gemäß § 10 (1) BauGB | gemäß § 10 (3) BauGB |
| bearbeitet am: 28.4.2003 / BAU | geändert am: 23.6.2003 / BAU | geändert am: 18.8.2003 / BAU | 4.9.03 |

BEGRÜNDUNG

| | | | |
|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Stand der Planung | gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB | gemäß § 10 (1) BauGB |
| 18.8.2003 | gemäß § 10 (3) BauGB | | |

GEMEINDE BILSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 20 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„SENIORENWOHNHEIM“



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bilshausen hat am 28.4.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Seniorenwohnheim" beschlossen."

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage von Bilshausen zwischen der Straße Sandgraben und Fabrikstraße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung 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 bekommen, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten haben. Diesen Gemeinden wird eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden.

Die Gemeinde Bilshausen hat aufgrund ihrer großen Einwohnerzahl und der vorhandenen Arbeitsplätze im industriellen und gewerblichen Bereich einen relativ hohen Eigenentwicklungsanspruch.

Für die gewerbliche Entwicklung hat die Gemeinde Bilshausen Gewerbegebiete im Alten Felde und im Steinfeld ausgewiesen, wodurch die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft gesichert ist. Für die Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde die Baugebiete „Teufelsgraben“ und „Über dem Dorfe III“ ausgewiesen. Damit steht der Gemeinde noch ausreichend Wohnbauentwicklungsfläche zur Verfügung.

Um die Versorgung und Betreuung von Senioren zu verbessern, ist die Errichtung eines Seniorenwohnheimes geplant.

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.

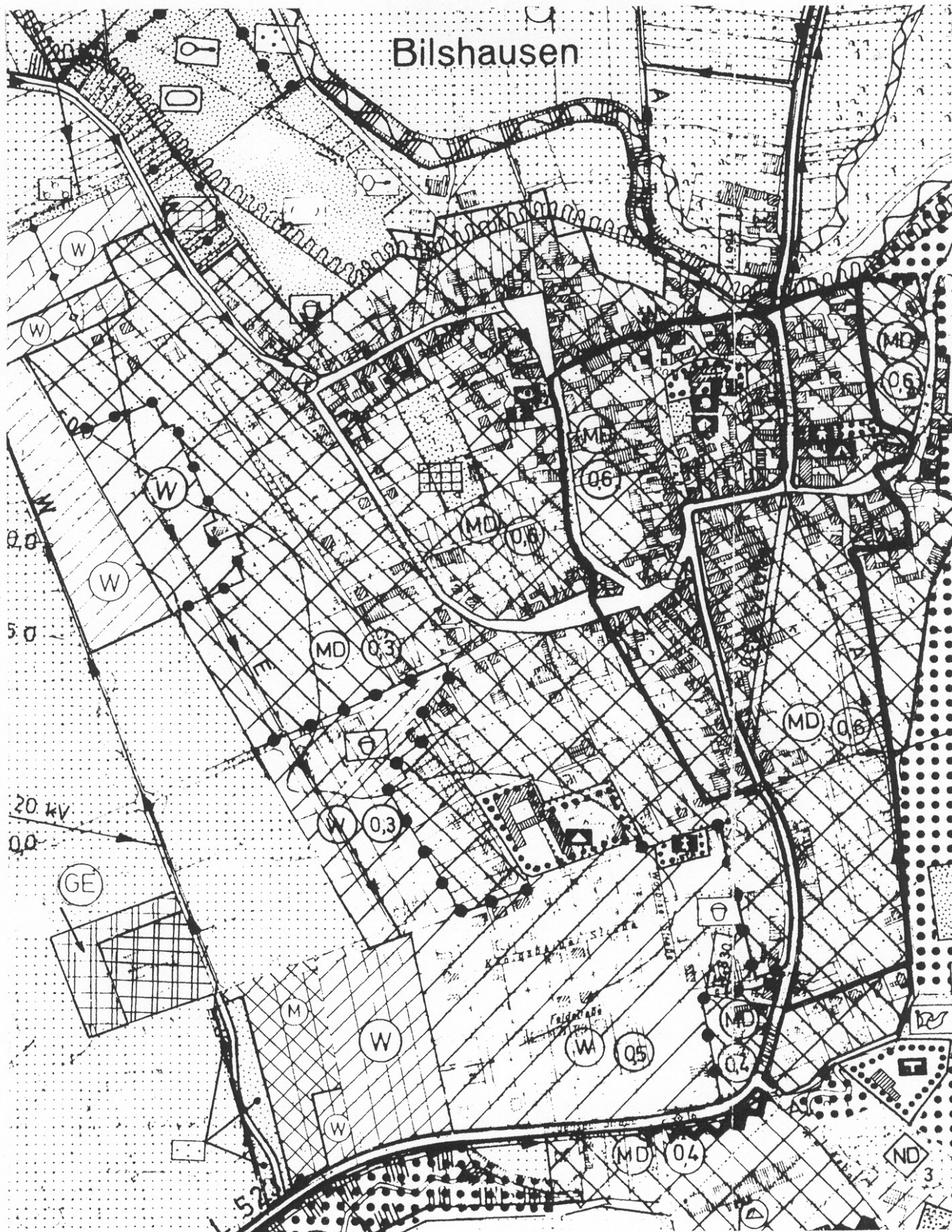
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 27 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14., die 16. - 25. und die 27. Änderung genehmigt und durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde während des Aufstellungsverfahrens eingestellt und nicht weiterverfolgt. Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Aufstellungsverfahren angehalten.

Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes wurde mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am .

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Dorfgebiet dar.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



2.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird intensiv als Kleingartenfläche genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Durch die Fabrikstraße ist ein Teil der Baufläche bereits nach § 34 BauGB bebaubar. Für die übrige Fläche wird ein Eingriff in den Naturhaushalt neu zugelassen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises stellt den Bereich des Bebauungsplanes wie folgt dar.

- Karte I: Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften
Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften gering
Siedlungen, Bebaute Bereiche, Einzelbauten, Entsorgungsanlagen, Siedlungsflächen mit geringem Anteil an vegetationsbest. Flächen und Strukturen
- Karte II: Wichtige Bereiche Landschaftsbild
Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen
Ohne Darstellung
Raumtypen Siedlung
Strukturelemente mit verbessernder Wirkung auf die Raumstruktur und kulturhistorisch bedeutsame Elemente / Strukturen
wertvoller Dorfkern (historisch bedeutsam)
- Karte III: Wichtige Bereiche Boden
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
eingeschränkt bis stark eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung/Wiederherstellung
Siedlungsflächen. mittleres bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bei Versiegelung (40 – 70 %) und durch Schadstoffeintrag.
- Karte IVa: Wichtige Bereiche Wasser – Teilaspekt Grundwasser
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Grundwasser
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung/Sanierung
Siedlungsflächen mit hohen bis sehr hohen Beeinträchtigungsrisiken bzw. Beeinträchtigungen von Quantität und Qualität durch sehr hohen Versiegelungsgrad (> 70%) und sehr hohes Nitrat- / Schadstoffeintragsrisiko
- Karte IVb: Wichtige Bereiche Oberflächengewässer
Oberflächengewässer
Im Änderungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

| | |
|------------|---|
| Karte IVc: | Wichtige Bereiche Wasser Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Gebietsretention Eingeschränkt bis stark eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Fließgewässer und Gebietsretention Beeinträchtigungen Hochversiegelte Baugebiete |
| Karte V: | Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung Ausgleichsraum |
| Karte VI: | Einzelziele und Maßnahmen – Schutzgebiete und Schutzobjekte Ohne Darstellung |
| Karte VII: | Einzelziele und Maßnahmen Siedlung, Industrie, Gewerbe allgemeine Anforderungen an Siedlungen gem. Kapitel 8.3 |

Wie aus dem Landschaftsrahmenplan hervorgeht, werden besonders wichtige Bereiche für Natur und Landschaft nicht berührt.

Die Inanspruchnahme der Fläche stellt zum größten Teil einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Da die Gemeinde Baufläche für das Seniorenwohnen und für die Seniorenbetreuung benötigt, ist der Eingriff nicht abwendbar. Unter Punkt Natur und Landschaft – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden der Eingriff sowie die Ausgleichsmaßnahmen bilanziert.

2.4 Umweltbericht

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für das geplante Baugebiet keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, zumal das Städtebauprojekt im unbeplanten Innenbereich unter 100.000 m² wie auch unter 20.000 m² Grundfläche liegt (Plangebietsgröße 0,6900 ha). Auf den Umweltbereich wird verzichtet.

2.5 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, die planerische Grundlage für den Bau eines Seniorenwohnheimes zu schaffen. Des weiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete nachhaltige Entwicklung sichern und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet dar. Eine Dorfgebietsausweisung beinhaltet weitere zulässige Nutzungen, die der Gemeinbedarfsnutzung Konkurrenz machen und sie möglicherweise verhindern. Eine Begrenzung der zulässigen Nutzung auf die geplante Nutzung ist unzulässig, da der Gebietscharakter nicht mehr gewahrt bleibt.

Um der Gemeinbedarfsnutzung den Vorrang zu geben und ungewollte Nebennutzung auszuschließen, wird aus dem Dorfgebiet eine Baufläche für den Gemeinbedarf für das Seniorenwohn- und Pflegeheim entwickelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung und unter Berücksichtigung des erforderlichen Raumbedarfes wird eine bis zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt worden. Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann es dazu führen, daß das Kellergeschoß soweit aus dem Erdreich herausragt, daß es als Aufenthaltsraum genutzt werden kann. In diesem Fall ist das Abweichen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig, wobei die Geschoßzahl auf 1,0 erhöht werden darf.

Auf die Festsetzung der Bauweise ist verzichtet worden, da davon ausgegangen werden kann, daß innerhalb der überbaubaren Fläche ein Gebäude errichtet wird. Eine grenzübergreifende Bebauung ist nicht möglich, da die Baugrenzen zu den Nachbarflächen einen Grenzabstand einhalten.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen begrenzt worden, um ausreichend Platz zur Anordnung des Gebäudes zu bieten.

3.4 Verkehr

Die Erschließung der Baufläche für den Gemeinbedarf erfolgt über die Fabrikstraße. Auf diese Straße ist der Zugang zum Wohnheim auszurichten, zumal auch an dieser Straße die Stellplätze angeordnet sind. Zur Straße Sandgraben ist die Gemeinbedarfsfläche über einen 4 m breiten Streifen angebunden, der als Fußweg dient. Somit ist das Seniorenwohnheim von zwei Straßen erreichbar.

Die beiden Straßen Sandgraben und Fabrikstraße sind über den Weg Flurstück 448 verbunden, der der Bevölkerung als Verbindungsweg zur Verfügung steht. Diese Verbindung soll auch weiter erhalten werden, auch wenn die Fläche überbaut wird. Mit der Festsetzung des Wegerechtes in 3 m Breite wird die Fußwegverbindung aufrecht gehalten. Auf die Festlegung der genauen Lage des Wegerechtes ist verzichtet, um den Architekten nicht an eine bestimmte Fläche zu binden. Mit der allgemeine Festsetzung soll dem

Architekten Gestaltungsraum gegeben werden, die Wegeführung in das Baukonzept einzubinden.

3.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Nordgrenze ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, um auch eine optische Trennung zwischen den Nutzungen zu erreichen. Außerdem stellt der Pflanzstreifen u.a. einen Ausgleich für die Eingriff in Natur und Landschaft dar.

3.6 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Das Seniorenheim benötigt eine Anzahl Stellplätze für Bewohner, Gäste und Lieferanten. Diese sollen an der Fabrikstraße konzentriert werden. Zu diesem Zweck ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Sollte die Fläche nicht für den erforderlichen Bedarf ausreichen, können zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück eingerichtet werden.

3.7 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Aufgrund der Topographie wird die Möglichkeit eingeräumt, daß das Kellergeschoß auch für Aufenthaltsräume genutzt werden darf, wenn die entsprechenden Bestimmungen dies zulassen. In diesem Fall darf von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse abgewichen werden.

zu Nr. 2

Die zugelassene Bebauung kann, wenn sie maximal ausgenutzt wird, mit Dachausbau und einem Kellergeschoß, welches aus dem Boden heraus ragt, zur Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Da bereits ein hohes Gebäude an der Fabrikstraße vorhanden ist, wird dieses für die Höhenbegrenzung als Bezugspunkt genommen. So darf das Seniorenwohnheim die Firsthöhe des Gebäudes auf dem Flurstück 449 nicht überschreiten.

zu Nr. 3

Die Baufläche für das Seniorenwohnheim weist keine großen Laubbäume auf, die den Baukörper in das Landschaftsbild einfügen könnten. Mit der allgemeinen flächenbezogenen Anpflanzfestsetzung ist der Bauherr gehalten, eine Anzahl Laubbäume auf dem Grundstück anzupflanzen und zu erhalten. Diese Maßnahme stellt einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen dar.

zu Nr. 4

Die große Fläche der Stellplätze darf nicht ohne gestaltende und gliedernde Elemente ausgebaut werden. Ohne jeglichen Bewuchs würde die Fläche erhebliche negative Auswirkungen auf das Umfeld ausüben. Um diese Nachteile auszuschließen, ist die Anpflanzung je 5 Einstellplätze ein Laubbaum festgesetzt worden.

zu Nr. 5

Zur Gestaltung des Pflanzstreifens ist es notwendig, die Pflanzdichte zu bestimmen. Mit der Anpflanzung von 1 Laubbaum und 4 Großsträuchern wird die beabsichtigte trennende Wirkung erzielt.

zu Nr. 6

Durch die geplante Versiegelung wird der Anfall an abzuleitendem Oberflächenwasser 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, das 15 L/sek/ha Wasser anfallen. Diese Wassermenge fällt heute bereits an und wird schadlos 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 vom 6.600 L. Die Rückhaltmenge kann dadurch reduziert werden, daß die zulässige Versiegelung von 0,3 Grundflächenzahl nicht ausgenutzt wird und die Versiegelung der Zu- und Ausfahrtsbereiche wie die Wegebefestigung in wasserdurchlässigem Material erstellt wird, so daß die normale 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.

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 Abflußrohr eine gleichbleibende Abflußmenge, unabhängig vom Wasserstand im Rückhaltebehälter, abzugeben. Eine Verringerung der Regenwasserleitung bis zur öffentlichen Straße ist nicht erforderlich.

Als weitere Variante kann in Betracht kommen, daß im Übergabeschacht von der öffentlichen zur privaten Leitung 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 Durchschnittsberechnung 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 nicht 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 festge-

setzte Rückhaltung gewährleisten, besteht kein Erfordernis, eine bestimmte Art festzuschreiben.

Die Durchsetzung dieser Festsetzung erfolgt im Rahmen der Anschlußgenehmigung durch die Samtgemeinde Gieboldehausen. Auf die Anleitung der Regenwasserrückhaltung der Samtgemeinde Gieboldehausen wird hingewiesen.

zu Nr. 7

Wie bereits unter Verkehr erläutert, ist ein Wegerecht über die Gemeinbedarfsfläche für die Bevölkerung festgesetzt, um Fußgängern die kurze Wegeverbindung zwischen Fabrikstraße und Straße Am Sandgraben zu erhalten.

zu Nr. 8

Aufgrund des Kompensationsdefizites muß der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt außerhalb des Plangebietes vorgenommen werden. Im Baugebiet „Am Teufelsgraben“ hat die Gemeinde Bilshausen ein größeres Guthaben, welches für diesen Zweck in Anspruch genommen wird. Die Maßnahme wird von der Gemeinde Bilshausen durchgeführt, während die Maßnahme vom Investor in Geld auszugleichen ist (16.320 €). Die Gemeinde wird mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der dem Bebauungsplan angefügt wird.

3.8 Natur- und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauung und den Ausbau der Stellplätze im Gebiet wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen.

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinde gehalten, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, wobei die Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Die Notwendigkeit der Maßnahme ist bereits verdeutlicht, zumal in Bilshausen keine entsprechende Einrichtung für Senioren vorhanden ist. Mit der zulässigen Geschoßflächenzahl von 0,4 wird dem Grundsatz entsprochen und der Versiegelungsgrad auf das Notwendigste begrenzt. Dennoch werden folgende Schutzgüter beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt bzw. verändert.

Durch die Auffüllung der Baulücke innerhalb der bebauten Ortslage und der Angleichung der Bauhöhe und Gestaltung an die umgebende Bebauung, wird das Landschafts- und Ortsbild nicht negativ verändert.

Boden

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Zur Zeit werden die Flächen intensiv als Grabeland genutzt mit Einsatz von Kunstdünger und Spritzmitteln.

Durch die Bebauung wird ein Teil der Fläche versiegelt, während der übrige Teil als Grünfläche hergerichtet wird, ohne den Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln. Diese Verbesserung stellt einen Ausgleich für das Schutzgut dar.

Wasser

Durch die Bebauung - Versiegelung wird das Schutzgut Wasser-Grundwasser gleichermaßen wie der Boden beeinträchtigt. So wird durch die Versiegelung das anfallende Regenwasser aufgefangen und abgeleitet, wodurch die Grundwasseranreicherung verloren geht. Gleichzeitig werden durch die verstärkte Ableitung die Vorfluter überlastet, die verstärkt Hochwasser führen und damit erhebliche Schäden bei Flora und Fauna anrichten. Durch die Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des abzuleitenden Regenwassers nicht möglich. Es wird daher erforderlich, das Regenwasser zurückzuhalten und über einen längeren Zeitraum an die Vorfluter abzugeben. Hierfür bietet sich die zentrale wie die dezentrale Regenwasserrückhaltung an.

Die dezentrale Rückhaltung verpflichtet die Bauherren zur Rückhaltung auf den Baugrundstücken. Diese Verpflichtung ist meist gekoppelt an die tatsächlich versiegelte Fläche, so daß bei geringer Versiegelung auch eine geringe Regenwasserrückhaltung erforderlich wird. (Anlaß zur sparsamen Versiegelung). Durch die Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück werden die Betroffenen dazu angeregt, das aufgestaute Wasser für Brauchwasserzwecke zu nutzen. So kann das Wasser zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser im Haus genutzt werden. Diese Maßnahme trägt dazu bei, weniger Trinkwasser zu verbrauchen, wodurch auch weniger Wasser aufbereitet und gefördert werden muß. Damit wird der Grundwasserverbrauch reduziert.

Mit der Regenwasserrückhaltung und zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Luft und Klima

Mit Versiegelung von Freiflächen verändert sich das Lokalklima mit Temperaturerhöhung, Verringerung der relativen Luftfeuchte, Verringerung der Windgeschwindigkeit. Bilshausen liegt nach dem Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises in der Beckenlage (Becken von Moringen, Seeburg, Lindau, Sattenhausen, Unteres Eichsfeld), vorrangig in offener, schwach gewellter Landschaft. Als maßnahmenbezogene Ziele stellt der Landschaftsrahmenplan u.a. folgende Zielsetzung dar.

Bei Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke (u.a. Siedlungen, Verkehr) sind Beeinträchtigungen klimatischer Ausgleichsleistungen und der Luftaustauschbedingungen zu vermeiden.

Durch die Ortslage ist bereits auch für den Bereich des Bebauungsplanes das Klima vorbelastet, so daß durch die zusätzliche Bebauung keine Klimaveränderung eintritt. Durch die Begrenzungsmaßnahme wird die zusätzliche Belastung ausgeglichen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die vorhandene Baulücke wird kleingärtnerisch intensiv genutzt. Die Entwicklung von Arten und Lebensgemeinschaften ist durch die Nutzung stark eingeschränkt.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird nachfolgend eine Berechnung des Bestandes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Bestandsberechnung

| | | | | | |
|--|----------------------|---|-----------------------|---|----------|
| Plangebiet | 6.799 m ² | | | | |
| 984 m ² Dorfgebiet (bebaubar nach § 34 BauGB) | | | | | |
| 0,4 GRZ = 394 m ² | | | | | |
| + 50 % = 197 m ² | 591 m ² | x | 0,0 WE/m ² | | |
| Gartenland | 393 m ² | x | 1,2 WE/m ² | = | 472 WE |
| Kleingartenfläche | 5.337 m ² | x | 1,0 WE/m ² | = | 5.337 WE |
| Weg | 478 m ² | x | 0,4 WE/m ² | = | 191 WE |
| | | | | = | 6.000 WE |
| | | | | | ===== |

Berechnung der Planung

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|----------|
| Plangebiet | 6.799 m ² | | | | |
| Baufläche für den Gemeinbedarf | 6.799 m ² | | | | |
| 0,4 GRZ = 2.720 m ² | | | | | |
| + 50 % = 1.360 m ² | 4.080 m ² | x | 0,0 WE/m ² | | |
| Grünfläche zuzüglich | 2.719 m ² | x | 1,2 WE/m ² | = | 3.263 WE |
| zuzüglich aus Textlicher Festsetzung | | | | | |
| aus textlicher Festsetzung Nr. 4 | | | | | |
| 311 m ² Pflanzstreifen x 0,5 WE/m ² | | | | = | 155 WE |
| Aufwertung durch Bepflanzung | | | | | |
| aus textlicher Festsetzung Nr. 3 | | | | | |
| 24 Stellplätze angenommen | | | | | |
| = 5 Laubbäume x 50 WE | | | | = | 250 WE |
| aus Textlicher Festsetzung Nr. 2 | | | | | |
| 6.799 m ² Baufläche für den Gemeinbedarf | | | | | |
| = 14 Laubbäume x 50 WE | | | | = | 700 WE |
| | | | | | 4.368 WE |
| | | | | | ===== |

Aus der Gegenüberstellung des Bestands- und Planungswertes ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 1.632 WE. Im Bebauungsplan „Am Teufelsgraben“ hat die Gemeinde einen Kompensationsüberschuß von 7.087 WE. Das Kompensationsdefizit wird von dem Kompensationsguthaben abgerechnet, so daß ein Restguthaben von 5.455 WE verbleibt. Für die Bereitstellung des Ausgleichs ist an die Gemeinde ein Ausgleichsbetrag von 16.320,- € zu leisten. Hierüber wird mit dem Investor und der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

3.9 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes bestehen nicht.

3.10 Hinweis

Von der Gemeinde Bilshausen wird darauf hingewiesen, daß in der Wegefläche Flurstück 448 ein Regenwasserkanal verlegt ist, der das Regenwasser vom Flurstück 449 zur Straße Sandgraben ableitet. Für die weitere Ableitung des Regenwassers über die Fläche des Seniorenwohnheimes wird eine Baulast eingetragen. Dabei kann im Rahmen der Bauarbeiten für das Seniorenwohnheim der Kanal verändert und an das Entwässerungssystem des Seniorenwohnheimes mit angeschlossen werden. Es muß nur gewährleistet werden, daß das Regenwasser weiter vom Grundstück 449 abgeleitet werden kann und das Regenwasser schadlos dem Regenwasserkanal in der Straße Sandgraben zugeführt wird.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Gestaltung der zulässigen Baukörper wird ein erheblicher Einfluß auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeübt. Um hierbei negative Auswirkungen zu vermeiden, werden im Rahmen der Örtlichen Bauvorschrift die wesentlichen baulichen Merkmale bestimmt.

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift ist für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes erlassen.

§ 2 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 zu versehen. In Anlehnung an die Wohngebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen sind Garagen, Nebenanlagen und Stellplatzüberdachungen, die auf die Dachlandschaft keinen wesentlichen Einfluß haben.

§ 3 Dachneigung

Die ortstypische Dachneigung im Ortskern ist eine Dachneigung zwischen 40° und 50°. Da jedoch heute häufig die Dachneigung geringer gewünscht wird, ist die Dachneigung auf 25° gesenkt worden. Dies erscheint aus gestalterischen Gründen noch vertretbar, während sich die noch flacher geneigten Dächer wesentlich von der ortstypischen Dachneigung absetzen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen.

Für ökologische Grasdächer ist zur Kostensenkung die Ausnahme auf 15° eingeräumt worden.

§ 4 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.

Mit der Farbgebung wird man der historisch gewachsenen Dachfarbe gerecht.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind begrünte Dächer und Sonnenkollektoren. Auch sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Stellplatzüberdachungen ausgeschlossen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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 Trinkwasserversorgung ist über die vorhandenen Leitungen durch die EEW sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Trinkwasserleitung Löschwasser zur Verfügung. Des weiteren steht Wasser aus der Rhume zur Verfügung (Abstand ca. 450 m).

Der Löschwasserbedarf (Grundschatz) ist in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Technische Regel, Arbeitsblatt W 405, Juli 1978). Auf § 42 NBauO wird verwiesen.

Die Löschwasserversorgung ist für alle zu schützenden Objekte sicherzustellen. Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgungsleitung muß die Wasserlieferung für die Dauer von zwei Stunden mind. 1600 l/min. betragen. Die Entnahmestellen (Hydranten) dürfen höchstens 100 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen.

Bei einer Versorgung aus dem Wasserleitungsnetz sind ausschließlich Überflurhydranten vorzusehen.

Die Befahrbarkeit der zum Grundstück führenden Verkehrsfläche muß den Einsatz von Feuerlöschfahrzeugen gewährleisten.

Als Mindestbreite für eine genügend befahrbare Zuwegung mit einer geringen Länge (< 50 m) und einem gradlinigen Verlauf sind mindestens drei Meter gerade noch ausreichend. Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche sollte nach zwei Seiten vorhanden sein, um keine Sackgasse entstehen zu lassen.

In der Fabrikstraße wie auch in der Straße Sandgraben kann Löschwasser von 48 m³/h aus der Trinkwasserleitung entnommen werden. Diese Löschwassermenge steht jedoch nur einmal und nicht gleichzeitig zur Verfügung. Die weiteren 48 m³/h, insges. 96 m³, sind vom Bauherren über eine Zisterne sicherzustellen.

Die Abwässer werden im Trennsystem der Verbandskläranlage zum Klärwerk Elvershausen geleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird nur in dem festgesetzten Umfang (1,5l/sec/1.000m²) über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Es wird jedoch empfohlen, das Dachflächenwasser aufzufangen und als Brauchwasser im Gartenbereich zu nutzen.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EAM, Göttingen, gewährleistet.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die Harzenergie Osterode sichergestellt.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

5.6 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,6799 ha
davon sind

Baufläche für den Gemeinbedarf 0,6799 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 20 und Örtliche Bauvorschrift

"Seniorenwohnheim"

vom 1.7.2003 bis einschließlich 1.8.2003

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Bilshausen beschlossen.

Bilshausen, den 2.9.2003

I.V. gez. Grobecker
Bürgermeisterin