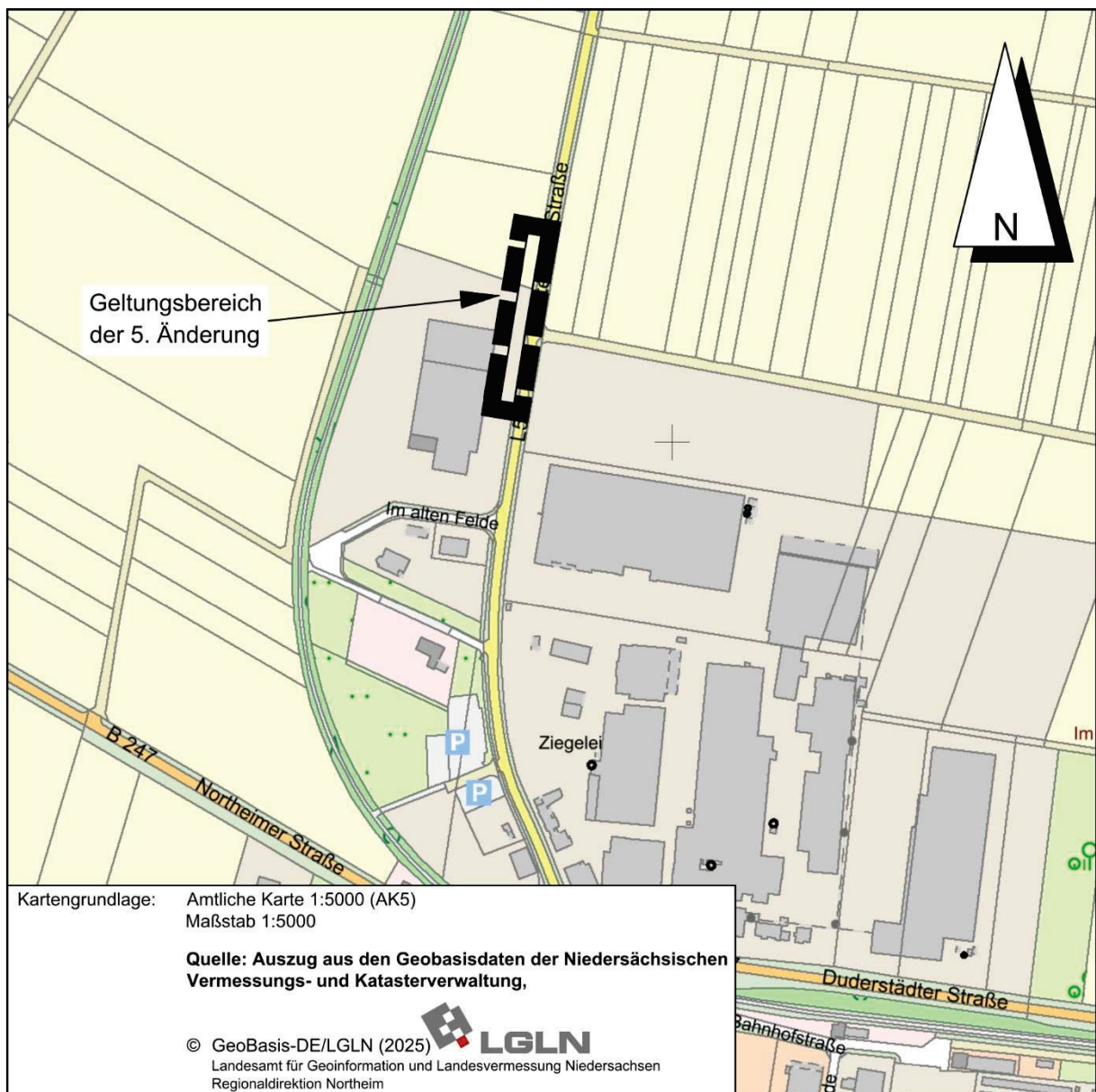


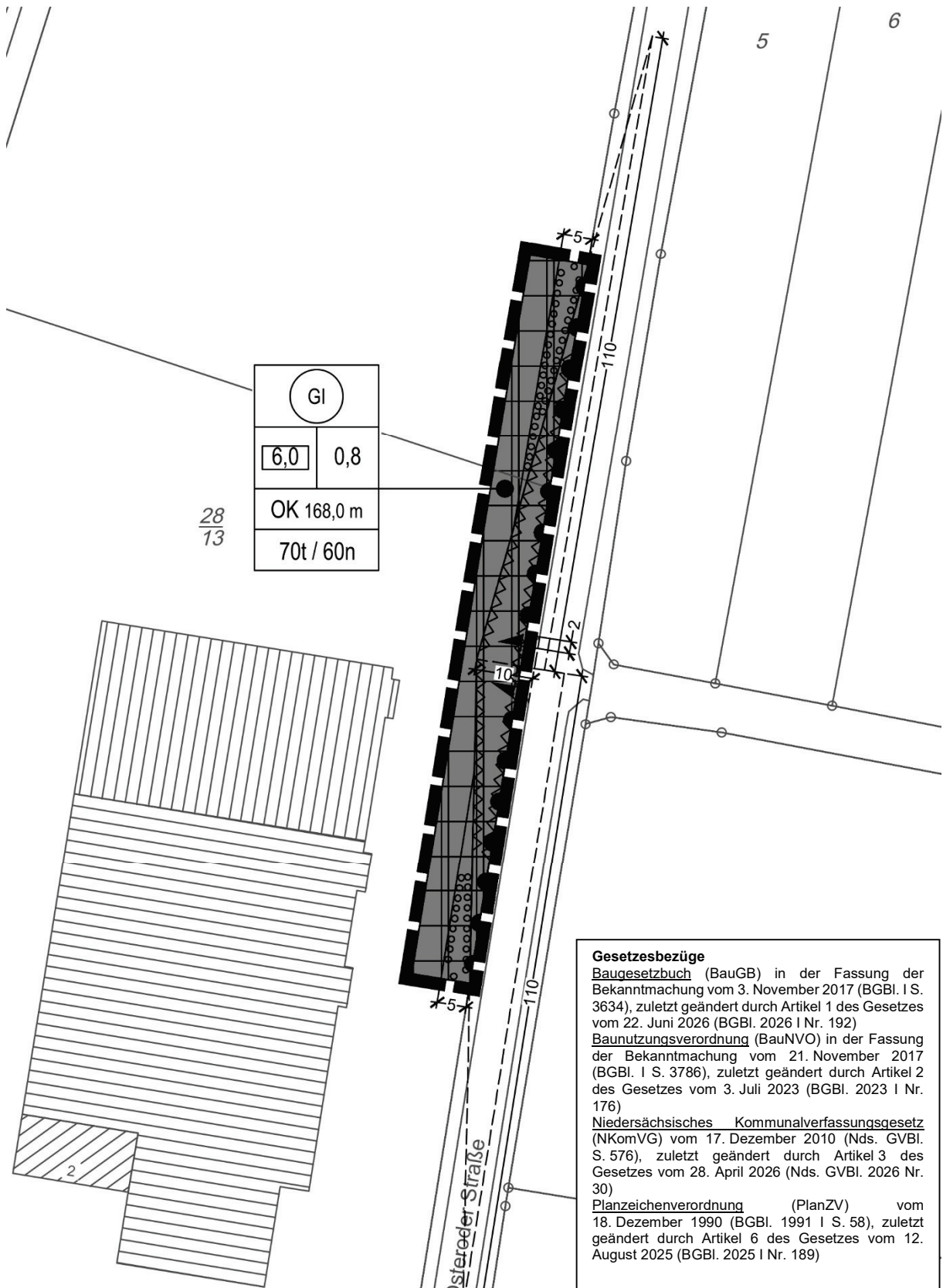
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
15.10.2025			

GEMEINDE BILSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „IM ALTEN FELDE“ 5. ÄNDERUNG



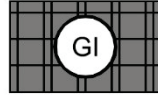
Bebauungsplan Nr. 15 „Im Alten Felde“, 5. Änderung, Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Industriegebiete
(§ 9 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

6,0

Baumassenzahl

0,8

Grundflächenzahl

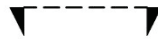
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 168,0 m

Oberkante als Höchstmaß

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



Einfahrtsbereich



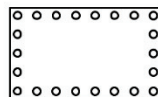
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

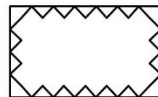
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach
anderen Vorschriften getroffen werden können

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



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

60t / 40n

Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel
in dB(A)/m²

(t = tag 6°°-22°° Uhr / n = nacht 22°°-6°° Uhr)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1a. Im Industriegebiet sind die folgenden Ausnahmen unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1b. (trifft nicht zu)
2. Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 10 NNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen.
Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 6,49 WE, WE = Wert-einheit, vorzunehmen.
Für die Versiegelung mit breitfugigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von WE zulässig. Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:
- | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------|
| Baum I. Größenordnung | = | 90 WE |
| Baum II. Größenordnung | = | 68 WE |
| Obstbaum Hochstamm | = | 50 WE |
| Großstrauch | = | 28 WE |
| Kleinstrauch | = | 7 WE |
| Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung | = | 1,4 WE (m ²) |
- Die Textlichen Festsetzungen Nrn. 3, 4 und 5 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
3. Je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwerdender einheimischer Laubbaum (I. und II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) anzupflanzen, seinem Wuchscharakter entsprechend dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
4. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung von hochwachsenden einheimischen Laubbäumen und Groß- und Kleinsträuchern vorzunehmen. Je 75 m² Pflanzstreifen sind ein hochwachsender Laubbaum (I. oder II. Größenordnung), sechs Großsträucher und sechs Kleinsträucher anzupflanzen, ihrem Wuchscharakter entsprechend dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
5. Für jeweils 5 eingerichtete Stellplätze ist mindestens ein hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen, seinem Wuchscharakter entsprechend dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und B BauGB).
6. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m bis 3,00 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).

7. Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Wallaufschüttungen, transparente Einfriedungen, Stellplätze und Fahrwege sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO).
8. Es sind nur Betriebe zulässig die die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel einhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
9. Es sind nur Betriebe für die Herstellung und Testung von elektrisch- oder dieselbetriebenen Stromaggregaten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
10. (trifft nicht zu)
11. (trifft nicht zu)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bilshausen diesen Bebauungsplan Nr. 15 „Im Alten Felde“, 5. Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bilshausen, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 5. Änderung gemäß § 13 BauGB, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bilshausen, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 5. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bilshausen, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 5. Änderung gemäß § 13 BauGB, ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bilshausen, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage (AZ: 055-L4-00194/2025) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 07.10.2025).

Göttingen, den

**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Göttingen

Siegel

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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 der 5. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 5. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bilshausen, den

Siegel

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2025

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0611) 522530 Fax 529682

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.10.2025 dem Entwurf der 5. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und der Begründung wurde vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bilshausen, den

Siegel

Bürgermeister

Begründung

1. Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bilshausen hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im alten Felde“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 5. Änderung befindet sich im Norden Bilshausens und überdeckt einen Streifen des ursprünglichen Bebauungsplanes westlich parallel zur Osteroder Straße (Landesstraße 523). Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Göttingen wird der Bereich Bilshausens nördlich der Bundesstraße 247 als Standort für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten gekennzeichnet. An diesen Standorten sind zusätzliche Ausweisungen von gewerblichen Bauflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Ziele und Grundsätze der Raumordnungsplanung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen, deren Mitgliedsgemeinde Bilshausen ist, weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche aus. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt in seiner für den 5. Änderungsbereich aktuell geltenden Fassung der 3. Änderung ein Industriegebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 6,0 bis in eine Höhe von maximal 168,0 m über NN bebaut werden darf. Es sind nur Betriebe für die Herstellung und Testung von elektrisch- oder dieselbetriebenen Stromaggregaten zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von betriebsbezogenem Wohnen und von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist ausgeschlossen. Aus Gründen des Lärmschutzes sind flächenbezogene Schalleistungspegel für die Tag- und Nachtzeit vorgegeben.

Mit Ausnahme von Wallaufschüttungen, Stellplätzen und Fahrwegen sind bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Es sind verschiedene Anpflanzvorschriften erlassen; insbesondere für eine östliche Randbegrünung zur Osteroder Straße hin.

Die 1., 2. und 4. Änderung des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich seiner vorliegenden 5. Änderung.

Der Arbeitsplan einschließlich der bisherigen Änderungen des Bebauungsplans wird im Folgenden auszugsweise im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen schmalen Teilbereich eines rechtlich festgesetzten Industriegebietes, das vollständig bebaut ist und dessen Freibereiche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes angelegt sind.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

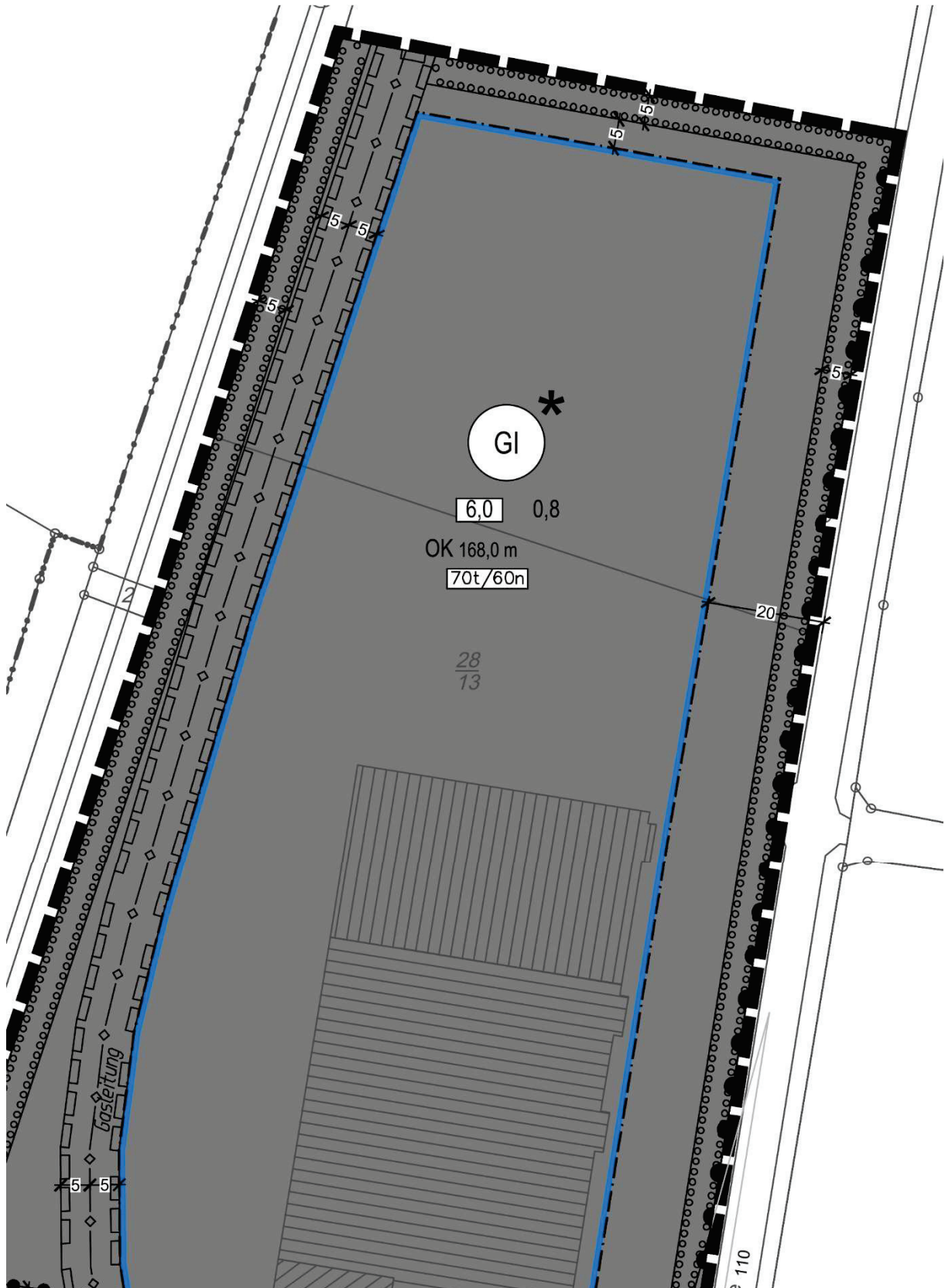
Durch diese Bebauungsplanänderung soll in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde eine bestehende Feuerwehrezufahrt von der Osteroder Straße her in eine reguläre Grundstückszufahrt umgewandelt werden.

Die Osteroder Straße als Landesstraße verläuft hier außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen, so dass die Maßgaben des § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu beachten sind. Danach sind private Zufahrten außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen unzulässig. § 24 (7) NStrG bietet jedoch die Möglichkeit, dass Ausnahmen von Verboten im Einzelfall zugelassen werden können, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf Sichtverhältnisse und Verkehrsgefährdung, sowie die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung gestatten. Die Entscheidung treffe die für die Genehmigung des Vorhabens im Sinne der Absätze 1 und 4 zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn das Vorhaben keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedarf, die Straßenbaubehörde. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden. Eine solche Ausnahme wird hier angestrebt.

Die zweite Zufahrt wird aufgrund einer anstehenden Werkserweiterung in diesem Bereich benötigt. Sie ist als Feuerwehrezufahrt baulich bereits vorhanden. Kontakte hierzu haben mit der unteren Straßenverkehrsbehörde, dem Landkreis Göttingen und der Polizei haben bereits stattgefunden. Die südlich vorhandene Zufahrt ist aufgrund einer Kurve der Osteroder Straße deutlich schlechter einsehbar, während die aktuelle Feuerwehrezufahrt sich auf einer langen Geraden befindet, sodass hier eine entsprechend bessere Einsehbarkeit besteht. Eine Tempobegrenzung auf 50 km/h besteht hier bereits und kann nach Norden ausgeweitet werden. Eine Verschlechterung der Verkehrssicherheit ist somit nicht zu erwarten.

Die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen wird für die nunmehr ausdrücklich festgesetzte Zufahrt planerisch unterbrochen; tatsächlich sind Anpflanzungen aber wegen der bestehenden Feuerwehrezufahrt insoweit bereits jetzt nicht vorhanden. Zusätzlich wird im Bereich der Einmündung eine Fläche festgesetzt, die von baulicher Nutzung und Anpflanzungen freizuhalten ist, um die Einsehbarkeit in die Osteroder Straße zu gewährleisten. Ansonsten bleiben die zeichnerischen Festsetzungen bestehen.

**Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im Alten Felde“,
Maßstab 1 : 1.000**



Die bisherigen Textlichen Festsetzungen werden inhaltlich weitgehend übernommen, soweit sie den Änderungsbereich betreffen. Einzelne Formulierungen werden an den Geltungsbereich angepasst. In der Textlichen Festsetzung Nr. 7 werden in die Aufzählung der zulässigen Nebenanlagen zur Klarstellung zusätzlich transparente Einfriedungen aufgenommen, die die Einsehbarkeit in die Osterorder Straße nicht beeinträchtigen. Die Nummerierung der Textlichen Festsetzungen wird zugunsten der Übersichtlichkeit im Vergleich zur bisherigen Planfassung beibehalten.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen wie die der überbaubaren Flächen, der Baugrenzen und der Verkehrsflächen sowie auch die Örtliche Bauvorschrift gelten unverändert weiter und werden durch diese Änderung nicht berührt.

4. Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits sichergestellt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

„Im Alten Felde“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Bilshausen beschlossen.

Bilshausen, den

Siegel

Bürgermeister