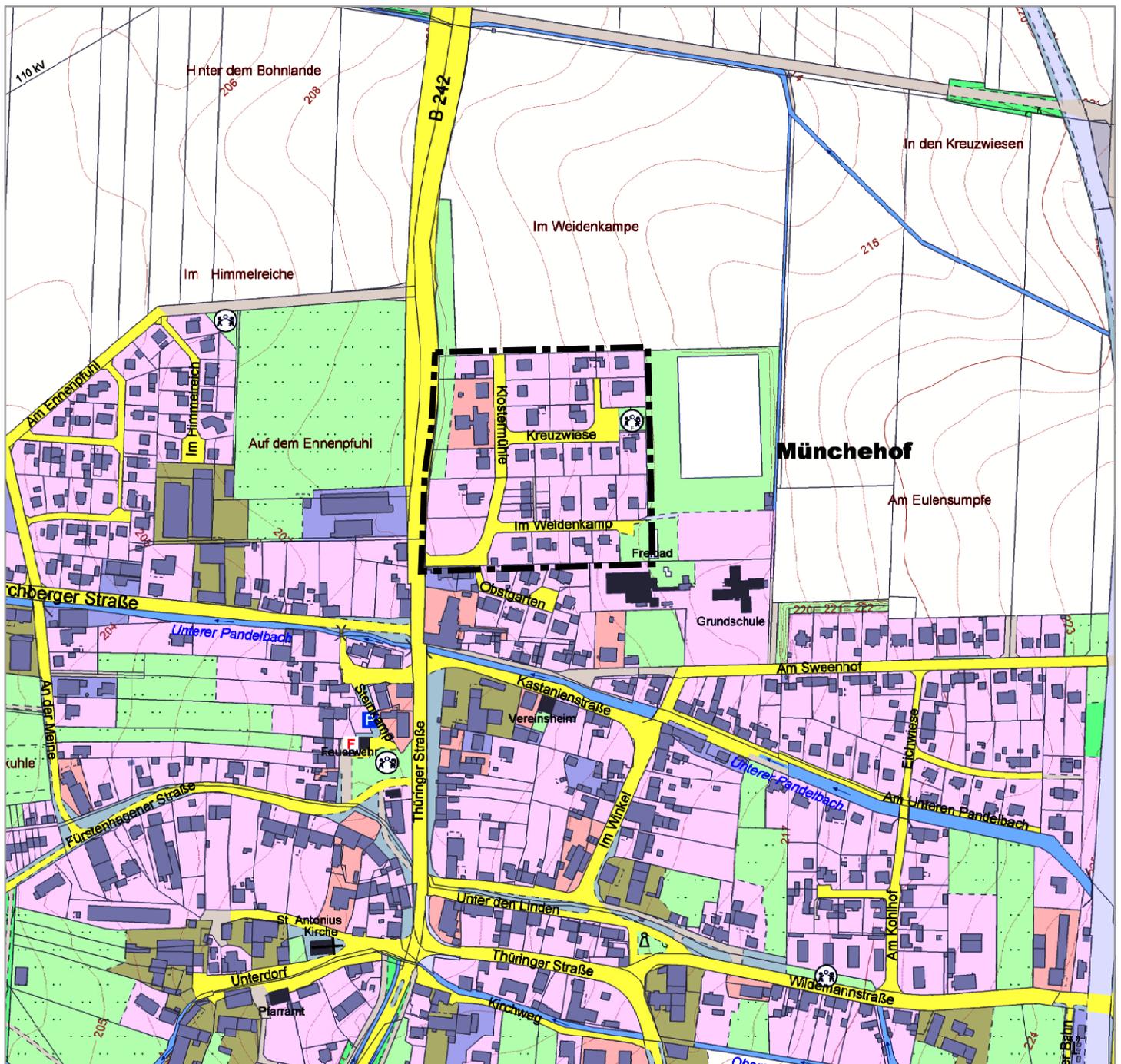


1. Änderung des Bebauungsplans MÜ 04 "Im Weidenkamp II" im Stadtteil Münchehof

Übersichtskarte 1:5000



Planverfasser: STADT SEESEN
 Fachbereich Bau
 Marktstraße 1
 38723 Seesen



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der
 Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
 Niedersachsen (LGLN)



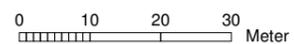
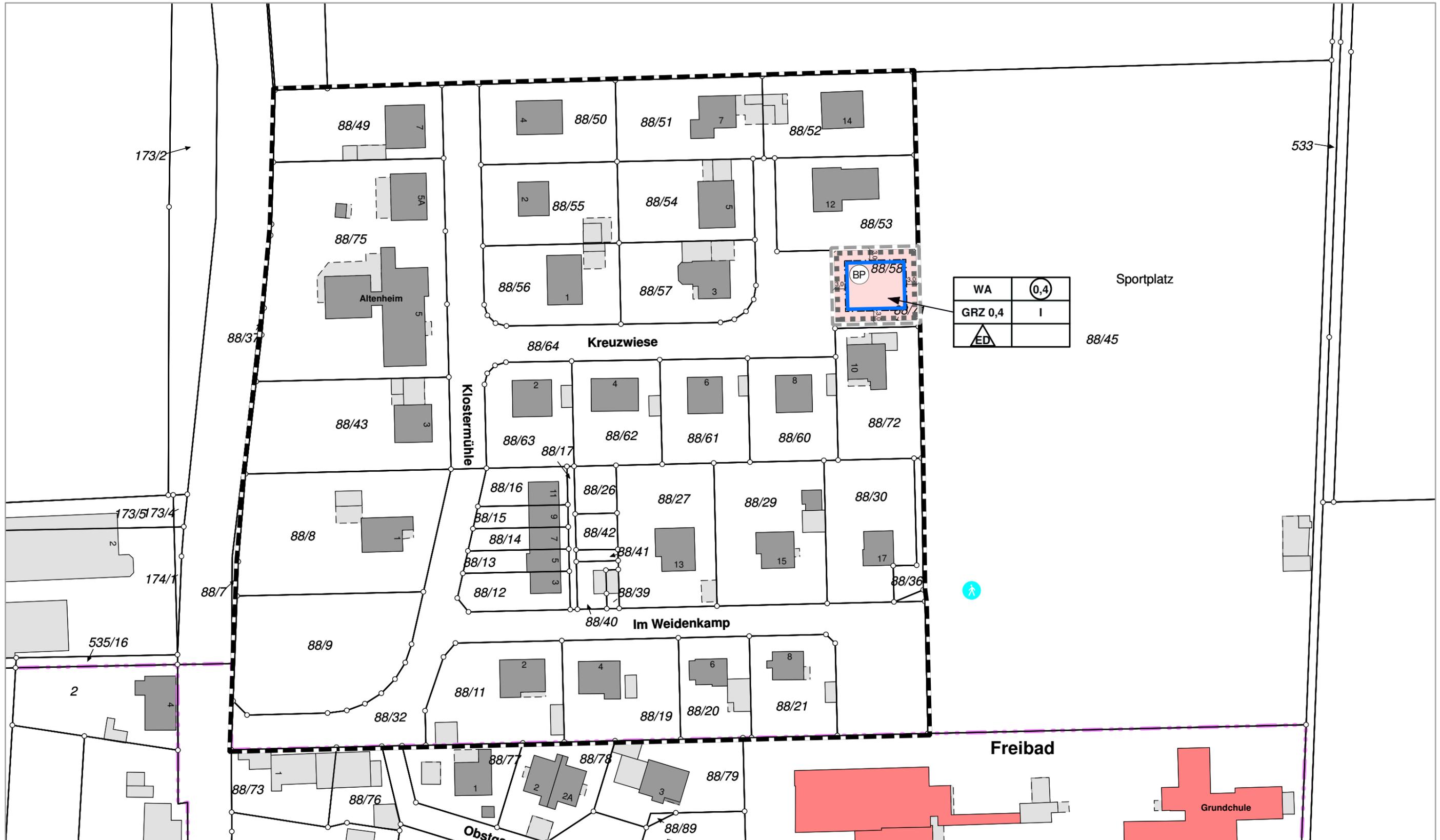
STADT SEESEN

Liegenschaftskarte 1:1000

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

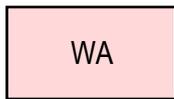


1. Änderung des Bebauungsplans MÜ 04 "Im Weidenkamp II" im Stadtteil Münchehof



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung



= Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)



= Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)



= Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen



= Offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



= Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des zeichnerischen Teils der 1. Änderung des Bebauungsplanes



= Bodenplanungsgebiet Harz – BPG-VO (§ 9 Abs. 6 BauGB – siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 1)



= Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Erdfälle) erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB – siehe Kennzeichnung Nr. 1)

Änderung der zeichnerischen Festsetzungen

Der Geltungsbereich der in der Planzeichnung dargestellten Änderung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 88/58, Flur 3, Gemarkung Münchehof.

Änderung der textlichen Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans MÜ 04 „Im Weidenkamp II“ im Stadtteil Münchehof.

Im Rahmen der Änderung wird die textliche Festsetzung Nr. 2 des Ursprungsbebauungsplans MÜ 04 „Im Weidenkamp II“ ersatzlos gestrichen.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

Kennzeichnungen

1. Erdfallgefährdung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in dem die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben sind. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind einzuplanen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen muss gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24110/2, mit erhöhten Aufwendungen für statisch-konstruktive Maßnahmen gerechnet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenplanungsgebiet Harz, Landkreis Goslar

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO)“. Danach befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Oberboden (geringste Belastungskategorie im Sinne der BPG-VO). In diesem Gebiet ist zwar eine Überschreitung der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) nicht auszuschließen, die jeweiligen Prüfwerte werden jedoch unterschritten. Die Regelungen der BPG-VO sind zu beachten.

B E G R Ü N D U N G

der 1. Änderung des Bebauungsplans MÜ 04 „Im Weidenkamp II“ im Stadtteil Münchehof

1.0 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Seesen ist nach raumordnerischen Zielvorgaben Mittelzentrum und bildet gemeinsam mit den Mittelzentren Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Goslar einen mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen (vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Regionales Raumordnungsprogramm für den Zweckverband Großraum Braunschweig).

Die Stadt Seesen (einschließlich der Stadtteile) hat rund 20.000 Einwohner. Auf den Zentralort entfallen rund 11.200 Einwohner, auf den Stadtteil Münchehof rund 1.500 Einwohner.

Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Eisenbahnlinien Braunschweig - Seesen – Herzberg/Harz und Bad Harzburg – Kreiensen. Ein Anschluss an die Autobahn A 7 Hannover - Kassel besteht durch die im Stadtgebiet gelegenen Anschlussstellen Rhüden und Seesen. Darüber hinaus erfolgt die Einbindung in das klassifizierte Straßennetz durch weitere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen (u.a. B 64, B 82, B 242/243 und B 248).

2.0 Entwicklung des Plans / Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Seesen stellt für das östlich der Bundesstraße 242 gelegene Wohngebiet im Bereich der Straßen Kreuzwiese, Klostermühle und Im Weidenkamp im Stadtteil Münchehof ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan MÜ 04 „Im Weidenkamp II“ aufgestellt, der 1981 in Kraft getreten ist. Der vorliegende Bauleitplan stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans dar und wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Der 1981 in Kraft getretene Ursprungsbebauungsplan setzt für das im östlichen Randbereich des Plangebietes gelegene heutige Flurstück 88/58, Flur 3, Gemarkung Münchehof, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wurde 1989 an dieser Stelle der öffentliche Kinderspielplatz „Kreuzwiese“ in Betrieb genommen.

Der Rat der Stadt Seesen hat im März 2016 ein Entwicklungskonzept für die öffentlichen Spielplätze und Bolzplätze beschlossen. Vor dem Hintergrund knapper Haushaltsmittel, rückläufiger Einwohnerzahlen, dem geänderten Freizeitverhalten von Kindern und Jugendlichen, sowie den veränderten Anforderungen der Bevölkerung an Quantität und Qualität der Spielflächen wurde im Rahmen dieses Konzeptes überprüft, ob das vorhandene Angebot an öffentlichen Spielplätzen, Bolzplätzen und sonstigen Spielangeboten im Gebiet der Stadt Seesen noch bedarfsgerecht ist.

Im Zuge dieser Bewertung war festzustellen, dass der Spielplatz „Kreuzwiese“ in den zurückliegenden Jahren kaum genutzt wurde. Die Spielgeräte waren überwiegend am Ende ihrer Nutzungszeit angelangt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Spielplatz an der Grundschule, der sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 450 m befindet und wesentlich attraktivere Spielmöglichkeiten bietet, wurde der Erhalt des Spielplatzes „Kreuzwiese“ nicht als sinnvoll angesehen. Das vom Rat beschlossene Entwicklungskonzept sah daher vor, dass der Spielplatz „Kreuzwiese“ kurzfristig aufzugeben ist. Der Spielplatz wurde daher im Laufe des Jahres 2016 geschlossen, die Spielgeräte und sonstigen Einrichtungsgegenstände sind inzwischen entfernt.

Da die freigewordene Fläche auch langfristig nicht für Zwecke der Stadt Seesen benötigt wird, soll ein Verkauf des Grundstücks angestrebt werden. Das Grundstück weist eine Größe von 460 m² auf und ist aufgrund seiner Lage und seines Zuschnitts für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus geeignet. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf der ehemaligen Spielplatzfläche die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen und die Fläche damit einem Verkauf zuführen zu können.

Gleichzeitig erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Anpassung der textlichen Festsetzungen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind derzeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports unzulässig. Im Rahmen der 1. Änderung wird diese Festsetzung ersatzlos gestrichen, so dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports künftig im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans MÜ 04 „Im Weidenkamp II“ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

4.0 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes handelt es sich bei der Planänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche der Nutzbarmachung einer brachliegenden Fläche und der Nachverdichtung vorhandener Siedlungsstrukturen dient. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben:

- Das Plangebiet des Bebauungsplans weist insgesamt eine Größe von 33.532 m² auf, davon entfallen 27.762 m² auf Wohnbauflächen. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen beträgt die gemäß § 19 BauNVO zulässige überbaubare Grundstücksfläche aller Grundstücke insgesamt 12.492 m². Die Größe des Plangebiets bleibt somit deutlich unter der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Größenbegrenzung von 20.000 m² Grundfläche.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung wird außerdem gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB werden die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5.0 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans MÜ 04 „im Weidenkamp II“ befindet sich im nördlichen Randbereich des Stadtteils Münchehof und ist bereits nahezu vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bundesstraße 242, im Süden an Wohngebiete, im Osten an den Sportplatz und im Norden an landwirtschaftliche Flächen an.

Die Planänderung umfasst einen zeichnerischen und einen textlichen Teil.

5.1.1 Zeichnerische Änderungen

Die in der Planzeichnung dargestellten zeichnerischen Änderungen beschränken sich auf das in der Vergangenheit als Kinderspielplatz genutzte Flurstück 88/58, Flur 3, Gemarkung Münchehof.

Die Fläche des ehemaligen Kinderspielplatzes wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von „0,4“ und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von „0,4“ begrenzt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen im Wesentlichen den für die benachbarten Baugrundstücke geltenden Festsetzungen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird für das Flurstück 88/58 jedoch anstelle einer Grundflächenzahl von „0,3“ eine Grundflächenzahl von „0,4“ festgesetzt, um eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) festgesetzt. Dieses entspricht ebenfalls den für die angrenzenden Grundstücke getroffenen Regelungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen beschränkt, die einen Abstand von jeweils 3,0 m von allen Grundstücksgrenzen aufweisen.

5.1.2 Textliche Änderungen

Der Geltungsbereich der textlichen Änderungen erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans MÜ 04 „Im Weidenkamp II“.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind derzeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports unzulässig. Im Rahmen der 1. Änderung wird diese Festsetzung ersatzlos gestrichen, so dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports künftig auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass auf vielen Grundstücken im Plangebiet in der Vergangenheit bereits entsprechende bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet wurden. Die Änderung der textlichen Festsetzung dient somit vor allem der nachträglichen planungsrechtlichen Legalisierung dieser Bauten. Gleichzeitig soll damit künftig eine flexiblere Nutzung der Wohngrundstücke ermöglicht werden.

6.0 Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. In diesem beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Da es sich um eine Planung im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m²) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich dieser Eingriffe ist daher im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Unabhängig davon sind jedoch auch in diesem Verfahren gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Umweltbelange zu berücksichtigen.

6.1 Natur und Landschaft

Der aufgegebene Kinderspielplatz stellt sich nach Abbau der Spielgeräte und sonstigen Anlagen derzeit als extensiv gepflegte Grünfläche mit einzelstem Gehölzbestand dar. Durch die Planung sind keine aus der Sicht des Naturschutzes besonders wertvollen Flächen betroffen. Besonders schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft (Biotope o.ä.) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders geschützten Vorkommen von Tieren oder Pflanzen bekannt. Oberflächengewässer existieren im Änderungsbereich nicht.

Durch die geplante Bebauung auf dem Grundstück wird das weiträumige Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet aufgrund seiner Lage vollständig von baulich genutzten Bereichen umgeben ist.

6.2 Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Deshalb ist im Rahmen der Planung zu prüfen, ob Artenschutzbelange zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich und die Vorbelastungen durch die umgebende Bebauung ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten nicht zu erwarten. Die Habitatausstattung im Plangebiet deutet nicht auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten hin.

Soweit im Zuge der Umsetzung der Planung Gehölze beseitigt werden müssen, sind die Belange des Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.

6.3 Immissionsschutz

Die Umgebung des Plangebietes ist vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. Durch die zeichnerischen und textlichen Änderungen des Bebauungsplans sind Immissionskonflikte mit den umgebenden Nutzungen grundsätzlich nicht zu erwarten.

7.0 Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des ehemaligen Kinderspielplatzes erfolgt über die angrenzende Erschließungsstraße „Kreuzwiese“. Auf dem im Eigentum der Stadt stehenden Flurstück 88/71, Flur 3, Gemarkung Münchehof, verläuft eine Fußwegverbindung von der Wendeanlage „Kreuzwiese“ zum östlich gelegenen Sportplatzgelände. Änderungen oder Erweiterungen dieser Erschließungsanlagen sind aufgrund der Planänderung nicht erforderlich. Die Fußwegverbindung auf dem Flurstück 88/71 wird von der vorliegenden Planung nicht berührt und bleibt erhalten.

7.2 Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet des Bebauungsplans MÜ 04 „Im Weidenkamp II“ befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 300 m zur Bushaltestelle „Thüringer Straße“ sowie 1.000 m zum Bahnhof Münchehof (Harz). Die Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist somit gewährleistet.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits in die Verbundnetze für Gas, Wasser, elektrische Energie und Telekommunikation sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung eingebunden.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar.

8.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

8.1 Erdfallgefährdung

Nach Mitteilung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie stehen im Untergrund des Plangebietes wasserlösliche Gesteine in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet. Damit sind auch die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planänderungsbereich und in der näheren Umgebung bis 100 m Entfernung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur

ein relativ geringes Risiko (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ.305.4 - 24 110/2). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich sind bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Bei Bauvorhaben sind Gebäudekonstruktionen so zu bemessen und auszuführen, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage zur Begründung beigefügte Tabelle verwendet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2/NA:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Im zeichnerischen Teil der Planänderung erfolgt in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eine entsprechende Kennzeichnung.

8.2 Bodenplanungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO). Danach befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Oberboden (geringste Belastungskategorie im Sinne der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz). In diesem Gebiet ist zwar eine Überschreitung der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) nicht auszuschließen, die jeweiligen Prüfwerte werden jedoch unterschritten. Die Regelungen der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind zu beachten. Im zeichnerischen Teil der Planänderung erfolgt in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eine entsprechende Kennzeichnung.

8.3 Altlasten

Der Stadt Seesen liegen keine Erkenntnisse über mögliche Altlasten im Plangebiet vor.

8.4 Kampfmittelbelastung

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Eine Gefahrenerforschung wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes jedoch nicht ausdrücklich empfohlen. Der Stadt Seesen sind aus der Historie keine Gründe bekannt, die für das Plangebiet den Verdacht einer Kampfmittelbelastung begründen würden.

8.5 Brandschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf 48 m³/h bei kleiner Brandausbreitungsfahr gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

9.0 Durch die Bauleitplanung entstehende Kosten und deren Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Seesen mit Ausnahme der Planungskosten keine weiteren Kosten. Durch den angestrebten Verkauf des ehemaligen Kinderspielplatzes ist mit einem Verkaufserlös zu rechnen, gleichzeitig entfallen für die Stadt künftig die Aufwendungen für Pflege und Unterhaltung des Grundstücks.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Rechtsplan in der Zeit vom 02.10.2017 bis zum 02.11.2018 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegt. Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Rechtsplan in der Zeit vom _____ bis zum _____ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB und § 13a BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Begründung wurde nach Behandlung der eingegangenen Anregungen in der Sitzung des Rates der Stadt Seesen am _____ beschlossen.

Seesen, den _____

Bürgermeister

Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten

Besondere statisch-konstruktive Anforderungen an Wohngebäude(*) mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht mehr als zwei Vollgeschossen in erdfallgefährdeten Gebieten auf Bauflächen der Gefährdungskategorien 3 bis 6
Die Angaben gelten für die Fälle, in denen keine außergewöhnlichen baulichen Verhältnisse (z.B. besonders große Stützweiten von Decken u. Trägern, Abfangungen, stark gegliederte Grundrisse, Hanglagen) vorliegen (Stand 20.09.2006)

Die für das Kellergeschoss in den Gefährdungskategorien 5 und 6 vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen müssen bei Bauwerken ohne Keller für das unterste Geschoss eingehalten werden.

(*) In erdfallgefährdeten Gebieten dürfen auch Wohngebäude und andere Bauwerke mit mehr als 2 Geschossen gebaut werden. Wohngebäude sollen auf max. 4 Geschosse beschränkt sein. Dabei ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen.

		Gefährdungskategorie (GK)					
		GK 3	GK 4	GK 5	GK 6		
Gründung	Balkenrost	Fundamentbalken unter den tragenden Wänden und Stützen Abmessungen Breite/Höhe 30/40 cm Bewehrung BSt. 420 S (III S) 2 Ø 12 oben und unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden		_____			
	Platte	Dicke 20 cm Bewehrung BSt. 500 S (IV S) 2cm ² /m oben und unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend		Dicke 25 cm Bewehrung BSt 500 S (IV S) 3,5 cm ² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend			
Kellergeschoßwände (bzw. Untergeschoß)	Keine besonderen Anforderungen		Tragende Wände aus - Mauerwerk, Steifigkeitsklasse/Mörtelgruppe 15/II - unbewehrtem Ortbeton oder Betonfertigteilen In den Gebäudedecken u. im Abstand von 5 m Gründungsplatte und unterste Decke durch in den Wänden vorzusehende Zuganker aus Rund- stäben BSt 420 S (III S) verbinden. Querschnitt je Verbindung 4 cm ²		Tragende und aussteifende Wände aus Stahlbeton. - Ortbeton Dicke 20 cm, konstruktiv mit Gründungsplatte u. unterster Decke hohlkastenartig verbinden Anschlußbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm ² /m beidseitig. - Fertigteile Dicke 15 cm, senkrechte und waagerechte Stoß- fugenbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm ² /m beidseitig.		
			Tragende Wände aus Stahlbeton (Ortbeton oder Fertigteile). Konstruktiv mit Gründungsplatte und unterster Decke verbinden. Anschlußbewehrung BSt 500 S (IV S) 1 cm ² /m beidseitig		Netzbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm ² /m beid- seitig Biegezugbewehrung in Decke und Gründungs- platte BSt 420 S (III S) 6 cm ² oben und unten		
Decken	unterste	Stahlbeton	Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschn. 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)	Bewehrung in Längs- u. Querrichtg. durchgehend oder gem. DIN 1045 stoßen		Bewehrung BSt 500 M (IV M) 2 cm ² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend	
		andere Baustoffe		Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Ringbalken, Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- u. druckfest verbinden		Über den tragenden und aussteifenden Wänden Ringbalken, Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden	
	übrige		Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschnitt 8.2.1, Fall c Nov. 1996)				

Die Angaben über Bewehrung und über Bauteilabmessungen sind Mindestwerte

Die Bemessungsregeln sowie die statisch-konstruktiven Anforderungen nach den Technischen Baubestimmungen bleiben im Übrigen unberührt. Generell gelten die jeweils aktuellen DIN-Normen-Ausgaben

Weitere Informationen finden Sie im Internetportal Baugrund des LBEG unter:
www.lbeg.niedersachsen.de/

1. Änderung des Bebauungsplans MÜ 04 „Im Weidenkamp II“ im Stadtteil Münchehof

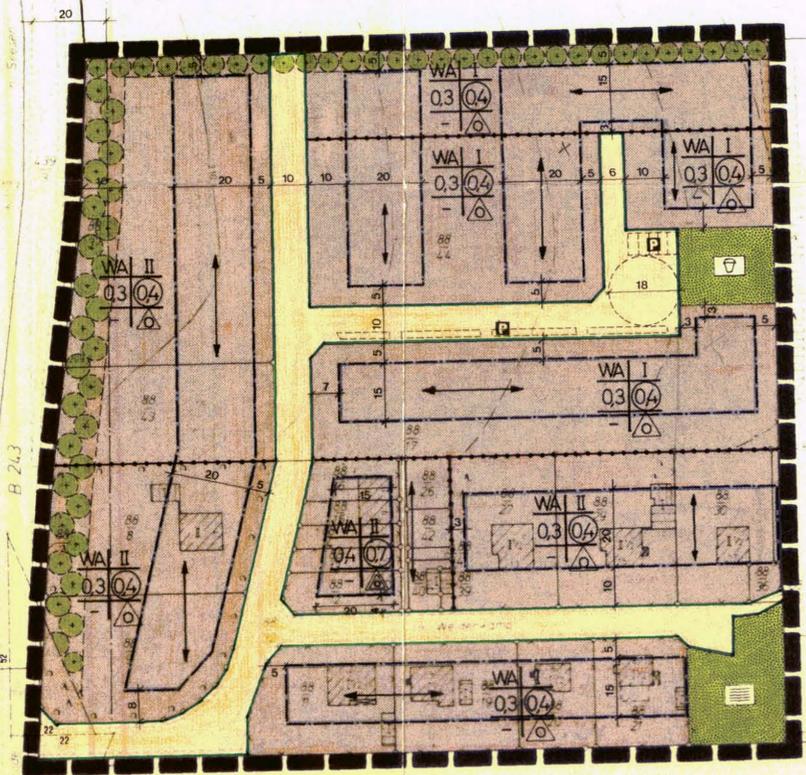
Bebauungsplan MÜ 04 „Im Weidenkamp II“

**Geltende Planfassung
(dient der Information und ist nicht
Gegenstand des Änderungsverfahrens)**

STADT SEESEN · MÜ "IM WEIDENKAMP II" BEBAUUNGSPLAN

M 1:1000

PLANZEICHNUNG

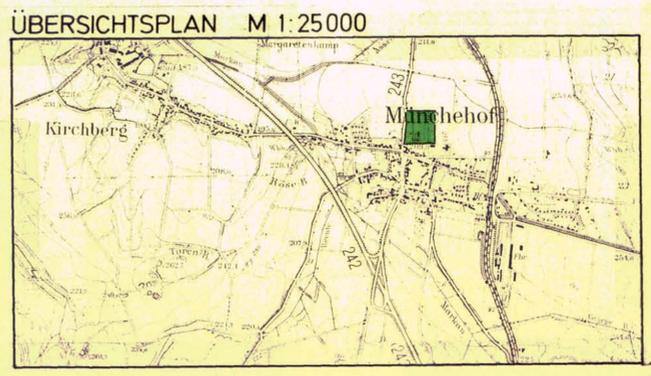


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Stellung der baulichen Anlagen
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppe zulässig (Reihenhausbebauung)
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Grünflächen
- Freibad
- Spielplatz
- Pflicht zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern. Diese Flächen (z.B. 5 m Tiefe) sind dicht mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Sichtflächen: Innerhalb der Sichtflächen ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m Straßenoberkante unzulässig.
- Anbaufreie Zone entlang der Bundesstraße

Textliche Festsetzungen:

- Die gemittelte sichtbare Höhe zwischen gewachsenem Erdreich und OK Erdgeschoßfußboden darf das Maß von 0,50 m nicht überschreiten; Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn die Tiefenlage der städtischen Kanalisationsleitungen eine Abweichung erforderlich macht.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14, Abs. 1 BauNVO und Garagen nicht zulässig.



PRAAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Planungsstellen-Gesetzes (PlStG) vom 12. April 1960 (BSt. I S. 121) und des § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Planungsstellen-Gesetzes (PlStG) vom 12. April 1960 (BSt. I S. 121) und durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. April 1960 (BSt. I S. 121) ist der Bebauungsplan im Stadtgebiet von Seesen, Ortsteil Münchehof, im Bereich des Weidenkamp II, im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Planungsstellen-Gesetzes (PlStG) vom 12. April 1960 (BSt. I S. 121) aufgestellt.

Stadt/Gemeinde: SEESEN
Bebauungsplan: "IM WEIDENKAMP II" IM ORTSTEIL MÜNCHEHOF
Besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil.

SEESEN, DEU 14. MAI 1981

H. Hulse

Der Rat der Stadt/Gemeinde SEESEN hat in seiner Sitzung am 26. JULI 1980 beschlossen, den Bebauungsplan "IM WEIDENKAMP II" IM ORTSTEIL MÜNCHEHOF aufzustellen.

SEESEN, DEU 14. MAI 1981

H. Hulse

Kartographische Dienstleistungen

Kartographische Dienstleistungen: 1:1000
Katasteramt: BAD GANDERSHEIM
07.05.1960

Die Planzeichnung entspricht dem Inhalt des Katasterplans vom 06.05.1960. Die mit dem Katasterplan übereinstimmende Lage der baulichen Anlagen ist im Katasterplan vom 06.05.1960 festgelegt.

BAD GANDERSHEIM, DEU 14. 5. 81

Der Rat der Stadt/Gemeinde SEESEN hat in seiner Sitzung am 07.05.1981 beschlossen, den Bebauungsplan "IM WEIDENKAMP II" IM ORTSTEIL MÜNCHEHOF aufzustellen.

BRUNNSCHWEIG, DEU 07.05.1981

**DIPL.-ING. H.-J. EHRICH, SRL
BÜRO FÜR STADTPLANUNG
-BRAUNSCHWEIG-**

Der Rat der Stadt/Gemeinde SEESEN hat in seiner Sitzung am 14. MAI 1981 beschlossen, den Bebauungsplan "IM WEIDENKAMP II" IM ORTSTEIL MÜNCHEHOF aufzustellen.

SEESEN, DEU 14. MAI 1981

H. Hulse

Der Rat der Stadt/Gemeinde SEESEN hat in seiner Sitzung am 14. MAI 1981 beschlossen, den Bebauungsplan "IM WEIDENKAMP II" IM ORTSTEIL MÜNCHEHOF aufzustellen.

SEESEN, DEU 14. MAI 1981

H. Hulse

Der Rat der Stadt/Gemeinde SEESEN hat in seiner Sitzung am 13. 8. 1 beschlossen, den Bebauungsplan "IM WEIDENKAMP II" IM ORTSTEIL MÜNCHEHOF aufzustellen.

BRUNNSCHWEIG, DEU 13. 8. 1

H. Hulse

BEZIRKSREGIERUNG BRAUNSCHWEIG

Der Rat der Stadt/Gemeinde SEESEN hat in seiner Sitzung am 15. 9. 81 beschlossen, den Bebauungsplan "IM WEIDENKAMP II" IM ORTSTEIL MÜNCHEHOF aufzustellen.

SEESEN, DEU 15. 9. 81

H. Hulse

Der Rat der Stadt/Gemeinde SEESEN hat in seiner Sitzung am 15. 9. 81 beschlossen, den Bebauungsplan "IM WEIDENKAMP II" IM ORTSTEIL MÜNCHEHOF aufzustellen.

SEESEN, DEU 15. 9. 81

H. Hulse

**ARCHITEKT DIPL.-ING. SRL, HANS-J. EHRICH
BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG**

**STADT SEESEN
MÜ- "IM WEIDENKAMP II"
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000**

VERMERK