

1. Änderung des Bebauungsplans ME 03 "Am Hebersfeld" im Stadtteil Mechtshausen

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)



1. Änderung des Bebauungsplans ME 03 "Am Hebersfeld" im Stadtteil Mechtshausen

Planzeichenerklärung (PlanzV 1990)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- ## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3

Grundflächenzahl, Höchstmaß

0,3

Geschossflächenzahl, Höchstmaß

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

- ### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze

0

offene Bauweise

- ## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Page 10 of 10

Straßenverkehrsflächen

- ## 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

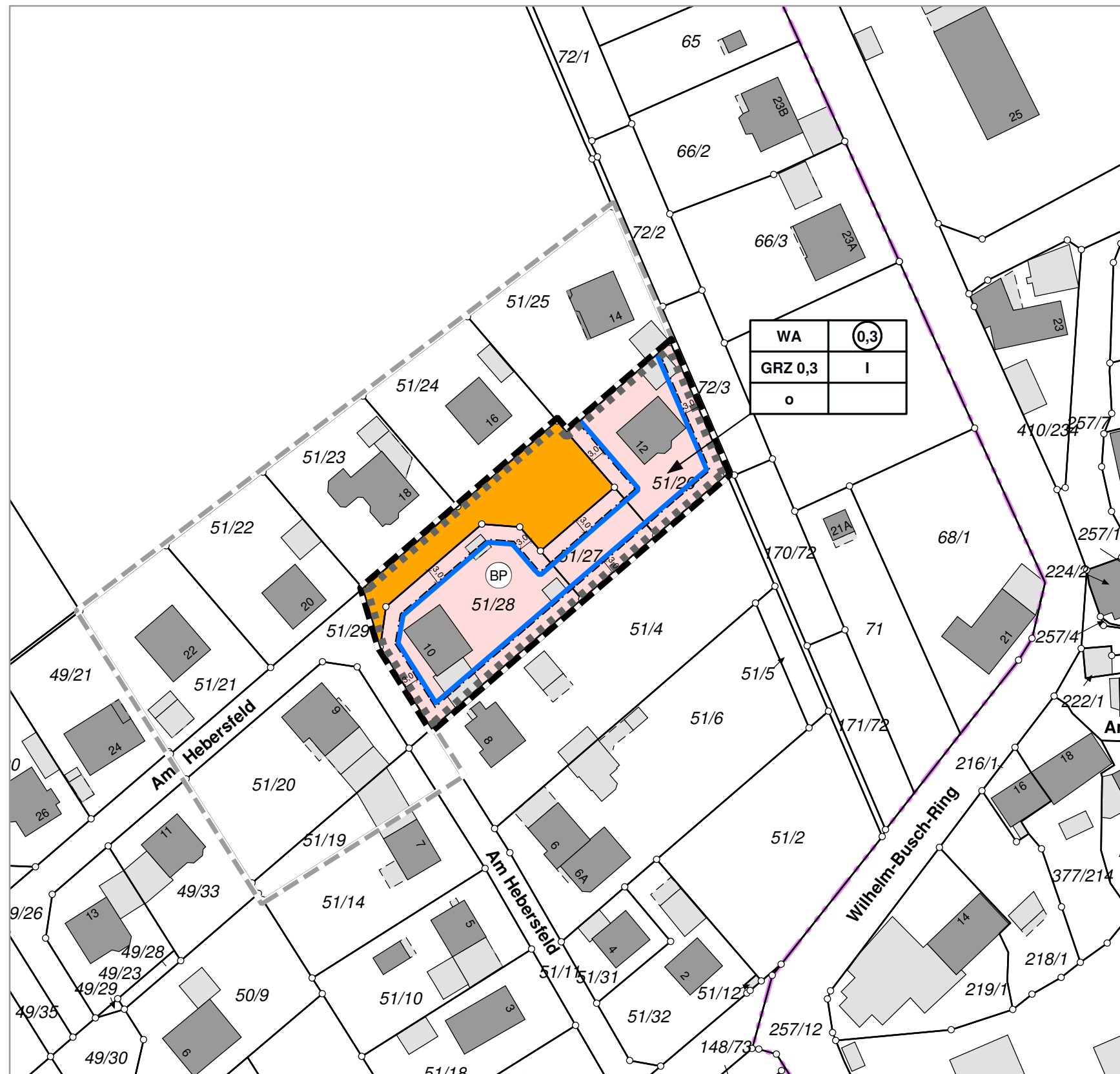
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungs-Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BP

Bodenplanungsgebiet

— 100 —

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



Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ME 03 „Am Hebersfeld“ im Stadtteil Mechtshausen gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans ME 03 „Am Hebersfeld“ im Stadtteil Mechtshausen.

Kennzeichnungen

1. Erdfallgefährdung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in dem die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben sind (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ.305.4 - 24 110/2). Bei der Errichtung von baulichen Anlagen muss 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 ME 03 „Am Hebersfeld“ im Stadtteil Mechtshausen

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 Mechtshausen rund 380 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 im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils Mechtshausen gelegene Wohngebiet im Bereich der Straße Am Hebersfeld ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan ME 03 „Am Hebersfeld“ aufgestellt, der 1994 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 Aufstellung des Bebauungsplanes

Der 1994 in Kraft getretene Ursprungsbebauungsplan setzt für das heutige Flurstück 51/27, Flur 6, Gemarkung Mechtshausen, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wurde 2000 an dieser Stelle der öffentliche Kinderspielplatz „Am Hebersfeld“ 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 „Am Hebersfeld“ in den zurückliegenden Jahren kaum genutzt wurde. Die Spielgeräte waren überwiegend am Ende ihrer Nutzungszeit angelangt. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl, der Altersstruktur und der demographischen Entwicklung ist für den Stadtteil Mechtshausen langfristig der Spielplatz an der Straße „Am Spielplatz“ ausreichend. Das vom Rat beschlossene Entwicklungskonzept sah daher vor, dass der Spielplatz „Am Hebersfeld“ 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 260 m² auf. Aufgrund seiner Größe und seines Zuschnitts kommt das Grundstück vorrangig für die Errichtung kleinerer baulicher Anlagen in Betracht, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen (z.B. Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO). In diesem Zusammenhang könnte das Grundstück auch zur Erweiterung der angrenzenden bebauten Wohngrundstücke genutzt werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf der ehemaligen Spielplatzfläche entsprechende Nutzungen zu ermöglichen und die Fläche damit einem Verkauf zuführen zu können.

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:

- Der Planänderungsbereich umfasst den ehemaligen Spielplatz sowie Teile der angrenzenden Wohnbau- und Straßenflächen und weist eine Größe von insgesamt 2.448 m² auf. 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

Der Planänderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils Mechtshausen und umfasst neben dem ehemaligen Spielplatz (Flurstück 51/27, Flur 6, Gemarkung Mechtshausen) Teile der angrenzenden Wohnbau- und Straßenflächen (Flurstücke 51/26, 51/28 und 51/29 (tlw.), Flur 6, Gemarkung Mechtshausen). Die Einbeziehung der angrenzenden Flächen in den Planänderungsbereich erfolgt, um eine durchgehende Verbindung der Baugrenzen auf den Wohnbauflächen herzustellen und um die im Ursprungsplan festgesetzten Straßenflächen (Wendehammer) an den zwischenzeitlich tatsächlich erfolgten Ausbau anzupassen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht den für die umgebenden Grundstücke geltenden Festsetzungen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von „0,3“ und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von „0,3“ festgesetzt. Für den Planänderungsbereich wird damit eine geringfügig höhere Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt, als im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (GRZ bzw. GFZ „0,2“). Dieses ist erforderlich, um insbesondere eine sinnvolle Ausnutzung des ehemaligen Spielplatzgrundstücks zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl liegen unter den Obergrenzen nach § 17 BauNVO (GRZ 0,4 bzw. GFZ 1,2).

5.4 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bereits im Ursprungs-Bebauungsplan getroffenen Festsetzung.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen beschränkt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass eine flexible Nutzung der Flächen entsprechend dem Bedarf erfolgen kann.

5.6 Verkehrsflächen

Die Straße „Am Hebersfeld“ ist bereits im Endausbau hergestellt. Im Rahmen der 1. Änderung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen der Straßenflächen, insbesondere die Größe des Wendehammers, an den tatsächlich erfolgten Ausbau angepasst.

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 dar. Durch die Planung sind keine aus der Sicht des Naturschutzes besonders wertvollen Flächen betroffen. Besonders schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft (Biotop 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 eine Errichtung baulicher Anlagen 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 Änderung des Bebauungsplans sind Immissionskonflikte mit den umgebenden Nutzungen grundsätzlich nicht zu erwarten.

7.0 Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsbereiches erfolgt über die bereits im Endausbau hergestellte Erschließungsstraße „Am Hebersfeld“. Änderungen oder Erweiterungen dieser Erschließungsanlage sind aufgrund der Planänderung nicht erforderlich.

7.2 Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet des Bebauungsplans ME 03 „Am Hebersfeld“ befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 600 m zur Bushaltestelle „Wilhelm-Busch-Ring“. 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 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. In der Planzeichnung erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eine entsprechende Kennzeichnung.

8.2 Altlasten

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

8.3 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.

In der Planzeichnung erfolgt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine entsprechende Kennzeichnung.

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 Trinkwasserschutz

Das Niedersächsische Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat darauf hingewiesen, dass sich die Flächen des Planungsgebiets teilweise in einem Vorranggebiet der Trinkwassergewinnung (LROP, 2007) und im hydrogeologischen Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwassergewinnungsanlagen Mechtshausen (Zone III) befinden. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist Rechnung zu tragen.

8.6 Vorbeugender Brandschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf 48 m³/h bei kleiner Brandausbreitungsgefahr gemäß den

Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit 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 ausgelegen. Die Begründung hat mit 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 ausgelegen. 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) 2cm²/m oben und unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend		Dicke 25 cm Bewehrung BSt 500 S (IV S) 3,5 cm² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend		
Kellergeschoßwände (bzw. Untergeschoß)	Keine besonderen Anforderungen		Unter den Außenwänden Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 ø14 oben u. unten, in den Eckpunkten zug- u. druckfest verbinden		Unter den tragenden u. aussteifenden Wänden Bewehrung: s.h. unter "Kellergeschoßwände", letzter Satz	
			Tragende Wände aus - Mauerwerk, Steinfestigkeitsklasse/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 cm²		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 cm² /m beidseitig. - Fertigteile Dicke 15 cm, senkrechte und waagerechte Stoß- fugenbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm² /m beidseitig.	
			Tragende Wände aus Stahlbeton (Ortbeton oder Fertigteile). Konstruktiv mit Gründungsplatte und unterster Decke verbinden. Anschlussbewehrung BSt 500 S (IV S) 1 cm² /m beidseitig		Netzbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm² /m beid- seitig Biegezugbewehrung in Decke und Gründungs- platte BSt 420 S (III S) 6 cm² 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 cm² /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	Dicke 20 cm Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Bewehrung: s.h. unter "Kellergeschoßwände", letzter Satz
	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 ME 03 „Am Hebersfeld“ im Stadtteil Mechtshausen

Bebauungsplan ME 03 „Am Hebersfeld“

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

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.03.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (6)

Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. Paragraph 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Seesen, den 15.10.90

(S) ...per Terno...
Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegen-schaftskatasters und weist die städtebaulich bedeut-samen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...1.1.1990).

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.

..Goslar..... den, ...09.10.90.....

(S) ...per i.P. ...P. ...
Katasteramt

Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. G. Woldt & Partner, Klunkau 19, 3320 Salzgitter 1.

salzgitter, den 08.05.1990 13.08.90, 22.01.91

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.06.1990 dem Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.1990 ortsüb-lich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.07.1990 bis 02.08.1990 gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Seesen, den 15.10.90

(S) ...per Terno...
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Ein-schränkung gem. Paragraph 3 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB beschlossen. 1)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Seesen, den

.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. Para-graph 3 Satz 2 BauGB beschlossen. 1)

Den Beteiligten im Sinne von Paragraph 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Seesen, den

.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat die Aufstellung des Bebauungs-planes nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und An-regungen gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sit-zung am 12.09.1990 als Satzung (Paragraph 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Seesen, den 15.10.90

(S) ...per Terno...
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Goslar (2) am 25.10.1990 3) gem. Paragraph 11 BauGB angezeigt worden.

Die/der 2) hat bis zum 4) die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (Paragraph 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

oder:

Die/der Landkreis Goslar 2) hat am 16.01.91 (Az.: 6/622/91) erklärt, daß er unter Auflagen mit Maßgaben 5) - keine Verlet-zung von Rechtsvorschriften geltend macht (Paragraph 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Goslar, den 16.01.91.....

(S) ...per i.P. ...Peggsa...
Landkreis

Der Rat der Stadt ist den am 16.01.91 (Az.: 6/622/91...) genannten Auflagen/Maßgaben 5) in seiner Sitzung am 27.02.91... beigetreten. 1)

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 5) vom bis öffentlich ausgelegen. 1)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 1)

Wegen der Auflagen/Maßgaben 5) hat die Stadt zuvor eine ein-geschränkte Beteiligung gem. Paragraph 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 1)

Seesen, den 04.06.91

(S) ...per Terno...
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens (Paragraph 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. Paragraph 12 BauGB am 16.04.1991 im Amts-blatt des Landkreises Goslar Nr. 9. bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.04.91 in Kraft getreten.

Seesen, den 04.06.91..

(S) ...per Terno...
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungs-planes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvor-schriften gem. Paragraph 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht 5) geltend gemacht worden.

Seesen, den

.....
Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Be-bauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

Seesen, den

.....
Stadtdirektor

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in Paragraph 1 DV BauGB vom 14.07.1987
- 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis
- 4) Ablauf der 3-Monats-Frist
- 5) Nichtzutreffendes streichen
- 6) Nur, wenn ein Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde

STADT SEESEN
STADTTEIL MECHTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN ME 3
"AM HEBERSFELD "

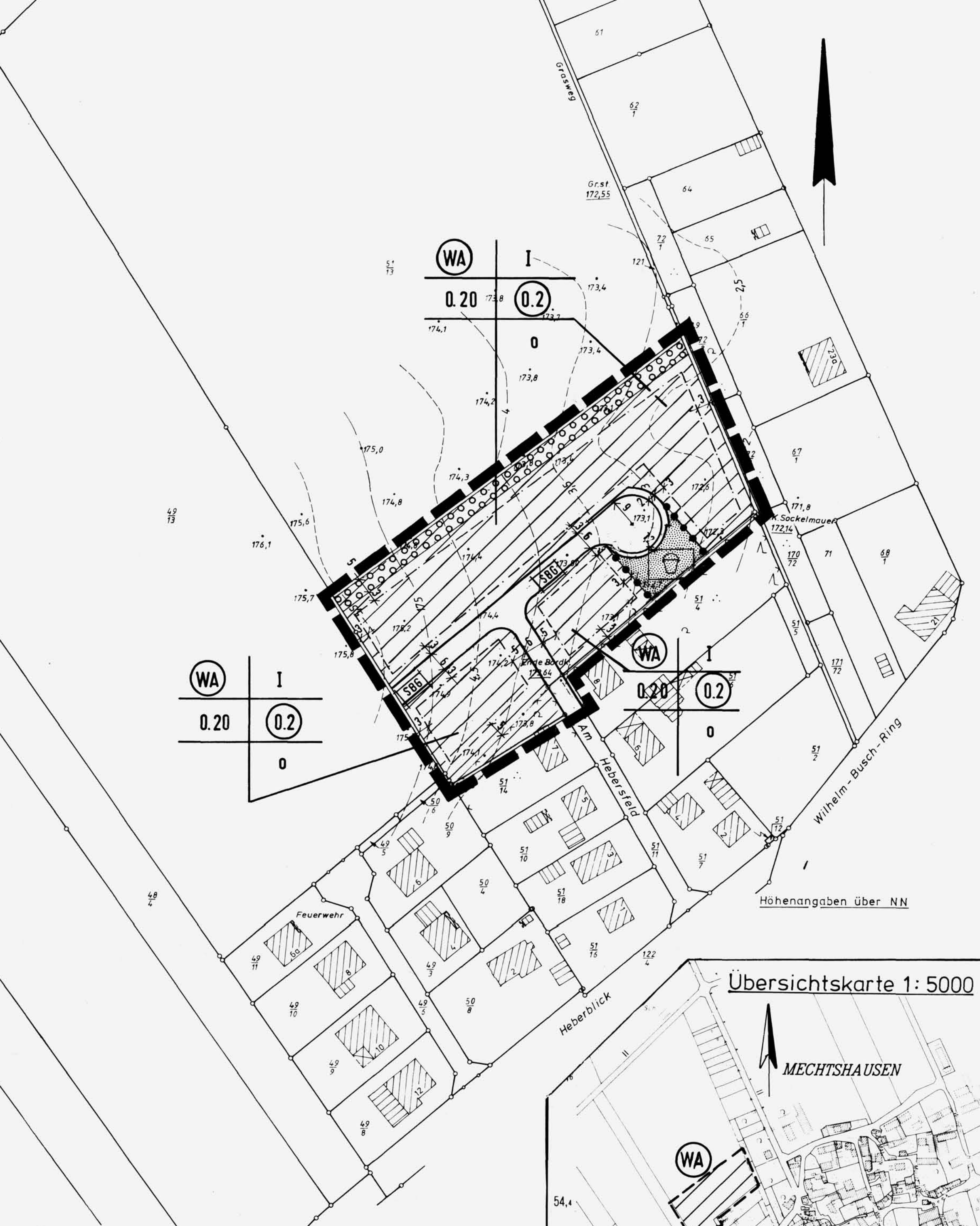
BEB-PLAN
ÜBERSICHTSSKIZZ
BLATTNR. 1

DIPL.-ING. GUSTAV WOLDT+PARTNER
ARCHITEKTEN-STÄDTEPLANER - INGENIEURE
3320 SALZGITTER 1. TEL. 05341 / 4 69 76

MASZSTAB
1:1.000, 1:5.000
GEÄNDERT
11.06.90 13.08.90

AUFGESTELLT:
08.05.1990
BLATTGRÖSSE
63/118

22.01.91, 6.5.1990



Höhenangaben über NN

Übersichtskarte 1: 5000

MECHTSHAUSEN

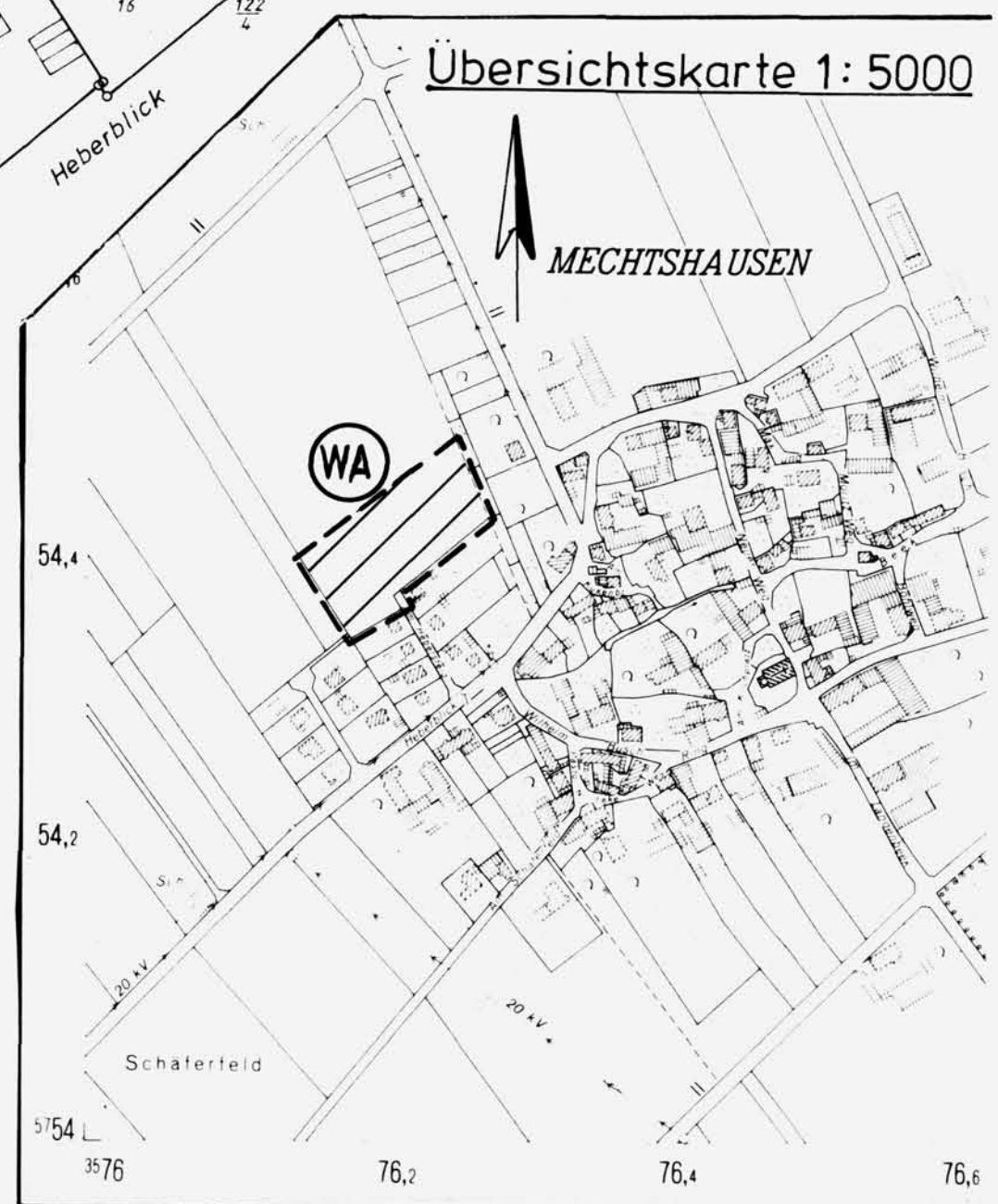
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. 7. 1985 – Nieders. GVBl. S. 187).

Katasteramt Goslar
Planunterlage

Maßstab 1:1000
gefertigt am 21.02.1990
Aktenzeichen VP 3/90

Landkreis Goslar
Gemeinde Seesen Stadt
Gemarkung Mechtshausen
Flur (en) 6
Kartengrundlage

Erläuterungen:	
	Flurstücksgrenze
	abgemerkter Grenzpunkt
	Grenzlinie
	Gebäude
	Gemeindegrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Mauer
	Zaun
	Hecke



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.3. ALLGEMEINE WOHNgebiete (§ 4 BauNVO)



(§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0.2

2.5. GRUNDFLÄCHENZAHL

0.20

2.7. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE

I

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

3.1. OFFENE BAUWEISE

0

3.4. BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



6.2. STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG: KINDERSPIELPLATZ



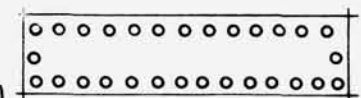
STRASSENBEGLEITGRÜN
SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG 7.1.



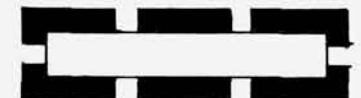
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG 7.1.3.



15.12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.13. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. -
VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES
DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES.
(Z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



PRÄAMBEL

Aufgrund des Paragraphen 1 Abs. 3 und des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) und der Paragraphen 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. vom 06.06.86 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.89 (Nds. GVBl. S. 345) und des Paragraphen 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.87 (Nds. GVBl. S. 214), hat der Rat der Stadt Seesen diesen Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Seesen, den 15. 10. 90

.....gez. Gucke..... (5)gez. Forno.....
Bürgermeister Stadtdirektor

7.1 Festsetzungen nach Paragraph 9 Abs. 1 BauGB

7.1.1 Je Baugrundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.

Bäume sind aus folgender Artenliste zu wählen:

Obstbäume
Eberesche

7.1.2 In der Planstraße ist das Straßenbegleitgrün in die Straßenfläche zu integrieren und auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.

7.1.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 25 m² ein Baum und je 15 qm ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartigen zu ersetzen. Die standortgerechten Bäume und Sträucher sind aus nachfolgender Liste zu wählen:

Feldahorn
Hasel
Kornelkirsche
Hartriegel
Schlehe
Vogelbirne
Bergahorn
Stieleiche
Taubenkirsche
Hundsrose
Wildapfel
Wildbirne

7.2 Textliche Festsetzungen nach Paragraphen 56, 97 und 98 NBauO

7.2.1 Dachform

Im Baugebiet sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 40 bis 50 Grad zulässig.

7.2.2 Als Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich Natur- und Betonziegel in den Farben rot bis rotbraun zugelassen, die in ihrem Erscheinungsbild der ortstypischen Hohlpfanne gleich oder ähnlich sind. Die Dachziegel oder Dachsteine dürfen nicht engobiert, glasiert oder gesandet sein.

Die am 7. 2. getroffene
Festsetzung solle auch
Rücknahme mit der Stadt-
aus Hauptbaubürover. betreffen.