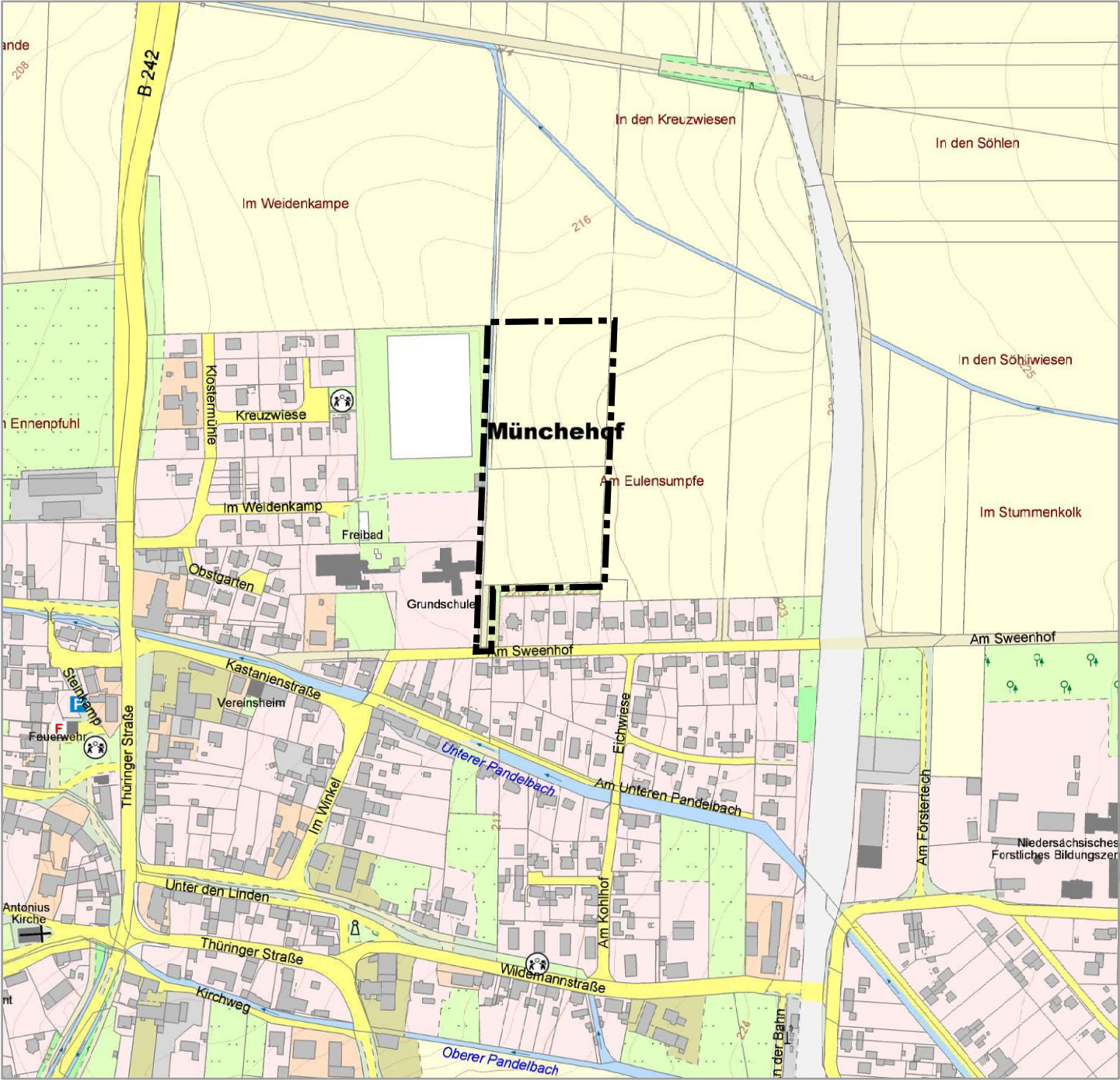


2. Änderung und zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplans MÜ 06 "Am Sweenhof" im Stadtteil Münchehof

Übersichtskarte 1:5000



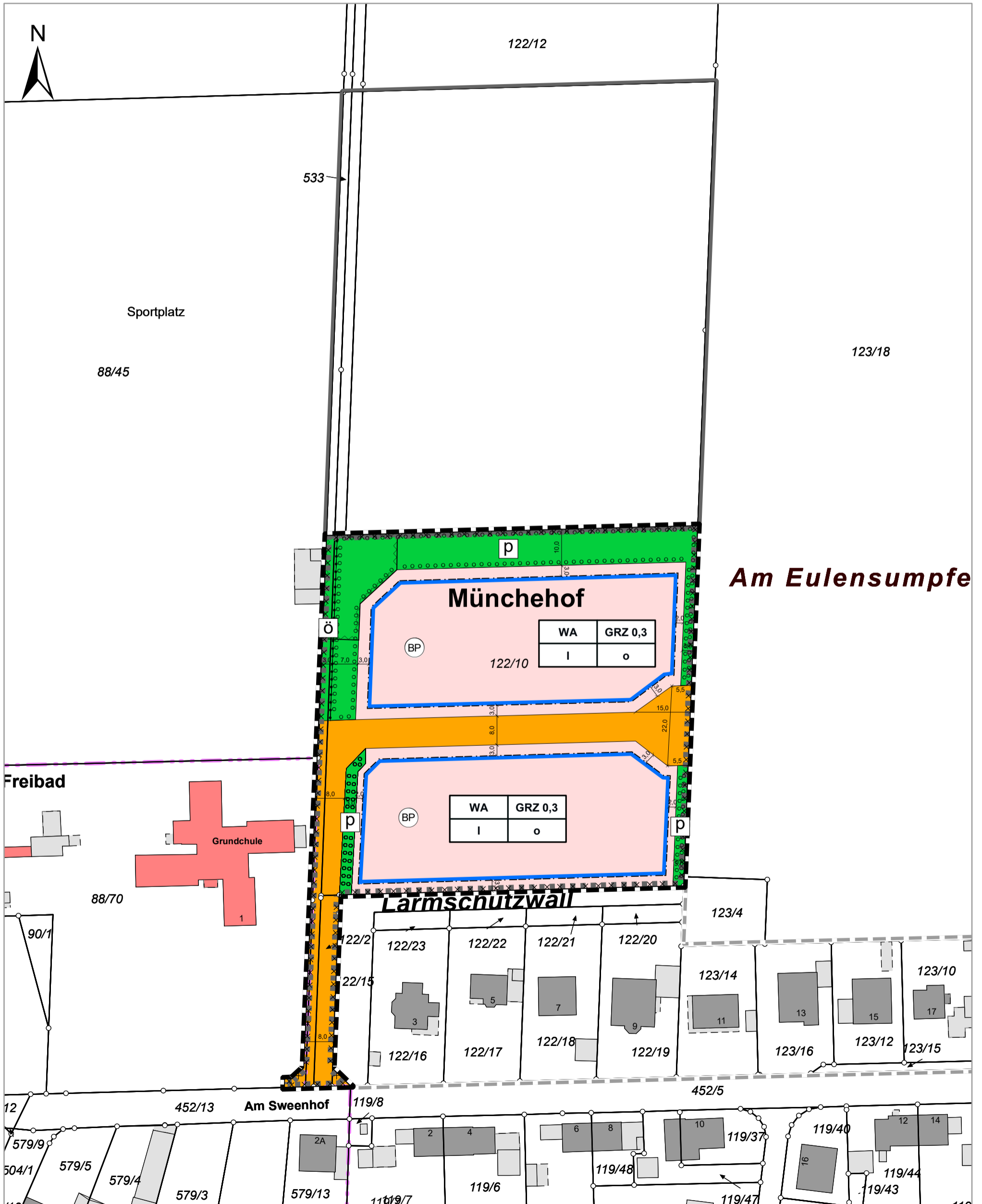
Planverfasser: STADT SEESEN
Fachbereich Bau
Marktstraße 1
38723 Seesen



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



2. Änderung und zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplans MÜ 06 "Am Sweenhof" im Stadtteil Münchehof



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)


 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

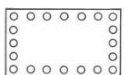
 Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


 p Private Grünflächen

 ö Öffentliche Grünfläche

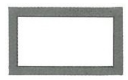
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)


 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

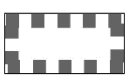
15. Sonstige Planzeichen

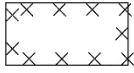
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans

 Grenze der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans

 Umgrenzung der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von einer baulichen Nutzung freizuhaltenden Schutzflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Erdfallgefährdeter Bereich – siehe Kennzeichnungen)



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), siehe nachrichtliche Übernahmen (Bodenplanungsgebiet Harz – Landkreis Goslar)



Bodenplanungsgebiet „Harz – Landkreis Goslar“ (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), siehe nachrichtliche Übernahmen)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen freizuhaltende Schutzflächen

Innerhalb der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von einer baulichen Nutzung freizuhaltenden Schutzflächen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, Sitzplätze) unzulässig.

2. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- nur bis zu 25 vom Hundert überschritten werden darf.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Plangebietes und zur Randeingrünung des Plangebietes eine durchgehende Strauch-Baumhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Bei einer Breite des Pflanzstreifens von bis zu 3,00 m sind die Gehölze mindestens zweireihig, bei einer Breite des Pflanzstreifens von mehr als 3,00 m mindestens dreireihig zu pflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind von den jeweiligen Eigentümern der Baugrundstücke spätestens in der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Gehölze sind von den jeweiligen Eigentümern der Baugrundstücke auf Dauer zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

4. Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen ist je Baugrundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder heimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern spätestens in der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5. Öffentliche Grünfläche

Die Öffentliche Grünfläche ist mit einer standortgerechten Extensivrasen-Einsaat zu begrünen und von dem jeweiligen Grundstückseigentümer auf Dauer extensiv zu pflegen (ein- bis zweimalige jährliche Mahd, keine Düngung).

Kennzeichnungen

Erdfallgefährdung

Nach Mitteilung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) sind im Untergrund des Standorts lösliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ unter Geländeoberkante zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung bekannt ist. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Es besteht eine Gefährdung durch die Reaktivierung oder Ausweitung bestehender oder fossiler, verfüllter Erdfälle sowie durch neu auftretende Erdfälle. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird bezüglich der Erdfallgefährdung daher empfohlen, entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenplanungsgebiet

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Für das Plangebiet ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), maßgeblich.

2. Artenschutz

Soweit im Zuge der Umsetzung der Planung Gehölze beseitigt werden müssen, sind die Belange des Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Die Vorgaben zur Schnittzeit gemäß § 39 Abs. 5, Satz 1, Nr. 2 BNatSchG sowie die artenschutzrechtlichen Tatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG sind einzuhalten.

3. Denkmalrecht

Im Plangebiet könnten archäologische Funde oder Befunde auftreten, da sich in der Nähe eine Wüstung befindet. Bei Erdarbeiten ist daher eine archäologische Baubegleitung erforderlich. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar und der Arbeitsstelle Montanarchäologie des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege tagesgenau mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich (per E-Mail) anzuzeigen.