

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 (3) der Nds. Bauordnung*) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Seesen diesen Bebauungsplan SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“), als Satzung beschlossen.

Seesen, den ...
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Planunterlage

Maßstab: 1:1000
Landkreis: Goslar
Gemeinde: Seesen
Gemarkung: Seesen
Stand: 21.12.2023
Auftr.: 23/3002

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen“

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Goslar

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.12.2023). 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.

Seesen, den ...

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) Siegel

(Reinecke und Geries)

Planverfasser

Der Bebauungsplan SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen, wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, hauserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 08.01.2025

Planverfasser (R. Bachmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB) ortsüblich bekanntgemacht.

Seesen, den ...
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Seesen, den ...
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Seesen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Seesen, den ...
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ... im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ... in Kraft getreten.

Seesen, den ...
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

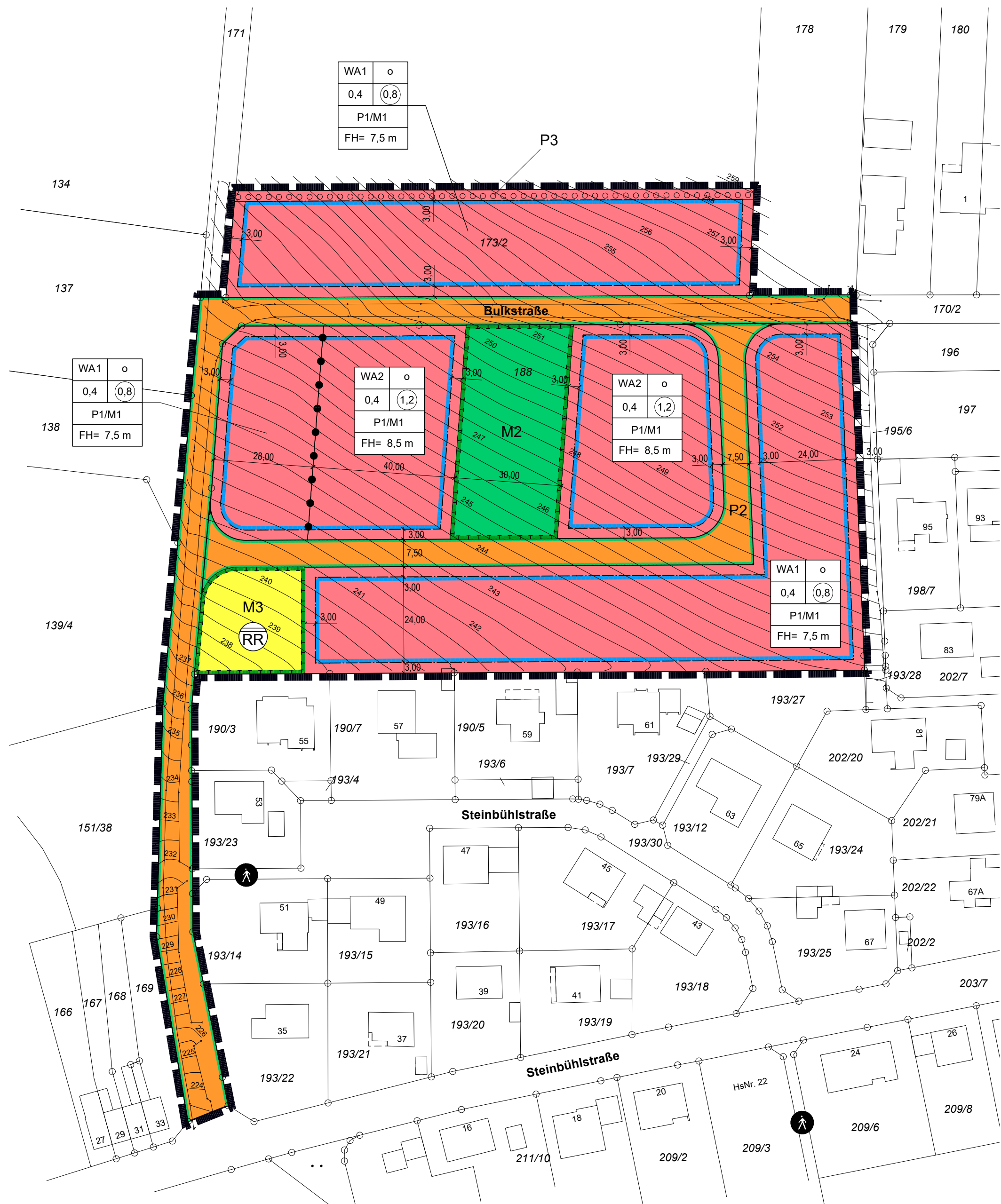
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen nicht geltend gemacht worden.

Seesen, den ...
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Bebauungsplan SE 83 "Bulkstraße", Stadt Seesen



A: Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 4 BauNVO)

WA1/WA2 Zahlenindex für Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1)

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

1,2 Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

FH= 8,5 m Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 18 (1) BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (siehe textliche Festsetzung 3.6)

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (siehe textliche Festsetzung 3.6)

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (siehe textliche Festsetzung 3.5)

7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

M1-M3 Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 3.4 bis 3.6)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 3.3) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1-P3 Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 3.1 bis 3.3)

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“ (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1/WA2) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und darf den Schnittpunkt der Außenwand mit dem niedrigsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes maximal um 1,5 m übersteigen.

Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt Im Sinne dieser Festsetzung ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach der oberste Punkt des Daches (Firstziegel). Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung der Abschluss der Attika oder der First. Es gelten folgende maximale Höhen:

Allgemeines Wohngebiet (WA1)

Ausgehend vom unteren Bezugspunkt gilt im WA1 für Gebäude mit geneigtem Dach eine maximale Gebäudeoberkante von 7,5 m und bei Gebäuden mit Flachdach eine maximale Gebäudeoberkante von 6,5 m.

Allgemeines Wohngebiet (WA2)

Ausgehend vom unteren Bezugspunkt gilt im WA2 für Gebäude mit Flachdach eine maximale Gebäudeoberkante von 8,5 m. Die festgesetzte Gebäudeoberkante von 8,5 m darf durch ein Staffelgeschoss um maximal 2,5 m überschritten werden. Im Falle der Errichtung eines Staffelgeschosses muss dieses an der Südseite einen Gebäuderücksprung von mindestens 2,0 m vorweisen. Gebäude mit geneigtem Dach sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) unzulässig.

Bei Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) darf bei Errichtung einer Tiefgarage die jeweils festgesetzte maximale Gebäudeoberkante um 1,5 m überschritten werden. Die Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante bezieht bei Errichtung einer Tiefgarage die Ausbildung eines Staffelgeschosses ein. (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

2.2 Staffelgeschoss

Die Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante durch ein Staffelgeschoss ist nur dann zulässig, wenn das Staffelgeschoss im Sinne des § 2 (7) NBauO kein Vollgeschoss ausbildet. (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche
- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, m.B., StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen (siehe Pflanzliste im Kapitel 10.1 der Begründung),
- sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, o.B., 60-80 cm anzupflanzen,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.2 Straßenraumbegrünung (P2)

Die Planstraßen sind zu begrünen durch:
- Anpflanzung von mindestens 12 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen als Hochstämme, StU, 18-20 cm (siehe Pflanzliste im Kapitel 10.1 der Begründung),
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.3 Pflanzung einer einreihigen Hecke am nördlichen Plangebietsrand (P3)

Auf der mit P3 gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige, niedrigwachsende Hecke zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen niedrigwachsenden Sträuchern als Sträucher, 2xv, o.B., 60-80 cm, in einreihiger Anordnung,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze,
- Eine Verwallung von max. 1,0 m Höhe ist auf der gesamten Breite der Hecke zulässig. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.4 Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken (M1)

Parkplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainagepflaster und ähnliches. (§ 9 (1) 20 BauGB)

3.5 Gestaltung einer Parklandschaft (M2)

Auf den Flächen sind landschaftsparkähnliche Offenlandbereiche zu entwickeln durch:
- Bepflanzung der östlichen und westlichen Randbereiche mit einer einreihigen, niedrigwachsenden Hecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern, 2xv, o.B., 60-80 cm. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt maximal 1,0 m. Die Pflanzung kann für erforderliche Zugangsbereiche unterbrochen werden,
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland im Harz,
- Anpflanzen von mindestens ein einheimischen und standortgerechten Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm pro angefangene 350 qm,
- Anpflanzen von mindestens zwei einheimischen und standortgerechten Sträuchern zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm pro 350 qm,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze. Die Verwendung von bei der Erschließungsmaßnahme anfallenden unverschmutzten Bodenmaterials zur Modellierung von flachen Erdhügeln und flachen Pflanzwällen ist zulässig. Die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser durch das Modellieren und naturnahe Gestaltung von offenen Entwässerungs- und Rückhaltesystemen ist zulässig. Eine Freiraummöblierung, das Einrichten von Ruheazonen und das Anlegen von wassergebundenen Fußwegen ist innerhalb der Fläche zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

3.6 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (M3)

Innerhalb der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist eine Einrichtung zur Regenrückhaltung herzurichten. Erforderliche Befestigungen für Zufahrten, bauliche Einrichtungen zur Was-serbewirtschaftung o. ä. müssen sich auf das notwendige Minimum beschränken. Für die Restfläche, die nicht für das Regenrückhaltebecken benötigt wird, sind
- Anpflanzung von mindestens ein standortgerechten Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung pro angefangene 200 qm verbleibender Restfläche als Hochstamm, 3xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 12-14 cm,
- Anpflanzung von mindestens drei standortgerechten Laubsträuchern pro 200 qm verbleibender Restfläche als Sträucher, 2xv, o.B., 60-80 cm,
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland im Harz,
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze. (§ 9 (1) 20 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 (3) NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“.

2. Dachneigung

Im Plangebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 45° und Flachdächer mit einer Dachneigung kleiner als 20° zulässig. Diese Regelungen gelten wiederum nicht für untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 (3) Nr.2 NBauO, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

3. Gründächer

In allen Baugebieten sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Es ist ein schadstoffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden (§ 84 (3) 7 NBauO). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Teile der Dachflächen, die durch zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (z.B. für Belichtungszwecke), Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Gauben, Vordächer), Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO (§ 84 (1) 1 NBauO). Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

4. Verbot von Kies- und Schotterflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen nur für bis zu 50 cm breite Spritzschutzstreifen an Gebäuden und für geschotterte Wege mit einer maximalen Breite bis 1 m zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

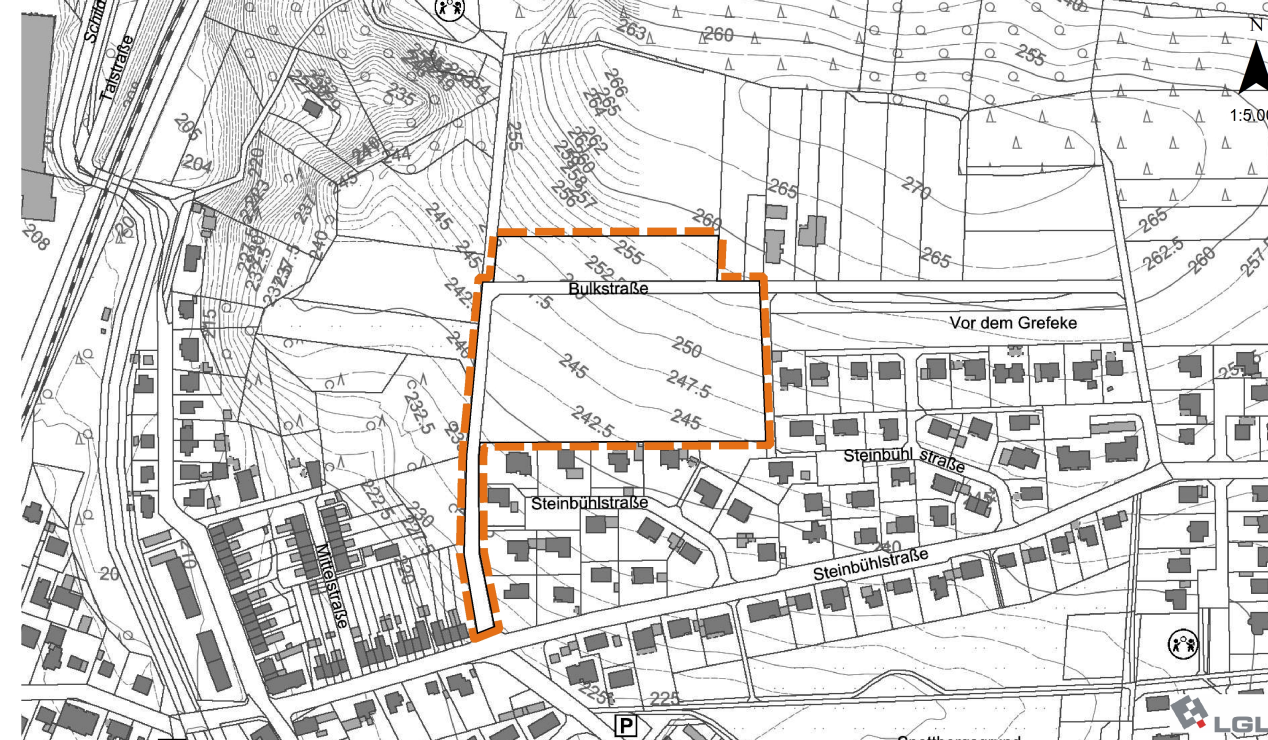
Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften liegt gemäß § 80 (3) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geld- buße bis zu 500.000 € gehandelt werden. Da, nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zu.

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

Table with columns: Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt, Geprüft, Datum, Name, Unterschrift. Includes dates like 08.11.2024 and names like E. Wirthwein, R. Bachmann.

Stadt Seesen
Bebauungsplan SE 83 "Bulkstraße"



Bebauungsplan Vorentwurf
Stand: 08.01.2025
Betreuung:
planungsgruppe puche
Verzeichnis: 535BP1-c.vwx