Bebauungsplan SE "Granestraße", Stadt Seesen

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Seesen diesen Bebauungsplan SE 82 "Granestraße", Stadt Seesen bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Seesen, den __.__.____
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

Maßstab:	1:1000	Kartengrundlage
Landkreis:	Goslar	Liegenschaftskarte
Gemeinde:	Stadt Seesen	
Gemarkung:	Seesen	
Stand:	18.12.2023	Flur: 17
Auftr.:	23/3001	

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

© 2023 LGLN

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 18.12.2023). 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 __.__.____

Vermessungsbüro Christian Geries
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) Siegel

.....
(Geries)

Planverfasser

Der Bebauungsplan SE 82 "Granestraße", Stadt Seesen wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 30.04.2026

.....
Planverfasser (J. Gessner)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes SE 82 "Granestraße", 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 82 "Granestraße", 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 Nr. SE 82 "Granestraße", 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 82 "Granestraße", Stadt Seesen in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Seesen, den __.__.____
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

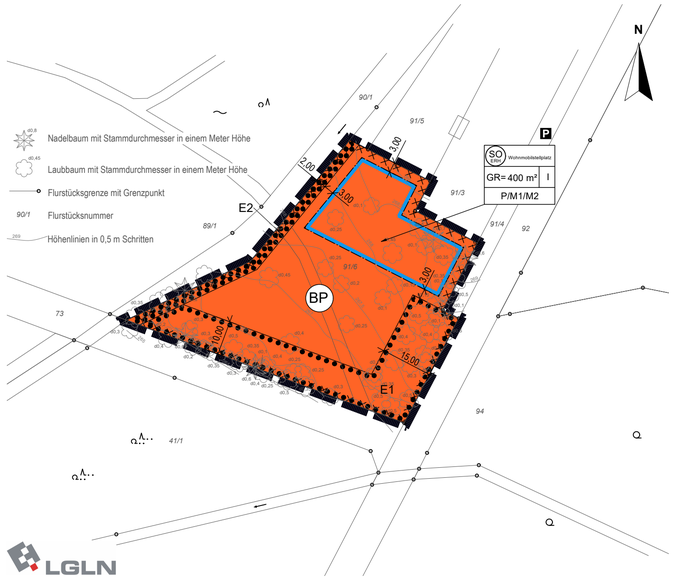
Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes SE 82 "Granestraße", 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 82 "Granestraße", 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 82 "Granestraße", 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 82 "Granestraße", Stadt Seesen nicht geltend gemacht worden.

Seesen, den __.__.____
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- 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) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

A: Planzeichenerklärung

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

SO ERH — Sondergebiet das der Erholung dient (siehe textliche Festsetzung 1) (§ 10 BauNVO)

Wohnmobil-stellplatz — Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz (siehe textliche Festsetzung 1) (§ 10 BauNVO)

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

GR 400 m² — Maximale überbaubare Grundfläche, (GR) in m² als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 und § 20 NauNVO)

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

Baugrenze (siehe textliche Feststetzung 3) (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)

4. 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/M2 — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 4.1 und 4.2)

P — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzung 4.3)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 4.4 und 4.5) (§ 9 (1) 25b BauGB)

E1/E2 — Index für Erhaltungstyp (siehe textliche Festsetzungen 4.4 und 4.5)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes SE 82 "Granestraße", Stadt Seesen (§ 9 (7) BauGB)

6. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe D: Nachrichtliche Übernahme) (§ 9 (5) 3 BauGB)

BP — Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar - Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte (siehe D: Nachrichtliche Übernahme) (§ 9 (5) 3 und (6) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung (SO_{ERH}) „Wohnmobilstellplatz“
Das der Erholung dienende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung (SO_{ERH}) „Wohnmobilstellplatz“ dient der Anlage von Standplätzen für Wohnmobile und der Errichtung von Sanitäreinrichtungen sowie Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.
Allgemein zulässig sind:
- Standplätze zum Aufstellen von Wohn- bzw. Reisemobilen
- Sanitärgebäude
- Der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Anlagen und Einrichtungen
- Anlagen und Einrichtungen zur Entgeltentrichtung und Zufahrtsbeschränkung
- Freiraummobiliar, Beschilderung und Informationstafeln
- Fahrwege, Fußwege und Treppen zur inneren Erschließung sowie Aufenthaltsflächen
- Notwendige bauliche Einfriedungen

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 10 (2) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche von 400 m² darf im Sondergebiet nicht überschritten werden. Zu der Grundfläche sind alle baulichen Anlagen, die dauerhaft mit dem Erdreich verbunden sind, hinzuzurechnen. Wassergebundene bzw. wasserdurchlässige Flächen gem. Festsetzung Nr. 4.2 sowie Standplätze zum Aufstellen von Wohn- bzw. Reisemobilen und nicht dauerhaft mit dem Erdreich verbundene bauliche Anlagen sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Dauerhaft mit dem Erdreich verbundene, aufsteigende Bauten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie für das Aufstellen von Wohn- bzw. Reisemobilen mit dazugehörigem Außenmobiliar.
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Versiegelungsbeschränkungen (M1)
Zufahrten zu Standplätzen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten hier Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, wassergebundene Wegedecken und Rasengittersteine mit Raseneinsaat.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind der Zufahrts- sowie Ver- und Entsorgungsbereich mit einer zulässigen versiegelten Fläche von insgesamt max. 200 m².

Versickerungen von allen wasserdurchlässigen Fahr- und Standflächen für Wohn- bzw. Reisemobile haben über eine belebte Bodenzone zu erfolgen.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.2 Insektenfreundliche Beleuchtung (M2)
Auf dem gesamten Gelände sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich anzubringen. Folgende Bedingungen sind zu erfüllen:
- Natriumdampf-Niederdrucklampen oder bevorzugt warmweiße LEDs mit max. 3000 Kelvin mit möglichst geringem Blauanteilen
- nach unten gerichteter Lichtkegel
- auf das Nötigste reduzierte Beleuchtung
- Verwendung staubdichter Leuchtengehäuse

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.3 Pflanzmaßnahme im Sondergebiet (P)
Im Sondergebiet sind außerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16 standortheimische Laubbäume 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, m.B., StU 12-14 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Außerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene und erhaltene standortgerechte Gehölze können auf die Festsetzung angerechnet werden.
(§ 9 (1) 25a BauGB)

4.4 Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur (E1)
Die Gehölze der mit E1 gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft, ihrem natürlichen Wuchscharakter entsprechend zu pflegen, zu erhalten und falls abgängig, gleichwertig und standortgerecht zu ersetzen.
Eine Unterbrechung der zu erhaltenden Gehölzstruktur auf einer Länge von max. 10 m ist zugunsten einer Anbindung an den südlich verlaufenden Weg zulässig.
(§ 9 (1) 25b BauGB)

4.5 Erhalt standortgerechter Ufergehölze (E2)
Die standortgerechten Gehölze der mit E2 gekennzeichneten Fläche am westlichen Rand des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend ihrem natürlichen Wuchscharakter zu pflegen und falls abgängig, gleichwertig zu ersetzen.
Standortfremde Nadelgehölze sowie abgängige Eschen sind zu entfernen. Zur Sicherung und Entwicklung des Gehölzbestandes sind bei Bedarf Nachpflanzungen bzw. Unterpflanzungen einzelner standortgerechter, kleinwüchsiger Gehölze zulässig.
(§ 9 (1) 25b BauGB)

C: Hinweise

1. Kompensationsmaßnahme zur Waldumwandlung
Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitete Waldumwandlung i.S.d. § 8 NWaldLG wird durch eine externe Maßnahme außerhalb des Stadtgebietes ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt unter Inanspruchnahme von Werteinheiten aus einem anerkannten Kompensationsflächenpool der Niedersächsischen Landesforsten durch eine Ersatzaufforstung auf einer Teilfläche des Flurstücks 165/32, Flur 14, Gemarkung Sehlde. Die rechtliche Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahme erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Seesen und den Niedersächsischen Landesforsten.

2. Artenschutz
Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzten oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.
Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen 15.03 und 15.08. kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.
Die Beseitigung von Habitatstrukturen der Fledermäuse ist erst nach der Paarungszeit im Herbst durchzuführen. Im Plangebiet sind keine Hinweise auf die Nutzung der Bäume als Winterquartier für Fledermäuse daher sind Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01.12 bis 28.02 zulässig.
Ausnahmen dieser zeitlichen Einschränkungen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher durch einen Experten auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG drohen.

D: Nachrichtliche Übernahme

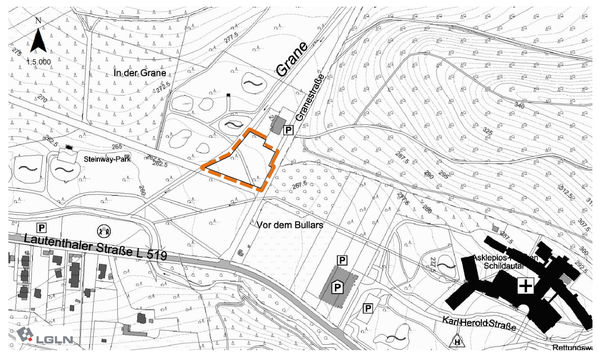
Bodenplanungsgebiet
Die Böden im Harz sind durch natürliche und menschliche Einflüsse in unterschiedlichen Konzentrationen mit Schwermetallen belastet, da der historische Bergbau im Harz zu einer Freisetzung von Metallpartikeln geführt hat.
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO; Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 06.10.2005, in der Neufassung vom 29.03.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.03.2011) und gem. §§ 17 18 BPG-VO im Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte. Die entsprechenden Regelungen für das Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte gem. §§ 17 18 BPG-VO sind zu beachten.
(§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB)

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
24.06.2024	E. Wirthwein		24.06.2024	J. Gessner	
31.07.2024	E. Wirthwein		31.07.2024	J. Gessner	
24.04.2026	E. Wirthwein		24.04.2026	J. Gessner	
28.04.2026	J. Gessner		28.04.2026	J. Gessner	
30.04.2026	J. Gessner		30.04.2026	J. Gessner	

Maßstab: 1:1.000 (0 10 20 30 40 50) Blattgröße: 0,75 x 0,65

Stadt Seesen

Bebauungsplan SE 82 "Granestraße"



Bebauungsplan
Entwurf

Stand: 30.04.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 536BP2-c.vwx