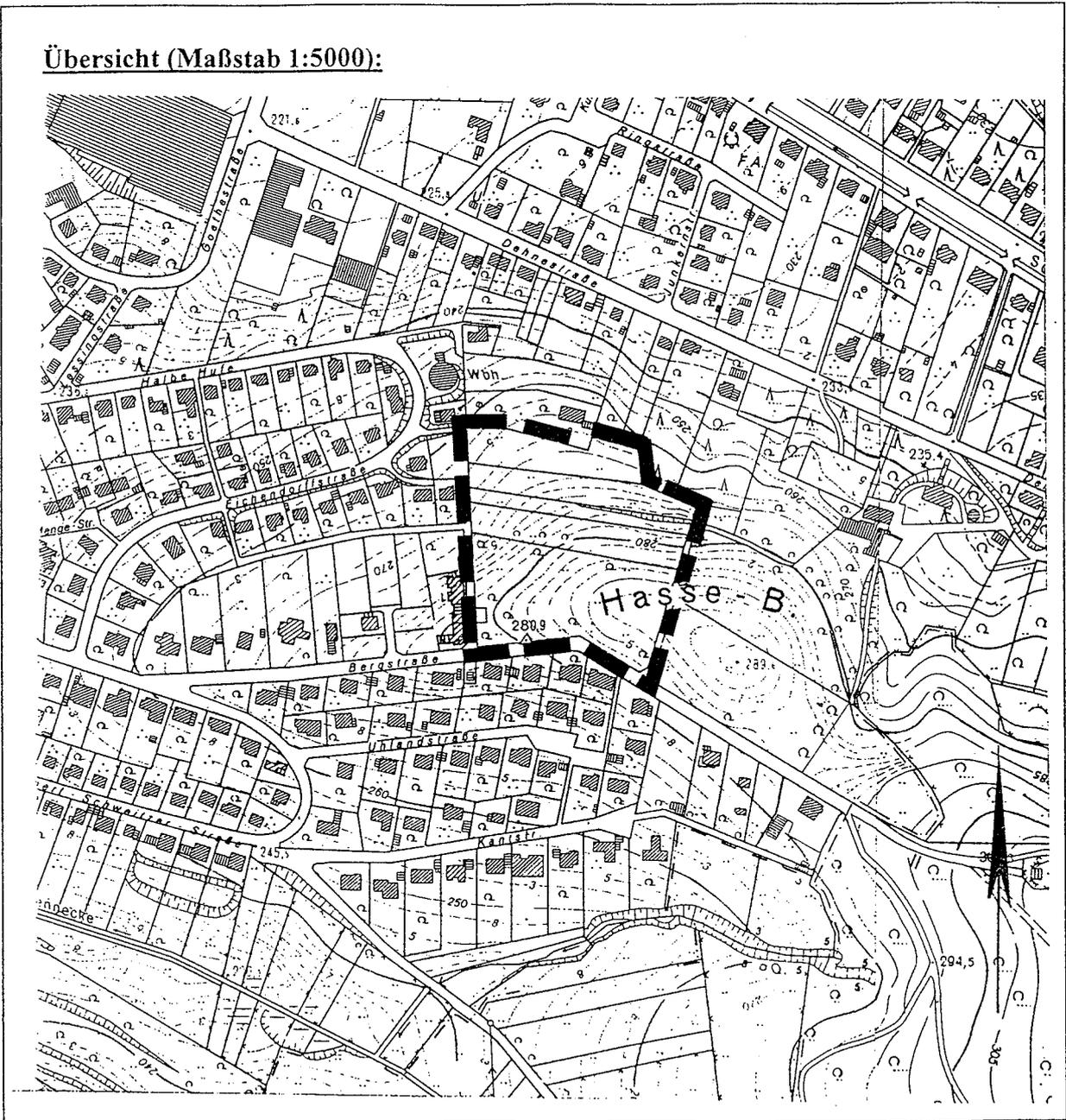


# Bebauungsplan SE 66 „Hasseberg“ mit örtlichen Bauvorschriften in Seesen

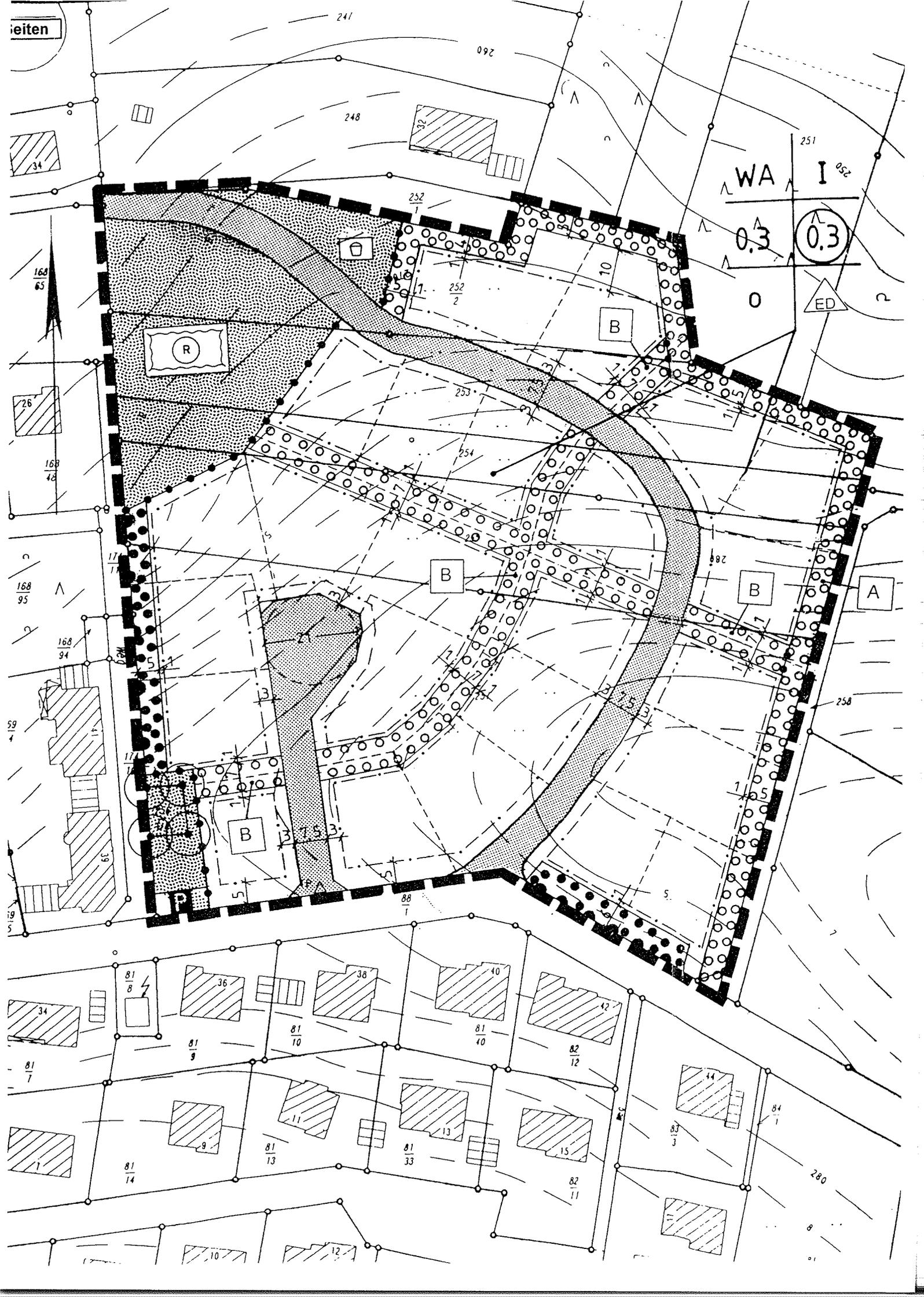
Übersicht (Maßstab 1:5000):



Planverfasser: Stadt Seesen, Fachbereich Bau

Stand: 23.05.2001

leiten



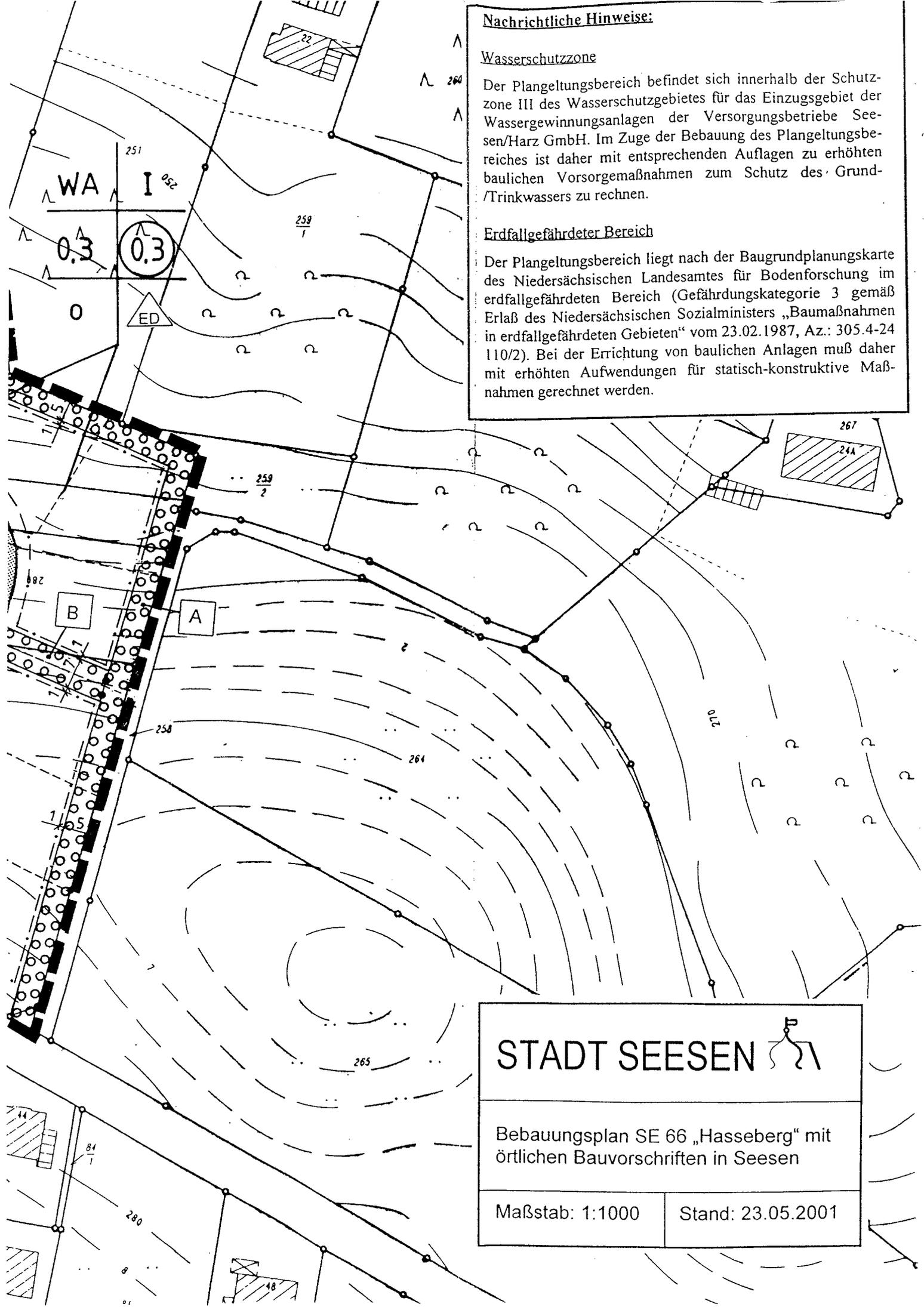
### Nachrichtliche Hinweise:

#### Wasserschutzzone

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Versorgungsbetriebe Seesen/Harz GmbH. Im Zuge der Bebauung des Plangeltungsbereiches ist daher mit entsprechenden Auflagen zu erhöhten baulichen Vorsorgemaßnahmen zum Schutz des Grund-/Trinkwassers zu rechnen.

#### Erdfallgefährdeter Bereich

Der Plangeltungsbereich liegt nach der Baugrundplanungskarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung im erdfallgefährdeten Bereich (Gefährungskategorie 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 daher mit erhöhten Aufwendungen für statisch-konstruktive Maßnahmen gerechnet werden.



# STADT SEESEN

Bebauungsplan SE 66 „Hasseberg“ mit örtlichen Bauvorschriften in Seesen

Maßstab: 1:1000

Stand: 23.05.2001

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)

 = Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

 = Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

 = Baugrenze (§ 23 BauNVO)



= Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

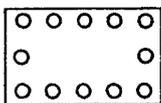
= Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



= Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche)



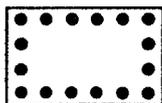
= Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

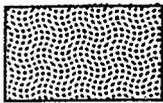
= Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



= Erhaltungsgebot für Einzelbäume



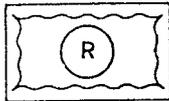
= Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Grünflächen

= Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 a BauGB)



= Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

= Regenwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Sonstige Planzeichen

= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



= Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

= Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Hinweis auf die Baunutzungsverordnung

Für den Plangeltungsbereich ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), maßgeblich.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Pflanzfestsetzungen innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**1.1** Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind je angefangene 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 9 Sträucher aus der unten angegebenen Pflanzliste zu pflanzen.

Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist darüber hinaus je angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein groß- oder mittelkroniger Baum (1. oder 2. Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm aus der unten angegebenen Pflanzliste zu pflanzen.

Für die Anpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Sträucher und Heister mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden.

Die verbleibenden Flächen innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen sind der Natur als Gras- und Krautflächen zur Verfügung zu stellen.

**1.2** Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind je angefangene 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 9 Sträucher aus der unten angegebenen Pflanzliste zu pflanzen.

Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist darüber hinaus je angefangene 100 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche mindestens ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm aus der unten angegebenen Pflanzliste zu pflanzen.

Für die Anpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Sträucher und Heister mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden.

Die verbleibenden Flächen innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen sind der Natur als Gras- und Krautflächen zur Verfügung zu stellen.

**1.3** Die Pflanzmaßnahmen nach den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 sind von den Eigentümern der jeweiligen Baugrundstücke nach Abschluß der Hochbaumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken vorzunehmen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang durch Gehölze aus der nachstehenden Pflanzliste zu ersetzen.

#### Pflanzliste:

##### Bäume:

##### 1. Ordnung (Großbäume – Höhe 20 – 40 m):

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>

2. Ordnung (Mittelgroße Bäume – Höhe 12/15 – 20 m):

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-/Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

3. Ordnung (Kleinbäume – Höhe < 12/15 m):

Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
-------------------------	----------------------------

**Sträucher:**1. Ordnung (Großsträucher – Höhe 3 – 5/7 m):

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

2. Ordnung (Normalsträucher – Höhe 1,5 – 3 m):

Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>

3. Ordnung (Kleinsträucher – Höhe < 1,5 m):

Gemeine Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
------------------	---------------------

**2. Pflanzfestsetzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB folgende Festsetzungen:

Je Baugrundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum aus der in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 angegebenen Liste zu pflanzen. Je Baugrundstück sind außerdem mindestens fünf Sträucher aus der in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 angegebenen Liste zu pflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind von den Eigentümern der Baugrundstücke nach Abschluß der Hochbaumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken vorzunehmen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang durch in der Pflanzliste aufgeführte Sträucher zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen werden nicht auf die nach den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 vorzunehmenden Anpflanzungen angerechnet.

### **3. Pflanzfestsetzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mindestens 8 Bäume und 30 Sträucher aus der in der textlichen Festsetzung Nr. 1 angegebenen Liste zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang durch in der Pflanzliste aufgeführte Gehölze zu ersetzen.

### **4. Pflanzfestsetzungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist als Straßenbegleitgrün je angefangene 15 m Straßenlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum aus der in der textlichen Festsetzung Nr.1 angegebenen Liste zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang durch in der Pflanzliste aufgeführte Bäume zu ersetzen.

### **5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sowie die innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelegenen Gehölze sind zu erhalten. Die mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bereiche sind von jeglicher Bebauung und Baustellenverkehr freizuhalten und während der Bauzeit zu schützen. Die Gehölze sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf Dauer zu pflegen und bei Abgang durch in der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführte Gehölze zu ersetzen.

### **6. Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch sonstige befestigte Freiflächen bis zu 25 % überschritten werden.

### **7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nicht gestattet. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze. Ausnahmsweise sind innerhalb des 3,00 m breiten Streifens entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze Carports, jedoch nur mit der Seite ihrer Zufahrt, zugelassen. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

### **8. Wegeflächen**

Auf den WA-Flächen und den öffentlichen Grünflächen sind bituminöse Wege nicht zulässig.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes SE 66 „Hasseberg“ in Seesen

**Übersicht (Maßstab 1:5000):**



Kartengrundlage : Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2005

**GLL**  
Geographisches Landesamt  
Niedersachsen

**Planverfasser:** Stadt Seesen, Fachbereich Bau

**Planungsstand:** Satzungsbeschluss

### **3. Änderung des Bebauungsplanes SE 66 „Hasseberg“ in Seesen**

---

#### **1.0 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes SE 66 „Hasseberg“ in Seesen umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes SE 66 „Hasseberg“ mit örtlichen Bauvorschriften in Seesen.

#### **2.0 Änderung der örtlichen Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan SE 66 „Hasseberg“ in Seesen enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erhalten folgende neue Fassung:

##### **„§ 1 - Geltungsbereich**

###### **(1) Räumlicher Geltungsbereich**

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes SE 66 „Hasseberg“ in Seesen.

###### **(2) Sachlicher Geltungsbereich**

Diese örtlichen Bauvorschriften regeln:

- die Festsetzung der Gebäudehöhen
- die Gestaltung der Einfriedungen.

##### **§ 2 - Anforderungen an die Gebäudehöhen von baulichen Anlagen**

###### **(1) Geschosshöhen**

Geschosshöhen der Hauptgebäude, gemessen von der Oberkante Rohdecke zu Oberkante Rohdecke, dürfen nur bis zu 3,20 m ausgeführt werden.

###### **(2) Dremmel (Kniestöcke)**

Dremmel (Kniestöcke) sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig, außen gemessen. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Fußbodens und die Oberkante des fertigen Daches in der Ebene der Außenwandfläche.

###### **(3) Traufhöhe**

Die Mindesttraufhöhe, gemessen ab Oberkante Terrain darf 2,00 m nicht unterschreiten. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.

###### **(4) Sockel**

Sockel sind am höchsten von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Geländepunkt nur bis zu 0,50 m, gemessen von der Oberkante gewachsener Boden bis Oberkante Rohdecke, zulässig.

### **§ 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

### **§ 4 - Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.“