

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Im WA-Gebiet wird die in § 4 (3) Nr. 5 BauNVO genannte Ausnahme (*Tankstellen*) gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In den WA-Gebieten sind pro Wohnhaus (auch je Doppelhaus) maximal drei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Im WA-Gebiet ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist für vollversiegelte Flächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. Eine weitere Überschreitung um eine GRZ von 0,1 ist für bauliche Anlagen in wasserdruckfähiger Bauweise mit einem Fuganteil von > 10% und/ oder einer dauerhaften Mindestwasserdruckfähigkeit von > 200l/s *ha (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenrasenpflaster, Drainpflaster) zulässig (§ 9 (4) Satz 3 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO):
 - Firsthöhe (Fh), für geneigte Dächer über 5° Dachneigung: Im WA-Gebiet darf die Firsthöhe der Gebäude eine Höhe von 180,50 m über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten.
 - Traufhöhe (Th), für geneigte Dächer über 5° Dachneigung: Im WA-Gebiet darf die Traufhöhe der Gebäude eine Höhe von 175,50 m über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten.
 - Oberkante Gebäude (OK), für Flachdächer bis 5° Dachneigung: Im WA-Gebiet darf die Oberkante der Gebäude eine Höhe von 175,50 m über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten.
- Begriffserklärung:**
 - Als **Firsthöhe** der Gebäude gilt die Oberkante First und bei Pultdächern sowie anderen Dachformen der höchste Dachabschluss.
 - Als **Traufhöhe** gilt der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, senkrecht gemessen an der Traufseite des Gebäudes.
 - Als **Oberkante der Gebäude** gilt die Oberkante der Attika (Randabschluss der Flachdächern bis 5° Dachneigung). Bei Flachdächern ohne Randabschluss zählt der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut als Oberkante der Gebäude.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Wirtschaftswege**
 - Befestigungen von privaten nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten (ausgenommen sind Zufahrtsrampen von Tiefgaragen) und Gartenwege sind nur in wasserdruckfähiger Ausführung mit einer dauerhaften Mindestdurchlässigkeit von >200 l/s*ha (z. B. Schotterrasen, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig. Abweichend hiervon können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird. (§ 1a (2) und § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Die Grundstückszufahrten zu Grundstücken dürfen an der Grundstücksgrenze zur Straße eine Gesamtbreite von 7,0 m je Baugrundstück nicht überschreiten. (§ 9 (1) Satz 11 BauGB)
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Im WA-Gebiet ist der Spitzenablauf des Oberflächenwassers der Grundstücke entsprechend dem Versiegelungsgrad durch dezentrale Regenrückhaltmaßnahmen in Form von z. B. Rückhaltmulden, Leerlaufzisternen, Rückhalteketten, etc. durch und zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer soweit zu reduzieren, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Grünfestsetzungen**
 - Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwachsender einheimischer Laubbaum (Sorten zulässig, Mindestpflanzqualität H. 16-18 cm, 3xv, mDb) zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Flachdächer > 10 m² sind als Gründächer mit mind. extensiver Dachbegrünung auf mind. 50 % der zugehörigen Dachfläche auszubilden. Ausgenommen sind lichtdurchlässige Flachdächer (z.B. verglaste Vordächer, lichtdurchlässige Carport- und Balkonbedachungen, etc.) sowie Flachdächer von Bauteilen in geneigten Dächern (z.B. Flachdachgauben) und Dachterrassen. Die Anlage von technischen Anlagen, Belichtungsanlagen sowie Dachwegen sind auf Gründächern zulässig. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Strauchfläche aus heimischen Laubsträuchern (Sorten zulässig, Mindestpflanzqualität vStr., 100-150 cm Höhe, oB) mit Pflanzabständen von 2x2 m anzulegen. (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freisitze und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Innerhalb der Grünflächen im öffentlichen Straßenraum mit der Zweckbestimmung - Verkehrsgrün - dürfen die notwendigen, befestigten Grundstückszufahrten und -zuwegungen erstellt werden. Die Anlage von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Entwässerungsgräben innerhalb der Grünflächen ist zulässig. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Die Maßnahmen und Pflanzungen der Festsetzungen 4.1 bis 4.3 sind vom und zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat in der Pflanzperiode nach der jeweiligen Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter nach zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
- Immissionsschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Für Bauvorhaben in den WA-Gebieten hat passiver Lärmschutz zu erfolgen und es sind die in den Bauflächen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind mit Schallschutzfenstern mit schalldämmten Lüftungöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt werden kann (z. B. Wohnungs Lüftungsanlagen). Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung.

Den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen sind gem. DIN 4109 folgende „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugeordnet:

Lärmpegelbereich	III
Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	61 bis 65

Von den pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 0.0.0 Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzungen 1.1. u. 1.2.) § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 1.0.0 **GFZ** Geschossflächenzahl, Höchstmaß
 - 2.0.0 **GRZ** Grundflächenzahl, Höchstmaß
 - 3.0.0 **II** Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - 4.1.0 **Fh** Firsthöhe, für geneigte Dächer über 5° Dachneigung, Höchstmaß (Oberkante First, bei anderen Dachformen höchster Dachabschluss) gemessen über Normalhöhenull (NHN), (s. textl. Festsetzung 1.4.a)
 - 4.2.0 **Th** Traufhöhe, für geneigte Dächer über 5° Dachneigung, Höchstmaß (Traufhöhe: Schnittpunkt Außenwand/ Oberkante Dachhaut) gemessen über Normalhöhenull (NHN), (s. textl. Festsetzung 1.4.b)
 - 4.3.0 **OK** Oberkante Gebäude, für Flachdächer bis 5° Dachneigung, Höchstmaß (Oberkante Attika, Schnittpunkt Außenwand/ Oberkante Dachhaut) gemessen über Normalhöhenull (NHN) (s. textl. Festsetzung 1.4.c)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - 1.0.0 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 2.0.0 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - 4.0.0 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - 5.0.0.0 Grünflächen im öffentlichen Straßenraum - Verkehrsgrün - (s. textl. Festsetzung 4.5)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - 6.0.0.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 4.3)
- Sonstige Planzeichen**
 - 7.1.0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - 7.2.0.0 Lärmpegelbereich (s. textl. Festsetzung 5.) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Planzeichenerklärung Planunterlage

	vorhandene Gebäude		vorh. Höhe über Normalhöhenull (NHN)
	Flurstücksgrenzen		Kanaldeckel mit Höhenangabe über NHN
	Flurstücknummern		

Hinweise

- Gehölzschnitte und die Beseitigung von Gehölzen sind nur vom 1. Oktober bis 28./29. Februar unter Berücksichtigung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (*Es ist verboten... 2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*) zulässig.

Bei nicht vermeidbaren Rodungen oder Rückschnitten von Bäumen und Gehölzen, welche über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, innerhalb des o.g. Zeitraumes, ist eine entsprechende Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.
- Für den Planbereich besteht archäologische Funderwartung. Gem. § 13 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist für Erdarbeiten im Planbereich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde/ Kreisarchäologie des Landkreises Göttingen (Tel.: 0551/ 525-2504, 525-2701 oder Email: archaeologie@landkreisgoettingen.de) die Genehmigung einzuholen und sind Erd- und Ausschachtungsarbeiten nur mit fachlicher Begleitung durch die Denkmalschutzbehörde oder Kreisarchäologie durchzuführen. Die Untere Denkmalschutzbehörde/ Kreisarchäologie des Landkreises Göttingen ist dazu frühzeitig mindestens 3 Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen einzuschalten. Zur erforderlichen archäologischen Untersuchung, Bergung und Dokumentation von Bodenfunden ist der Verursacher (Bauherr, Vorhabenträger) gem. § 6 (3) NDSchG verpflichtet. Die Kosten sind vom Verursacher zu übernehmen.
- Im Planbereich liegen Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen sind diese zu schützen bzw. zu sichern. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen verringert werden. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen die Umlegung von Leitungen erforderlich werden, so sind die Kosten der Umlegung vom jeweiligen Verursacher, von der Verursacherin zu tragen. Der Beginn und der Ablauf der Baumaßnahmen ist den Ver- und Entsorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.
- Bei der Umsetzung der Festsetzungen für Neupflanzungen ist hinsichtlich der Abstände der Bäume zur Grundstücksgrenze das Niedersächsische Nachbarrecht zu berücksichtigen.
- Südlich des Plangebiets verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Gem. § 58 Abs. 1 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) i.d.F. vom 16.12.2021 müssen zu diesem 3 m breite Gewässer-Randstreifen eingehalten werden. Die Regelungen des NWG unter § 58 Abs. 1 und 2 sind hier zu beachten.
- Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, hier DIN 18005 und DIN 4109, können bei der Gemeinde Seulingen zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.
- In der Umweltstudie sind Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.

Verfahrensvermerke

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Braste“ wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Bolli, Caroline-Schelling-Eck 15, 37085 Göttingen.

Göttingen, den

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Seulingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Braste“ beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Seulingen, den

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Seulingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Braste“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Seulingen, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Seulingen hat den Bebauungsplan Nr. 13 „Auf dem Braste“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Seulingen, den

Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 13 „Auf dem Braste“ rechtsverbindlich geworden.

Seulingen, den

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Braste“ gemäß § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Seulingen, den

Der Bürgermeister

Planunterlage
 Maßstab: 1 : 500 Stand: 11.11.2021

Angefertigt von: Vermessungsbüro Hans-Werner Rink, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Luttratal 72, 37075 Göttingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Eine Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

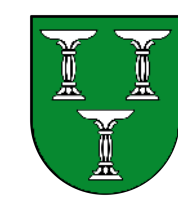
Göttingen, den

.....
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bürgermeister

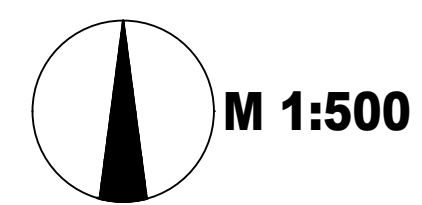
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151) mit Inkrafttreten am 15. September 2021 (Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) mit Inkrafttreten am 23. Juni 2021 (Art. 4 des Gesetzes vom 14. Juni 2021)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) mit Inkrafttreten am 23. Juni 2021 (Art. 4 des Gesetzes vom 14. Juni 2021)
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368)



Gemeinde Seulingen

Bebauungsplan Nr. 13 "Auf dem Braste"


M 1:500

Entwurf

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – alle genannten Rechtsvorschriften in der z. Zt. der Bekanntmachung geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Seulingen den Bebauungsplan Nr. 13 „Auf dem Braste“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Seulingen, den

Der Bürgermeister

planungsbüro bolli
architektur + städtebau

Caroline-Schelling-Eck 15 37085 Göttingen
Mai 2022