Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Weidental Süd", Gemeinde Seulingen

Präambel und Verfahrensleiste

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 des Gemeinde Seulingen diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Weidental Süd", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung"), als Satzung beschlossen.

Seulingen, den __.__.____
Gemeinde Seulingen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Verfahrensleiste

Planunterlage

Maßstab:	1:1000	Kartengrundlage	Liegenschaftskarte
Gemeinde:	Seulingen	Gemarkung:	Seulingen
Örtliches Aufmaß:	10.09.2025	Flur:	22 und 30
Auftr.:	25-5017		

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

© 2025 LGLN

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.08.2025). 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.

Göttingen, den __.__.____

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) Siegel

.....
(Rink)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Weidental Süd", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 25.08.2026

.....
Planverfasser (J. Gessner)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Seulingen hat in seiner Sitzung am 26.03.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zum Weidental Süd", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Seulingen, den __.__.____
Gemeinde Seulingen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Seulingen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zum Weidental Süd", 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. 14 "Zum Weidental Süd", und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Seulingen, den __.__.____
Gemeinde Seulingen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Seulingen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Weidental Süd", in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Seulingen, den __.__.____
Gemeinde Seulingen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zum Weidental Süd", ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Weidental Süd", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Seulingen, den __.__.____
Gemeinde Seulingen
Der Bürgermeister

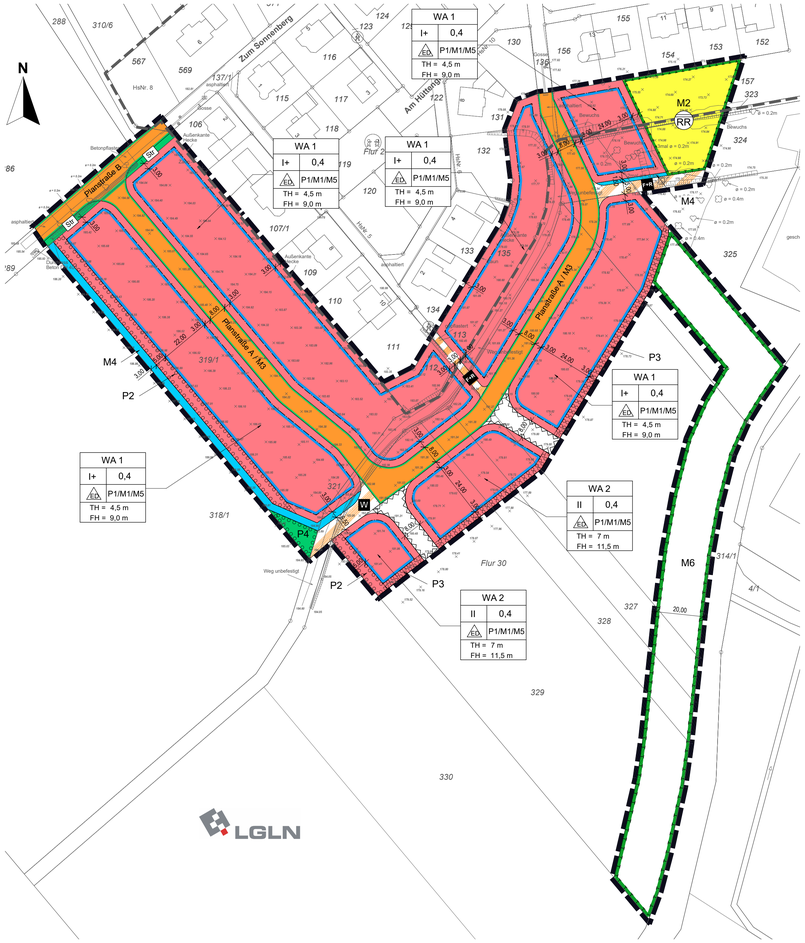
.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zum Weidental Süd", 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 Nr. 14 "Zum Weidental Süd", nicht geltend gemacht worden.

Seulingen, den __.__.____
Gemeinde Seulingen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)



A: Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1) (§ 4 BauNVO)

WA1/WA2 — Index für Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1)

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

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

I+/II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 20 BauNVO)

TH — Traufhöhe in Meter über Erdgeschossrohfußboden als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 18 (1) BauNVO)

FH — Firsthöhe in Meter über Erdgeschossrohfußboden als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 18 (1) BauNVO)

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

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (1), (2) BauNVO)

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

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung 3.7)

Planstraße A/B — Index für Straßenverkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung 3.7)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

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)

RR — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (siehe textliche Festsetzung 3.6)

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Str — Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Wasserflächen (siehe textliche Festsetzung 3.8)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen 3.6, 3.10 und 3.11) (§ 9 (1) 20 BauGB)

M1-M7 — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 3.5 bis 3.11)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 3.2 bis 3.4) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1-P4 — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 3.1 bis 3.4)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zum Weidental Süd" (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 "Zum Weidental" (§ 9 (7) BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sein, sofern die textliche Festsetzung 2.2 und die örtliche Bauvorschrift 4 eigenhalten werden.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 31 (1) BauGB und § 16 (5) BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Trauf- und die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt
Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und darf den Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes maximal um 0,50 m übersteigen.

Obere Bezugspunkte
Obere Bezugspunkte im Sinne dieser Festsetzung sind bei der Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel) und bei der Firsthöhe der oberste Punkt des Daches (Dachfirst bzw. Firstziegel).

Es gelten folgende maximale Höhen:
Im WA1 gilt eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m.
Im WA2 gilt eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

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

3.1 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (P1)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche
- mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, m.B., 100 - 125 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage sowie
- mindestens 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm, anzupflanzen, dauerhaft dem Wuchscharakter entsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

3.2 Pflanzung einer zweireihigen Strauch-Baumhecke (P2)

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche entlang des Plangebietsrandes ist eine zweireihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm, in zweireihiger versetzter Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 - 125 cm,
- Einsaat der verbleibenden Flächen mit einer Raseneinsaat (RSM Regio) mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

3.3 Pflanzung einer einreihigen Feldgehölzhecke (P3)

Auf der mit P3 gekennzeichneten Fläche ist eine Feldgehölzhecke zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60 - 80 cm, in einreihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat (RSM Regio) mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

3.4 Entwicklung einer Blühwiese mit Strauch-Baumhecke (P4)

Auf der mit P4 gekennzeichneten Fläche ist eine Blühwiese sowie eine am Plangebietsrand gelegene Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60 - 80 cm, in einreihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 - 125 cm,
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze,
- Einsaat einer Blühwiese auf der verbleibenden Restfläche mit einer Raseneinsaat (RSM Regio) mit mindestens 40 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz und 1 bis 2-maliger Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mahdgutes.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

3.5 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.6 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (M2)

Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche ist ein naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich zu entwickeln. Hierzu sind neben einem Dauerstaubereich auch Flachwasserzonen und unterschiedlich gestaltete Überbereiche zu modellieren. Zur naturnahen Gestaltung der Flachwasser- und Uferbereiche ist eine Initialpflanzung einheimischer Stauden vorzunehmen. Es ist eine Staude pro m² Flachwasser- und Uferbereich anzupflanzen. Die Pflanzen sind jeweils räumlich zusammengefasst in Fünfergruppen zu pflanzen.
Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Raseneinsaat (RSM Regio) mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz einzusäen. Zusätzlich sind pro angefangene 200 m² verbleibender Restfläche mind. 1 standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, m.B., 100 - 125 cm sowie mind. 5 standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm anzupflanzen, dauerhaft dem Wuchscharakter entsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.7 Anlage von Versickerungs- und Verdunstungsmulden (M3)

Mindestens einseitig der Planstraße A sind begrünte und temporär vernässte Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulden auf mindestens 40 % der Straßenlänge und einer Breite von mindestens 2,50 m vorzusehen.
(§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

3.8 Entwicklung eines offenen Entwässerungsgrabens (M4)

Es ist ein offener und naturnah gestalteter Entwässerungsgraben zu entwickeln durch Raseneinsaat (RSM Regio) mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz.
(§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

3.9 Rückhaltung von Niederschlagswasser (M5)

Die Einleitungsmenge des Niederschlagswassers in einen Vorfluter oder das öffentliche Kanalnetz (RW) von künftigen Dach- und versiegelten Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen. Auf den Baugrundstücken ist je 100 m² versiegelter Fläche ein Rückhaltvolumen von 1,5 m³ vorzusehen. Für den Fall der Regenwassernutzung ist das Nutzvolumen zum Rückhaltevolumen hinzuzuaddieren.
(§ 9 (1) 16c und 20 BauGB)

3.10 Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur mit Blühsteifen (M6)

Auf der mit M6 gekennzeichnete Fläche ist eine lockere Gehölz-struktur mit einem mindestens
5 m breiten Blühstreifen, auf der gesamten Länge zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von mindestens einem standortgerechten, einheimischen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, m.B. 100 - 125 cm sowie mindestens drei standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm je angefangene 200 m² Maßnahmenfläche,
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze,
- Einsaat des Blühstreifens einer Raseneinsaat (RSM Regio) mit mindestens 40 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz und 1 bis 2-maliger Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mahdgutes.

Die Modellierung einer flachen Entwässerungsmulde oder eines flachen Walles bis zu einem Meter Höhe zum Abfangen von Hangwasser ist zulässig.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.11 Externe Ausgleichsfläche (M7)

Auf der mit M7 gekennzeichneten ca. 3.175 m² großen Fläche des Flurstücks 254/2, Flur 30, Gemarkung Seulingen, ist eine Gehölzstruktur mit Sukzessionsbereichen zu entwickeln. Hierzu sind pro 100 m² mindestens 2 einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv., m.B., 100 - 125 cm, sowie pro 100 m² mindestens 3 einheimische und standortgerechte Laubsträucher 2xv, o.B., 60 - 80 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Die externe Ausgleichsmaßnahme M7 wird dem Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Weidental Süd", Gemeinde Seulingen, zugeordnet.
(§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

C: Örtliche Bauvorschrift

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 (3) NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gilt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Zum Weidental Süd".

2. Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie zweihüftige Pultdächer zulässig. Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 25° - 48° zu errichten.
Ausgenommen von diesen Vorschriften sind die nach § 5 (3) 2 BauNVO untergeordnete Gebäudeteile Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

3. Dachfarbe und -materiel

Es sind nur Dachsteine und -ziegel in Rot- oder Grau- bis Anthrazittönen zulässig. Glänzende Dachziegel und Dachsteine oder Glasuren sind unzulässig. Engobierte Dachziegel sind jedoch zulässig, sofern die Engoben nicht glänzen. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 (3) 2 NBauO, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Der Einbau von Dachflächenfenstern ist zulässig.

4. Vollgeschosse

Wird von der Ausnahmeregelung gemäß textlicher Festsetzung 2.1 Gebrauch gemacht, so ist das zweite Vollgeschoss als oberstes Geschoss im Sinne von § 2 (7) NBauO auszubilden und gestalterisch in den Dachraum zu integrieren. Die Drempelhöhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden des 2. Vollgeschosses gemessen und endet am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5. Zulässigkeit 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.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften C2 bis C5 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

D: Hinweise

1. Überplanung anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan überplant Teile des Bebauungsplans Nr. 10 „Zum Weidental". Solange der Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Weidental Süd" rechtskräftig ist, gelten ausschließlich die hier getroffenen Festsetzungen.

2. Immissionskonflikt Schallschutz Schützenfest

Östlich beziehungsweise nordöstlich des Plangebietes befindet sich der traditionelle Festplatz des Schützenvereins Seulingen. Dort findet regelmäßig einmal jährlich an mehreren aufeinanderfolgenden Tagen und Nächten das Schützenfest statt. Während dieser Veranstaltung ist insbesondere durch Musikdarbietungen im Festzelt sowie zeitweise durch den Betrieb eines Autoscooters oder eines vergleichbaren Fahrgeschäfts auch während der Nachtzeit mit erheblichen Geräuschimmissionen und erheblichen Überschreitungen der für Freizeitlärm beziehungsweise seltene Ereignisse herangezogenen Immissionsrichtwerte zu rechnen.
Nach dem schalltechnischen Gutachten des Akustikbüros Göttingen vom 10.08.2026 können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen während der lautesten Nachtstunde Beurteilungspegel von bis zu etwa 71 dB(A) auftreten. Der für seltene Ereignisse herangezogene nächtliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird damit erheblich überschritten.
Das Schützenfest wird aufgrund seiner geringen Häufigkeit, seiner historischen, kulturellen und sozialen Bedeutung sowie seines traditionellen Veranstaltungsstandortes als besonderes, zeitlich eng begrenztes Ereignis bewertet. Die hiermit verbundenen Geräuschimmissionen und Richtwertüberschreitungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt, bewertet und in die planerische Abwägung eingestellt.
Den Bauherrinnen und Bauherren wird empfohlen, die besondere Geräuschsituation bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Möglichkeiten bestehen insbesondere in einer schalltechnisch günstigen Stellung der Gebäude, der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern auf der vom Festplatz abgewandten Gebäudeseite, einer geeigneten Grundrissgestaltung sowie dem Einbau besonders schalldämmender Außenbauteile, Fenster und gegebenenfalls schallgedämmter Lüftungseinrichtungen. Einzelheiten ergeben sich aus dem schalltechnischen Gutachten, das Bestandteil der Planunterlagen ist, sowie aus den ausführlichen Ausführungen in den Kapiteln 8.5 und 11.2 der Begründung zum Bebauungsplan.

3. Artenschutzrecht

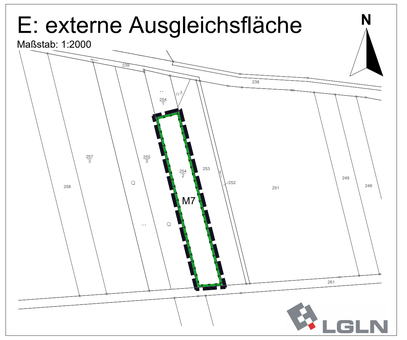
Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzten oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.
Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen 01.03 und 31.09. kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.
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.
Wenn der Oberbodenabtrag und die Nivellierung des Geländes zur Vorbereitung der Baustelleneinrichtung im Winter erfolgt, kann eine Störung, Zerstörung und Tötung von bodenbrütenden Vogelarten und deren Nester bzw. Gelegen ausgeschlossen werden. Die anschließenden Bauarbeiten nach dem Bodenabtrag können somit ganzjährig stattfinden.
Sofern der Bodenabtrag in den Zeitraum vom 01.03 bis 31.09 fällt, ist die Fläche vorher durch einen Experten auf Nester bzw. Gelege zu prüfen, um eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausschließen zu können.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG drohen.

4. Archäologie

Hinweis der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Göttingen:
„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde gerechnet werden. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 12, 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG), die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen zu beantragen ist. Die Erdarbeiten sind durch geeignetes archäologisches Fachpersonal fachlich zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten trägt der Veranlasser (§ 6 Abs. 3 NDSchG). Sollten bei Erdarbeiten unvorhergesehen archäologische Funde oder Befunde angetroffen werden, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen zu melden und die Arbeiten an der betreffenden Stelle sofort einzustellen."

E: externe Ausgleichsfläche

Maßstab: 1:2000



Rechtsgrundlagen

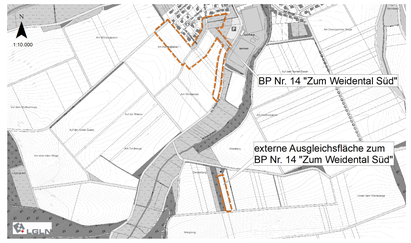
Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Weidental Süd", sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
- 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 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
25.03.2026	E. Wirthwein		25.03.2026	J. Gessner	
25.08.2026	E. Wirthwein		25.08.2026	J. Gessner	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 1,10 x 0,75		

Gemeinde Seulingen

Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Weidental Süd"



Bebauungsplan

Entwurf

Stand: 25.08.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 623BP2-a.vwx