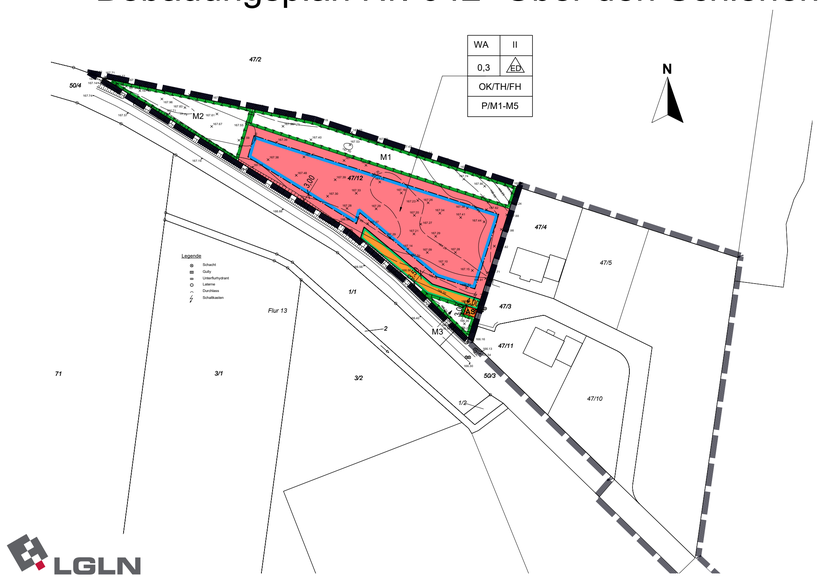
Bebauungsplan Nr. 042 "Über den Schlehen II"



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 Gemeinde Seeburg diesen Bebauungsplan Nr. 042 "Über den Schlehen II", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.

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

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

Maßstab: 1:1000
Gemeinde: Seeburg
Gemarkung: Bernshausen
Stand: 19.01.2026
Auftr.: 26-5002

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte

Flur: 10

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

© 2026 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 19.01.2026). 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. 042 "Über den Schlehen II", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 24.06.2026

.....
Planverfasser (N. Buhl)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat*) der Gemeinde Seeburg hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 042 "Über den Schlehen II", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Seeburg, den 07.10.2025
Gemeinde Seeburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Seeburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 042 "Über den Schlehen II", Ortsteil Bernshausen 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. 042 "Über den Schlehen II", Ortsteil Bernshausen, und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

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

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Seeburg hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 042 "Über den Schlehen II" in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

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

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 042 "Über den Schlehen II", 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. 042 "Über den Schlehen II", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

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

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 042 "Über den Schlehen II", 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. 042 "Über den Schlehen II", nicht geltend gemacht worden.

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

.....
(Unterschrift)

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 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. S. 2024 Nr. 51) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

A: Planzeichenerklärung

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

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

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

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

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

OK — Oberkante Erdgeschossfußboden (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 18 (1) BauNVO)

TH — Traufhöhe der Gebäude in Meter als Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 18 (1) BauNVO)

FH — Firsthöhe der Gebäude mit geneigten Dächern in Metern als Höchstgrenze (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 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung 3.2 bis 3.4) (§ 9 (1) 20 BauGB)

M1-M5 — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 3.2 bis 3.6)

P — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 3.1)

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung 4)

Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 042 "Über den Schlehen II" (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 041 "Über den Schlehen" (§ 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

AS — Zweckbestimmung: Abfallbehältersammelstelle (siehe textliche Festsetzung 5)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO und § 4 (3) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Oberkante Erdgeschossfußboden (OK)
Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf im Allgemeinen Wohngebiet maximal 168,50 m NHN betragen.
(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

2.2 Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH)
Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Der obere Bezugspunkt der Traufe ist bei Flachdächern (Dachneigung bis 12°) der obere Abschluss der Attika. Bei Flachdächern darf die Höhe der Traufe (Attika) maximal 7,0 m betragen. Der obere Bezugspunkt der Traufe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel). Bei geneigten Dächern (Dachneigung ab 12°) darf die Höhe der Traufe maximal 6,0 m und die Höhe des Firstes maximal 10,0 betragen.
(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

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

3.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P)
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 in der Begründung des Bebauungsplanes),
- sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm anzupflanzen,
- dauerhafte dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.2 Pflanzung einer dreireihigen Strauch-Baumhecke (M1)
Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60 100 cm, in 3 Reihen, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Anstelle jedes 10. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 125 cm
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Die Modellierung eines flachen Pflanzwalles ist innerhalb der Fläche zulässig.
(§ 9 (1) 25a BauGB)

3.3 Entwickeln einer Obstbaumwiese (M2)
Die mit M2 gekennzeichnete Fläche ist zu extensivem Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von 5 Obstbäumen unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8-10 cm
- regelmäßiger Pflanzabstand der Bäume untereinander von ca. 8 m
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 50 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- dauerhafte dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Die Modellierung eines flachen Pflanzwalles ist innerhalb der Fläche zulässig.
(§ 9 (1) 25a BauGB)

3.4 Entwickeln eines artenreichen Blühstreifens mit Einzelbaum (M3)
Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist ein artenreicher Blühstreifen mit Einzelbaum zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von 1 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 20 cm,
- dauerhafte dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze,
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit 50 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
  Eine Freiraummöblierung ist zulässig.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

3.5 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M4)
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.6 Verbot von Kiesflächen in den Gärten (M5)
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kiesflächen u. Ä. auf Geotextilvlies unzulässig. Zulässig sind bis zu 50cm breite Drainagestreifen an Gebäuden und geschotterte Wege bis max. 1,00 m Breite.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

4. Verkehrsflächen
Entlang der Straßenverkehrsflächen darf je Grundstück maximal eine notwendige Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 5,0 m errichtet werden.
Als Grundstückszufahrt gelten Zu- und Ausfahrten.
(§ 9 (1) 11 BauGB

5. Abfallbehältersammelplatz
Die Fläche dient den Anliegern der Privatstraße als Abfallbehältersammelplatz.
(§ 9 (1) 22 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschrift

1. Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 84 (3) NBauO gilt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 042 „Über den Schlehen II", der Gemeinde Seeburg, Ortsteil Bernshausen.

2. Dachfarbe
Es sind ausschließlich Dacheindeckungen in den Farbtönen Rot über Braun bis Anthrazit zulässig. Glänzend engobierte sowie glasierte, reflektierende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Bei geneigten Dächern sind neben Dachziegeln und Dachsteinen auch Dächer aus Naturprodukten wie Schiefer zulässig. Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie auch Dachbegrünungen sind zulässig. Unter begrünten Dächern sind sowohl extensive als auch intensive Dachbegrünungen zu verstehen.

3. 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 an die örtliche Bauvorschrift entspricht.
Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000,- Euro geahndet werden.

D: Hinweise

1. Schutzwürdigkeit des Allgemeinen Wohngebietes (WA)
Das Plangebiet ist durch Sportlärm des süd-östlich befindlichen Sportplatzes vorbelastet. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) durch den Betrieb des Sportplatzes teilweise überschritten werden, während die Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets (MD) eingehalten werden. Um den Betrieb der angrenzenden Sportanlage nicht einzuschränken gelten für das gesamte Baugebiet die Immissionsrichtwerte wie in einem Dorfgebiet nach Baunutzungsverordnung.

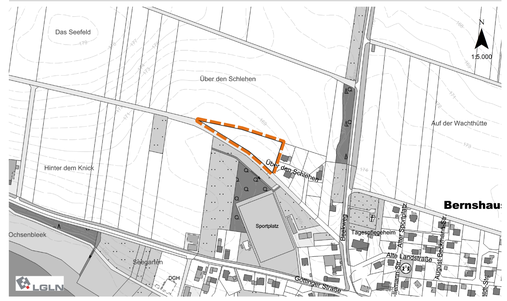
2. Archäologie
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 042 „Über den Schlehen II" ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen zu beantragen ist. Die Erdarbeiten sind durch geeignetes archäologisches Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten trägt der Veranlasser (§ 6 Abs. 3 NDSchG). Eine Nichtbeachtung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar (§ 27 NDSchG).

3. Gefahrenforschung
Maßnahmen der Gefahrenerforschung, wie z.B. Auswertung alliierter Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition, können im Vorfeld von Baumaßnahmen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN Regionaldirektion Hameln, Hannover) beauftragt werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
05.05.2025	N. Buhl		05.05.2025	N. Buhl	
23.05.2025	N. Buhl		23.05.2025	N. Buhl	
06.06.2025	N. Buhl		06.06.2025	N. Buhl	
16.10.2025	N. Buhl		16.10.2025	N. Buhl	
11.03.2026	N. Buhl		11.03.2026	N. Buhl	
24.06.2026	N. Buhl		24.06.2026	N. Buhl	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,89 x 0,62		

Gemeinde Seeburg

Bebauungsplan Nr. 042 "Über den Schlehen II", Ortsteil Bernshausen



Bebauungsplan
Entwurf

Stand: 24.06.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 601BP2-b.vwx