

# **Bauleitplanung der Gemeinde Seggebruch Landkreis Schaumburg**

## **Bebauungsplan Nr. 11**

### **„Im Cronsbruche II“**

einschl. örtlicher Bauvorschriften und  
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5  
„Bergkrugsfeld 2“

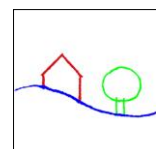
**-Entwurf-**

**M. 1:1.000**

**Stand 06/2018**

---

Planungsbüro REINOLD  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a  
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



## **I. Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 u. 1 (6) BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes können die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. Anlagen für Verwaltungen,
  3. Gartenbaubetriebe,
  4. Tankstellen.

### **§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des WA-Gebietes sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### **§ 3 Höhen der baulichen Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

- (1) Die Höhe der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) errichteten Gebäude wird auf 9,50 m über Bezugsebene begrenzt. Von dieser Festsetzung sind Gebäude in Flachdachbauweise (bis 7 Grad) ausgenommen. Die Höhe der Gebäude mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern wird auf 4,00 m über Bezugsebene begrenzt. Bezugspunkt der Gesamthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut.
- (2) Die Traufhöhe der Gebäude der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) errichteten Gebäude wird bei einer eingeschossigen Bauweise auf 4,00 m und bei einer zweigeschossigen Bauweise auf 6,00 m begrenzt. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur Bezugsebene definiert.
- (3) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

#### **§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Durchgrünung des Plangebietes** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Hinweise Nr. 4.
- (2) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Hinweisen Nr. 4 und 5.
- (3) Die in Abs. 1 und 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, fertigzustellen.

#### **§ 5 Maßnahmen für den Artenschutz** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

#### **§ 6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten, mit Leitungsrechten zu Gunsten des Abwasserverbandes Gehle-Holpe zu belastenden Flächen, ist eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern unzulässig. Der Zugang der Fläche ist bei Bedarf jederzeit zu gewährleisten.

#### **§ 7 Umgang mit Boden** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahme wieder einzubauen.

### **II. Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 84 NBauO)

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte WA-Gebiet.

## § 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind bei eingeschossiger Bauweise nur Dächer mit Dachneigungen bis 48 Grad und bei einer zweigeschossigen Bauweise nur Dächer mit Dachneigungen von 18 bis 30 Grad zulässig. Grasdächer sind allgemein zulässig. Von der Festsetzung der Dachneigungen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ausgenommen.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot-rotbraun", „braun- dunkelbraun“ und „schwarz – anthrazit“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

## § 3 Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Höhe von Einfriedungen auf max. 0,80 m über Bezugsebene begrenzt. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

## § 4 Farbtöne

Für die in § 2 (2) festgesetzten Farbtöne sind nur die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	
- (2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepiabraun
8003 - lehmbraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - nussbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blassbraun
- (3) Für den Farbton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - anthrazitgrau	9004 - signalschwarz
7021 - schwarzgrau	9011 - graphitschwarz
7024 – graphitgrau	

## § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

### **III. Hinweise**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

*Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

*Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

#### **2. Archäologischer Denkmalschutz**

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **3. Militärischer Flugplatz Bückeburg**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches nach § 12 (3) Ziffer 1 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Bückeburg. Ferner liegt das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1,

51147 Köln ([E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org](mailto:LufABw1d@bundeswehr.org)) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen, wie Fluglärm etc., beziehen, werden nicht anerkannt.

Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

#### 4. **Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzungen § 4)**

##### **Großkronige Laubbäume**

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

##### **Mittel- bis kleinkronige Laubbäume**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

##### **Sträucher**

<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

#### 5. **Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzungen § 4)**

##### **Äpfel**

Krügers Dickstiel  
Danziger Kantapfel  
Kaiser Wilhelm  
Baumanns Renette  
Goldparmäne  
Kasseler Renette  
Adersleber Calvill  
Finkenwerder Herbstprinz

Halberstädter Jungfernapfel  
Schöner von Nordhausen  
Biesterfeld Renette  
Schwöbersche Renette  
Sulinger Grünling  
Bremer Doorapfel

#### **Birnen**

Bosc's Flaschenbirne  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin v. Paris  
Gute Graue  
Gute Luise  
Köstliche von Charneux  
Pastorenbirne  
Rote Dechantsbirne

#### **Kirschen**

Dolleseppler  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

#### **Pflaumen, Renekloden, Mirabellen**

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Qullins Renecloide  
Wangenheimer

#### **Walnuss**

Diverse Sorten

## **6. Externe Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft**

Für die externe Kompensation kann auf den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Seggebruch zurückgegriffen werden.

Zum Ausgleich der durch den Plan vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird als Ausgleichsmaßnahme die Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland und die Anlage eines Blühstreifens auf dem gemeindeeigenen Flurstück 6/5, Gemarkung Schierneichen-Deinsen, Flur 4, vorgesehen. Die Flächen und Maßnahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen werden in dem Umfang der beanspruchten Werteinheiten dem Eingriffsraum im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB zugeordnet (Zuordnungsbereich siehe nachfolgende Planübersicht):

#### **Lage der Maßnahme**

Die Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Schierneichen im Bückebruch, nördlich der L 446 zwischen den Ortslagen Rusbend und Deinsen. Das Flurstück 6/5 ist insgesamt ca. 5 ha groß. Die östliche Hälfte der Fläche (ca. 2,7 ha) ist als Kompensationspoolfläche zu entwickeln. Sie ist kombiniert als Extensivgrünland und als Blühstreifen anzulegen.

### **Ausgangszustand der Maßnahmenfläche**

Aktuell Ackernutzung auf Lehm- z.T. schweren Lehmböden. Im südlichen Teil, der auch als Zufahrt zur Ackerfläche genutzt wird, besteht auf einer Fläche von 0,2 ha bereits Grünland. Abgesehen von dem schmalen Stück im Süden, wird die gesamte Fläche ackerbaulich genutzt. Südlich der geplanten Zuwegung und entlang der östlichen Grenze säumen Strauchhecken und lockerer Baumbestand die Fläche. Entlang der östlichen Grenze verlaufen die „Schlöpe“ sowie ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Baum- und Heckenschutzverordnung des Landkreises Schaumburg. Der somit verordnete Schutz der vorhandenen Gehölze bleibt von der Ausweisung als Poolfläche unberührt.

### **Maßnahme 1: Umwandlung Acker in Extensivgrünland (Maßnahmenfläche: 2,4 ha)**

Ansaat mit einer regionaltypischen Wiesenmischung frischer bis feuchter Standorte (hoher Kräuteranteil). Nach Ansaat, Anwuchs-, Fertigstellungs-, und Entwicklungspflege werden die Flächen langfristig extensiv genutzt.

Bei Mahdnutzung: zweimalige Mahd pro Jahr; Abtransport des Schnittgutes; der erste Schnitt erfolgt in Staffelmahd; der zweite Schnitt liegt min. 8 Wochen nach dem letzten Schnitt der Staffelmahd; belassen alternierender Altgrasstreifen (nicht jährlich gemäht; alle 2, max. 3 Jahre, keine Mulchmahd, Abtransport des Mähgutes).

Alternativ kann auch eine Extensivbeweidung mit z. B. Rindern oder Pferden erfolgen. Die durchschnittliche Besatzdichte soll 1 bis 2 GVE (Großvieheinheiten)/ha nicht überschreiten. Weideperiode von April bis Oktober (abhängig vom Aufwuchs, Auftrieb ab Bestandshöhe von 25 bis 30 cm) oder als Nachbeweidung nach dem ersten Schnitt. Nutzung als Standweide oder großflächige Umtriebsweide. In diesem Fall ist eine geeignete Zäunung der Fläche sicherzustellen.

Die bereits als Grünland genutzte Teilfläche ist aufgrund ihrer Lage in diese Maßnahme einbezogen.

### **Maßnahme 2: Anlegen eines Blühstreifens (Maßnahmenfläche: 3.300 m<sup>2</sup>)**

Ansaat eines mindestens 20 m breiten Blühstreifens mit regionaltypischem Saatgut mit geringem Anteil an starkwüchsigen Kräutern und ohne Gräser für eine lückige Vegetation. Pflege einmal im Jahr durch Umbruch und Neuansaat jeweils der Hälfte der Fläche (Querteilung), sodass jeden Winter zumindest ein Teil der Fläche von Vegetation bedeckt ist. Die Ansaat erfolgt spätestens bis 15.04. eines Jahres. Keine Bewirtschaftung / kein Befahren der Streifen ab 15.04. bis 31.07., kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Der Aufwuchs der Flächen darf genutzt werden, einmalige Pflegemahd ab dem 15.08. ist möglich.

### **Durchführung**

Die Anlage des Ökokontos soll als Gesamtmaßnahme in einem Zug erfolgen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen M1 und M2 hat durch die Gemeinde Seggebruch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken der ersten für diesen Flächenpool vorgesehenen Planung zu erfolgen (derzeit in Planung: Bebauungsplan Nr. 10 „Im Bruche“). Der Flächenpool ist beim Landkreis Schaumburg anzumelden und eine geeignete dingliche Sicherung ist vorzunehmen. Die Gemeinde Seggebruch überwacht die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen.



Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche - Übersichtsplan TK 25, M. 1:25.000 i.O., © 2017  
LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

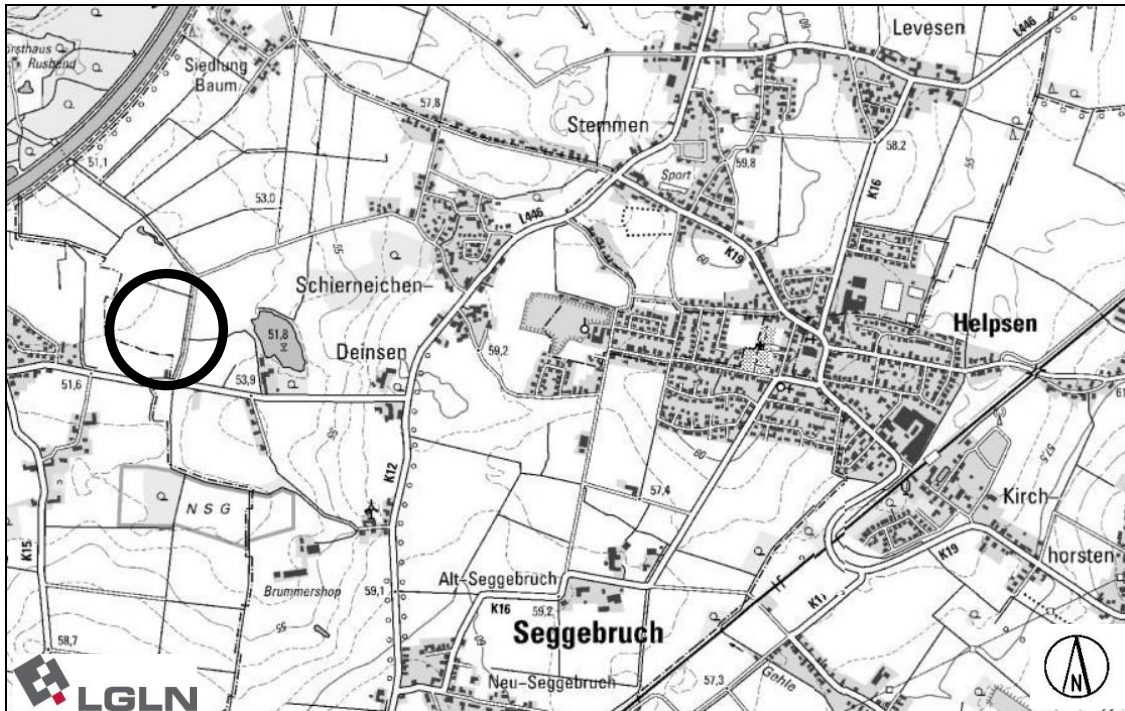
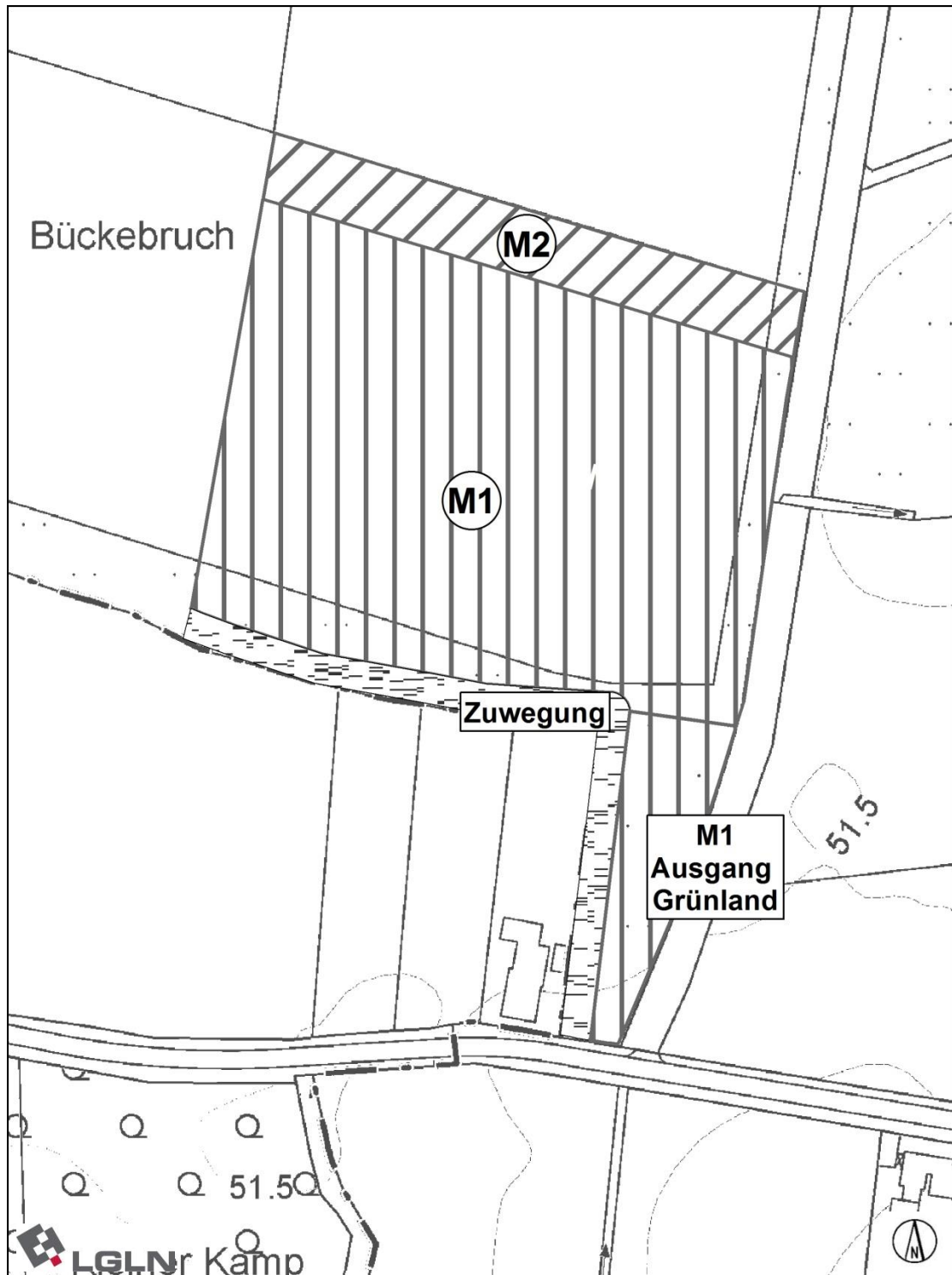


Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche AK 5, M. 1:5.000 i.O., © 2017 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



Durch die Umsetzung der Maßnahmen entsteht für den Flächenpool ein ökologische Aufwertung im Sinne des Kompensationswertes von 46.358 WE. Hiervon wurden bereits 3.587 Werteinheiten für den Ausgleich der Eingriffe des B-Plans Nr. 10 „Im Bruche“ beansprucht, sodass insgesamt 42.771 Werteinheiten verbleiben.

Aus dem Flächenpool werden 10.453 Werteinheiten als Ausgleich für den B-Plan Nr. 11 „Im Cronsbruche II“ beansprucht. Damit ist der im Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen.

Im Flächenpool verbleiben damit 32.318 Werteinheiten für die Verwendung für nachfolgende Verfahren.

## **7. Maßnahmen zum Bodenschutz (Bauphase)**

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass im Rahmen der Bautätigkeiten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden sollten (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18917).

Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

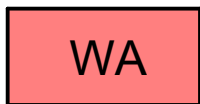
## **8. Bergbau**

Nach Aussagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie befinden sich sowohl das Plangebiet als auch die externe Kompensationsfläche (Ökopool) im Beeinflussungsbereich von ehemaligem Bergbau, welcher möglicherweise in geringer Teufe umgegangen ist. Das Plangebiet liegt im äußeren Bereich im Einwirkungsbereich des um ca. 1900 betriebenen Steinkohlenabbaus, bei dem die Abbaue in Teufen von ca. 70 bis 100 m lagen und das abgebaute Kohlenflöz nur von geringer Mächtigkeit war. Betreiber des Bergwerkes, welches im Jahre 1960 stillgelegt wurde, war die Preussag AG, Hannover. Adressat für weitere Auskünfte ist die Bergbau Goslar, Bergtal 18, 38640 Goslar.

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

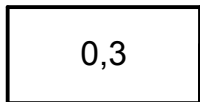


Allgemeines Wohngebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

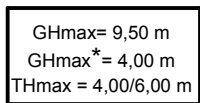
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



GHmax = Gesamthöhe der baulichen Anlagen maximal 9,50 m  
GHmax\* = Gesamthöhe der baulichen Anlagen mit Flachdach maximal 4,00 m

§ 16 BauNVO

Traufhöhe der baulichen Anlagen bei  
- eingeschossiger Bauweise maximal 4,00 m  
- zweigeschossiger Bauweise maximal 6,00 m  
(siehe textl. Festsetzungen § 3 und örtliche Bauvorschriften)

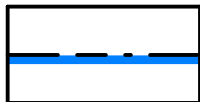
## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise,  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

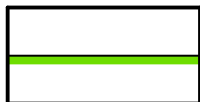
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



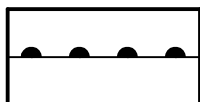
öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen  
Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg"



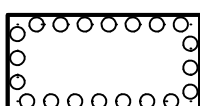
Straßenbegrenzungslinie



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

## FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



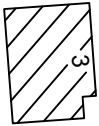
Abgrenzung der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 5 "Bergkrugsfeld 2"



Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Abwasserverbandes Gehle-Holpe zu belasten sind

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN (OHNE NORMENCHARAKTER)



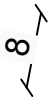
Gebäude

$\frac{172}{1}$

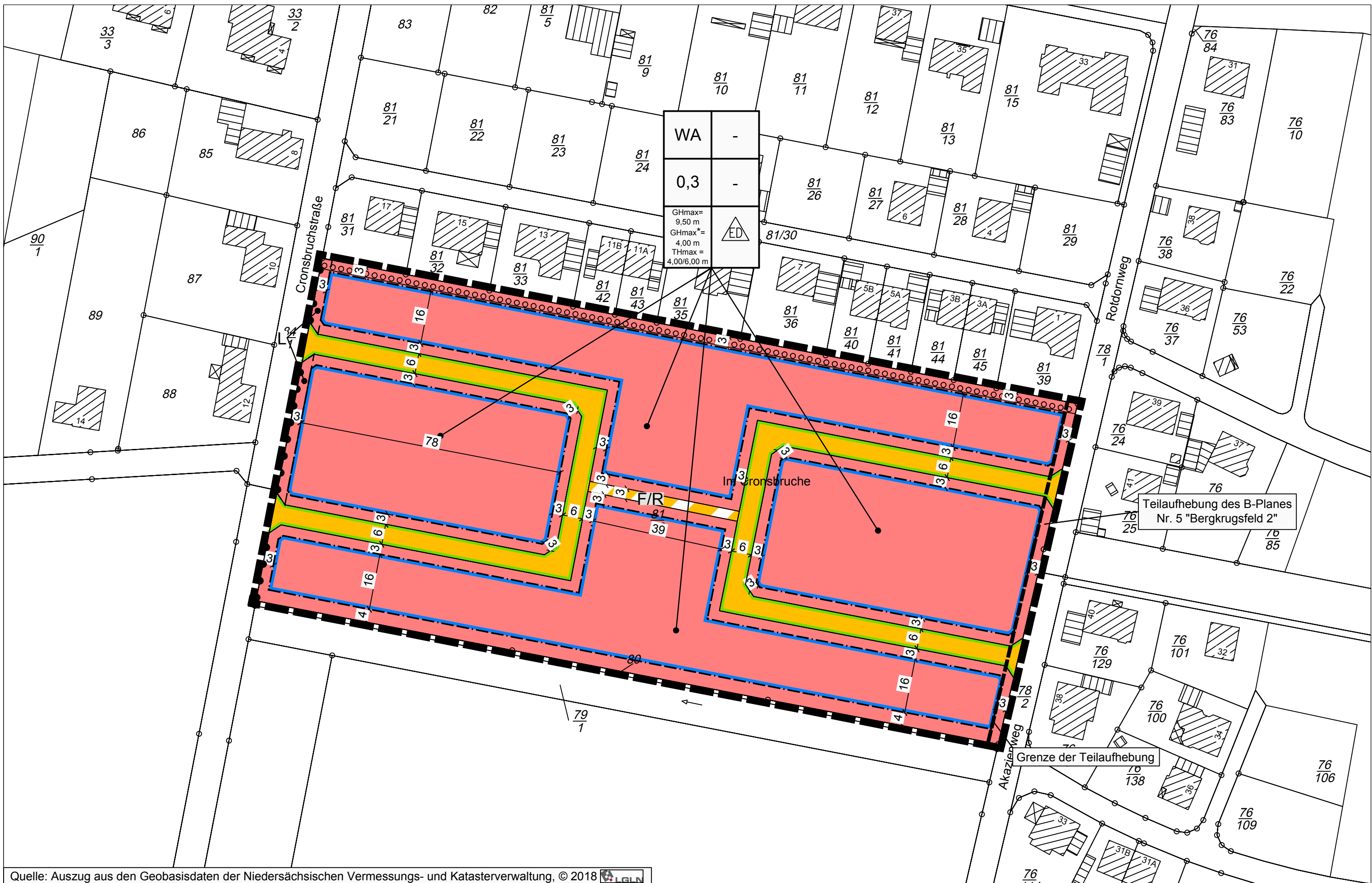
Flurstücksnummer



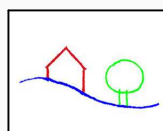
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018



**Planungsbüro REINOLD**  
 Raumplanung und Städtebau (IfR)  
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a  
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000

**Bebauungsplan Nr. 11 "Im Cronsbruche II"**  
 einschl. örtlicher Bauvorschriften und  
 einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5  
 "Bergkrugfeld 2"  
**Gemeinde Seggebruch**