



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Seevetal
Gemarkung: Hittfeld
Flur: 1 Flurstück: 4/47

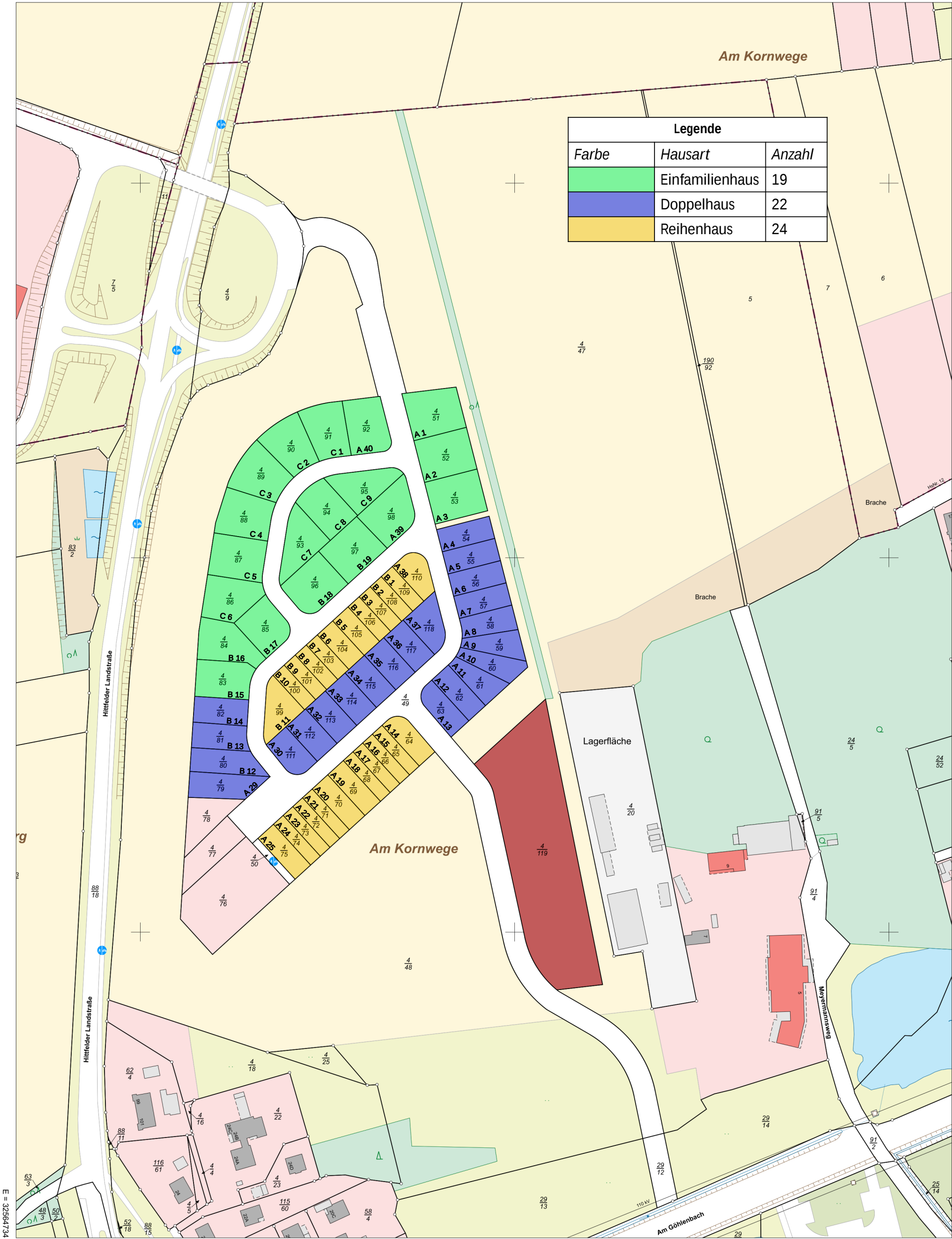
Liegenschaftskarte 1:2000

Standardpräsentation

Erstellt am 07.07.2026
Aktualität der Daten

N = 5916497

E = 32565234



N = 5915837

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Winsen -
Von-Somnitz-Ring 3
21423 Winsen (Luhe)

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Winsen (Luhe) -
Von-Somnitz-Ring 3
21423 Winsen (Luhe)

Zeichen: 090-E2-519/2026

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Bebauungsplan Hittfeld 41

„Nördlich Göhlenbach“

Informationen zur Bebauung der Grundstücke
innerhalb des Bebauungsplans Hittfeld 41



Allgemeine Informationen

Abschnitt des Bebauungsplanes	WA 2.1 und 2.2	WA 4.1 und 4.2	WA 5.1 und 5.2
Max. Prozentsatz der anteiligen Fläche des Grundstückes, die versiegelt werden darf	40 % (WA 2.1) und 35 % (WA 2.2)	25%	20%
Zulässige Hausart	Hausgruppen	Doppelhäuser	Einzelhäuser
Max. Anzahl Wohneinheiten	1	2 ab 350 m ²	2 ab 550 m ²
Max. Anzahl der Vollgeschosse	2	2	1
Max. Traufhöhe in Bezug zu Oberkante Fertigfußboden		4,5 m	4,5 m
Max. Fürsthöhe in Bezug zu Oberkante Fertigfußboden	10,5 m	10 m	9 m
Grünordnung	Laubbäume mit max. Höhe 10 m	Laubbäume mit max. Höhe 10 m	Laubbäume mit max. Höhe 10 m

Örtliche Bauvorschrift

Dächer und Außenwände

Dächer von Hauptgebäuden	- Satteldach oder Walmdach mit jeweils einer Neigung von 35 bis 51° - Rot bis rotbraun und anthrazit bis grau-schwarz, nicht glänzend - Gläserne Dachabdeckung in Teilen zulässig - Gründächer zulässig - Energie- und Wärmegewinnung zulässig - Dachaufbauten nur halb so lang wie die gesamte Dachseite - Für Dachbauten keine Regelung zur Neigung oder Farbe und Material
Außenwände von Hauptgebäuden	- Rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk oder vergleichbares Fassadenmaterial - Helle Putzfassaden - Holzverschalung in naturbelassenen Farbtönen und in rotbraun und hellen Farbtönen - Teilflächen von bis zu 30% dürfen auch andere Materialien haben, außer unbehandelte Metalle wie Kupfer, Blei und Zink
Doppel- und Reihenhäuser	Außenfassaden, Dächer und Fenster müssen bei zusammenhängenden Doppel- und Reihenhäusern identisch ausgeführt werden

Versiegelung, Zufahrten und Nebengebäude

Versiegelung	- Überschreitung der festgelegten versiegelten Fläche (GRZ) um bis zu 100% für Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z. B. solare Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Schwimmteiche und Schwimmbecken), Zuwegungen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Flächen, die durch wasserdichte und nicht durchwurzelbare Materialien wie Vlies, Folie oder vergleichbare Materialien bis maximal 15m² - Terrassen und Wintergärten dürfen die festgelegten versiegelten Flächen (GRZ) in Summe um 15m² überschreiten
Zufahrten	Die Lage der Zufahrten sind in der Planzeichnung festgesetzt
Nebenanlagen	- In den gleichen Materialien und Farbtönen wie das jeweilige Hauptgebäude oder Holz in Naturfarben - Nebengebäude, die größer als 30m² sind, sind mit extensiven Gründächern zu gestalten

Örtliche Bauvorschrift

Gärten, Vorgärten und Artenschutz

Gärten und Vorgärten	- Nicht versiegelte Flächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten 10% dürfen mit Steinen-, Kies-, Schotter- oder vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckt werden, aber ohne wasserdichte und nicht-durchwurzelbare Unterlage - Ausgenommen davon sind Gartenteiche - Die zulässige Beleuchtung ist in den textlichen Festsetzungen unter „Artenschutz“ geregelt
Grünordnung	In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2, WA 4.1, 4.2 sowie WA 5.1 und 5.2 ist nur die Anpflanzung von Laubbäumen mit einer maximalen Wuchshöhe bis zu 10 m zulässig, um die erhebliche Beschattung benachbarter Photovoltaikanlagen zu vermeiden.
Artenschutz	- Zum Schutz der Fledermäuse und Insekten darf zur Beleuchtung nur warmweiße LED (< 3000 K) oder Phosphor konvertierte amber LED (pc amber LED) verwendet werden - Ein Nachweis einer nahezu UV freien Lichtquelle (< 0,99!) ist zu erbringen - Die Lampen sind so auszurichten, dass deren Lichtemission ausschließlich Richtung Geländeoberfläche ausstrahlen - Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten - Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig - Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken

Örtliche Bauvorschrift

Oberflächenentwässerung

- Das anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten. Die Art der technischen Umsetzung ist dem Bauherrn überlassen. Die Dimensionierung der Rückhalte- oder Versickerungsanlagen ist auf ein 30 jähriges Regenereignis zu bemessen.
- Bei der Wahl einer Anlage zur ausschließlichen Versickerung des Regenwassers ohne Anschluss an den Regenwasserkanal ist der Nachweis der ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens durch einen Sachverständigen erforderlich. Hinweis: Bisherige Untersuchungen ergaben in den Baugebieten überwiegend keine ausreichende Versickerungsleistung des Bodens.
- Bei einer Anlage zur Rückhaltung des Regenwassers (z.B. Zisterne) darf das Wasser nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der Drosselabfluss beträgt 0,1 Liter je Sekunde pro 100 m² Baugrundstück. Für diesen geringen Abflusswert sind Schlauchdrosseln zu empfehlen. Die technische Umsetzung hierfür ist der Gemeinde Seevetal (Tiefbauabteilung) vorab offen zu legen und wird erst durch eine Abnahme vor Ort für den Anschluss an den Regenwasserkanal freigegeben.
- Es sind vom Bauherren Vorkehrungen zu treffen, dass das Oberflächenwasser, das sich auf den versiegelten Teilen des Baugrundstückes (z.B. Hofflächen, Zufahrten) ansammelt, nicht dem Gefälle folgend auf die öffentliche Straße fließt.
- Die Ableitung des Regenwassers auf Nachbargrundstücke ist nicht gestattet.



WA 5.2	A 1
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	0,2
Vollgeschosse	1
Oberkante	0,5
TH	4,5 m
FH	9 m
Grundstücksangaben	
Größe	698 m ²
BRW	450,00 €
Grundstückswert	314.100,00 €

[zurück zur Übersicht](#)

WA 5.2	A 2
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	0,2
Vollgeschosse	1
Oberkante	0,5
TH	4,5 m
FH	9 m
Grundstücksangaben	
Größe	667 m ²
BRW	450,00 €
Grundstückswert	300.150,00 €





A 3

WA 5.2		A 3	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,2	
Vollgeschosse		1	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		9 m	
Grundstücksangaben			
Größe		668 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		300.600,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 5.2		C 9	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,2	
Vollgeschosse		1	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		9 m	
Grundstücksangaben			
Größe		550 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		247.500,00 €	



C 9

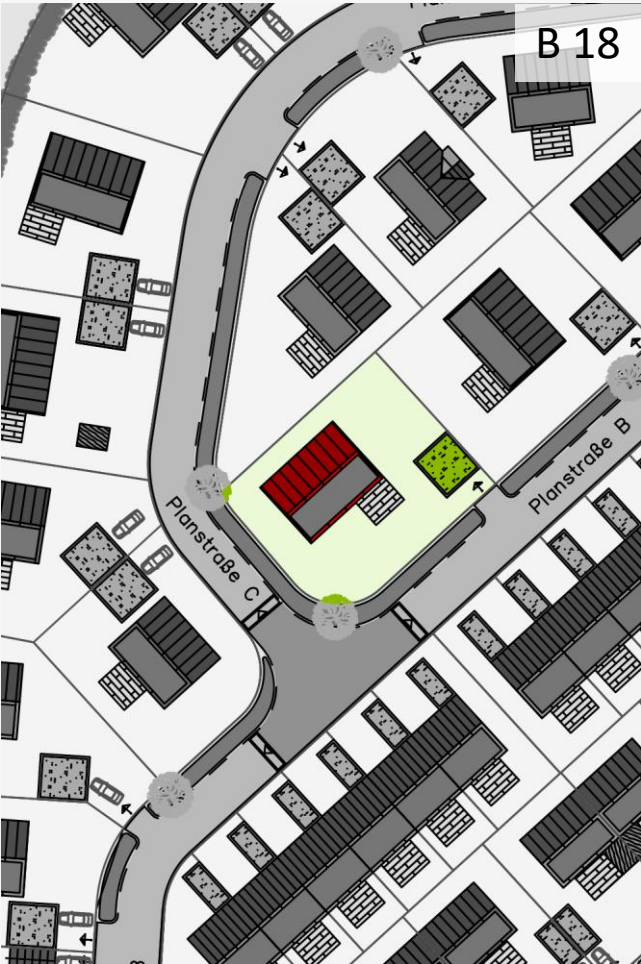


WA 5.2		C 7
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ		0,2
Vollgeschosse		1
Oberkante		0,5
TH		4,5 m
FH		9 m
Grundstücksangaben		
Größe		574 m ²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		258.300,00 €

[zurück zur Übersicht](#)

WA 5.2		C 8
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ		0,2
Vollgeschosse		1
Oberkante		0,5
TH		4,5 m
FH		9 m
Grundstücksangaben		
Größe		563 m ²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		253.350,00 €





WA 5.1		B 18	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,2	
Vollgeschosse		1	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		9 m	
Grundstücksangaben			
Größe		656 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		295.200,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 5.1		B 19	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,2	
Vollgeschosse		1	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		9 m	
Grundstücksangaben			
Größe		659 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		296.550,00 €	



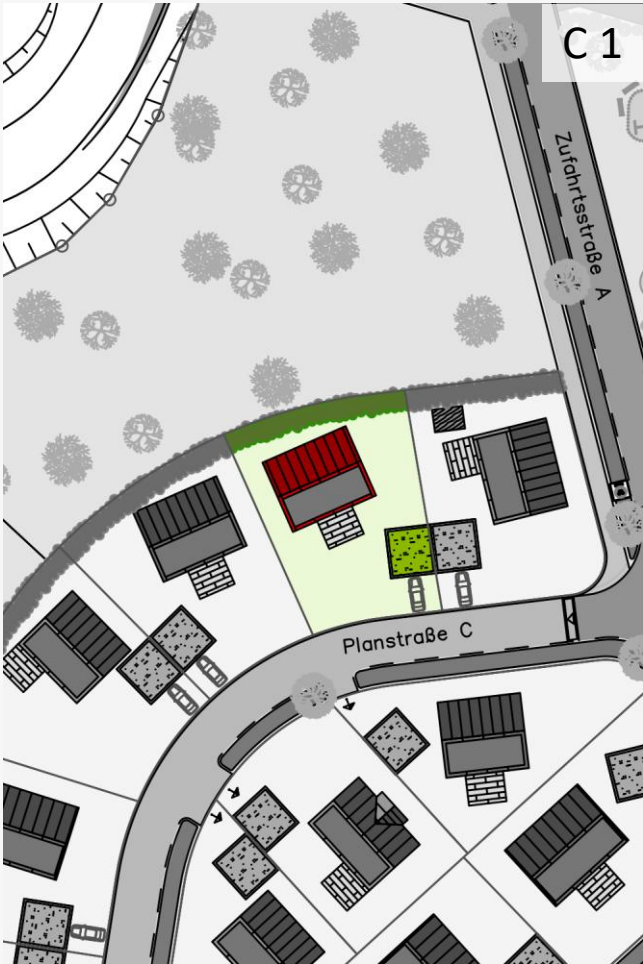


WA 5.1		A 39	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,2	
Vollgeschosse		1	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		9 m	
Grundstücksangaben			
Größe		658 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		296.100,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 5.1		A 40	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,2	
Vollgeschosse		1	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		9 m	
Grundstücksangaben			
Größe		632 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		284.400,00 €	





WA 5.1	C 1
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	0,2
Vollgeschosse	1
Oberkante	0,5
TH	4,5 m
FH	9 m
Grundstücksangaben	
Größe	619 m ²
BRW	450,00 €
Grundstückswert	278.550,00 €

[zurück zur Übersicht](#)

WA 5.1	C 2
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	0,2
Vollgeschosse	1
Oberkante	0,5
TH	4,5 m
FH	9 m
Grundstücksangaben	
Größe	611 m ²
BRW	450,00 €
Grundstückswert	274.950,00 €





WA 5.1		C 3
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ		0,2
Vollgeschosse		1
Oberkante		0,5
TH		4,5 m
FH		9 m
Grundstücksangaben		
Größe		657 m ²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		295.650,00 €

[zurück zur Übersicht](#)

WA 5.1		C 4
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ		0,2
Vollgeschosse		1
Oberkante		0,5
TH		4,5 m
FH		9 m
Grundstücksangaben		
Größe		655 m ²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		294.750,00 €





WA 5.1	C 5
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	0,2
Vollgeschosse	1
Oberkante	0,5
TH	4,5 m
FH	9 m
Grundstücksangaben	
Größe	654 m ²
BRW	450,00 €
Grundstückswert	294.300,00 €

[zurück zur Übersicht](#)

WA 5.1	C 6
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	0,2
Vollgeschosse	1
Oberkante	0,5
TH	4,5 m
FH	9 m
Grundstücksangaben	
Größe	616 m ²
BRW	450,00 €
Grundstückswert	277.200,00 €





WA 5.1		B 16	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,2	
Vollgeschosse		1	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		9 m	
Grundstücksangaben			
Größe		623 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		280.350,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 5.1		B 17	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,2	
Vollgeschosse		1	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		9 m	
Grundstücksangaben			
Größe		550 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		247.500,00 €	





WA 5.1		B 15	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,2	
Vollgeschosse		1	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		9 m	
Grundstücksangaben			
Größe		584 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		262.800,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)



WA 4.2		A 4	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		356 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		160.200,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 4.2		A 5	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		356 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		160.200,00 €	





A 6

WA 4.2		A 6	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		356 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		160.200,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 4.2		A 7	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		356 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		160.200,00 €	



A 7



A 8

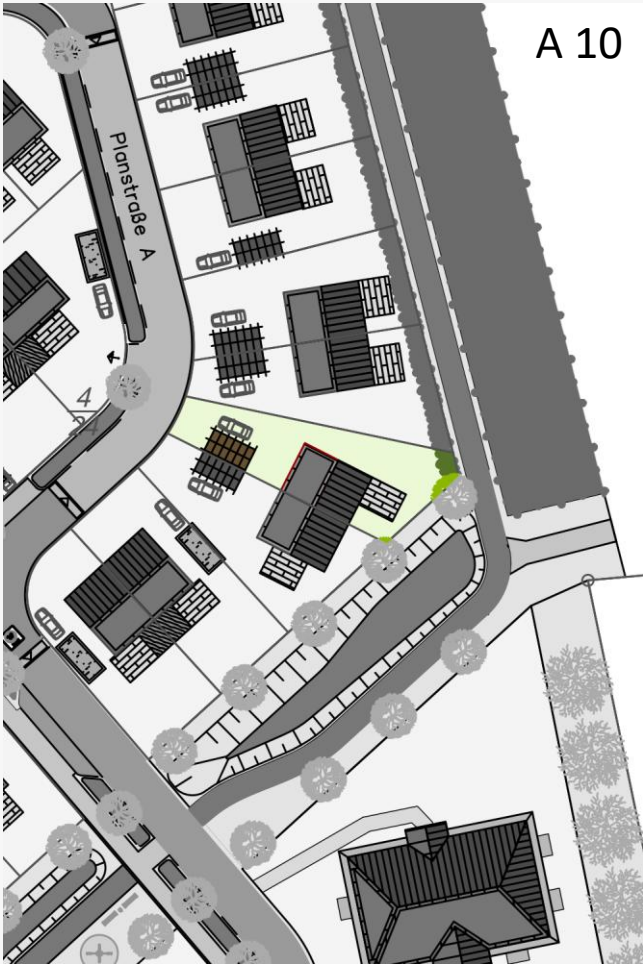
WA 4.2		A 8	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		356 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		160.200,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 4.2		A 9	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		351 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		157.950,00 €	



A 9



WA 4.2		A 10	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		351 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		157.950,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 4.2		A 11	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		351 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		157.950,00 €	





WA 4.2		A 12	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		354 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		159.300,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 4.2		A 13	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		355 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		159.750,00 €	





WA 4.1		A 29	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		491 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		220.950,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 4.1		B 12	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		475 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		213.750,00 €	





WA 4.1		B 13	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		401 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		180.450,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 4.1		B 14	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		404 m ²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		181.800,00 €	





WA 4.1		A 30	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		361 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		162.450,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 4.1		A 31	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		357 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		160.650,00 €	





WA 4.1		A 32	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		356 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		160.200,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 4.1		A 33	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		357 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		160.650,00 €	





WA 4.1		A 34	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		350 m ²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		157.500,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 4.1		A 35	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		350 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		157.500,00 €	





WA 4.1		A 36	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		350 m ²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		157.500,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

WA 4.1		A 37	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,25	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
TH		4,5 m	
FH		10 m	
Grundstücksangaben			
Größe		400 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		180.000,00 €	





WA 2.2		A 14 – A 19	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,35	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
FH		10,5 m	
Grundstücksangaben			
Größe		1.494 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		672.300,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

Grundstücksangaben		A 14
Größe		334 m ²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		150.300,00 €

Grundstücksangaben		A 15 - 18
Größe		207 m ²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		93.150,00 €

Grundstücksangaben		A 19
Größe		332 m ²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		149.400,00 €





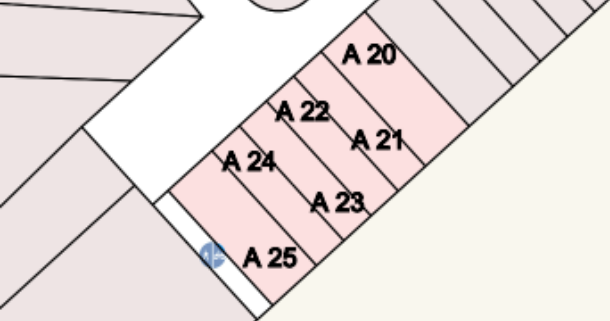
WA 2.2		A 20 – A 25	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,35	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
FH		10,5 m	
Grundstücksangaben			
Größe		1.492 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		671.400,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

Grundstücksangaben		A 20
Größe		332 m²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		149.400,00 €

Grundstücksangaben		A 21 - 24
Größe		207 m²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		93.150,00 €

Grundstücksangaben		A 25
Größe		332 m²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		149.400,00 €





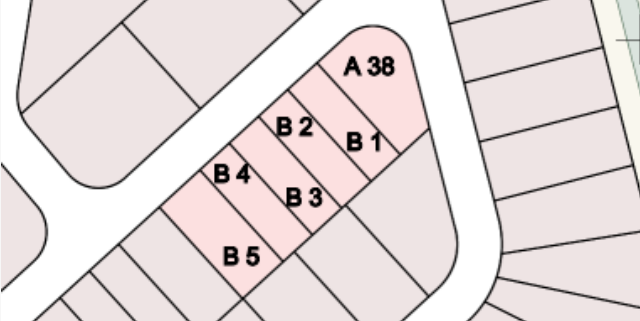
WA 2.1		A 38 – B 5	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,4	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
FH		10,5 m	
Grundstücksangaben			
Größe		1.403 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		631.350,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

Grundstücksangaben		A 38
Größe		325 m ²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		146.250,00 €

Grundstücksangaben		B 1 - 4
Größe		200 m ²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		90.000,00 €

Grundstücksangaben		B 5
Größe		278 m ²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		125.100,00 €





WA 2.1		B 6 – B 11	
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ		0,4	
Vollgeschosse		2	
Oberkante		0,5	
FH		10,5 m	
Grundstücksangaben			
Größe		1.505 m²	
BRW		450,00 €	
Grundstückswert		677.250,00 €	

[zurück zur Übersicht](#)

Grundstücksangaben		B 6
Größe		278 m²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		125.100,00 €

Grundstücksangaben		B 7 - 10
Größe		200 m²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		90.000,00 €

Grundstücksangaben		B 11
Größe		427 m²
BRW		450,00 €
Grundstückswert		192.150,00 €

