GEMEINDE EBERGÖTZEN

BEBAUUNGSPLAN
„NEUBAU EINER FEUERWEHRTECHNISCHEN ZENTRALE“

VORENTWURF –STAND 22.09.2022

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnische Zentrale“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung sowie die Nutzung baulicher Anlagen, die dem Zweck eines Feuerwehrstützpunktes dienen.

1.1.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,0 m festgesetzt. Abweichend hiervon ist für Übungsturm und Gittermast eine max. Höhe von 15,0 m zulässig. Auf dem Übungsturm angebrachte Antennenanlagen dürfen zudem die max. zulässige Höhe um 8,0 m überschreiten.

1.1.3 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Herzberger Straße im Mittelpunkt der Gebäudeseite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist. (*Anmerkung: Die Festsetzung zur Unteren Bezugshöhe wird zur öffentlichen Auslegung durch eine NHN-Höhe konkretisiert*). Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete betriebstechnische Dachaufbauten und Nebenanlagen (z. B. Schornsteine, Fahrstuhlschachtaufbauten u. a. Anlagen der Gebäudetechnik) ist ausnahmsweise zulässig.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sowie Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

1.3 <u>Rückhaltung von Niederschlagswasser</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Oberflächenwassers kommt. Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen.

1.4 <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen.

1.5 <u>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.5.1 Auf den Baugrundstücksflächen ist je 750 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum (StU min 10/12) anzupflanzen und dem Wuchscharakter entsprechend dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Anpflanzungen aufgrund der textlichen Festsetzungen Nr. 1.5.2 und 1.5.3 können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

1.5.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einem dichten Gehölzstreifen zu bepflanzen und dem Wuchscharakter entsprechend dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln; hierfür ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum (StU mind. 10/12) je 50 m² Fläche und ein standortheimischer Strauch je 2,0 m² Fläche anzupflanzen. Zur Anpflanzung sind die unter Punkt 1.5.4 aufgeführten Arten zu verwenden.

1.5.3 PKW-Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern; je 5 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger standortheimischer Laubbaum (StU mind. 10/12) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² anzupflanzen und dem Wuchscharakter entsprechend dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Zur Anpflanzung sind die unter Punkt 1.5.4 aufgeführten Arten zu verwenden.

1.5.4 Zur Anpflanzung sind die folgenden Arten zu verwenden: <u>Bäume:</u> Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Salweide (Salix caprea), Silberweide (Salix alba), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Zitterpappel (Populus tremula).

Ergänzend (bis zu 10%) können insbesondere in versiegelten Bereichen und entlang der Verkehrsflächen folgende hitzetolerante Baumarten bzw. -sorten (1. und 2. Ordnung) verwendet werden (Quelle: FLL-Fachtagung: Forschungsprojekt Stadtgrün 2021, Bayrische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau): Purpurerle (Alnus x späthii), Blumenesche (Fraxinus ornus), Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia), Zerr-Eiche (Quercus cerris), Ungarische Eiche (Quercus frainetto „Trump“), Silber-Linde (Tilia tomentosa

„Brabant“), Dreilappiger Ahorn (Acer monspessulanum), Säulenhainbuche „Frans Fontaine (Carpinus betulus „Frans Fontaine“), Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia „Henk Vink“).

<u>Sträucher:</u> Blaugrüne Rose (Rosa vosagiaca), Brombeere (Rubus fruticosa), Buschrose (Rosa corymbifera), Eberesche (Sorbus aucuparia), Filzrose (Rosa tomentosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Grauweide (Salix cinera), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Himbeere (Rubus idaeus), Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina), Mehlbeere (Sorbus aria), Ohrweide (Salix aurita), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Waldrebe (Clematis spec.), Weinrose (Rosa rubiginosa), Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna).

1.5.5 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flachdächer bis zu 10° Dachneigung auf mindestens 60 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht min. 8 cm). Hiervon ausgenommen sind die für technische Aufbauten oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen genutzten Dachflächen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen baulich- technisch nicht möglich ist.

1.6 <u>Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien</u>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neuerrichtungen die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) und zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu nutzen.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

2 <u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT</u>

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. 84 NBauO)

2.1 <u>Grundstückseinfriedungen</u>

(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Als Grundstückseinfriedung sind Zäune oder Hecken zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedungen mit einer Höhe über 1,0 m mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern auf der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze ein Gehweg verläuft. Sichtbare Flächen ggf. erforderlicher Stützmauern sind mindestens zu 60 Prozent einzugrünen.

2.2 <u>Gestaltung der Grundstücksfreiflächen</u>

(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten.

3 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

So darf mit Verweis auf § 44 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Rodung bestehender Gehölzbestände zum Schutz von Vögeln nur im Winterhalbjahr (Oktober/November bis zum 28./29. Februar) durchgeführt werden.

Zudem darf die Baufeldfreiräumung des Geltungsbereichs nur außerhalb der Brutzeit zwischen 01.08. – 01.04. stattfinden. Die Bautätigkeit sollte, wenn möglich, unmittelbar anschließend erfolgen.

Des Weiteren sollte zum Schutz von Fledermäusen die Unterführung unter der B27 während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) nachts durchgängig passierbar sein. Nachtarbeiten sollten vermieden werden, um eine Störung von Fledermäusen zu vermeiden. Im Falle der Entnahme von Höhlenbäume sind diese vor der Entnahme auf Besatz zu kontrollieren.

3.2 Gem. § 38 HWG sind innerhalb des in Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Gewässerrandstreifen

1. **die Umwandlung von Grünland in Ackerland,**
2. **das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,**
3. **der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,**
4. **die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,**

verboten.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

3.3 Bodenfunde sind gemäß § 14 Abs. DSchG ND (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) zu behandeln. Funde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen oder der Gemeinde Ebergötzen zu melden.
Im Falle der Beeinträchtigung und Zerstörung ist nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde ein denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen, das bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen zu beantragen ist.

3.4 Entlang der B 27 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG in einem Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand keine Hochbauten errichtet werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sind hierbei den Hochbauten gleichgestellt. Darüber hinaus bedürfen gem. § 9 FStrG (Absatz 2) in einer Entfernung von bis zu 40 m zum äußeren

Rand der befestigten Fahrbahn der B 27 bauliche Anlagen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

3.5 Für die Lagerung von Betriebsstoffen, Lösch- oder Reinigungsmitteln, etc. gelten die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der aktuellen Fassung.

3.6 Für die Einleitung von mineralölhaltigem Abwasser aus der Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung von Fahrzeugen (Indirekteinleitung) ist darüber hinaus eine gesonderte Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Göttingen erforderlich.