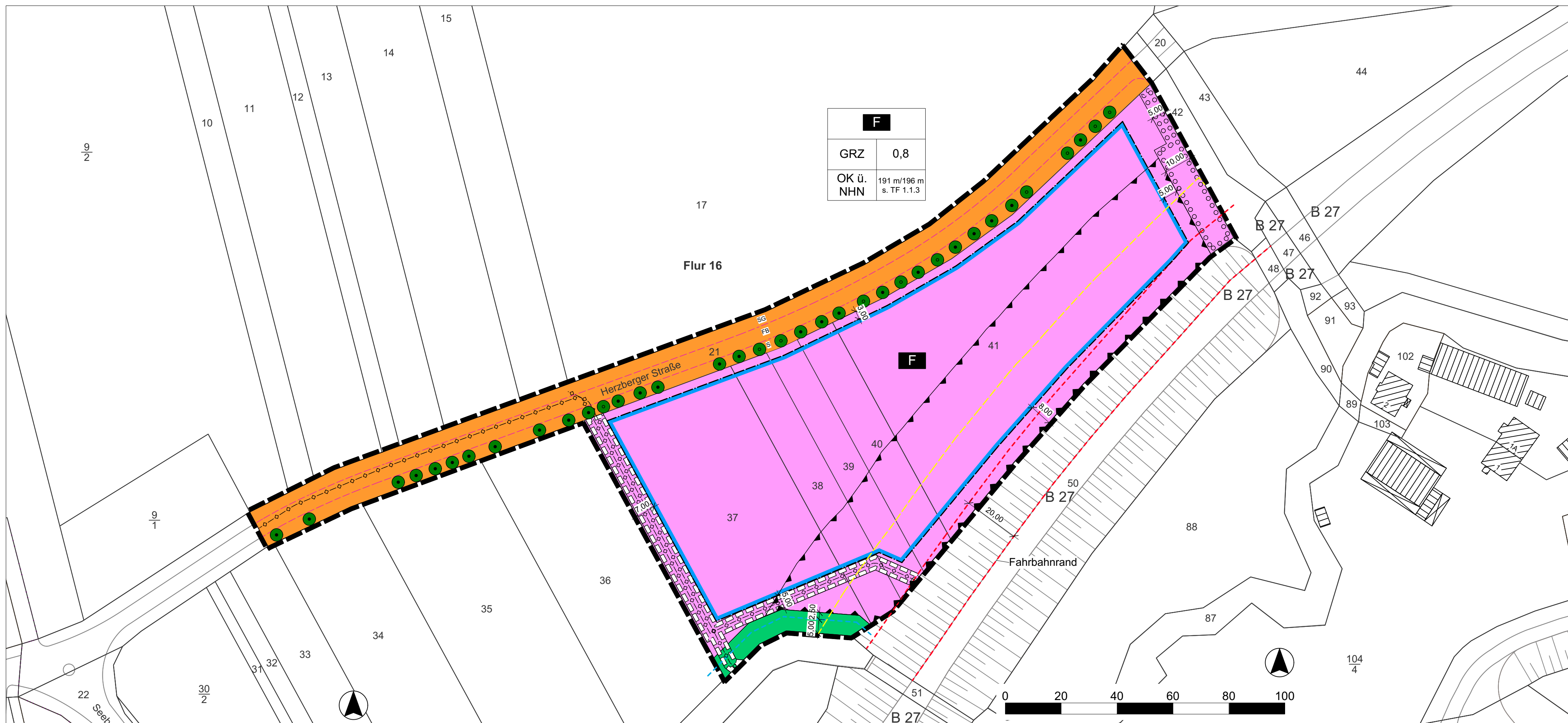


Bebauungsplan "Neubau einer Feuerwehrtechnischen Zentrale" Gemeinde Ebergötzen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- F** Flächen für den Gemeinbedarf: Feuerwehrtechnische Zentrale (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- OK** Oberkante baulicher Anlagen, maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Baum, anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Baum, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten des Entscheidungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärm (s. TF 1.6.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 67 dB (A) Isophone auf Höhe eines zweiten Obergeschosses (s. TF 1.6.2)
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme ohne Festsetzungscharakter

- Straßenaufteilung Bestand: Fahrbahn (FB), Straßenbegleitgrün / Saum (S), Straßenbegleitgrün und Entwässerungsgraben (SG)
- Flurstücke mit Flurstücksnummern
- Gebäude Bestand
- Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG
- Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, unterirdisch (Bestand und Planung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, geändert d. Gesetz vom 08. Oktober 2022;
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, geändert d. Gesetz vom 14. Juni 2021;
- der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990, geändert d. Gesetz vom 14. Juni 2021 und
- der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, geändert d. Gesetz vom 22. September 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 Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt. Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bleibt gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO hierbei bis zu einer GRZ von 0,82 zulässig.
 - 1.1.3** Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante der baulichen Anlage, „OK“) wird auf 191 m ü. NHN festgesetzt. Abweichend hiervon ist für Übungsturm und Gittermast eine max. Höhe baulicher Anlagen (OK) von 196 m ü. NHN zulässig. Auf dem Übungsturm angebrachte Antennenanlagen dürfen zudem die max. zulässige Höhe um 8,0 m überschreiten.
 - 1.1.4** Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der baulichen Anlage. 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 für den ruhenden Verkehr sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Dem Nutzungszweck dienende untergeordnete bauliche Anlagen sowie Zufahrten und Stellplätze können im Übrigen auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Hochbauten sind innerhalb der nachrichtlich dargestellten Anbauverbotszone der B 27 von 20 m gem. § 9 Abs. 1 FStrG hierbei unzulässig.
 - 1.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 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 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Der als private Grünfläche festgesetzte Bereich ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und max. zweimal im Jahr zu mähen.
 - 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 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.

- 1.6 Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 1.6.1** Aufgrund der innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegenden Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (GE: 65/55 dB; Tag/Nacht) durch Verkehrslärm hat für schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109) passiver Lärmschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen. Dabei gilt für den gesamten Bereich, in welchem der Orientierungswert überschritten wird, der Lärmpegelbereich V. Für ausreichende Belüftung (gegebenenfalls nach DIN 1946-6) auch bei geschlossenen Fenstern sind gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung.
 - 1.6.2** Östlich der zeichnerisch dargestellten 67 dB(A) Isophone tags ist für die u.g. Bereiche bei Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ein rechnerischer Nachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-19 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände, Glasfassaden, (Teil-)Einhäusungen etc. sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der Immissionsgrenzwert für GE-Gebiete (69 dB) nicht überschritten wird. Die Lage des maßgeblichen Immissionsortes ergibt sich aus den VLärmSchr 97. Dieser Nachweis ist für die Bereiche zu erbringen, für die am Tage in der Gemeinbedarfsfläche ein Beurteilungspegel von mehr als 67 dB(A) in den Plänen des schalltechnischen Gutachtens (Anhang D, Seite 56-58) angegeben ist. Bei den Berechnungen nach RLS-19 sind die Verkehrszahlen nach Anhang B.1 auf Seite 49 aus dem schalltechnischen Gutachten 22435/1 zum B-Plan zu beachten.
 - 1.6.3** Von den pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird. Die DIN 4109, die DIN 18005, die DIN 1946-6, die VLärmSchr 97 sowie die RLS-19 können bei der Gemeinde Ebergötzen eingesehen werden.
- 1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 1.7.1** 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. 1.7.2 und 1.7.4 können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden. Die Baumpflanzungen sind zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild auf die unter 1.7.2 festgesetzte Pflanzfläche sowie den westlichen und nördlichen Grundstücksrand entlang der Herzberger Straße zu konzentrieren.
 - 1.7.2** Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unter Berücksichtigung der bestehenden Leitung der Telekom 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 1.7.5 aufgeführten Arten zu verwenden.
 - 1.7.3** Bei den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten bleibt ein geringfügiges Abweichen vom Standort aus erschließungstechnischen Gründen zulässig. Für Neuanpflanzungen sind standortheimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder hochstämmige Obstbäume (STU mind. 10/12) zu verwenden und dem Wuchscharakter entsprechend dauerhaft zu erhalten.
 - 1.7.4** PKW-Stellplatzflächen sind durch Bepflanzungen 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 1.7.5 aufgeführten Arten zu verwenden.

1.7.5 Zur Anpflanzung sind die folgenden Arten zu verwenden: Bäume: 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, Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau): Purpurelle (*Alnus x spathii*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Zerr-Eiche (*Quercus cerris*), Ungarische Eiche (*Quercus frainetto* „Trumpf“), Silber-Linde (*Tilia tomentosa* „Brabant“), Dreilappiger Ahorn (*Acer monspessulanum*), Säulenhainbuche „Frans Fontaine“ (*Carpinus betulus* „Frans Fontaine“), Breitblättrige Mehlebeere (*Sorbus latifolia* „Henk Vink“).

Sträucher: Blaugrüne Rose (*Rosa vosiagica*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Buschrose (*Rosa corymbifera*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundrose (*Rosa canina*), Mehlebeere (*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*).

1.7.6 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). Davon 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.

1.8 Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 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. Eine Blendwirkung des Straßenverkehrs auf der B 27 durch die PV-Anlage ist auszuschließen.

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

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 84 NBauO)

2.1 Grundstückseinfriedungen

(§ 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 einzuzünnen.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(§ 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 ÜBERNAHME

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. bis 01.04. stattfinden. Die Bautätigkeit sollte, wenn möglich, unmittelbar anschließend erfolgen.

Des Weiteren sollte zum Schutz von Fledermäusen die Unterführung unter der B 27 während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) nachts durchgängig passierbar sein. Nachbararbeiten sollten vermieden werden, um eine Störung von Fledermäusen zu vermeiden. Im Falle der Entnahme von Höhlenbäumen sind diese vor der Entnahme auf Besatz zu kontrollieren.

- 3.2** Gem. § 38 HWG sind innerhalb des im 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. 5 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 mineralisierendem Abwasser aus der Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung von Fahrzeugen (Indirekteinleitung) ist darüber hinaus eine gesonderte Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Göttingen erforderlich.

3.7 Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) und DIN 19731 (Verwendung von Bodenmaterial) durchzuführen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit sind Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Ebergötzen hat in der Sitzung am 26.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Neubau einer Feuerwehrtechnischen Zentrale Ebergötzen" beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 14.11.2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22.11.2022 bis einschließlich zum 23.12.2022. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22.11.2022 bis einschließlich zum 23.12.2022.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am XX.XX.20XX von dem Rat der Gemeinde Ebergötzen beschlossen und am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom XX.XX.20XX bis einschließlich dem XX.XX.20XX. Die öffentliche Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszufolgenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom XX.XX.20XX bis einschließlich dem XX.XX.20XX.

Der Bebauungsplan wurde am XX.XX.20XX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von dem Rat der Gemeinde Ebergötzen als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ebergötzen, den
Bährens, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am XX.XX.20XX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Ebergötzen, den
Bährens, Bürgermeister

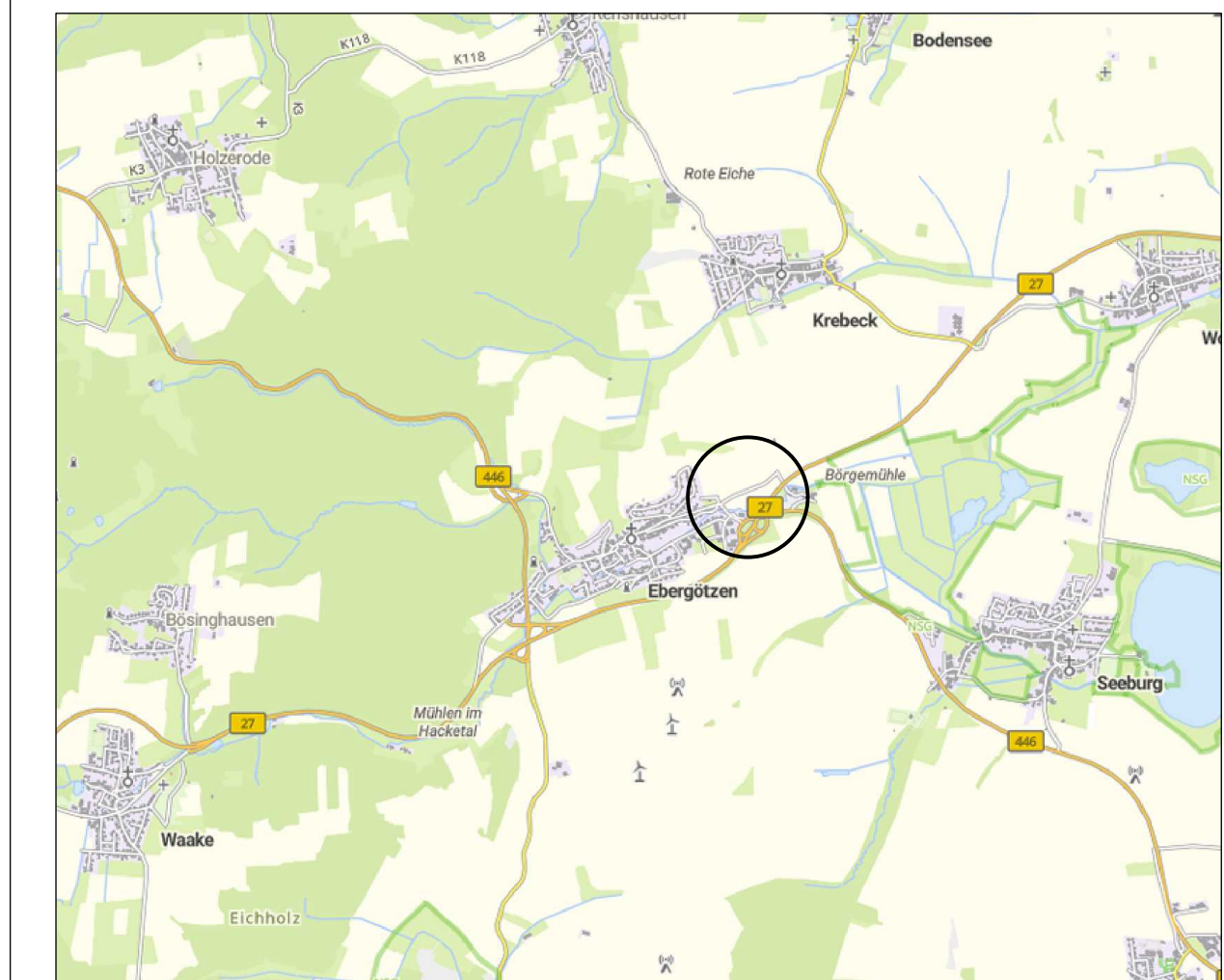
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE EBERGÖTZEN

"NEUBAU EINER FEUERWEHRTECHNISCHEN ZENTRALE"

- ENTWURF -

M 1: 1.000

Mai 2024



akp Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_König Kunze Partnerschaft Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
adresse, Friedrich-Ebert-Str. 153 34119 Kassel
telefon_0561.70048-68 telefax_-69 e-mail_post@akp-planung.de
29.05.2024 wu, ws, tk