



STADT GÖTTINGEN

Bebauungsplan Göttingen-Hetjershausen Nr. 14 „FEUERWEHRHAUS HETJERSHAUSEN/ GROSS ELLERSHAUSEN“



Übersichtsplan

Textliche Festsetzungen

Göttingen, Mai 2026

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist nur die Errichtung, sowie die Nutzung baulicher Anlagen, die dem Zweck einer Feuerwehr dienen, zulässig. Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist ausschließlich die Errichtung des Nutzungszweckes Feuerwehr dienenden Gebäuden und baulichen Anlagen einschließlich erforderlicher oder dienender Nebenanlagen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung**2.1 GRZ**

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Gemeinbedarfsfläche wird mit 0,7 festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Gebäude darf die Höhe von 228m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Maßgeblich für die Bemessung ist der höchste Punkt des Gebäudes (z.B. First oder Attika). Eine Überschreitung durch untergeordnete technische Anlagen, z.B. Be- und Entlüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, ist um bis zu 2,00m zulässig.

3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude aller Art unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie für den Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche erforderlich sind.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 4.1 Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist als Feldgehölz mit gestufter, naturnaher Gehölzstruktur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist eine dreischichtige Bepflanzung herzustellen, bei der im Kernbereich 18 Stk. heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung (StU 14-16 cm, 3xv, mDb, gem. Artenliste unter 5.6), im anschließenden beidseitigen Bereich jeweils 2-reihig heimische Sträucher (100-150 cm, oB, gem. Artenliste unter 5.6; Pflanzabstand 2x2 m) und in den beiden Randbereichen auf jeweils 2-3m Breite eine standortgerechte, heimische Stauden- und Krautschicht zu pflanzen sind, sodass eine abgestufte Baum-Strauch-Staudenstruktur entsteht. Das Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; Pflegeeingriffe sind auf das zur Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie zur landschaftlichen Eingrünung erforderliche Maß zu beschränken. Eine Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Nutzung der Fläche als Lager-, Abstell- oder Verkehrsfläche sind unzulässig.
- 4.2 Innerhalb des Geltungsbereichs B ist als CEF-Maßnahme eine Ackerbrache mit Selbsteingrünung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen; eine Bestellung mit Kulturpflanzen sowie eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig. Die Entwicklung der Vegetation hat im Grundsatz durch natürliche Selbstbegrünung zu erfolgen; eine vorbereitende Bodenbearbeitung sowie steuernde Pflegemaßnahmen (streifen- oder teilflächenweise; max. eine Mahddurchgang pro Jahr, die Mähintervalle

sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen) sind zulässig. Eine Mindeststandzeit von 3 Jahren vor vollständigem Umbruch ist einzuhalten.

- 4.3 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Zulässig ist eine Errichtung in Form von wassergebundener Wegedecke oder Rasengittersteinen, Dränbeton, Fugenpflaster oder vergleichbar mit mind. 12% Fugenanteil oder Ökopflaster (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB). Ein Pflaster zählt zu den Ökopflastern, wenn es eine Versickerungsleistung von mehr als 270 Litern pro Sekunde und Hektar nachweist.

Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Einstellplätze für Menschen mit Behinderungen (barrierefreie Stellplätze) gem. § 49 NBauO.

- 4.4 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Anlage von Mulden sowie eines Regenrückhaltebeckens als unbefestigtes Erdbecken zulässig. Weiterhin ist eine Überbauung durch Ein-/Auslaufbauwerke auf max. 15 m² zulässig.
- 4.5 Die Anlage von aus Schotter, Kies oder vergleichbarer Baumaterialien hergestellten Flächen, die keiner Nutzung unterliegen (sog. Schotter-Gärten), ist unzulässig. Auf § 9 Abs. 2 NBauO wird verwiesen. Die Verwendung der genannten Baumaterialien ist zulässig, soweit sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. In entsprechender Bauweise ausgeführte Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen, Freisitze und Terrassen, sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unterliegen nicht dieser Festsetzung.

5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.1 Neuangelegte, ebenerdige Kfz-Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen zu begrünen, pro 5 Stellplätze ist 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Geholzqualität StU 18-20 cm, 3xv mDB, gem. Artenliste unter 5.6) in direkter räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 5.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist entlang des südlichen Randbereichs eine mind. 2m breite Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (100 - 150 cm, oB, gem. Artenliste unter 5.6) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 5.3 Bei Anpflanzungen im Übergangsbereich zwischen Stadt und Agrarlandschaft (Innenbereich/Außenbereich) und Pflanzmaßnahmen in der freien Landschaft sind zertifizierte, gebietseigene Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenauswahl der Sträucher, Großgehölze und Bäume erfolgt nach der Liste „Straucharten für Siedlungsübergänge“, aufgeführt unter Punkt 5.6.
- 5.4 Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Fläche sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8m² bzw. entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mind. 12m³ verdichtbarem Baumsubstrat (nach FLL-Richtlinien) herzustellen.
- Die Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres, nachdem das Gebäude fertiggestellt ist, durchzuführen.
- 5.5 Dächer von Neubauten bis 15° Dachneigung sind ab einer Dachflächengröße von 20,00 m² unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten extensiven Dachbegrünung (mind. 10cm Substratschicht) zu begrünen. Dabei müssen die Begrünungsmaßnahmen mindestens 80% der geeigneten Netto-Dachfläche umfassen. Als geeignete Netto-Dachfläche gilt die Dachfläche abzüglich der

Wege- und Aufenthaltsflächen unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen (Dachkante) und Wegeflächen (Wartungsgänge). Die Teile der Dachflächen auf denen Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung oder zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen, gelten als Netto-Dachfläche. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien dürfen die Funktion der Grünbedachung nicht einschränken.

5.6 Artenliste:

Auf Grundlage der Baum- und Gehölzliste werden die nachfolgenden Baum- und Straucharten als ausschließlich zu verwendete Arten festgesetzt.

Laubbäume 1. Ordnung in Sorten (hochwüchsig mit Endhöhe >20m)

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus robur - Stiel-Eiche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus cerris - Zerr-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia cordata „Greenspire“- Winter-Linde Sorte
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Ulmus laevis - Flatterulme

Laubbäume 2. Ordnung in Sorten (mittelgroße Bäume >10m und <20m)

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Juglans regia – Echte Walnuss
Prunus avium – Wildkirsche
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

Laubbäume 3. Ordnung in Sorten (kleinwüchsig mit Endhöhe <10m)

Crataegus monogyna „Stricta“ - Weißdorn
Koelreuteria paniculata - Blasenlesche
Malus sylvestris - Holzapfel
Malus tschonoskii – Wollapfel
Prunus padus - Weichselkirsche Sorte
Prunus x schmittii - Schmitts Zierkirsche
Obstbäume „Regionale Alte Sorten“

Straucharten für Siedlungsübergänge

Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus – Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehendorn
Rosa arvensis – Feldrose
Rosa canina – Hundsrose
Rubus fruticosus – Echte Brombeere
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Roter Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Hinweise

1. DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, hier DIN 18005 und DIN 4109, können bei der Stadt Göttingen, Hiroshimaplatz 1-4, 37083 Göttingen, im Fachdienst Stadtplanung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Bodenfunde

Bei Bau- oder Erdarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Göttingen 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 vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Umweltplanerische Belange

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen sind die Schutzvorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RSBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sowie die Vorgaben des Fachdienstes Stadtgrün der Stadt Göttingen zum Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen zu beachten. Die DIN 18920 und die RSBB sind bei der Stadt Göttingen (Fachdienst Stadtplanung) einsehbar.

4. Abfallwirtschaft

Es wird auf die Bestimmungen zur Abfallverwertung und Abfallbeseitigung der Satzung über die Abfallbewirtschaftung in der Stadt Göttingen in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

5. Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Kampfmittelrückständen zu rechnen. Bei Baumaßnahmen sind die Flächen vorab durch entsprechende Sondierungen zu überprüfen. Hierfür ist eine zugelassene Fachfirma zu beauftragen. Der Fachdienst Ordnung der Stadt Göttingen ist als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu beteiligen.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Abstände von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Bäumen dürfen 3,00m in der Regel nicht unterschreiten. Eine Unterschreitung erfordert eine schriftliche Zustimmung der Leitungsverwaltung über entsprechende Schutzmaßnahmen.

7. Stellplatzsatzung

Es wird auf die Bestimmungen der Satzung der Stadt Göttingen über die Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellanlagen und die Anzahl notwendiger Einstellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

8. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

9. Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern

Es wird auf die Pflicht zur Errichtung von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern und offenen Parkplätzen gem. § 32a NBauO hingewiesen. Mit dem Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, welche der Pflicht zur Errichtung entgegenstehen.

10. Außenbeleuchtung

Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

11. Bauzeitenregelung Feldlerche

Zur Vermeidung der Tötung und Störung der im Plangebiet registrierten Feldlerche erfolgt die Baufeldfreimachung und Herrichtung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Anfang April-Ende August). Kann dies nicht eingehalten werden, sind geeignete Vergrämuungsmaßnahme durchzuführen, um eine Besiedlung des Baufeldes und der näheren Umgebung zu verhindern (z.B. Aufrechterhalten einer Schwarzbrache, Flatterbänder).

12. Baumstandorte

Die städtischen Baumstandorte entlang des Hetjershäuser Weges sind zu erhalten. Der Kronentraufbereich zuzüglich 2,50m ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten, während der Durchführung von Erd-/Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern.

13. Bodenarbeiten

Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) durchzuführen. Im Bereich der künftigen Grünflächen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Falls nicht ausreichend Bodenmaterial auf den Baugrundstücken zur Verfügung steht oder dies nicht zum Wiedereinbau geeignet ist, sollte Material eingebracht werden, das ähnliche Eigenschaften aufweist wie der ursprüngliche Boden. Das gilt insbesondere für den Bereich zukünftiger Grünflächen.

Bei notwendigen wasserundurchlässigen Befestigungen sollte das Niederschlagswasser unmittelbar neben diesen Flächen großflächig wieder dem Untergrund und dem Grundwasser über eine Versickerung zugeführt werden.

Während der Bauphase anfallende Bauabfälle,- reste (Beton, Farben, Isoliermaterial, Metalle u. a.) und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück entsorgt (vergraben, verbrannt) werden. Der Boden im Bereich von Lager- und Arbeitsflächen ist vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel, Farben = Lagerung von Tanks in dichten Auffangwannen) oder Baumaterialien, wie ungebundener Zement oder frischer Beton zu schützen.