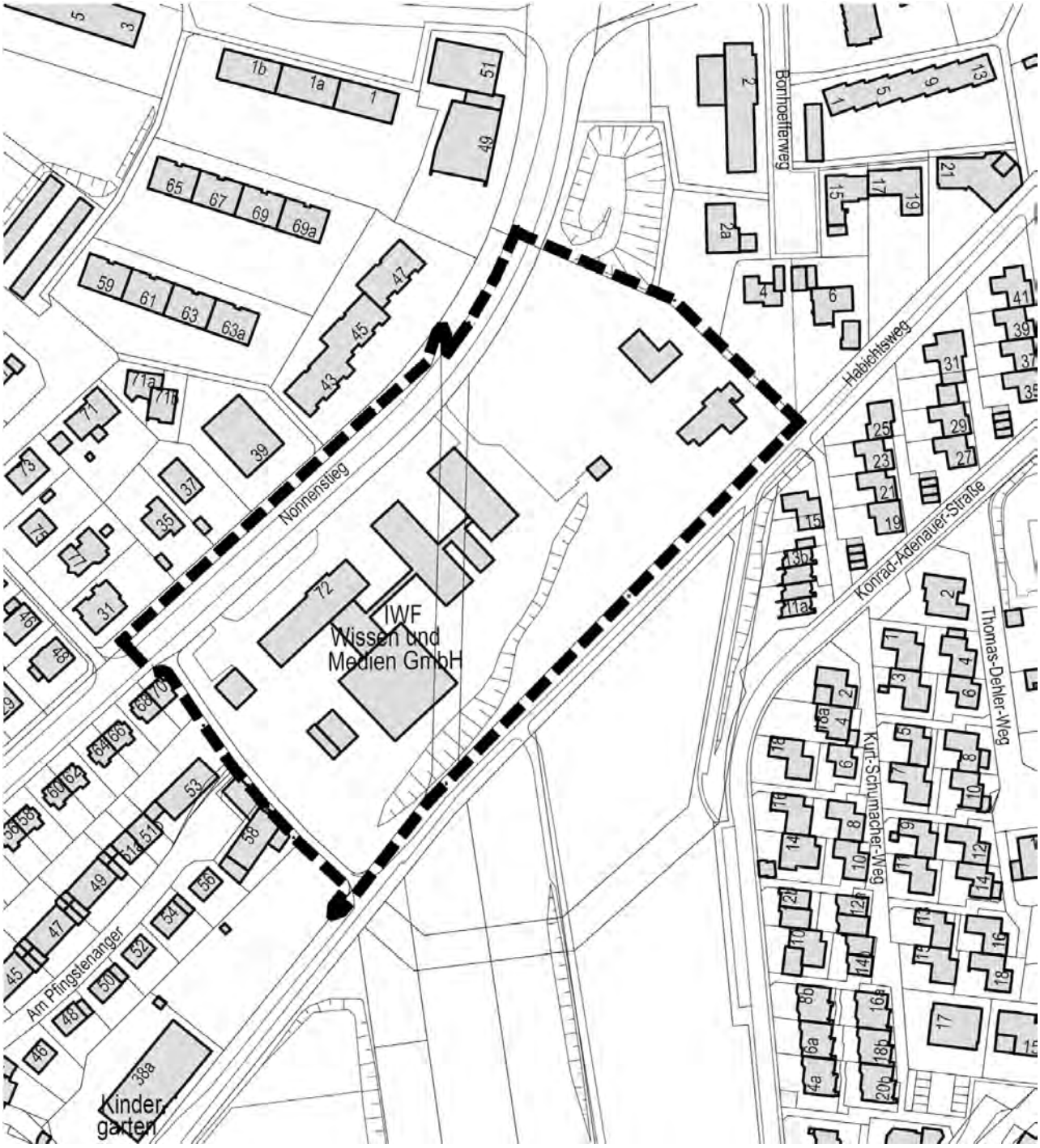
STADT GÖTTINGEN

Bebauungsplan Göttingen Nr. 242
„Südlich Nonnenstieg“
Textliche und zeichnerische Festsetzungen

ENTWURF

Stand: 17. Oktober 2013



Lageplan ohne Maßstab

Planzeichenerklärung

Festsetzungen
BauGB=Baugesetzbuch / BauNVO=Baunutzungsverordnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend

0,4 Grundflächenzahl

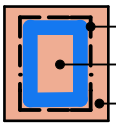
(0,8) Geschossflächenzahl

TH Traufhöhe

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise



Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Füllschema der Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5
6	

1 Art der baulichen Nutzung
2 Bauweise
3 Anzahl der Vollgeschosse
4 Grundflächenzahl GRZ
5 Geschossflächenzahl GFZ
6 Traufhöhe

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 sowie Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

F/R öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß-/Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

vorhandener zu erhaltender Einzelbaum

anzupflanzende Bäume im Straßenraum ohne Standortvorgabe

TF2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit Kennzeichnung als Teilfläche)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen (z. B. Höhenbezug) (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

202,00 NN Höhenbezugspunkt (Angabe in m über Normalnull, z. B. 202,00 m)

III Lärmpegelbereiche (s. textl. Festsetzung 6.)

Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (Grenzisophone) II und III, (s. textl. Festsetzung 6.)

Linie WA-Nacht-Orientierungswert (s. textl. Festsetzung 6.)

Linie Tag-Immissionsgrenzwerte (s. textl. Festsetzung 6.)

Sonstige Darstellungen

6,47 Abstandsmaß in Metern

Bestandsdarstellungen der Katastergrundlage

Flurstücksgrenze

z. B. 300/9 Flurstücksnummer

2 Haupt-/Nebengebäude (mit Hausnummer)

Baum

Flächenbegrenzungen

Leuchte

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise sind nach § 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Andere allgemein nach § 4 Abs. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässige Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen (TH) wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt. Bezugspunkte zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind die baufeldbezogenen in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte (Angabe in m über Normalnull).
Bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen deren Dachneigung mind. 8° beträgt, beschreibt die Traufhöhe das Maß zwischen dem Schnittpunkt von Außenwandoberfläche (Gebäudeaußenkante) und Dachoberfläche (Dachhaut) und dem jeweiligen Höhenbezugspunkt.
Bei Gebäuden deren Dächer eine Dachneigung von weniger als 8° aufweisen, gilt als Traufhöhe die Oberkante der Deckenkonstruktion des obersten Vollgeschosses.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: es gilt die offene Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der Gebäudelängen bis maximal 25 m.
In den allgemeinen Wohngebieten 3, 4, 5 und 6 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur als Tiefgaragenstellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den allgemeinen Wohngebieten (WA) 1, 2 und 3 als oberirdische Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Tiefe bis 20 m südlich der Parzellengrenze der Straße Nonnenstieg zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten 4, 5 und 6 sind maximal 10% der für die WA-Nutzungen gemäß Niedersächsischer Bauordnung notwendigen Einstellplätze als oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB grünordnerische Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die in Ziffer 5.1 festgesetzten Maßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet. Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Baugrundstücken oder auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erbringen.
Sind derzeit nicht erkennbare Verluste im Baumbestand im Zuge der Bauausführung unvermeidbar, die bei der Ermittlung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind diese entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen.

5.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

5.1.1 Zu erhaltende Einzelbäume

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend dargestellten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einer Gehölzqualität von mind. StU 18/20, 3xv zu ersetzen, eine Abweichung vom im Plan verzeichneten Standort ist zulässig.

5.1.2 Baumpflanzungen im Straßenraum

Entlang der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Straße „Nonnenstieg“ sind insgesamt mindestens 8 Stück standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 1 des Umweltberichts zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Mindestabstand untereinander beträgt 12 m. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 8 qm betragen und ist mit bodendeckender Schneebeere (Symphoricarpos chenaultii „Hancock“) zu bepflanzen.
Bei der Standortfestlegung und Pflanzung sind Schutzauflagen für vorhandene Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange und Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

5.1.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Von den überbaubaren Flächen sind mindestens 20 % Flächenanteil als Rasenflächen anzulegen und mit Ziersträuchern der Pflanzliste des Umweltberichts aus überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,00 x 1,00 m bei flächenhaften Pflanzungen zu pflanzen, für solitäre und bodendeckende Pflanzungen gelten keine Raster. Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Pflanzscheiben sind zu mulchen.

5.1.4 Erhalt und Pflege von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den durch Planeintrag festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Festsetzung 5.3) gilt:
In den Teilflächen 1, 2, 3 und 5 sind die Gehölze 1. und 2. Ordnung zu erhalten, bei Abgängigkeit standortgerecht zu ersetzen und ein standortgerechter Unterwuchs zu fördern. Nach Abschluss der Bautätigkeiten sind die Teilflächen 4 und 6 mit standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 3 des Umweltberichts zu bepflanzen.
Wege dürfen nur als unbefestigte Parkwege ausgebildet sein.
Im Zuge der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt besonders zu schützen: Zum Schutz gegen mechanische Schäden durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen. Für Einzelbäume sind die Stämme mindestens mit einer Ummantelung zu schützen, die zur Stammseite abgepolstert ist (gemäß DIN 18.920 und RAS LP 4).

5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölz- und Biotopflächen zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang mit einer Gehölzqualität von mind. StU 20/25, 4xv zu ersetzen. Innerhalb der Flächen sind Über- oder Unterbauungen jeglicher Art mit Ausnahme von geländestützenden Maßnahmen unzulässig.
In Teilfläche 1 (TF1) können für die Anlage von Wegen und Zufahrten Ausnahmen von der Erhaltungsbindung zugelassen werden, sofern die Anlage der Wege und Zufahrten unter größtmöglicher Schonung des vorhandenen Baumbestands erfolgt.
In der Teilfläche 4 (TF4) können für die Herstellung von Stützwänden Ausnahmen von der Erhaltungsbindung zugelassen werden, sofern dies unter größtmöglicher Sicherung des Baumbestandes in Teilfläche 3 (TF3) erfolgt.
In der Teilfläche 6 (TF6) können für den Abriss der bestehenden Tiefgarage Ausnahmen von der Erhaltungsbindung zugelassen werden, sofern dies unter größtmöglicher Sicherung des Baumbestandes in Teilfläche (TF5) erfolgt.

5.3 Tiefgaragenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen extensiv zu begrünen.

6. Kompensationsmaßnahmen

In einer durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Göttingen zu entwickelnden Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Gemarkung Roringen; Flur 1; Flurstück 141/29 (teilw.)) ist eine Ausgleichsmaßnahme mit einer Biotopwertsteigerung von 7.928 Wertpunkten gemäß Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
Mit der beabsichtigten Zuordnung von Flächen zur Kompensation des im Bebauungsplan Nr. 242 "Südlich Nonnenstieg" entstandenen Wertpunktdefizits soll die Aufwertung eines Kalkackers in ein mageres mesophiles Grünland kalkreicher Standorte erfolgen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Den Baugrundstücken und Erschließungsflächen der folgenden Grundstücke: Gemarkung Göttingen, Flur 7, Flurstücke 35/1, 36/56, 36/58, 67/1, 70/2 und 125 werden Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 141/29, Flur 1, Gemarkung Roringen, ein Teilbereich dieser Kompensationsfläche in einer Größenordnung von 2.643 m^2 zugeordnet.
Entwicklungsziel dieser Fläche ist:
Aufwertung eines Kalkackers (Biotopkürzel AK Nr. 10.1.4 Biotopschlüssel nach DRACHENFELS 1994; neu Biotopkürzel AK Nr. 11.1.4 Biotopschlüssel nach DRACHENFELS 2011; Wertfaktor 1*) in ein mageres mesophiles Grünland kalkreicher Standorte (Biotopkürzel GMK Nr. 9.1.4 Biotopschlüssel nach DRACHENFELS 1994 und 2011; Wertfaktor 4*). Der Bereich liegt im Naturschutzgebiet „Bratental“ und im FFH-Gebiet „Göttinger Wald“. Der Ausgangszustand ist gem. § 16 (1) Nr. 5 BNatSchG in der Biotoptypenkartierung der Stadt Göttingen (LANGUSCH; 1999 und Wette und Gödecke; 2011) dokumentiert.
Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Göttingen. Die Fläche ist erstmalig als Kompensationsfläche ausgewiesen und im Planbereich B dargestellt (§ 9 Abs. 1a BauGB).

7. Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich ist gemäß den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens des Akustikbüros Göttingen (Stand 30.9.2013) durch Verkehrsgeräusche von öffentlichen Verkehrsflächen deutlich vorbelastet. Zum Schutz der schutzwürdigen Nutzungen und Räume (z. B. Außenwohnbereiche, Wohnräume usw.) werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Am Tage soll im Außenwohnbereich der Immissionsgrenzwert gem. 16. BImSchV von 59 dB(A)) nicht überschritten werden.
Für Wohnräume ist der Orientierungswert gem. DIN 18005 Beibl. 1 (WA: 55/45 dB(A) Tag/ Nacht) einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind nur in geringem Umfange möglich (maximal 1 dB(A) Abweichung). Bei Überschreitung des entsprechenden Orientierungswertes hat passiver Lärmschutz — nach DIN 4109 ”Schallschutz im Hochbau“ — zu erfolgen. Bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes ”tagsüber“ im Außenwohnbereich ist ein Immissionsschutznachweis vorzulegen.

Passiver Lärmschutz: In den festgesetzten WA-Gebieten hat zwischen der im Plan dargestellten Linie "WA-Nacht-Orientierungswert" und der Straße Nonnenstieg passiver Lärmschutz zu erfolgen. Es sind die in den Bauflächen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten. Schlafräume und Kinderzimmer sind mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt wird. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 ”Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung.

Immissionsschutznachweis Außenwohnbereich: Auf der dem Nonnenstieg zugewandten Seite der im Plan dargestellten Linie „Tag-Immissionsgrenzwerte“ ist bei Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum ”Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ein rechnerischer Nachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird. Als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung ist dabei zu beachten:
Nonnenstieg $L_{m,E,T}$ = 55 dB(A)

Von den pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreterer Berechnungsgrundlagen der Immissionsschutz nachgewiesen wird. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung, maßgebend ist jedoch das oben genannte schalltechnische Gutachten.

Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit
§ 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Gestaltung von Nebenanlagen

Standorte für Müll- und Wertstoffbehältnisse sind zu den öffentlichen bzw. Verkehrsflächen hin blickhemmend mit Hecken, Mauern, Holzbekleidungen oder Rankgerüsten einzufassen.

§ 2 Werbeanlagen

Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Das Betreiben von Fensterflächen als Werbeanlagen im Sinne des § 50 (1) NBauO ist unzulässig. Grelle, intensive Farben, insbesondere solche mit Leuchteffekt, sind unzulässig.

§ 3 Ausbildung von oberen Geschossen in den WA 1, 2 und 3

In den Baugebieten WA 1, 2 und 3 müssen oberhalb der Traufhöhe liegende Geschosse zur Straße Am Nonnenstieg (Nordwest) sowie talseitig (Südwest) einen Gebäuderücksprung von mind. 1,50m aufweisen, wenn das Geschoss zu den genannten Seiten über aufgehende Außenwände von mind. 1,0 m Höhe verfügt.

Hinweise

1. DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Göttingen, Hiroshimaplatz 1-4, 37083 Göttingen, im Fachdienst Stadt- und Verkehrsplanung zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Fällarbeiten/Artenschutz

Baumaßnahmen, insbesondere vorbereitende Arbeiten wie das Fällen, Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen sowie das Roden von Hecke und Gebüschen auf den zu beplanenden Grundstücken sind gem. § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28 Februar) durchzuführen. Satz 2 regelt Ausnahmen von dieser Bestimmung.

3. Nisthilfen für Mauersegler

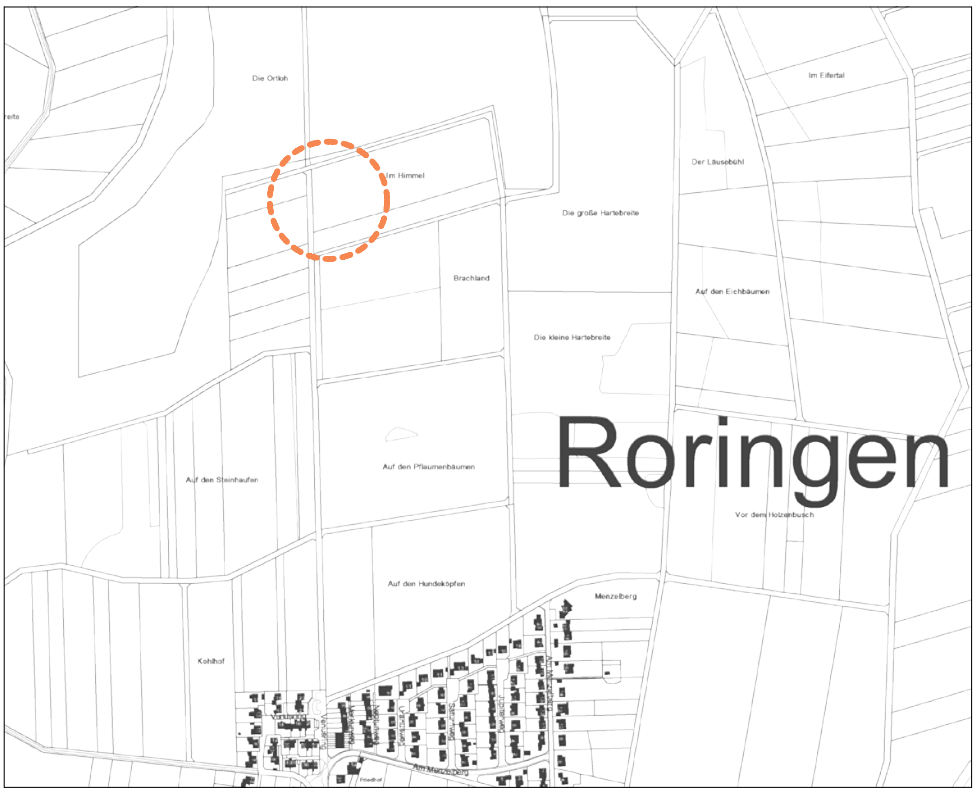
Gemäß Umweltbericht sollen zur Kompensation drei Mauerseglernistkästen an einem der neuen Gebäude aufgehängt werden, möglichst an der Straßenseite zum Nonnenstieg.

Planbereich B – Kompensationsflächen "Im Himmel"

zugeordnete Teilfläche

unmaßstäbliche Übersicht

Lage der Ausgleichsfläche im Stadtgebiet



unmaßstäbliche Übersicht