

Text (Teil B)

1. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den umgrenzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ muss bei Aufenthaltsräumen mit Blickrichtung zur Kreisstraße 83 das resultierende Schalldämm-Maß aller betroffenen Außenbauteile (z.B. Dach, Dach mit Decke, Fenster und Wand) mindestens 35 dB gemäß DIN 4109 betragen. Betroffene Schlafräume und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung im Fenster bzw. im Wand- oder Deckenbereich zu versehen.

2. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Dachform und Dachneigung

3.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Grad zulässig.

3.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von v.g. Bestimmung ausgenommen.

4. Dacheindeckung

4.1 Es ist nur eine Pfannen- und Schiefereindeckung und eine Eindeckung in Glas, Reet und Gras zulässig.

4.2 Solaranlagen sind von v.g. Bestimmung ausgenommen.

4.3 Für Flachdächer und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten vorst. Vorschriften nicht.

5. Außenwandgestaltung

5.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig.

5.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von v.g. Bestimmung ausgenommen.

6. Erdgeschossfußbodenhöhe

6.1 Auf den Baugrundstücken dürfen folgende Höhenlagen des Erdgeschossfußbodens der Gebäude über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, nicht überschritten werden:

- Baugrundstück 1 + 0.60 m
- Baugrundstück 3 + 0.60 m
- Baugrundstück 5 + 0.60 m
- Baugrundstück 7 + 0.60 m
- Baugrundstück 9 + 0.60 m
- Baugrundstück 11 + 0.80 m
- Baugrundstück 13 + 0.60 m
- Baugrundstück 15 + 0.60 m

- Baugrundstück 2 + 0.60 m
- Baugrundstück 4 + 0.60 m
- Baugrundstück 6 + 0.60 m
- Baugrundstück 8 + 0.80 m
- Baugrundstück 10 + 0.60 m
- Baugrundstück 12 + 0.60 m
- Baugrundstück 14 + 0.60 m
- Baugrundstück 16 + 0.80 m

- Baugrundstück 17 + 1.00 m
- Baugrundstück 19 + 0.20 m
- Baugrundstück 21 + 0.20 m
- Baugrundstück 23 + 0.20 m
- Baugrundstück 25 + 0.20 m
- Baugrundstück 27 + 1.20 m
- Baugrundstück 29 + 1.00 m

- Baugrundstück 18 + 0.20 m
- Baugrundstück 20 + 0.60 m
- Baugrundstück 22 + 0.20 m
- Baugrundstück 24 + 0.20 m
- Baugrundstück 26 + 0.20 m
- Baugrundstück 28 + 1.00 m

6.2 Für die Baugrundstücke 2, 6, 8, 11, 15, 18, 19 und 24 gilt als Erschließungsstraßenabschnitt jeweils der punktiert gekennzeichnete Abschnitt an der Straßenbegrenzungslinie.

7. Höhe der baulichen Anlagen

7.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf bei geneigten Dächern (ab 5 Grad Dachneigung) höchstens 9.00 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante betragen.

7.2 Bei Flachdächern und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3.20 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt.

8. Abstände von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Einrichtung von Garagen und Stellplätzen ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in einem Abstand von weniger als 2.00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt vorst. Vorschrift auch für die Einrichtung von Nebenanlagen.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0.70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

10. Grünordnerische Maßnahmen

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

10.1.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Obstwiese anzulegen. Auf der westlichen Fläche sind mindestens 15, auf der östlichen Fläche mindestens 4 Obstgehölze als 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu pflanzen.

10.1.2 Parkplätze, Zuwegungen und befahrbare Wohnwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

10.2 Künftige Knicks und Anpflanzungen

10.2.1 Die künftigen Knicks sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

10.2.2 Die im Straßenraum festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind mit standortgerechten Laubbäumen, 3 x verpflanzte mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, zu bepflanzen.

11. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet sind die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen und die Maßnahmen des Ökokontos aus dem Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Rieseby (Teil des Flurstücks 69/11 der Flur 2, Gemarkung Basdorf) den einzelnen Grundstücken und Planstraßen gesammelt zugeordnet.