



Gemeinde Rohlstorf

Bebauungsplan Nr. 7
für das Gebiet

„Ortsteil Krögsberg, Krögsberg 12 - Reiterhof“

Teil B –Text–

ENTWURF, DEZEMBER 2019

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 11, 18 BauNVO)

1.1 In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport sind die folgenden baulichen Anlagen zulässig:

- 1 Reitplatz, maximale Grundfläche 1.200 m²
- 1 Pferdeunterstand, maximale Grundfläche 35 m², maximale Firsthöhe 3 m
- 1 Paddock, maximale Grundfläche 2.500 m²

1.2 Im Sondergebiet 1 wird die maximale Grundfläche mit 2.200m² festgesetzt. Die folgenden baulichen Anlagen sind zulässig:

- 1 offener oder überdachter Reitplatz in oder 1 Reithalle
- 1 Offenstall/Lager
- 1 Longierzirkel

1.3 Im Sondergebiet 2 wird die maximale Grundfläche mit 2.100 m² festgesetzt. Die folgenden baulichen Anlagen sind zulässig:

- 1 Mehrzweckgebäude mit Heu-/Strohlager, Pferdeboxen, 2 Wohnungen oder 2 Ferienwohnungen
- Gebäude mit Pferdeboxen
- Pferdeoffenstall
- 2 Wohnhäuser
- Carport/Werkstatt
- Mistplatte

1.4 Durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dürfen die festgesetzte Grundflächen im SO 1 und SO 2 um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

1.5 Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet 1: maximale Firsthöhe 8 m, maximale Traufhöhe 4 m

Sondergebiet 2: maximale Firsthöhe 9 m, maximale Traufhöhe 6 m

Bezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe.

2. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die Knickschutzstreifen sind von baulichen – auch baugenehmigungsfreien - Anlagen, Ablagerung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten. Während der Bauzeiten sind das Überfahren der Knickschutzstreifen und das Ablagern von

Baumaterialien im Knickschutzstreifen durch die Aufstellung eines Zaunes zu verhindern.

3.2 Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Aufbau als wassergebundene Flächen mit einem Versiegelungsgrad von max. 25% herzustellen.

Reitplatz, Paddock und Longierzirkel sind wasserdurchlässig mit einem Versiegelungsgrad von max. 10% herzustellen.

3.3 Die Ausgleichsfläche 1 ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Fläche ist durch einen Zaun von der übrigen Fläche abzugrenzen.

Mittig ist eine Gehölzpflanzung von 200 m² mit den unter 5.4 genannten Gehölzarten anzulegen. Entlang der Karbek ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von Gehölzbewuchs freizuhalten.

3.4 Der auf den Ausgleichsflächen 1 und 2 gelegene Knick ist aufzuwerten. Hierzu sind 2 Eichenüberhälter in der Qualität Hochstamm, mit Ballen, 2 x verschult, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen. Der vorhandene Bewuchs ist mit Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knicks zu ergänzen. Hierfür können folgende Gehölze verwendet werden:

Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

4.1 Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind auf Dachflächen installierte Photovoltaikanlagen.

4.2 Entlang des östlich Sondergebiet 1 gelegenen Knicks sind Gebäude mit einer Firsthöhe über 4 m traufseitig zum Knick zu errichten.