



Gemeinde Seedorf

Bebauungsplan Nr. 8

für das Gebiet

„Fläche westlich des Hornsdorfer Weges (G1K7b),
Grundstück Hornsdorfer Weg 7“

Text

ENTWURF, September 2019

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet „Reiterhof“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Teilbereich 1: 1 Wohn-/Wirtschaftsgebäude und 1 Stallgebäude

Teilbereich 2: 1 offener oder überdachter Reitplatz und/oder 1 Reithalle

Teilbereich 3: 1 Paddock und/oder 1 Reitplatz

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

2.1 Entlang des südlich Teilbereichs 2 gelegenen Knicks darf eine Traufhöhe von 5 m nicht überschritten werden.

2.2 Bezugshöhe für die max. Firsthöhe und die max. Traufhöhe ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte auf Höhe des Bauvorhabens.

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

In Teilbereich 1 sind 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei kann 1 Wohneinheit auch als Ferienwohnung genutzt werden.

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

4.1 Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Aufbau als wassergebundene Flächen herzustellen.

4.2 Das Dachflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

4.3 Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher, auch genehmigungsfreier Bebauung, Versiegelung, Ablagerung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten. Das Ausbessern und die Erneuerung bestehender Zufahrten im Knickschutzstreifen in Teilbereich 1 sind zulässig, sofern die Erneuerung in wassergebundener Weise erfolgt.

4.4 Zur Vermeidung von Knickschädigungen ist der Knickschutzstreifen während der Bauphase durch einen Bauzaun gegen ein Überfahren oder die Ablagerung von Baumaterialien zu schützen.

4.5 Entlang der nördlichen und der westlichen Grenze von Teilbereich 2 sowie entlang der westlichen und südlichen Grenze von Teilbereich 3 ist eine 3-reihige

Gehölzanzpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind heimische knicktypische Gehölze zu verwenden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 (1) BauNVO) Baugrenzen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig-

5.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen im Teilbereich 1 ist zulässig für bauliche Anlagen, die traufseitig zum Knick errichtet werden sollen. Dabei ist ein Abstand von 1 x Traufhöhe zum Knickfuß, mindestens 3 m, einzuhalten.

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

6.1 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Wintergärten, Vordächer und Terrassenüberdachungen.

6.2 Hochglänzende Dachoberflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind auf Dachflächen installierte Photovoltaikanlagen.