



Gemeinde Rickling

Bebauungsplan Nr. 18

für das Gebiet

„Südlich Fehrenböteler Dorfstraße, östlich und nördlich
Wahlstedter Weg“

Text

ENTWURF

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten GE-Gebiet ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässige Nutzung des § 8 Abs. 2 Nr. 1 „Einzelhandel“ nicht zulässig.

1.2 Ausnahmsweise ist Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 qm zulässig, wenn

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs gehandelt wird,
- er in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und
- diesem gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet ist.

1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten GE-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 8 Abs. 3

- Nr. 3 „Vergnügungsstätten“

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 In dem in der Planzeichnung festgesetzten GE-Gebiet ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 8 Abs. 3

- Nr. 1 „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“

allgemein zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 12 m festgesetzt.

Ggf. zusätzlich: Die maximale Firsthöhe für ein Betriebsleiterwohnhaus wird mit 8,50 m festgesetzt.

2.2 Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen ist die mittlere Fahrbahnachse der erschließungsseitigen Straße gemessen in Höhe der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

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

Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt mit der Maßgabe, dass die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Gesamtlänge 50 m überschreiten darf.

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

4.1 Die Knickschutzstreifen sind von baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, Ablagerungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen freizuhalten.

4.2 Während der Bauphase ist durch das Aufstellen eines Bauzaunes ein Befahren der Knickschutzstreifen oder ein Ablagern von Baumaterialien in diesem Bereich zu verhindern.

4.3 Vollversiegelnde Materialien (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, Betonierung) für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind unzulässig.

4.4 Das Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

4.5 Auf der Ausgleichsfläche in Teilgeltungsbereich 2 sind die Drainagen zu entfernen und die Nutzung dauerhaft aufgegeben.

4.6 Auf der Ausgleichsfläche in Teilgeltungsbereich 2 ist entlang der westlichen Gebietsgrenze sowie in südlichen Bereich ein Knick neu anzulegen.

4.7 Der Knick im südlichen Bereich auf der Ausgleichsfläche in Teilgeltungsbereich 2 hat einen Abstand von 10 m zur angrenzenden Rothmühlenau einzuhalten. Der 10 m breite Streifen wird als Gewässerschutzstreifen festgesetzt, der für die ordnungsgemäße Unterhaltung des Gewässers oder eine künftige Renaturierung freizuhalten ist.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ein Nachtbetrieb zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist nicht zulässig.