

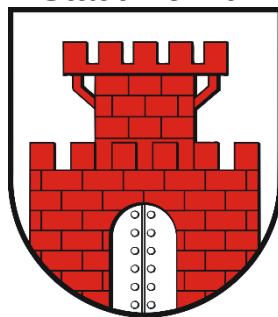
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplans Nr. 19

“Ponyhof Eichengrund“

der
Stadt Dömitz



Teil B – TEXT –**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)**

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet Ponyhof“ dient der Kinder- und Jugendarbeit in Verbindung mit dem Halten, der Zucht und der Pflege von Kleinpferden.
- 1.2 Zulässig sind der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die nach ihrem Störgrad in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zulässig sind wie:
- Gebäude mit Verwaltungs-, Aufenthalts- und Sanitärräumen sowie Gästezimmer und -wohnung
 - Pferdestall, Sattelkammer und Kutschenremise
 - Heu- und Materiallager
 - Reitwiese (Naturplatz)/Longierfläche
 - Nachtweidefläche
 - Mistlage
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig ist das Halten, die Zucht und Pflege von Großpferden als untergeordnete Nutzung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Gemäß 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 nicht zulässig.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe baulicher Anlagen wird die Oberfläche der anbaufähigen Verkehrsfläche am gemeinsamen Grenzpunkt der Grundstücke 343 und 344 im Anschlussbereich Grundstück/Straße bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäudewand und der Dachhaut bzw. die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Für bauliche Anlagen ohne eigentlichen First gilt die Oberkante als oberer Bezugspunkt.
- 2.3 Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 22 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, darf
- auf der Teilfläche 1 (TF 1) an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen,
 - auf der Teilfläche 2 (TF 2) an die seitlichen und vorderen Grundstücksgrenzen
- herangebaut werden.

4. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15

- 4.1 Die Verkehrsflächen und sonstigen Freiflächen sind unbefestigt anzulegen und zu erhalten.

5. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1 *Vom genehmigten Ökokonto 7/11/19 12:00 AM - SCH-019 " Naturwald Vier am Elbhang“, werden 1.182 KfÄ von Gesamt 570.267 KfÄ (m²) dem Bebauungsplan Nr.19 „Ponyhof Eichengrund“ der Stadt Dömitz zugeordnet und über Vertrag abgelöst.
Alternativ: Ausgleichsmaßnahme*

6. Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 6.1 Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist innerhalb des Sondergebietes zu gewährleisten.
- 6.2 Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist die Dunglage mit einem Rand und einem Abfluss mit abflussloser Grube oder alternativ mit einer Überdachung mit Überstand zu versehen.

HinweiseArtenschutz

- 1 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.
- 2 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 3 Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Bereichen in Nähe des Geltungsbereiches auszusetzen.
- 4 Als vorbeugende Maßnahme für Brutvogelarten ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämnungsmaßnahmen vorzusehen.

Baumschutz

- 5 Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.