

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ortsdurchfahrtsgrenze

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Leitungsträger

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Koleitsche mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung"

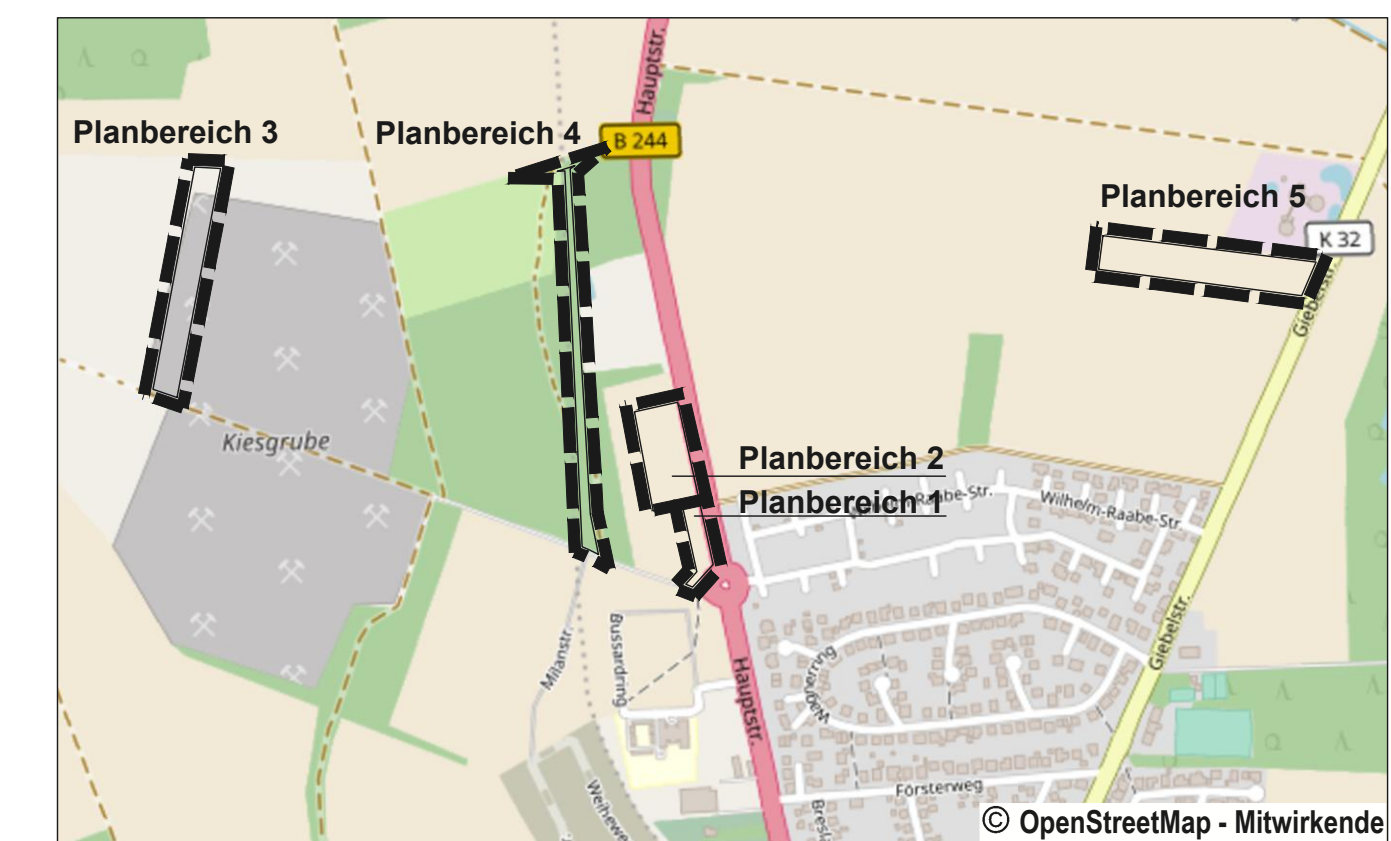
Textliche Festsetzungen

1. Freizuhaltende Flächen

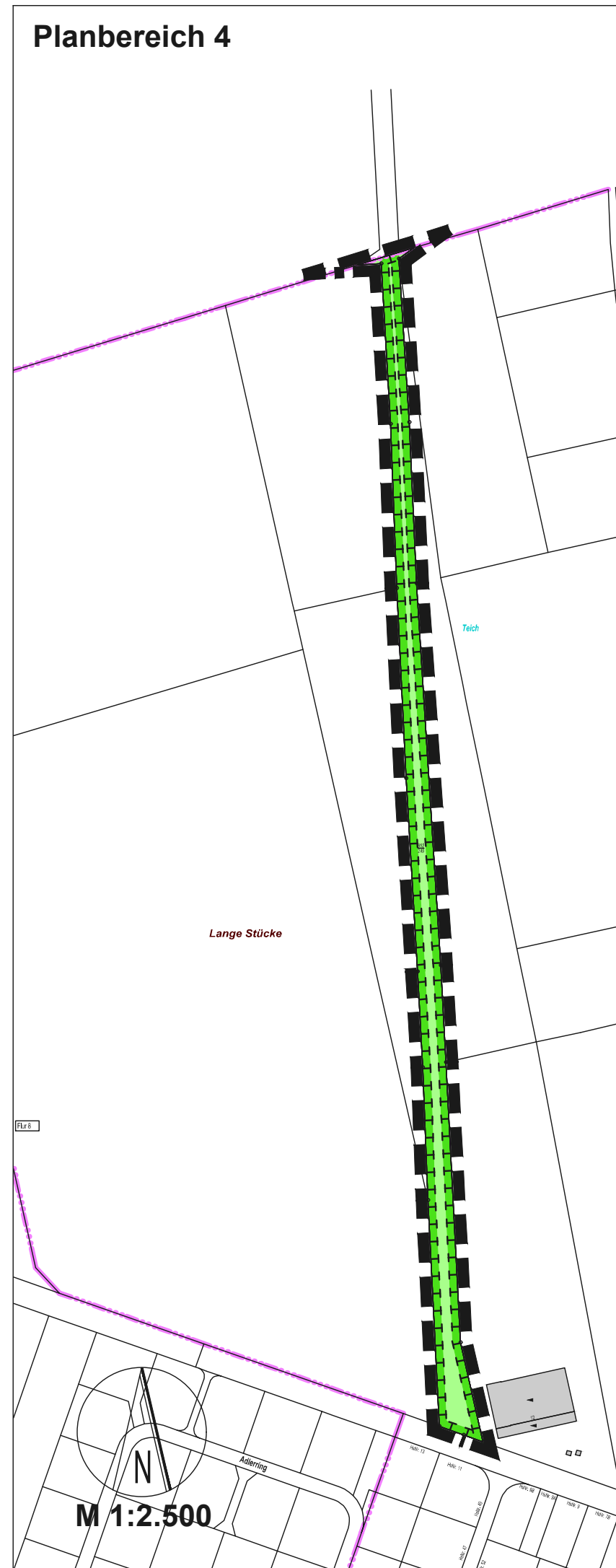
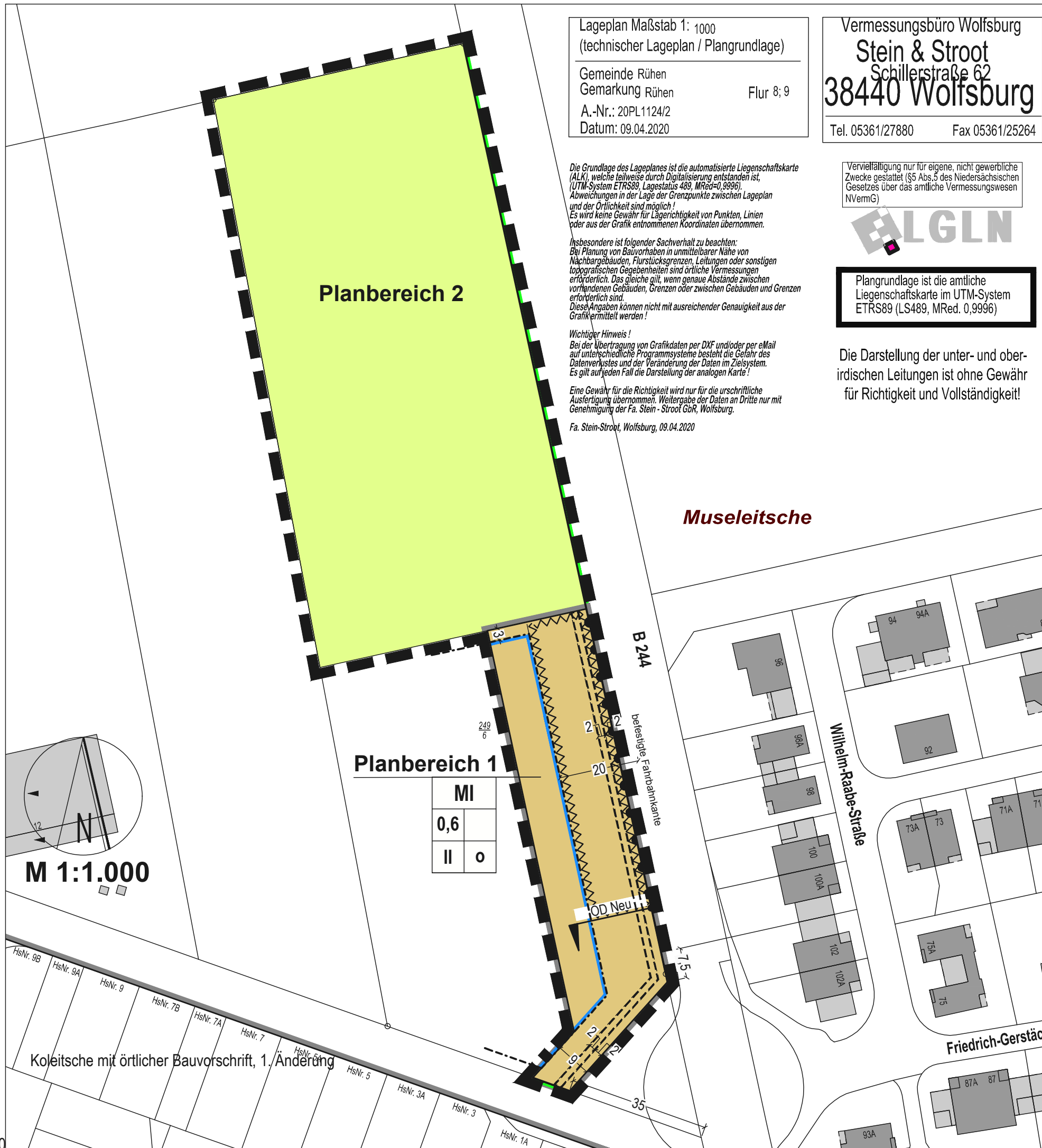
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche von 20 m Breite, gemessen vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. (Die Festsetzung vollzieht die gem. § 9 (1) FStRG nachrichtlich zu übernehmende Bauverbotzone nach.)
- In diesem Bereich dürfen bauliche Anlagen und Gebäude sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
- Im gesamten Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.
- Ausnahmsweise dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze errichtet werden. Diese sind bei Bedarf auf Kosten des Investors zurück zu bauen.

2. Grünordnung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB gilt Folgendes:
 - Auf der mit ③ bezeichneten ehemaligen Ackerfläche die derzeit als Brache auf Sandacker (AS) mit zunehmender Verbuschung vorhanden ist, ist durch Extensivierung ein Sandtrockenrasen (RSZ) zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen.
 - Auf der mit ④ bezeichneten Fläche ist der Biotoptyp Sandtrockenrasen (RSZ) und Ruderalflur auf Sandboden (URS) zu entwickeln und eine alternierende Freihaltung der Trasse vor übermäßigem Bewuchs und die partielle Freilegung von Rohboden durchzuführen.
 - Auf der mit ⑤ bezeichneten Fläche ist eine mindestens 3500m² große Streuobstwiese anzulegen. Zu pflanzen sind Obstbäume standortgerechter, heimischer Sorten.
 - Als Qualität sind mindestens zu verwenden: Hochstämme 3 x v, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm.
 - Der Pflanzabstand ist mit mind. 9 m anzulegen.
 - Die Gehölze sind durch Pfahlerüste mit je 3 Baumpfählen zu verankern.
 - Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch neue gemäß Ziffer a) zu ersetzen.
 - Die Freiflächen unter den Obstbäumen sind als Wiesenfläche zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch 1 - 2-malige Mahd nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres. Das Mähgut ist abzufahren.
 - Die Pflege ist für mindestens 25 Jahre zu gewährleisten.
- Innerhalb der Aufhebungsbereiche der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB gilt Folgendes:
 - Auf der mit bezeichneten Fläche, wird die im Bebauungsplan "Koleitsche mit ÖBV" festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, (3500 m² Streuobstwiese) mit der Bezeichnung Plangebiet Teilbereich 2, zugunsten der vorhandenen Nutzung als Ackerfläche aufgehoben.
 - Auf der mit bezeichneten Fläche werden die durch den Bebauungsplan "Koleitsche" mit ÖBV, 1. Änderung getroffenen Festsetzungen für Maßnahmen i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB auf den Flächen mit den Bezeichnung M1 und M2 aufgehoben.



780/450



Gemeinde Rühren

**Koleitsche
mit örtlicher Bauvorschrift
2. Änderung**

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

AH 02.2020