

**PRÄMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wettrop diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet für Pferdehaltung an der Alten Haselünner Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinander stehenden Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wettrop, den 27.05.2019, gez. Berning  
Bürgermeister

**VERFAHRENSMERKLE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Wettrop hat in seiner Sitzung am 22.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 9 Abs. 1 BauGB am 28.02.2018 öffentlich bekanntgemacht worden.

Wettrop, den 27.05.2019, gez. Berning

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: OB Nr. 1707  
Lageplanstichkarte: Orientierung Wettrop, Flur 10; 9  
Maßstab: 1 : 1.000  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Lageplanstichkarten und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.7.2017).  
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Liegen (Eins), den 22.05.2019, gez. Ilguth

**Planverfahren**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 11.12.2018, gez. Schwarz

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Wettrop hat in seiner Sitzung am 04.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2018 öffentlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, unvollständigen Stellungnahmen haben vom 11.10.2018 bis 15.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum werden die ausstehenden Unterlagen gem. § 4e Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.landschaft-orientiert.de sowie über das Landesportal <https://www.niedersachsen.de> zugänglich.

Wettrop, den 27.05.2019, gez. Berning

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Wettrop hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet für Pferdehaltung an der Alten Haselünner Straße" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wettrop, den 27.05.2019, gez. Berning

**Inhaltsfaktoren**  
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2019 in Anlehnung des Landrätes Elmstedt öffentlich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 4 ist dem am 31.05.2019, rechtskräftig geworden.

Wettrop, den 27.05.2019, gez. Berning

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

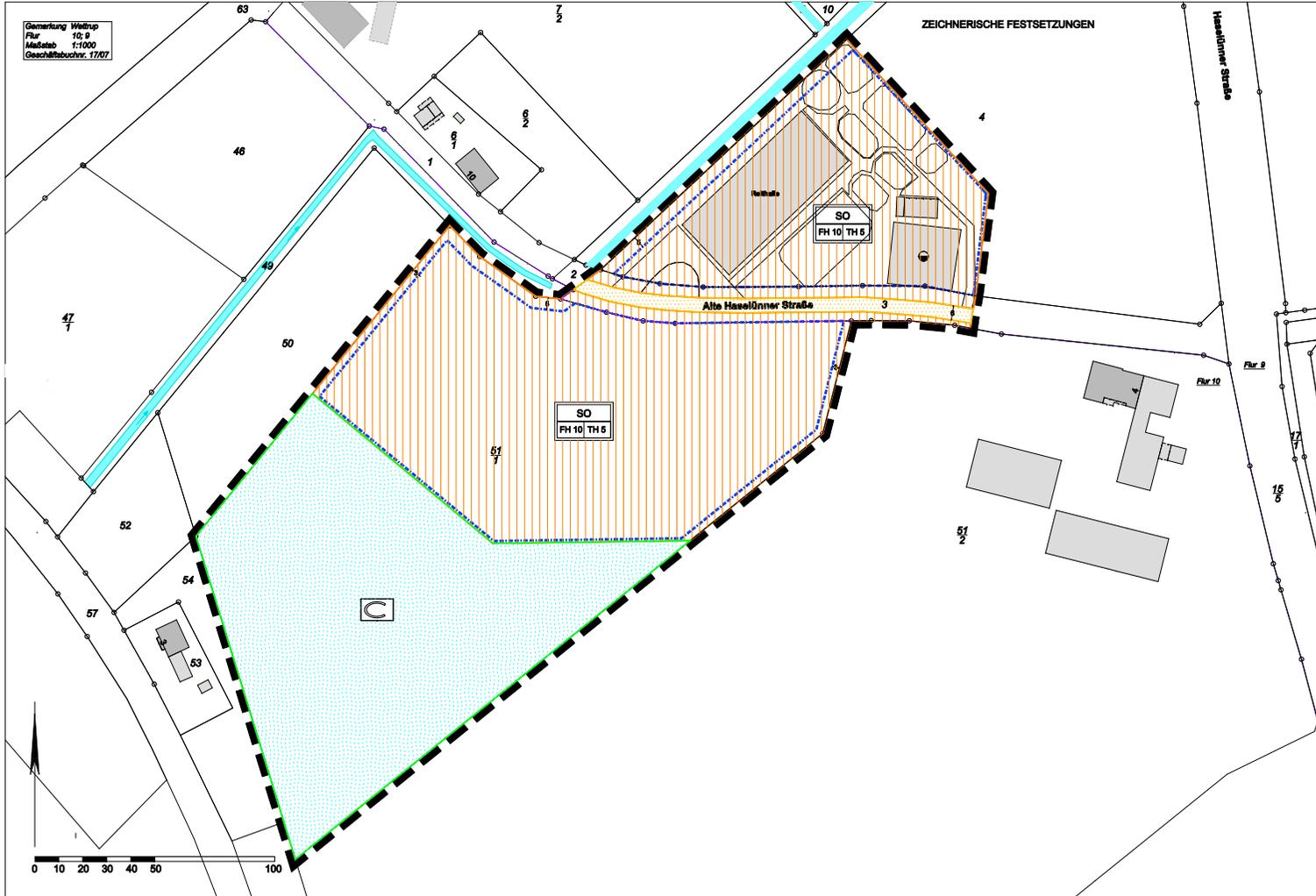
Wettrop, den ..... , gez. ....

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

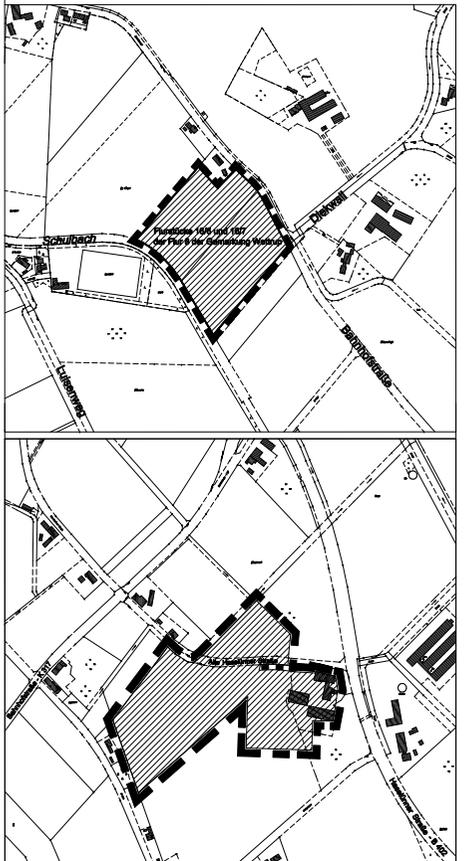
- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Die Sondergebiete "Reiterhof" dienen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauVO der Unterbringung eines nicht wesentlich überhöhten Reiterhofes.
  - Zulässig sind Pflanzflächen und Reitplätze, Ställe mit Aufstallungsmöglichkeit für bis zu 25 Pferden im nördlichen und bis zu 50 Pferden im südlichen Sondergebiet, dem Reiterhof dienende Lagerhallen, eine Betriebsabfallverwertung im nördlichen und einen Betriebsabfallbehälter im südlichen Sondergebiet sowie die jeweiligen Nebenanlagen.
  - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf im nördlichen Sondergebiet die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude 2.800 m<sup>2</sup>, für Reitplätze 2.000 m<sup>2</sup> und für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauVO 1.400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im südlichen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude 2.400 m<sup>2</sup>, für Reitplätze 2.000 m<sup>2</sup> und für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauVO 1.600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Gem. § 10 Abs. 1 BauVO bestehen sich die zeichnerischen Festsetzungen der Trassierung als gedachtem Schriftstrich der aufgehenden Wand mit der Oberseite der Dachwand und der Festhöhe auf die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 5 Abs. 9 BauVO.
- Überschaubare Grundstücksfläche
  - Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Örgeln sind gem. § 23 Abs. 6 BauVO nur innerhalb der überschaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen
  - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist die Fläche entlang des Grabens auf den Flurstücken Nr. 5 und 49 in einer Breite von 6 m ab der Böschungsoberseite von Bebauung freizuhalten und als begrünter Freifläche zu nutzen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Auf Grünflächen sind je angefangene 4 Stützplätze ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen.
  - In den Sondergebieten sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> nur vereinzelte Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum und drei Sträucher zu pflanzen.
  - In der privaten Grünfläche sind auf insgesamt mindestens 3.770 m<sup>2</sup> dreihäufig oder breitere Baum-Strauch-Hecken sowie 100 m<sup>2</sup> unentwässerte oder grüne Gehsteigebänke zu pflanzen. Eine ist insofern nicht erforderlich, als entsprechende Gehsteigebänke im Sondergebiet außerhalb der gem. Textfestsetzung 4.1 oder 4.2 zu beplantenden Flächen oder auf den Flurstücken Nr. 50 der Flur 10 oder dem Nordteil des Flurstückes Nr. 4 der Flur 9 gepflanzt werden und ihr Erhalt durch Beweiser gesichert wird.
  - Für die festgesetzten Pflanzungen sind holzartige und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die hochstämmigen Bäume sowie die Sträucher sind zu pflegen und demnach zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
- Maisanbau zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf dem Grundstück auf bis zu 2m<sup>2</sup> Fläche je 10m<sup>2</sup> verfügbarer Fläche oder eines berechneten und bebaute Bodenzone zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Nicht versickertes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück rückzuhalten und getrennt mit max. 2 m<sup>3</sup>/ha abzuführen.
- Teiländerungen des Bebauungsplanes Nr. 3
  - Der Bebauungsplan umfasst gem. § 9 Abs. 7 BauGB außer dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich auch die überschaubare Grundstücksfläche Nr. 24 des Bebauungsplanes Nr. 3 auf dem Flurstück Nr. 51/2, Haselünner Straße 4 sowie die Flurstücke der 188 und 187 der Flur 8 der Gemeinde Wettrop.
  - Die auf dem Flurstück Nr. 51/2 festgesetzten Baugrenzen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 in diesem Bereich bleiben unberührt.
  - Die Flurstücke Nr. 188 und 187 der Flur 8 werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Sondergebiet für Pferdehaltung zur Steuerung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Tierhaltung festgesetzt, in dem die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 gelten.

**Pflanzzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sondergebiet "Reiterhof" (§ 11 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- FH 10 max. Firsthöhe in m  
TH 5 max. Traufhöhe in m
- Bauweise und überschaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Verkehrsfähigkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Straßenverkehrsfähigkeit
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche "Pferdehaltung"
- Sonstige Pflanzflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maßstab ist die BauVO i.d.F.v. 21.11.2017



**Übersichtspläne** o.M.



**Gemeinde Wettrop**  
**Bebauungsplan Nr. 4**  
**"Sondergebiet für Pferdehaltung**  
**an der Alten Haselünner Straße"**  
**mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3**

Planungsstand: Endfassung Datum: 11.12.2018 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winklenbach  
Bürgermeisterei für Raum- und Umweltpflege -Urschrift-

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst  
Telefon 04221 / 444 02  
E-Mail Post@MichaelSchwarz-Planer.de