PRÄAMBEL

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wettrup diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann" (Vorhabenbezogener Bebauungsplan), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wettrup, den 12.DEZ. 2022

....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wettrup hat in seiner Sitzung am 06.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 9.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wettrup, den 12.DEZ. 2022

....
Bürgermeister

Plangrundlage

Liegenschaftskarte Az.: Gemarkung Wettrup Maßstab 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen, den 30. Sep. 2022

....

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. MAREN ILLGUTH-KARANFIL LINGEN

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann" wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 4.5.2022

....

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wettrup hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.09.2021 bis 20.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig waren die auszulegenden Unterlagen unter www.Lengerich-Emsland.de sowie unter https://uvp.niedersachsen.de verfügbar.

Wettrup, den 12.DEZ. 2022

....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wettrup hat in seiner Sitzung am 04.05.2022 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 5 "Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wettrup, den 12.DEZ. 2022

....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 "Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann" ist gemäß § 10 BauGB am 15.11.22 im EL LK Nr. 52/2022 .... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 5 "Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann" ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Wettrup, den 12.DEZ. 2022

....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 "Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wettrup, den ....

....

Planzeichenerklärung

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

SO	Sondergebiet "Pferdezucht- und -ausbildungsbetrieb" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

FH 12	max. Firsthöhe in m

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-·-·-·-	Baugrenze

Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 BauGB)

◐	Fläche für elektrische Versorgungsanlage
—◆—	Oberirdische Mittelspannungsleitung

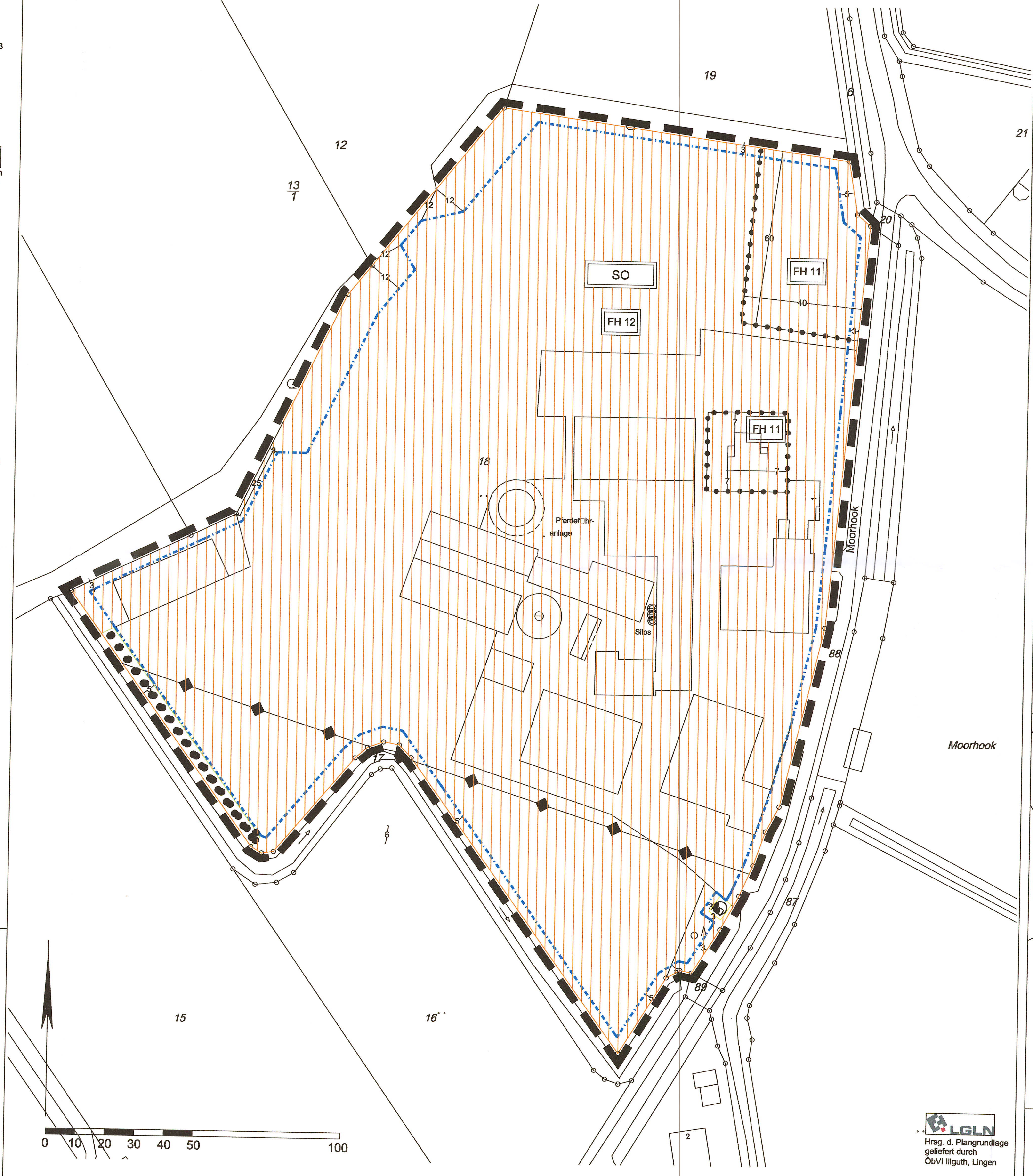
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

⁘	Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

•-•-•-•-•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 21.11.2017



LGLN
Hrsg. d. Plangrundlage
geliefert durch
ÖbVI Illguth, Lingen

Hinweise

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder **z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen** etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland (Tel. (05931) 6605 oder 442173) zu melden. **Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.**

Zutagetretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet "Pferdezucht- und -ausbildungsbetrieb" dient gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO der Unterbringung eines nicht wesentlich störenden Reiterhofes mit Pferdezucht- und -ausbildungs- sowie Landwirtschaftsbetriebes.

1.2 Im Sondergebiet zulässig sind
- Ställe für Pferde sowie für bis zu 75 Kühe,
- Reitplätze und Reithallen, davon eine mit Sozialtrakt,
- dem Reiterhof dienende Maschinen- und Lagerhallen und -plätze,
- ein Betriebsleiterwohnhaus sowie
- Nebenanlagen.

In der mittels Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichneten Fläche in der Nordostecke des Sondergebietes zulässig sind
- ein Gebäude mit bis zu 500 m² Grundfläche und bis zu fünf Wohnungen für Altenteiler, sozialversicherungspflichtig beschäftigte Betriebsangehörige und deren Familien, einen ehemaligen Betriebsangehörigen gem. Durchführungsvertrag sowie für Pferdeausbilder und für Betriebsgäste, wobei die Nutzungsdauer durch Ausbilder jeweils 4 Monate und für Gäste jeweils einen Monat pro Jahr nicht überschreiten darf, sowie
- Nebenanlagen.

1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf im Sondergebiet die Summe der Grundflächen von baulichen Anlagen einschließlich Reitplätzen 17.000 m² nicht überschreiten; dieses Maß darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 9.000 m² überschritten werden.

1.5 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerischen Festsetzungen der Firsthöhen auf die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 5 Abs. 9 NBauO.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind die Flächen entlang der Gräben auf den Flurstücken Nrn. 6 und 17 in einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante von Bebauung freizuhalten und als begrünte Freifläche zu nutzen.

3.2 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Flurstücke 12 und 13/1 ist von Bebauung, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten und als begrünte Freifläche zu nutzen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ist auf Stellplatzflächen je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

4.2 Im Sondergebiet sind je angefangene 100 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum und drei Sträucher zu pflanzen.

4.3 Für die festgesetzten Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b ist in der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Baum-Strauch-Hecke entlang des Grabens (Fl.St. 17) zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf dem Grundstück auf bis zu 2m² Fläche je10m² versiegelter Fläche über eine bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück rückzuhalten und gedrosselt mit max. 2 l/s*ha abzuleiten.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5:

1. Dächer

1.1 Auf Wohngebäuden sind nur Satteldächer oder Pultdächer mit einem Neigungswinkel von 20° - 50° zulässig.

1.2 Für die Deckung dieser Dächer sind außer naturfarbenem Reet nur Materialien in den Farbtönen rot - rotbraun zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien (z.B. glasierte Dachpfannen) nicht zulässig.

1.3 Von der Festsetzung 1.2 ausgenommen sind verglaste Anbauten sowie Anlagen, die der Gewinnung von solarer Strahlungsenergie dienen.

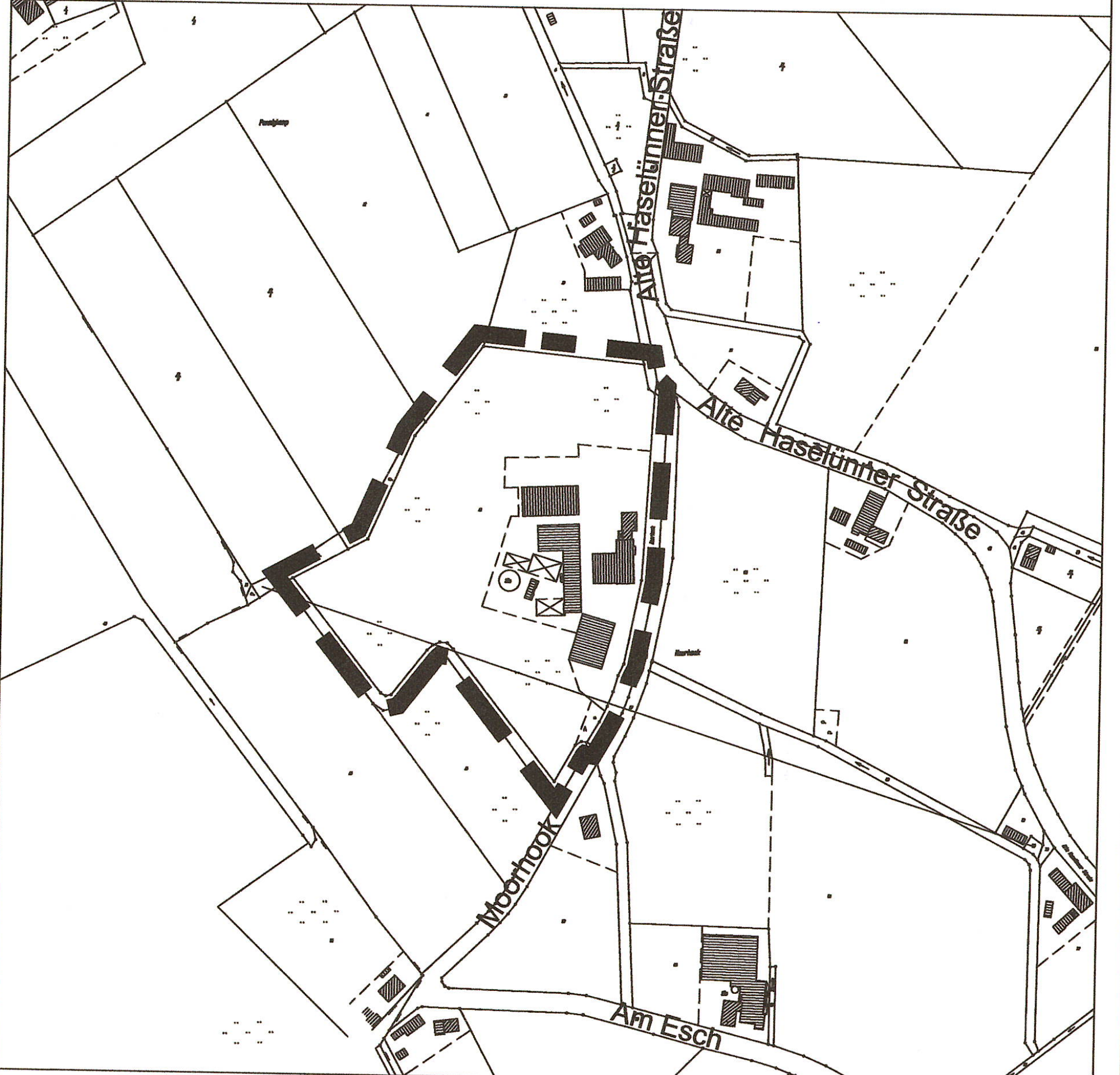
1.4 Die Dächer von Nebengebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen, die an Wohngebäude angebaut sind, sind jeweils im gestalterischen Zusammenhang mit dem Wohngebäude auszuführen.

2. Farben

2.1 Für die in Nr. 1.2 festgesetzten Farbtöne sind nur Farben zu verwenden, die sich in dem Rahmen halten, der aus den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach dem Farbregister RAL 840 HR gebildet wird:
Farbton rot: 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot),
Farbton rotbraun: 8004 (kupferbraun) und 8012 (rotbraun),

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Wettrup
Bebauungsplan Nr. 5
"Pferdezucht- und -ausbildungsbetrieb Moormann"
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Planungsstand: Endfassung Datum: 4.5.2022 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

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