

**Textliche Festsetzungen:** (gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

- Sondergebiet 1.1 bis 1.3 "Reiten und Wohnen" (SO 1.1 bis 1.3)**  
Das Sondergebiet 1.1 bis 1.3 "Reiten und Wohnen" (SO1.1 bis 1.3) dient der Unterbringung einer Reitsportanlage und dem Wohnen.
  - Im **Sondergebiet 1.1 (SO1.1)** sind folgende Nutzungen zulässig:
    - Pferdeställe, Reithallen, Reitplatz und Paddock;
    - Lagergebäude und -flächen für Futtermittel und Stroh sowie Werkstätten, Lager- und Stellflächen für landwirtschaftliche bzw. reitsportbezogene Maschinen und Geräte;
    - untergeordnete Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung dienen;
    - Wohngebäude mit im SO1.1 insgesamt bis zu drei Wohnungen.
  - Im **Sondergebiet 1.2 (SO 1.2)** sind ein oder mehrere Reitplätze sowie Gebäude für Futtermittel, Strohlager oder vergleichbare Nutzungen zulässig.
  - Im **Sondergebiet 1.3 (SO1.3)** sind Wohngebäude mit im SO1.3 insgesamt bis zu zwei Wohnungen sowie Gebäude für Futtermittel, Strohlager oder Pferdeställe zulässig.
  - Im **Sondergebiet 1.1 bis 1.3 (SO1.1 bis 1.3)** sind untergeordnete Nebenanlagen die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen zulässig, dazu zählen z.B. Garagen, Stellplätze und Zufahrten.
- Sondergebiet 2 "Kraftfahrzeugbetrieb" (SO 2)**  
Das Sondergebiet 2 "Kraftfahrzeugbetrieb" (SO2) dient der Unterbringung eines Kraftfahrzeugbetriebs als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb.
 Im Sondergebiet 2 (SO2) sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Werkstatt-, Ausstellungs- und Lagergebäude sowie Lager-, Ausstellungs- und Stellflächen für einen Kraftfahrzeugbetrieb;
  - untergeordnete Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung dienen;
  - bis zu insgesamt drei Wohnungen.
 Im Sondergebiet 2 (SO2) sind untergeordnete Nebenanlagen die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen zulässig, dazu zählen z.B. Garagen, Stellplätze und Zufahrten.
- Zulässige Grundfläche im SO 1.2**  
Die zulässige Grundfläche (GR) im SO1.2 beträgt für einen unversiegelten, d.h. in versickerungsfähiger Bauweise hergestellten, Reitplatz 3.500 qm und zusätzlich für Gebäude 300 qm.
- Gebäudehöhe (max. H)**  
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. H.) von 12 m ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.  
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der öffentlichen Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
Für untergeordnete Anlagen (z.B. Silobehälter) sowie Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine) können Ausnahmen von der festgesetzten Höhenbeschränkung zugelassen werden. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 20 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- Kompensationsmaßnahmen / Anpflanzungen**
  - Gewässerrandstreifen / Räumstreifen**  
Der 5 m - Räumstreifen am Dreibreitengraben (Gewässer III. Ordnung) gem. § 6 Verbandsatzung des Wasserverbandes Eiteriederung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Der innerhalb der privaten Grünfläche liegende Abschnitt des Räumstreifens ist extensiv zu pflegen (maximal eine Mahd/Jahr).
  - Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze und Strukturen dauerhaft zu erhalten. Größere Lücken sind mit Anpflanzungen von Heckenpflanzen des Weißdorn zu schließen. Diese Ergänzungspflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode unmittelbar nach einer baulichen Erweiterung im SO2 durchzuführen.
  - Private Grünflächen - Weide / Grünland**  
Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weide / Grünland" dient der Nutzung als Weidefläche und ist dauerhaft als Grünland zu erhalten, die Fläche darf nicht in Ackerland umgewandelt werden.
  - Private Grünflächen - Obstwiese**  
Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" sind die vorhandenen Obstbäume dauerhaft zu erhalten und durch neue hochstämmige Obstgehölze zu ergänzen. Es sind zusätzlich so viele Obstbäume anzupflanzen, dass auf der festgesetzten Fläche insgesamt pro 50 qm Fläche ein Obstbaum steht. Auch die neugepflanzten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Diese Ergänzungspflanzung ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
  - Anpflanzung von Kopfweiden**  
Entlang des "Dreibreitengrabens" sind entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan neue Kopfweiden anzupflanzen. Die Pflanzung ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Dabei sind Steckhölzer der Korbweide (Salix viminalis) mit einem Durchmesser von 6 bis 10 cm und in einer Länge von 1,50 m bis 2,50 m zu verwenden. In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind alle Seitentriebe und Knospen bis 20 cm unterhalb des zukünftigen Kopfes zu entfernen. Die hochstämmigen Kopfweiden werden in den drei ersten Jahren jährlich auf den Kopf zurückgeschnitten. Ab dem dritten Jahr oder ab einem Stammdurchmesser von mind. 10 cm genügt ein Schnitt alle 2 bis 3 Jahre. Alte Kopfweiden werden alle 5 Jahre geschnitten. Die Pflege erfolgt alternierend, d.h. nicht alle Bäume werden in einem Jahr geschnitten, so dass die Bewohner der Kopfweiden genügend Lebensraum vorfinden.
  - Private Verkehrsfläche**  
Die im Bereich der privaten Verkehrsfläche vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten.

**Hinweise:**

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleasammungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Denkmalschutzbehörde (Landkreis Verden, Tel.: 04231/15-432) zu erfolgen.
- Regenwasserableitung**  
Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser (ggf. nach einer Vorbehandlung bei Verunreinigungen) ist über eine belebte Bodenzone zu versickern oder zu verdunsten. Sofern eine Versickerung aus hydrologischen Gründen nicht möglich oder zulässig ist, ist das Wasser über eine Regenwasserrückhalteanlage gedrosselt abzuleiten. Dabei darf die Einleitungsmenge maximal dem natürlichen Abfluss von 1,5 ltr / sec X ha betragen. Der Einleitungsbereich in den Dreibreitengraben ist nach den Regeln der Technik zu befestigen.
- Alltlasten / Grundwassernutzung**  
Sollten bei den Bau- oder Erdarbeiten Alltlasten oder Kampfmittel gefunden werden, ist der Landkreis Verden (Bodenschutzbehörde, Herr Zorn, Tel.: 04231/15-344) zu benachrichtigen.  
Hinsichtlich der Nutzung des Grundwassers wird darauf hingewiesen, dass sich nördlich des Plangebietes eine Altablagerung befindet und keine Kenntnisse über eine mögliche Belastung des Grundwassers mit Schadstoffen vorliegen.
- Externe Kompensationsmaßnahmen (gem. § 1a Abs. 3 BauGB)**  
Der Bebauungsplan Nr. 40 „Sondergebiet Reiten und Kfz-Betrieb, Morsum“ verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Für die Eingriffe im Plangebiet ist an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Kompensationsfläche vorgesehen:  
**Gemarkung Morsum, Flur 14, Flurstück. 56 (tlw.) = 4.000 qm**  
Die Fläche bleibt entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht als Sukzessionsfläche der freien Entwicklung überlassen. Auf der Fläche sind ca. 40 Einzelgehölze, der in der nachfolgenden Pflanzliste angegebenen Arten als Jungpflanzen zu setzen. Dabei sind mindestens vier Arten mit einem Mindestanteil von jeweils 10 % zu verwenden. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode und wird durch vertragliche Vereinbarung gesichert.

- Pflanzliste**
- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Corylus avellana   | Haselnuss          |
| Crataegus monogyna | Weißdorn           |
| Prunus spinosa     | Schlehe            |
| Populus tremula    | Zitterpappel       |
| Quercus robur      | Stieleiche         |
| Rosa canina        | Hundsrose          |
| Rhamnus frangula   | Faulbaum           |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche          |



**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Reiten und Kfz-Betrieb, Morsum", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
Thedinghausen, den 26.10.2010  
gez. D. Ehlers, Ratsvorsitzender; gez. Schröder, Gemeindevorstand

**Verfahrensvermerke**  
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 10.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Sondergebiet Reiten und Kfz-Betrieb, Morsum" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der z. Zt. gültigen Fassung am 07.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Thedinghausen, den 26.10.2010  
gez. Schröder, Gemeindevorstand

**Erarbeiten des Planentwurfes**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55  
Oldenburg, den 16.06.2010  
gez. Gieselmann

**Zustimmung zum Planentwurf und erste Offenlegung**  
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 14.12.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.01.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 4 /2010 bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 09.02.2010 bis 09.03.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Thedinghausen, den 26.10.2010  
gez. Schröder, Gemeindevorstand

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Thedinghausen, den .....  
Gemeindevorstand

**Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen / Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.  
Thedinghausen, den 26.10.2010  
gez. Schröder, Gemeindevorstand

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Reiten und Kfz-Betrieb, Morsum" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 52 /2010 bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Reiten und Kfz-Betrieb, Morsum" ist damit am 31.12.2010 rechtswirksam geworden.  
Thedinghausen, den 06.01.2011  
gez. Schröder, Gemeindevorstand

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.  
Thedinghausen, den .....  
Gemeindevorstand

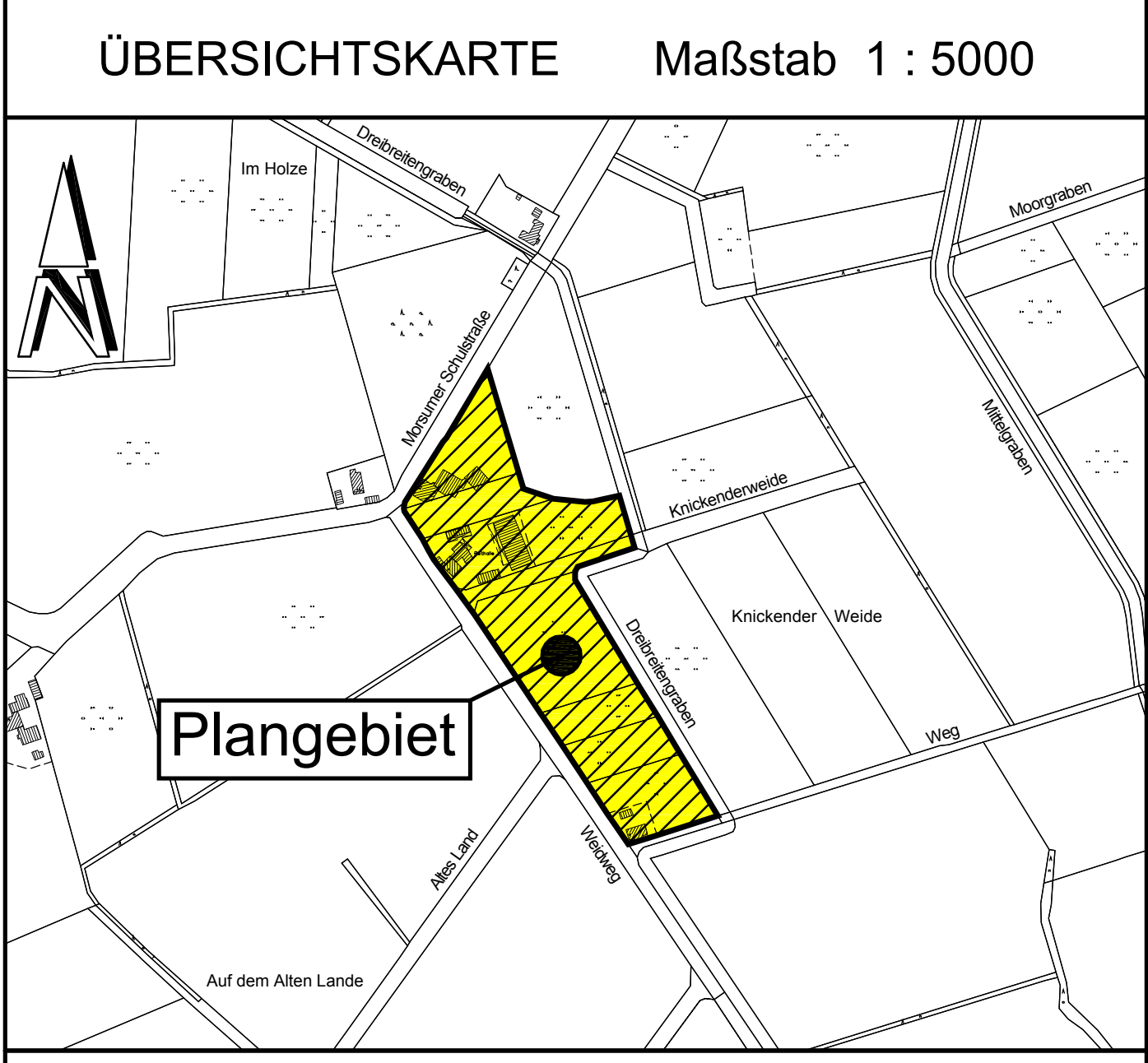
**Kartengrundlage:** Amtliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000  
**Gemeinde:** Thedinghausen  
**Gemarkung:** Morsum  
**Flur:** 14  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds.GVBl. 2003, S. 5 - VORIS 21160 01 -).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.09.2009).  
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.  
Verden, den 17.10.2010  
**L. S.** Aktenzeichen: 6003 / 09  
**Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**  
Dipl. - Ing. Andreas Janßen  
gez. Janßen

**Planzeichenerklärung**  
**Festsetzungen des Bebauungsplanes**  
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

	SO1-2 Sondergebiet 1 bis 2 (siehe textl. Fests. 1 und 2)
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ Geschossflächenzahl
	GRZ Grundflächenzahl
	GR Grundfläche mit Flächenangabe
	maximale Höhe baulicher Anlagen
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Baugrenze
	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Weide / Grünland, Obstwiese
	Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier:  = Private Verkehrsfläche
	zu erhaltender Einzelbaum
	neu zu pflanzender Einzelbaum (Kopfbäume) (Abstand ca. 10 m)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	



**Gemeinde Thedinghausen**  
Braunschweiger Straße 10  
27321 Thedinghausen

**Bebauungsplan Nr. 40**  
**"Sondergebiet Reiten und Kfz-Betrieb, Morsum"**  
**Abschrift**