

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Emtinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Emtinghausen, den 29.10.2012

gez. Lübkemann L.S. gez. Schröder
(Bürgermeister) (Siegel) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat in seiner Sitzung am 15.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emtinghausen, den 29.10.2012
gez. Schröder
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat in seiner Sitzung am 31.01.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.06.2012 bis 19.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emtinghausen, den 29.10.2012
gez. Schröder
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.09.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emtinghausen, den 29.10.2012
gez. Schröder
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.02.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 6 / 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 08.02.2013 rechtsverbindlich geworden.

Emtinghausen, den 11.02.2013
gez. Schröder
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emtinghausen, den
(Gemeindedirektor)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Emtinghausen, Gemarkung Emtinghausen, Flur 9
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2010

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.09.2010).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Achim, den 24.10.2012
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn L.S.
Amtliche Vermessungsstelle Siegel
gez. Uwe Ehrhorn

Unterschrift

- 1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- 2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 11.10.2012
Ehernerstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)



HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl
GH 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise, offene Bauweise, Gebäudelängen bis 60m zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

1. SO Sondergebiet „Hund und Pferd“

Das Sondergebiet (SO) „Hund und Pferd“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung und Ausbildung von Hunden und Pferden. Es dient auch dem betriebsbezogenen Wohnen. Das Sondergebiet wird wie folgt nach zulässigen Nutzungen gegliedert.

SO1

Zulässig sind folgende Anlagen und Nutzungen:

1. Pferdestall (ohne Pensionstierhaltung)
2. Hundepension
3. Einzelhandelnutzung mit Sortiment zur Pferde- und Hundehaltung mit einer Verkaufsfläche von höchstens 50 qm
4. Büro-, Seminar- und Sozialräume
5. insgesamt höchstens 3 Wohnungen - sofern sie im Zusammenhang mit einer im Sondergebiet (SO) zulässigen Nutzung stehen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen

SO2

Zulässig sind folgende Anlagen und Nutzungen:

1. Ausbildungsplatz für Hunde
2. Stellplätze für den durch die Nutzungen verursachten Bedarf
3. Nebenanlagen

SO3

Zulässig sind folgende Anlagen und Nutzungen:

1. Reithalle zu Ausbildungszwecken „Pferdebegleithund“
2. Reitplätze zu Ausbildungszwecken „Pferdebegleithund“
3. Stellplätze für den durch die Nutzungen verursachten Bedarf
4. Nebenanlagen

(gem. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

2. Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen bis zu 60 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile, u.ä. zulässig.

4. Maßnahmen zum Lärmschutz

Die Freiflächen zur Ausbildung von Hunden müssen zu den östlichen Flurstücksgrenzen des Waldweges einen Abstand von mindestens 15 m halten. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen. Bei Vorhaben, die erstmalig zu einer Bodenversiegelung führen und gleichzeitig keine Entsigelung an anderer Stelle im Geltungsbereich herbeigeführt wird, ist je 2 qm versiegelter Fläche 1 qm Heckenanteil in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

Auf den Flächen ist eine freiwachsende Weißdornhecke zu pflanzen. Weißdornsträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art in der festgesetzten Fläche vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

6. Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in offenen Versickerungsanlagen auf den Grundstücken mit einer Grundwasserüberdeckung von 1 m zur Versickerung zu bringen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

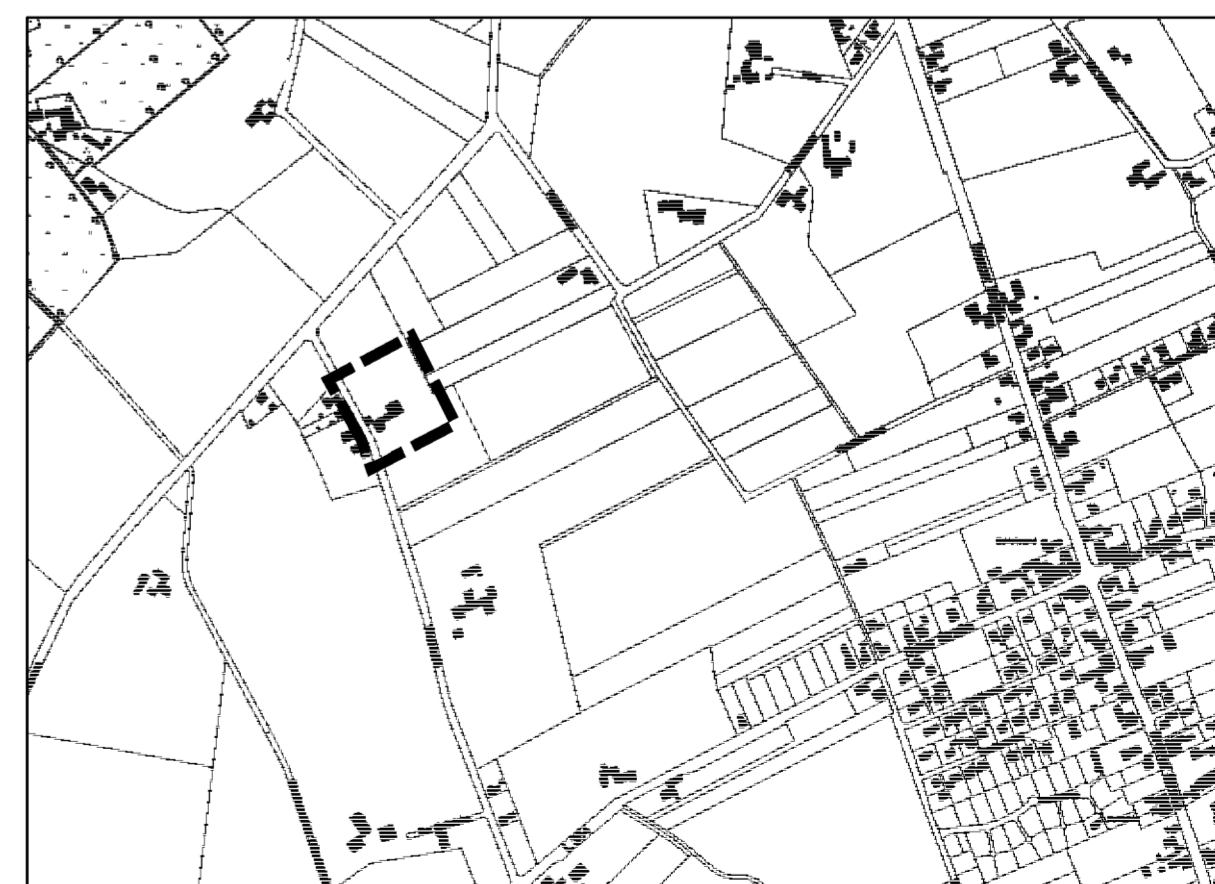
7. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Eiche als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm neu anzupflanzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Gemeinde Emtinghausen

Bebauungsplan Nr.9

"Sondergebiet Waldweg"



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99