



GEMEINDE Anderverne
Bebauungsplan Nr. 10
"Sondergebiet Reitpension Thünemann"

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Anderverne diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Sondergebiet Reitpension Thünemann", bestehend aus der Planzeichnung und den zugehörigen textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Anderverne, 03.12.2019 (Siegel) **gez. Schröder**
 Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Reitpension"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse
- 0,6** Grundflächenzahl
- 1,2** Geschossflächenzahl
- H** Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Richtfunktrasse (nachrichtlich)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018 **LGLN**
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 Katasteramt Lingen

Landkreis Emsland
 Gemeinde : Anderverne
 Gemarkung : Anderverne
 Flur : 032
 Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwendung für nicht amtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 06.02.2019). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Der Überbegriff der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 11.03.2020 **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen Katasteramt Lingen-**

(LS) **gez. Pötter**

Textliche Festsetzungen (TF) (gemäß § 9 Abs.1 BauGB)

- Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reitpension" sind nachfolgende bauliche Anlagen zulässig.
 - Reithalle
 - Reitplatz
 - Ställe inkl. zugeordneter Paddocks
 - Lagerplätze (Festmistplatte)
 - Lagerhalle für Maschinen und Verbrauchsmaterialien (Futter, Heu, Stroh) für den Bereich der Reitpension
 - Erschließung der baulichen Anlage inkl. Stellflächen
 - Einzäunung / Einfriedung des Grundstücks
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude (§ 2 Abs. 2 NBauO) und/oder Garagen handelt, nicht zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:
 Der untere Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15,0 m ist die Fahrbahnachse der Erschließungsstraße (Toschlag) vor der jeweiligen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).
 Ausnahmsweise sind für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Antennen und sonstige technische Anlagen gem. § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen von bis zu 5 m zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:
 Der untere Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15,0 m ist die Fahrbahnachse der Erschließungsstraße (Toschlag) vor der jeweiligen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).
 Ausnahmsweise sind für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Antennen und sonstige technische Anlagen gem. § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen von bis zu 15 m zulässig.
 - Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 - Grünordnerische Festsetzungen:
 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Pflanzung mit den nachfolgenden heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen.
- Pflanzenliste:**
- | | | |
|------------------------|---------------------------|----------|
| Haseleib | <i>Corylus avellana</i> | ca. 5 % |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> | ca. 5 % |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> | ca. 5 % |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> | ca. 5 % |
| GrünSchwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> | ca. 5 % |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> | ca. 5 % |
| Faulbaum | <i>Rhamnus frangula</i> | ca. 5 % |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> | ca. 15 % |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> | ca. 15 % |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> | ca. 15 % |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | ca. 10 % |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> | ca. 10 % |
- § 7 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 10 „Reitpension Thünemann“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Dörpe“ und des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Im Dörpe - Erweiterung“ in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen.

Hinweise

- Bodenfunde:**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, Hannover, als Obere Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Altlasten:**
 Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.
- Immissionen Bundesstraße 214:**
 Von der B214 (Frerener Straße, Fürstenauer Straße) gehen Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- und Umbau bestehen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbalasträger.
 Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbalasträge kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbalasträger oder infolge von Baumaßnahmen an der jeweiligen Straße aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind von der Gemeinde bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.
- Landkampfmittel:**
 Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Emsland oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
- Brandschutz:**
 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten. Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten / Löschwasserversorgung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.
- Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers:**
 Grundsätzlich ist eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzustreben. Sollte dies aufgrund ungünstiger Grundwasserstände nicht möglich sein, sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzusehen.
- Artenschutzrechtliche Hinweise:**
 - Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: Anfang März bis Ende Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
 - Evtl. notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gehöhrbrütender Vogelarten und Fledermause. Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind auch bei einer Fällung außerhalb dieses Zeitraumes unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

Verfahrensvermerke

- Der Rat der Gemeinde Anderverne hat in seiner Sitzung am 13.06.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Anderverne, den 03.07.2019 (Siegel) **gez. Schröder**
 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grottenstraße 2 • 49823 Freren
 Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

Freren, 28.05.2019 i. A. **gez. Thiemann**
 Planverfasser

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.07.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Möglichkeit der Einsichtnahme des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes und der Kurzerläuterung vom 18.07.2019 bis 19.08.2019 durchgeführt.

Anderverne, den 20.08.2019 (Siegel) **gez. Schröder**
 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Anderverne, den 03.07.2019 (Siegel) **gez. Schröder**
 Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Anderverne hat in seiner Sitzung am 25.09.2019 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung inkl. Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung inkl. Umweltbericht haben vom 18.10.2019 bis 18.11.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Anderverne, den 19.11.2019 (Siegel) **gez. Schröder**
 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Anderverne, den 02.10.2019 (Siegel) **gez. Schröder**
 Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Anderverne hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.12.2019 als Satzung und die Begründung inkl. Umweltbericht beschlossen.

Anderverne, den 03.12.2019 (Siegel) **gez. Schröder**
 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.03.2020 im Amtsblatt Nr. 7/2020 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 13.03.2020 rechtsverbindlich geworden.

Anderverne, den 13.03.2020 (Siegel) **gez. Schröder**
 Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Anderverne, den _____ **Der Bürgermeister**

