

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung




SO Sondergebiet "Pferdezucht und -ausbildung"

Maß der baulichen Nutzung

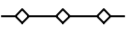
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 8,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen




o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

 Baugrenze
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 überbaubare Grundstücksfläche





Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 unterirdische Sauer gasleitung mit 50 m bzw. 200 m Sicherheitsbereich

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

 Erhaltung von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, auf der ein Reitplatz zulässig ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Sondergebiet Pferdezucht und -ausbildung

(1) Das Sondergebiet „Pferdezucht und -ausbildung“ gem. § 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben aus dem Bereich der Pferdezucht, Pferdeausbildung und Reitanutzung.

(2) In dem Sondergebiet (SO) „Pferdezucht und -ausbildung“ sind grundsätzlich gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO folgende Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen zulässig:

- Reit- und Mehrzweckhalle
- bedeckte Führanlage mit Longierzirkel
- Nebenanlagen (z.B. Paddocks und Reitplatz) und Lagerräume, die in Verbindung mit der zulässigen Nutzung stehen
- Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
- drei Wohnungen und drei Ferienwohnungen
- Betriebe und Anlagen, die der regenerativen Erzeugung von Elektrizität und Wärme dienen.

(3) In dem Sondergebiet (SO) „Pferdezucht und -ausbildung“ sind gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ausnahmsweise auf maximal 1.000 m² Grundstücksfläche zulässig.

(4) Das Sondergebiet „Pferdezucht und -ausbildung“ wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert und eingeschränkt:

- Wohnungen und Ferienwohnungen sind nur im Teilbereich SO 1 zulässig
- Die Reit- und Mehrzweckhalle und der Reitplatz sind nur im Teilbereich SO 2 zulässig.
- Die bedeckte Führanlage ist nur im Teilbereich SO 3 zulässig.
- Zwischen der Reit- und Mehrzweckhalle sowie der bedeckten Führanlage ist als Verbindung eine bauliche Anlage als Nebenanlage im nicht überbaubaren Bereich zulässig.

2 Stellplätze und Garagen

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind Stellplätze nicht zulässig. In dem Sondergebiet SO 1 sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen im SO 1 und SO 2 zulässig. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3 Zulässige Grundfläche

Innerhalb der Sondergebiete sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 11.000 m² zulässig. Diese zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht weiter überschritten werden.

Hierbei sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden mit einer maximal zulässigen Grundfläche von zusammen 5.000 m² und ein Reitplatz mit maximal 1.200 m² zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine bauliche Anlage als Verbindung zwischen der Reit- und Mehrzweckhalle sowie der bedeckten Führanlage mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² zulässig, wobei diese Fläche auch auf die insgesamt zulässige Grundfläche anzurechnen ist. (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)

4 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der 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. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

5 Bauweise

Als abweichende Bauweise wird für das SO 2 festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch bis zu 77,5 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

6 Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze ist ebenfalls auf den Grundstücksflächen (im Einzelfall nach Vorklärung) zur Versickerung zu bringen. Die Fläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze ist so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine). (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7 Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sowie die Bäume innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung mit standortheimischen Laubbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Schwarzerle*. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8 Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartiegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss*. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang, 3 x v oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe, 3 x v; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 8 - 10 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal gepflanzt, 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 an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

§ 1 Dachneigung

Innerhalb des Sondergebietes sind die Dachflächen der Hauptgebäude und mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zu errichten; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer), für die Reit- und Mehrzweckhalle, die bedeckte Führanlage mit Longierzirkel sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m² haben. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 2 Dachmaterial

Die Dacheindeckung der Gebäude ist nur in den Farben Naturrot bis Braun (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016) bzw. Anthrazit zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude in dem Sondergebiet SO 1 sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind innerhalb des gesamten Sondergebietes unzulässig.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen (u.a. Photovoltaikanlagen) bleiben unberührt. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 3 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden aller Gebäude sind soweit möglich als Verblendmauerwerk in naturrotten bis rotbraunen Farben (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016) oder als Holzfassaden auszuführen. Dabei dürfen bei Gebäuden mit Verblendmauerwerk bis zu einem Drittel der Wandflächen als Putzfassade mit einem hellen bzw. naturrotten bis rotbraunen (siehe oben) oder auch grünen Farbstrich (entsprechend RAL 6002, 6005, 6010, 6025, 6028) oder als Holzfassade ausgeführt werden.

Ausnahmsweise sind bei Garagen auch offene Wandflächen zulässig (offene Garage / Carports).

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

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

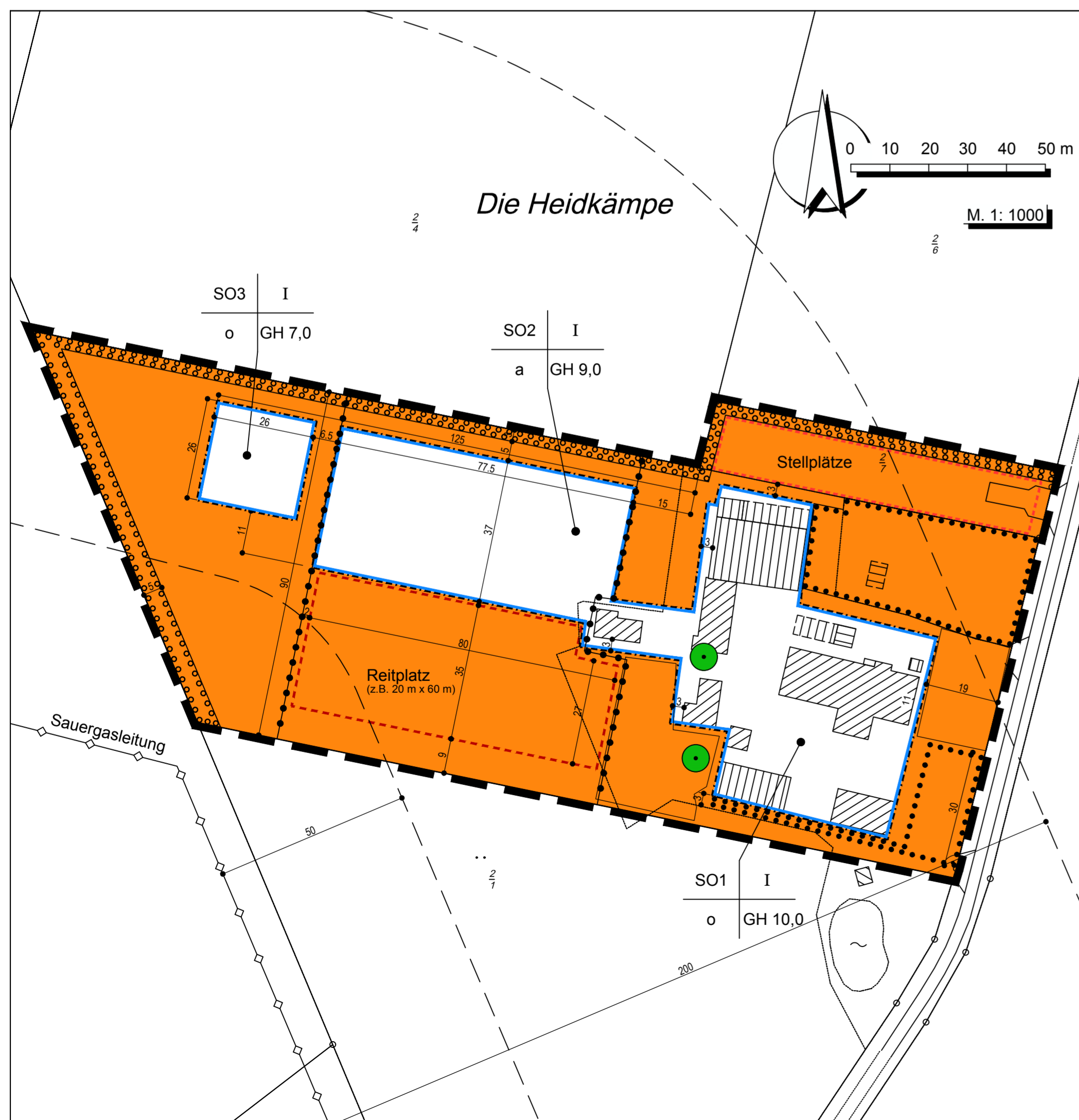
(4) Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz- oder Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Schutz gefährdeter Arten zu beachten. Ggf. kann ein fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

(5) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Gemeindeverwaltung Dötlingen eingesehen werden.

(6) Innerhalb des 50 m Sicherheitsbereiches der vorhandenen Sauer gasleitung sind Nutzungen mit dem Betreiber ExxonMobil abzustimmen.

(7) Bei sämtlichen unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronentraufbereich festgesetzter Gehölzflächen und Bäume sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten.

(8) Entsprechend dem genannten Verbotszeitraum im § 39 BNatSchG (Allgemeiner Artenschutz) sollten Gehölzfällungen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unterlassen werden.



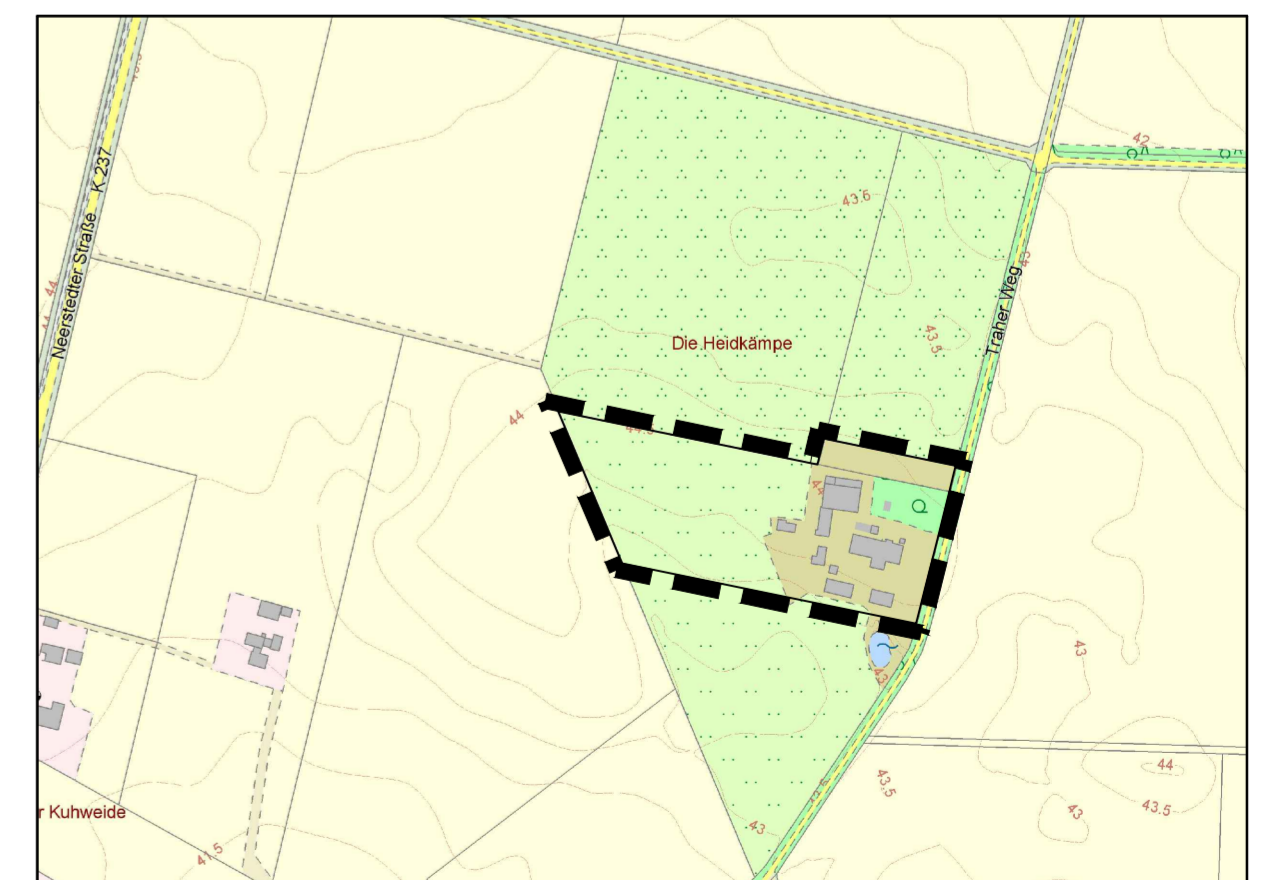
Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 76

"Traher Weg - Wichmann"

ENTWURF

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
 Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
 E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung