

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wettrup diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet für Pferdehaltung an der Alten Haselünner Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wettrup, den 27. MAI 2019  
 Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Wettrup hat in seiner Sitzung am 22.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wettrup, den 27. MAI 2019  
 Bürgermeister

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: GB Nr. 17/07  
 Liegenschaftskarte: Gemarkung Wettrup, Flur 10; 9  
 Maßstab: 1:1.000  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.7.2017).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslage ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 22. MAI 2019  
 Bürgermeister

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltingenieur, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 11.12.2018

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Wettrup hat in seiner Sitzung am 04.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.10.2018 bis 12.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die ausliegenden Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.Lenggerich-Emsland.de sowie über das Landesportal https://lupv.niedersachsen.de zugänglich.

Wettrup, den 27. MAI 2019  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Wettrup hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet für Pferdehaltung an der Alten Haselünner Straße" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wettrup, den 27. MAI 2019  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.5.19 im Amtsblatt des Landkreises Emsland ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 ist damit am 31.5.19 rechtskräftig geworden.

Wettrup, den 19. JUNI 2019  
 Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wettrup, den 28.8.2019  
 Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Die Sondergebiete "Reiterhof" dienen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO der Unterbringung eines nicht wesentlich störenden Reiterhofes.
  - Zulässig sind Reithallen und Reitplätze, Ställe mit Aufstallungsmöglichkeit für bis zu 25 Pferden im nördlichen und bis zu 50 Pferden im südlichen Sondergebiet, dem Reiterhof dienende Lagerhallen, eine Betriebsleiterwohnung im nördlichen und ein Betriebsleiterwohnhaus im südlichen Sondergebiet sowie die jeweiligen Nebenanlagen.
  - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf im nördlichen Sondergebiet die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude 2.800 m², für Reitplätze 2.200 m² und für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1.400 m² nicht überschreiten. Im südlichen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude 2.400 m², für Reitplätze 2.800 m² und für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1.600 m² nicht überschreiten.
  - Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerischen Festsetzungen der Traufhöhe als gedachtem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut und der Firsthöhe auf die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 5 Abs. 9 BauNVO.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen**
  - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist die Fläche entlang des Grabens auf den Flurstücken Nm. 5 und 49 in einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante von Bebauung freizuhalten und als begrünte Freifläche zu nutzen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
  - Auf Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
  - In den Sondergebieten sind je angefangene 100 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum und drei Sträucher zu pflanzen.
  - In der privaten Grünfläche sind auf insgesamt mindestens 3.770 m² dreireihige oder breitere Baum-Strauch-Hecken sowie 150 m² umfassende oder größere Gehölzinseln zu pflanzen. Dies ist insoweit nicht erforderlich, als entsprechende Gehölzstrukturen im Sondergebiet außerhalb der gem. Textfestsetzung 4.1 oder 4.2 zu bepflanzen Flächen oder auf dem Flurstück Nr. 50 der Flur 10 oder dem Nordteil des Flurstückes Nr. 4 der Flur 9 gepflanzt werden und ihr Erhalt durch Baulast gesichert wird.
  - Für die festgesetzten Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die hochstämmigen Bäume sowie die Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf dem Grundstück auf bis zu 2m² Fläche je 10m² 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.
- Teilländerungen des Bebauungsplanes Nr. 3**
  - Der Bebauungsplan umfasst gem. § 9 Abs. 7 BauGB außer dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich auch die überbaubare Grundstücksfläche Nr. 24 des Bebauungsplanes Nr. 3 auf dem Flurstück Nr. 51/2, Haselünner Straße 4 sowie die Flurstücke der 16/6 und 16/7 der Flur 8 der Gemarkung Wettrup.
  - Die auf dem Flurstück Nr. 51/2 festgesetzten Baugrenzen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 in diesem Bereich bleiben unberührt.
  - Die Flurstücke Nm. 16/6 und 16/7 der Flur 8 werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 als Sondergebiet zur Steuerung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Tierhaltung festgesetzt, in dem die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 gelten.

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**



**Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 SO Sondergebiet "Reiterhof" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 FH 10 max. Firsthöhe in m  
 TH 5 max. Traufhöhe in m

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Private Straßenverkehrsfläche

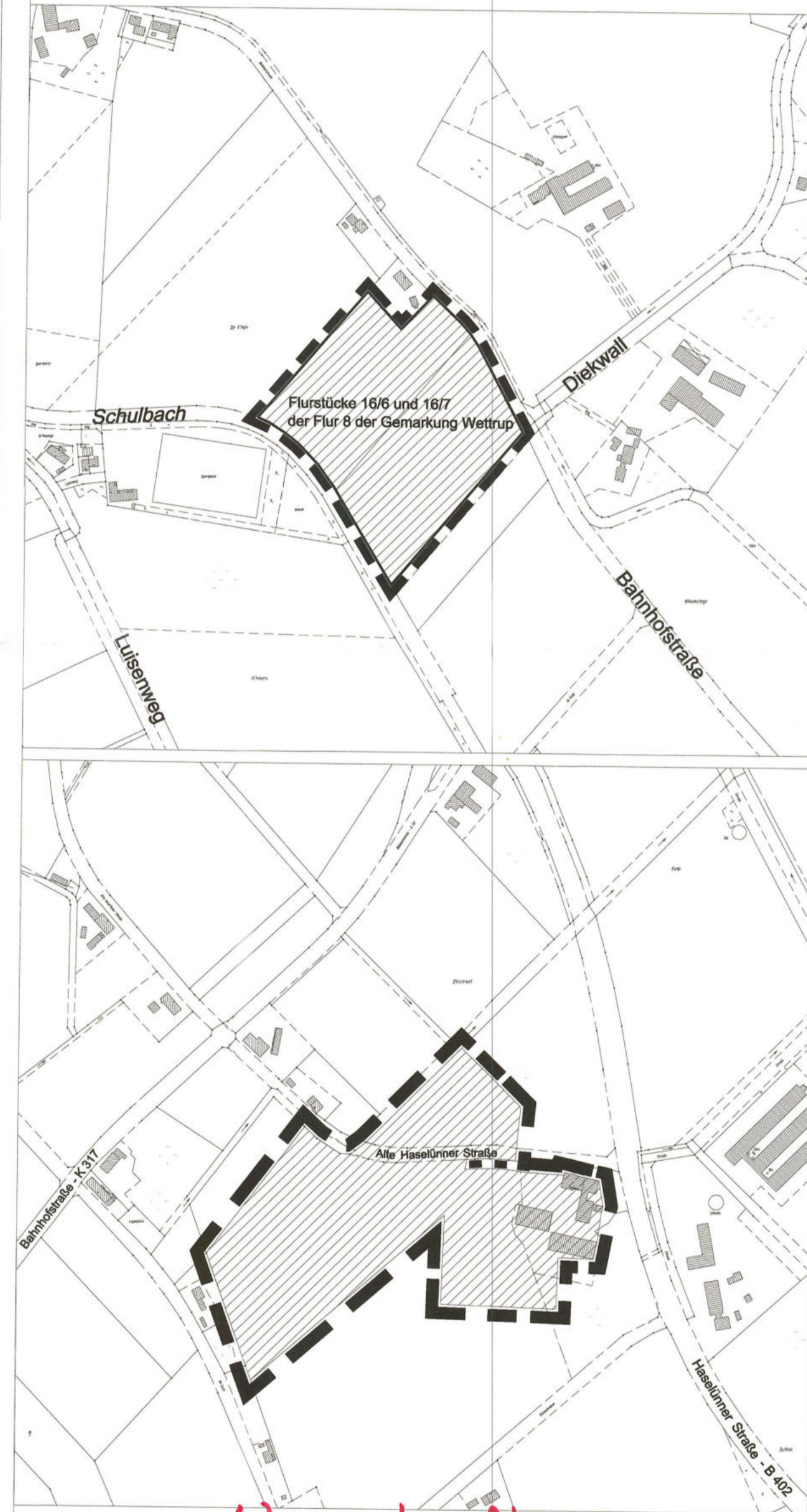
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Private Grünfläche "Pferdehaltung"

Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

**Übersichtspläne**

o.M.



*- Urschrift -*  
**Gemeinde Wettrup**

**Bebauungsplan Nr. 4**  
**"Sondergebiet für Pferdehaltung**  
**an der Alten Haselünner Straße"**  
**mit Teilländerung des Bebauungsplanes Nr. 3**

Planungsstand: Endfassung Datum: 11.12.2018 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach  
 Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltingenieur

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