

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
„Gestüt - Der Polderhof“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bunde am 11.03.2010 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Gestüt - Der Polderhof“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bunde **15. März 2010**

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 15.03.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gestüt - Der Polderhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde **15. März 2010**

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 07.07.2008 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gestüt - Der Polderhof“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.08.2008 bis 15.09.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde **15. März 2010**

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 13.10.2008 dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gestüt - Der Polderhof“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.01.2009 bis 30.01.2009 gemäß § 4a(3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde **15. März 2010**

3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 09.02.2009 dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gestüt - Der Polderhof“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.02.2009 bis 09.03.2009 gemäß § 4a(3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde **15. März 2010**

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 22.06.2009 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gestüt - Der Polderhof“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.09.2009 bis 02.10.2009 gemäß § 4a(3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde **15. März 2010**

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Gestüt - Der Polderhof“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.03.2010 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde **15. März 2010**

Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Gestüt - Der Polderhof“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2010, im Amtsblatt Nr. 44 des Landes Leers bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2010 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den **18.06.2010**

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gestüt - Der Polderhof“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

Plangrundlage

Kartengrundlage: GLL, Behörde für Geoinformation und Landentwicklung Aurich
Liegenschaftskarte: ALK
Gemarkung: Bunderhee Flur: 5 Maßstab 1:1000
Die Vervielfältigung und Verwertung für nichttechnische oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003, S. 5).
Die Planunterlage entspringt dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.04.2007, Az.14 103/2007). 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.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Olfener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg

gez. Dr. Schneider/ Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsbeschränkung / Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 (2) BauNVO sind in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung „Gestüt“ folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdeställe, auch für die Pensionierhaltung,
- Reit- und Fahrplätze, Longierplätze, Führanlagen,
- Schmiede,
- Lagergebäude für pferdebezogene Materialien, Geräte, die Futterbevorratung und landwirtschaftliches Gerät,
- Aufenthaltsräume, betriebsbezogenes Wohnen, für das Gestüt erforderliche Büroräume,
- Casino, Seminarräume, Unterkünfte für die Gästevermietung anlässlich von Seminaren und Zuchtschauen u.ä.,
- Anlagen für die Pferdezucht wie Deckhalle, Labor, Gebäude für die Unterbringung ärztlicher Versorgung für Tiere,
- Anlagen und Einrichtungen für therapeutisches Reiten,
- Stellplätze und sonstige Anlagen, (z.B. Mistplatte), die im Zusammenhang mit der Nutzung des Gestüts stehen,
- Schwimmbad im Bereich des betriebsbezogenen Wohnens.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18(1) BauNVO wird die maximale Firsthöhe der Gebäude in den Sonstigen Sondergebieten begrenzt auf 13,00m. Bezugspunkt für die Messung ist die Oberkante der Steinhausstraße in Mitte der geplanten Gebäude.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche

a) Gemäß § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

b) Werden im Sonstigen Sondergebiet befestigte Flächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. Rasenpflaster mit Rasenlochsteinen, Schotterrasen, breitflügig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenanteil) angelegt, gelten diese Flächen nicht als Grundflächen nach § 19 BauNVO, da sie sich auf die Funktionen des Bodens nur geringfügig auswirken.

c) Dungplatten, Reitplätze, Longierplätze, Paddocks und ähnliche Anlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese baulichen Anlagen werden bei der Ermittlung der Grundfläche ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB nicht mit angerechnet.

§ 4 Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäudelängen über 50m sind zulässig.

§ 5 Wasserwirtschaft

Gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB wird für die Grundstücke des Sonstigen Sondergebietes (SO) vorgeschrieben, dass das gesamte infolge der Versiegelung anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück selbst zurückzuhalten und zu versickern, ggf. gedrosselt der Vorflut zuzuführen ist. Für die Versickerung sind spezielle Anlagen entsprechend dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) als dem hierfür maßgebenden technischen Regelwerk herzustellen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf keiner gesonderten Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises, wenn die Versickerung oberirdisch über begrünte Flächen oder Mulden erfolgt (vgl. § 13 6 (4) Nds. Wassergesetz)

§ 6 Grünordnung

Gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB sind auf den festgesetzten privaten Grünflächen standortheimische Strauch-Baumhecken sowie Einzelgehölze anzupflanzen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind dabei zu erhalten und zu ergänzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Im einzelnen sind auf den Flurstücken 18/10, 18/5 und 10 /5 (Grundstücke des Gestüts) der Flur 5, Gemarkung Bunderhee, insgesamt 114 standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen. Als Pflanzware sind dabei 1,50m bis 2,00m hohe Heister ohne Ballen zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind entsprechend dem **Pflanzplan** (siehe Begründung, Anlagen) vorzunehmen.

Hinweise

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftsteuerreformG vom 24. 12. 2008 (BGBl. I S. 3018);
- Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Leer unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagere** oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die **Versorgungsleitungen** der EWE (Gas, Niederspannung, Mittelspannung) verlaufen entlang der Steinhausstraße. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunehmen wird hingewiesen. Es wird um rechtzeitige Abstimmung der Bauarbeiten gebeten.

Planzeichnung

Vorhabenplan

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung : **Gestüt**

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Maximale Zahl der Vollgeschosse
a Abweichende Bauweise
FH Maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg

Grünflächen

Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Nutzungsgrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
"Gestüt - Der Polderhof"

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer

Stand: Satzungsbeschluss 11.03.2010
Abschrift
Im Auftrag erstellt durch: P3...
P3 Planungsteam GbR mbH
Oldenburg
Older Straße 33a 26121 Oldenburg
Telefon 0441 74 210 Fax 0441 74 211