

## PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 98 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Großrönne diesen Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnen mit Pferd - An der Rönne“ bestehend aus der Planzeichnung, den textuellen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großrönne, den .....

Bürgermeister

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnen mit Pferd - An der Rönne“ der Gemeinde Großrönne wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GRR-ARCHITECTUR • STADTBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21758 Hechthausen.

Hechthausen, den .....

Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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



© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osterrdorf

Das Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort) ..... den .....

(Datum) .....

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großrönne hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnen mit Pferd - An der Rönne“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.

Großrönne, den ....

Bürgermeister

### Verfälschtes Verfahren

Der Rat der Gemeinde Großrönne hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnen mit Pferd - An der Rönne“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorgedruckten umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Großrönne, den .....

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großrönne hat den Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnen mit Pferd - An der Rönne“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 9 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großrönne, den .....

Bürgermeister

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnen mit Pferd - An der Rönne“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnen mit Pferd - An der Rönne“ ist damit am ..... in Kraft getreten.

Großrönne, den .....

### Verletzung von Vorschriften

Inhalte eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 10 „Wohnen mit Pferd - An der Rönne“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Großrönne, den .....

Bürgermeister



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferd“ dient der Unterbringung von dauerhaftem Wohnen in Verbindung mit Pferdehaltung. Es sind folgende Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit pro Gebäude, jedoch nur in Verbindung mit Einriditungen und Anlagen zur Pferdehaltung
- Wohnfläche ist ein Untereisellaub Stallbox für ein Pferd oder Pony nachzuweisen
- Anlagen, Gebäude und Außenanlagen für die Pferdehaltung
- Anlagen, Gebäude und Außenanlagen für die Pferdehaltung
- Anlagen für die Regenerdrehaltung

Dem Sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“ wird hinsichtlich der Immissionen die Schutzwürdigkeit eines Dorfgemeinschaftsgebietes zugerechnet.

2. Baugesamt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsanlage - gemessen mittig vor dem Grundstück.
3. Die innerhalb festgesetzten privaten Flächen mit Bindung für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sowie von Gewässern vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

4. Die bis zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bausarbeiten gemäß DIN 18550 - zu schützen. Gehölze sind vor Ausgrub durch das zu ersetzen.
5. Im Bereich der festgesetzten Flächen für Wald ist an der Nordwestseite angrenzend an die Fläche des Sonstigen Sondergebietes sukzessiv zu entfallen und durch eine lückenhafte Pflanzung mit heimischen Sträuchern und niedrigwachsenden Bäumen durchzuführen. Für die Pflanzung eignen sich: Vogelbeere, Hasel, Schwarzer Hainbuchen, Weiden und Weiden. Es ist eine hinsichtlich der Wuchshöhe der Gehölze gestaute Pflanzung durchzuführen, wobei Stallboxen in der Nähe der Baulinien zu setzen sind. Angefällige Gehölze sind in den ersten drei Jahren der Pflanzung zu ersetzen.

Der auf der jungen Fläche existierende Fichtenforst ist sukzessiv in einen artenreichen Laubmischwald umzuwandeln. Für die Pflanzung eignen sich: Stieleiche, Schwarzerle, Esche, Ahorn, Hainbuche, Vogelbeere und Sandelholz. Dabei kann ein Anteil von rund 5 bis 10% der Fichten als Ueberbau erhalten bleiben. Die Laubbäume sind tropfenweise in unregelmäßigen Planzverbanden zu pflanzen, wobei auf eine ausreichende Mischung zu achten ist.

6. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatiständen nach § 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dürfen Baulandmaßnahmen und der Baubeginn nur außerhalb der Kernzone und Außenzone des Vogelschutzgebietes (Anfang März bis Ende Juli) erfolgen.
7. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen oder von Gehölzmaßnahmen auszuscheiden, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht unvertretbar die Urner Neuturschutzbehörde des Landkreises Stade zu informieren, so ist unverzüglich die Urner Neuturschutzbehörde des Landkreises Stade zu informieren.

Gehölzleistungen dürfen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und dem 31.05. festgelegt durchgeführt werden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

1. Für die Hauptgebäude sind nur geringe, Warm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50° und Bauweise Gangeln/Carpents sowie bauliche Anlagen für die Pferdehaltung.
2. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in den Farben rot bis rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen; abgestimmten Mischungen sind weitere Dachbeschichtungen (z. B. Holz) zulässig.
3. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten u.-o. nichtgeschichtliche Bodenkunde (das können u. a. sein: Tongebilde, alte Schichten, solche Fundamente, Schichten von altezeitliche Baugruben und Siedlungsstätten, auch gemauerte Fundamente, etc.) festgestellt werden, ist der Sachverständigenkommission des Landkreises Stade (Landkreissachverständigenkommission) (NBStSG) mitzuteilen und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade unverzüglich angezeigt werden. Mitdopplung ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenkunde u. Fundstellen nach § 4 Abs. 2 NBStSG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Sachverhalt Sorge zu tragen.
2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreises Stade als Urner Bodenschutzbehörde zu informieren.
3. Mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind bei der Errichtung von Gebäuden, Anlagen und sonstigen Sondergebäuden zu beachten.
4. Gemäß der Satzung des Umweltschutzgesetzes Nr. 20 Urten Ober mit dem Titel: „Umweltschutzgesetz an Vermeidungsgelände eines Räumlichen“ in einer Breite von 500 m, gemessen von der äußeren Begrenzungslinie, zur Vermeidung sollen. Sie dürfen in einer Breite von 500 m von der äußeren Begrenzungslinie nicht bebaut werden. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern bedürfen der Zustimmung des Verbands.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Bauordnung - BauNVO)

- BauNVO-

- SO 1.4.2. Sonstige Sondergebiete „Wohnen mit Pferd“ (§ 11 BauNVO)

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

- 2.5 0,40 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.7. 1 Zahl der Vollgeschosse
- 2.8 10,0 Höhe der baulichen Anlage in Metern (Gebäudehöhe GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1. 0 offene Bauweise
- 3.5. — Baugrenze

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 191 und § 201 BauGB)

- 12.2. Flächen für Wald

13. Pflanzungen, Nutzungsbedingungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abstände in Metern

5

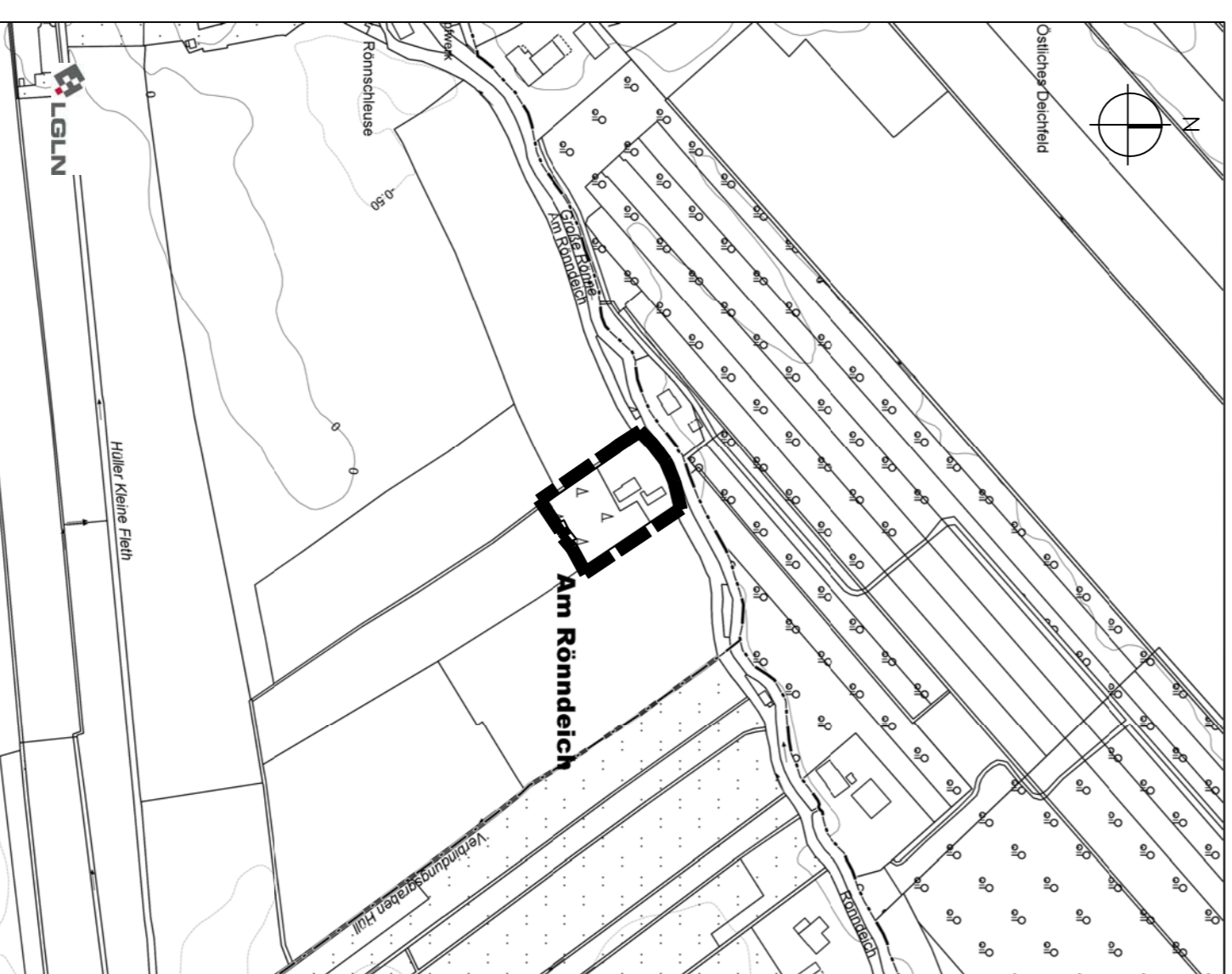
Abstände in Metern

5

Abstände in Metern

5

VORENTWURF - Stand: April 2020



## GEMEINDE GROßENWÖRDEN

LANDKREIS STADE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 10

## WOHNEN MIT PFERD - AN DER RÖNNE"

- EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG -

PLANUNGSBÜRO DÖRR GRR-ARCHITECTUR • STADTBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21758 HECHTHAUSEN