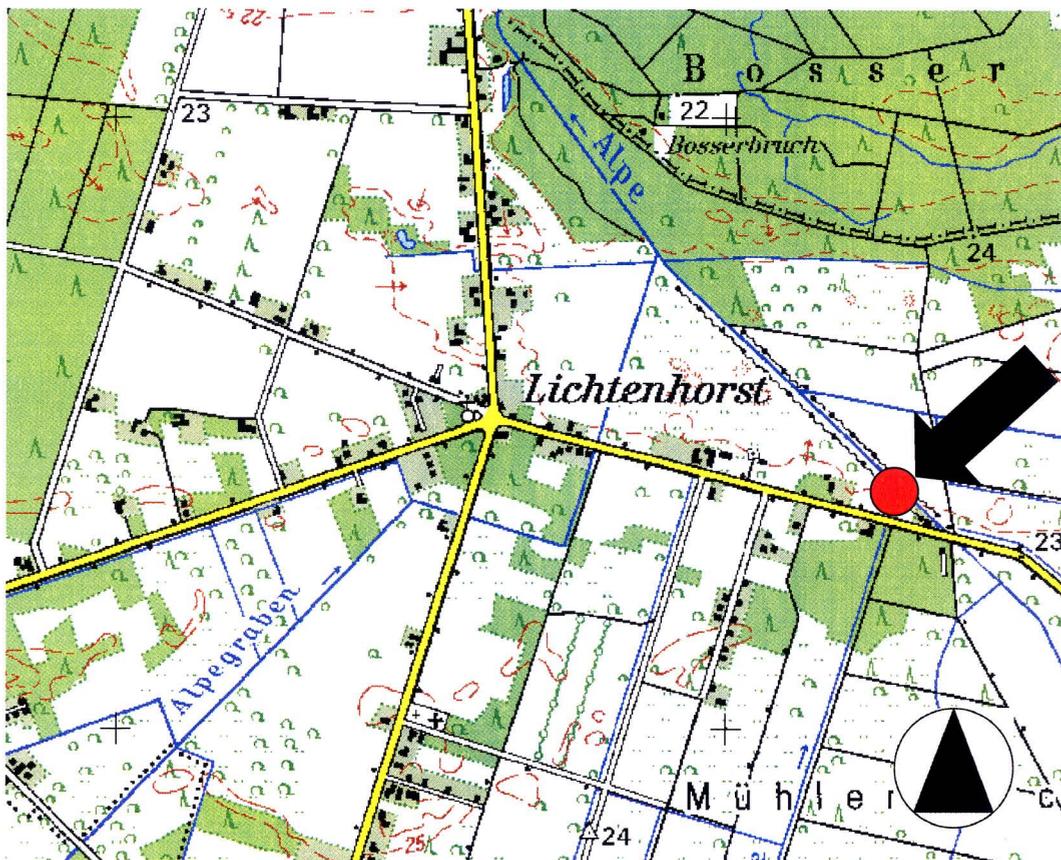


GEMEINDE RODEWALD
SAMTGEMEINDE STEIMBKE
LANDKREIS NIENBURG / WESER

B E B A U U N G S P L A N

Nr.21
„Reitschule Lichtenhorst“



URSCHRIFT

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung
r. unger - weichselweg 5 - 31608 marklohe

Impressum

Auftraggeber:



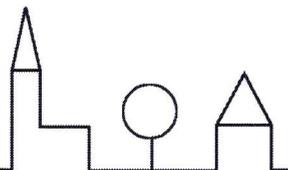
Dipl. Betriebswirtin FH
Sandra Markworth
Lichtenhorster Straße 18 a
31637 Rodewald OT Lichtenhorst
www.reitschule-lichtenhorst.de

Telefon: 05165-291547
E-Mail: info@reitschule-lichtenhorst.de

Stand : Dezember 2015

Bearbeitung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung



weichselweg 5 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger
dipl. - ing.
architekt

Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Steimbke

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

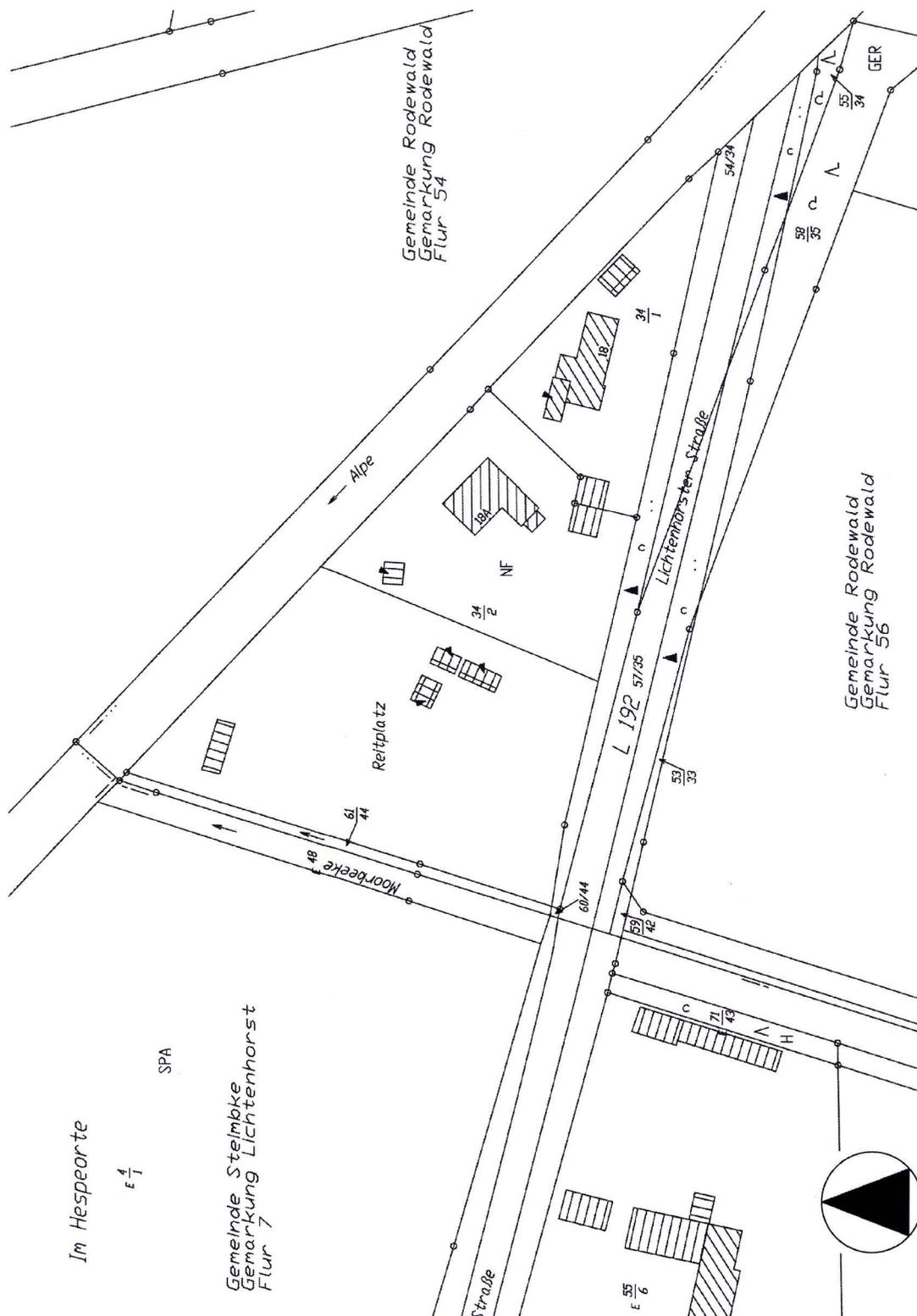
in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE



PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



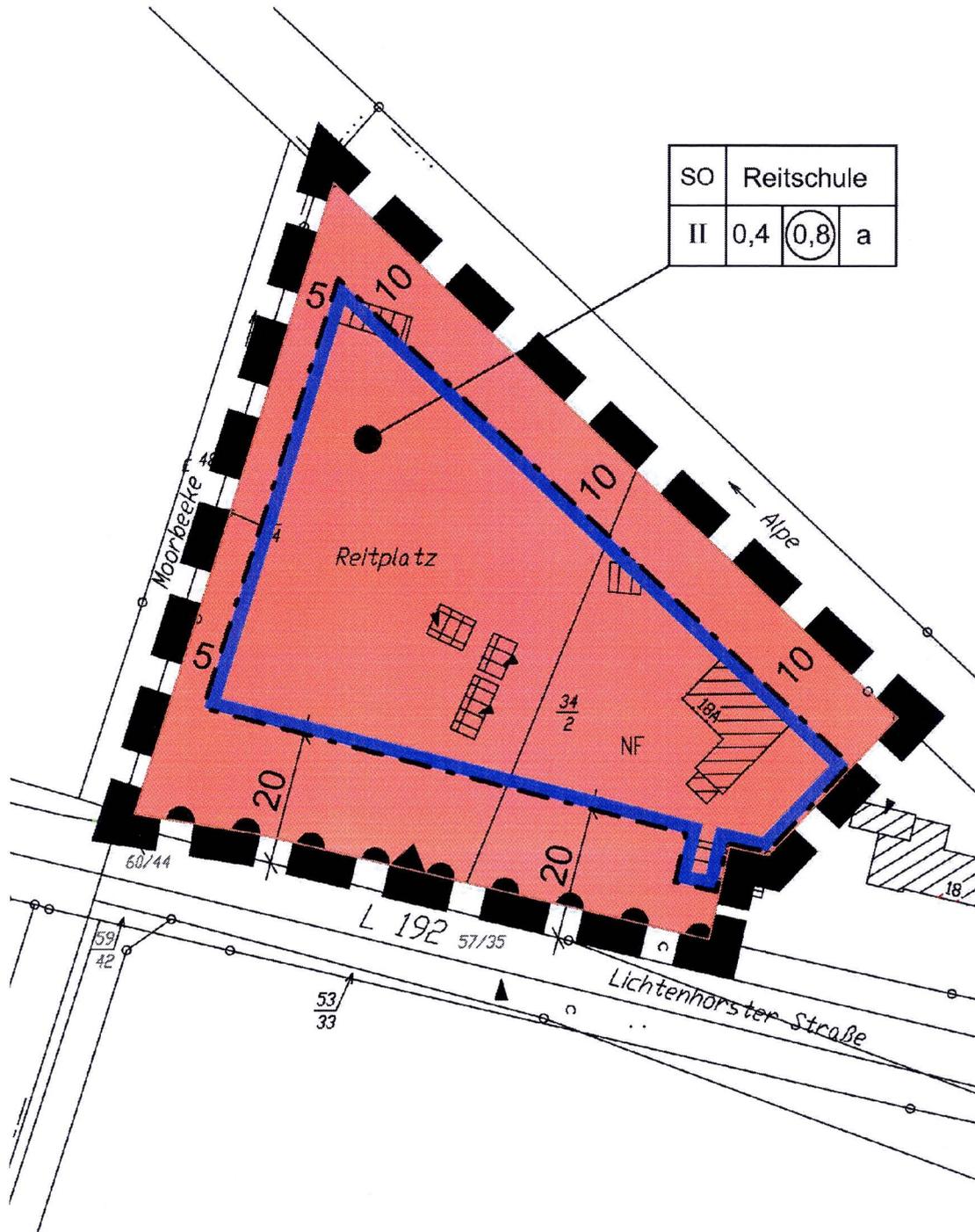
PLANZEICHNUNG

M.: 1 : 1.000



Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548)



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonstige Sondergebiete (Reitschule)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)

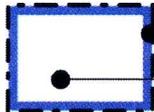
II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 1 – 15 BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Reitschule" § 11 Abs.2 BauNVO

(1) Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Nutzungen für eine privat betriebene Reitschule.

Zulässig sind:

- Reitschul- und Voltigierbetrieb mit geführten Ausritten
- Führungskräfte- und Seminare/Coaching
- Veranstaltungen mit Eventcharakter zu Weihnachten/Sommerzeit
- Übernachtungen in Blockhütten/Ferienwohnung/Zelten
- Reithallenbau mit Stallanlage, Sattelkammer und Aufenthaltsraum
- Gebäude zum Abstellen von Pferdetransportern und Trecker sowie zur Lagerung von Futtermitteln
- Reit- und Dressurplatz mit Führ- und Flutlichtanlage sowie Wetter-schutzunterstände
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

2. **Abweichende Bauweise** § 22 Abs.4 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig.

3. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das innerhalb der Plangebietsflächen von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem privaten Baugrundstück vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.

4. **Flächen für die Wasserwirtschaft** § 9 Abs. 1Nr. 16 BauNVO

Gemäß § 58 NWG ist der gesetzliche Gewässerstreifen zu beachten. In den Bereichen von

- 10 m ab Böschungsoberkante Gewässer „Alpe“
- 5 m ab Böschungsoberkante Gewässer „Moorbeeke“

ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

In den 5m-Bereichen ab Böschungsoberkante der Gewässer ist das Anpflanzen von Gehölzen unzulässig.

5. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Alle Bäume im Plangebiet mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei natürlichem Ausfall zu ersetzen (Pflanzenarten siehe Pflanzliste, Pflanzqualität mind. 18-20 cm). Der Eindruck der Pflanzung ist zu erhalten (insbesondere die Baumreihe als Abschirmung zur Alpe).

Liste Nr. 1: Bäume und Sträucher

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Sträucher

Coryllus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein, Holzkonstruktionen im Moor, Tongefäßscherben, Holzansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des NDSchG meldepflichtig. 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. Die Meldung hat beim Landkreis Nienburg als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

Bodenfunde bei Bau- und Erdarbeiten müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser (Tel. 05021/967-443 oder Mail: bauen@kreis-ni.de) unverzüglich gemeldet werden.

2. Externe Kompensation § 9 Abs. 1a BauGB

Externe Ausgleichsflächen

Als Fläche für Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird das Flurstück 9 der Flur 54 der Gemarkung Rodewald zur Verfügung gestellt. Das Flurstück hat eine Größe von 44.176 m².

Maßnahme 1: Maßnahme zur Vermeidung der Störung des Schwarzstorchs

Entlang der „Alpe“ ist ein 10m breiter Streifen aus der intensiven Grünlandnutzung zu entnehmen und entsprechend der Bewirtschaftungsrichtlinien zu pflegen. Entlang der nördlichen Grenze dieses Streifens, mindestens jedoch außerhalb des 5m breiten Räumstreifens zur Gewässerunterhaltung ist die Anpflanzung von Kopfbäumen vorgesehen. Pflanzabstand in der Reihe maximal 10m. Es sind selbst geworbene mindestens 3 m lange Weidenstecklinge zu verwenden, die im Frühjahr mindestens 1 m tief in den Untergrund einzugraben sind.

Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen, vor Beeinträchtigungen (Verbiss und Tritt durch Pferde oder sonstiges Weidevieh, Wildverbiss, Wühlmäuse) zu schützen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen zum Schutz des Schwarzstorchs sind in der dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan folgende Pflanzperiode umzusetzen. Daraus ergibt sich eine Aufwertung um 3.000 Werteinheiten, damit können auch die bereits erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (Reitplatz, mobile Unterstände etc.) als ausgeglichen betrachtet werden.

Maßnahme 2: Extensivierung Grünland

Als Kompensationsmaßnahme ist weiterhin die dauerhafte Extensivierung der Grünlandnutzung für den nördlichen Teilbereich der Grünlandflächen (mindestens 1 ha) vorgesehen. Wesentlicher Bestandteil ist der Bewirtschaftungsbeginn nach dem 15.06. Es gelten die Bewirtschaftungsregeln für extensive Grünlandnutzung.

Zur Bewirtschaftung des Grünlandes und des Gewässerandstreifens entlang der Alpe gelten folgende Regelungen:

Bewirtschaftungsauflagen Extensivierung Grünland, Gewässerrandstreifen

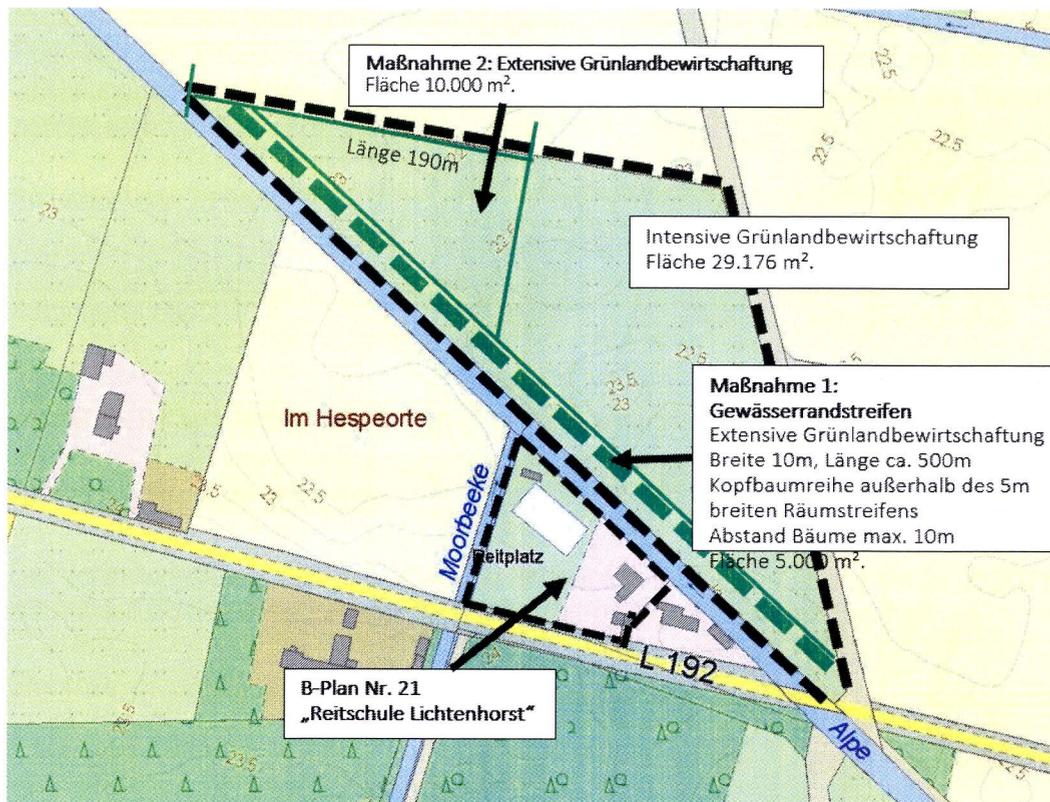
Zur Erhaltung bzw. Schaffung von Dauergrünland ist die Fläche unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu bewirtschaften bzw. im Sinne des Naturschutzes zu pflegen:

- a) kein Umbruch der Grünlandflächen (auch nicht zum Zwecke der Ackerzwecknutzung oder Neueinsaat),
- b) keine Anlage zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen (Dränage, Gräben o.ä.)
- c) keine Veränderungen der Bodenoberfläche (insbesondere Erhaltung von Mulden und Senken),
- d) keine Bewirtschaftung der Flächen vor dem 15.06.; kurzrasige Mahd der Fläche ab dem 15.06. in zwei bis drei Mähdurchgängen pro Jahr.
- e) ~~Mäharbeiten sind von innen nach außen oder nur von einer Seite her durchzuführen. Entlang von Hecken und Gehölzbeständen ist ein zusammenhängender Streifen von mindestens 2,50 m Breite bis zum 01.08. stehenzulassen,~~
- f) ~~die Flächen dürfen nach dem o.g. Mähzeitpunkt als Standweide (keine Portions- bzw. Umtriebsweiden) mit bis zu 3 Stück Rindvieh je ha genutzt werden. Die Weidefläche für 1 Rind muss mind. 0,33 ha betragen. Bei Nachbeweidung ist eine Stickstoffdüngung von max. 40 kg/ha und Jahr zulässig. Eine Einzäunung ist in einem Abstand von mind. 2,50 m Breite zu Hecken bzw. sonstigen Gehölzbeständen zu setzen,~~
- g) ~~während der ersten drei Jahre ist die Verwendung jeglicher Düngung (organischer und mineralischer) untersagt. Sollte nach Ablauf dieser Frist bzw. schon vorher, eine Grünlanderhaltungsdüngung erforderlich werden, ist diese im Einvernehmen mit dem Landkreis Nienburg/Weser, Amt für Wasserwirtschaft und Naturschutz, nach Art und Umfang festzulegen; das Aufbringen von Gülle ist nicht statthaft,~~
- h) die Flächen dürfen nicht als Nachweis für den Flächenbedarf bei Massentierhaltung eingesetzt werden,
- i) Pflanzenschutzmittel aller Art dürfen nicht eingesetzt werden,
- j) die Flächen (auch Teilflächen) dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Sie sind zum Winterhalbjahr kurzrasig zu hinterlassen. Anfallendes Mähgut darf grundsätzlich nicht auf der Fläche verbleiben. Ausnahmen sind nach Einzelabsprache möglich.
- k) zur Ansaat ist eine Saatgutmischung Landschaftsrasen mit Kräutern (z.B. RSM 7.1.2) zu verwenden.

Die Extensivierung des Grünlandes wird erforderlich mit dem Beginn von Bauarbeiten im Plangebiet, die Umsetzung erfolgt spätestens in der dem Baubeginn innerhalb des Plangebiets folgenden Pflanzperiode.

Die Sicherung der externen naturschutzfachlichen Kompensation erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Rodewald sowie über die Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege. Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zur abschließenden Abstimmung der naturschutzfachlichen Erfordernisse bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Kompensationsmaßnahmen



3. Städtebaulicher Vertrag §§ 11 u. 12 BauGB

Die Sicherung der externen naturschutzfachlichen Kompensation erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Rodewald (vor dem Satzungsbeschluss der verbindlichen Bauleitplanung) sowie über die Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rodewald den Bebauungsplan Nr. 21 „Reitschule Lichtenhorst“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen und Übernahmen als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 28.05.2015

Bürgermeisterin



Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rodewald hat in seiner Sitzung am 26.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Reitschule Lichtenhorst“ beschlossen.

Steimbke, den 28.05.2015

Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Rodewald, Flur 56

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juni 2011). 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.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§9 Abs.1 Nr.2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12. Dezember 2002 – Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5).

31582 Nienburg (Weser), den 06.07.2011

Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung



weichselweg 5 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger
dipl.-ing.
architekt



Marklohe, den 03.12.2015

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 09.09.2011 bis 10.10.2011 im Rathaus der Samtgemeinde Steimbke, Kirchstr. 4, 31634 Steimbke statt.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung „Die Harke“ am 02.10.2011.

Steimbke, den 28.05.2015


Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 06.09.2011 bis 10.10.2011 stattgefunden.

Steimbke, den 28.05.2015


Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rodewald hat am 26.05.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 28.10.2015 bis 30.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den 30.11.2015


Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 27.10.2015 bis 30.11.2015 stattgefunden.

Steimbke, den 30.11.2015

Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rodewald hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Steimbke, den 20.12.2015

Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21 „Reitschule Lichtenhorst“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 19.12.2015 rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 20.12.2015

Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den

Gemeindedirektor