

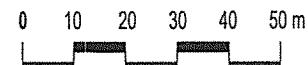


Gemeinde Heemsen

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 " Sondergebiet Reiterhof "

PLANZEICHNUNG

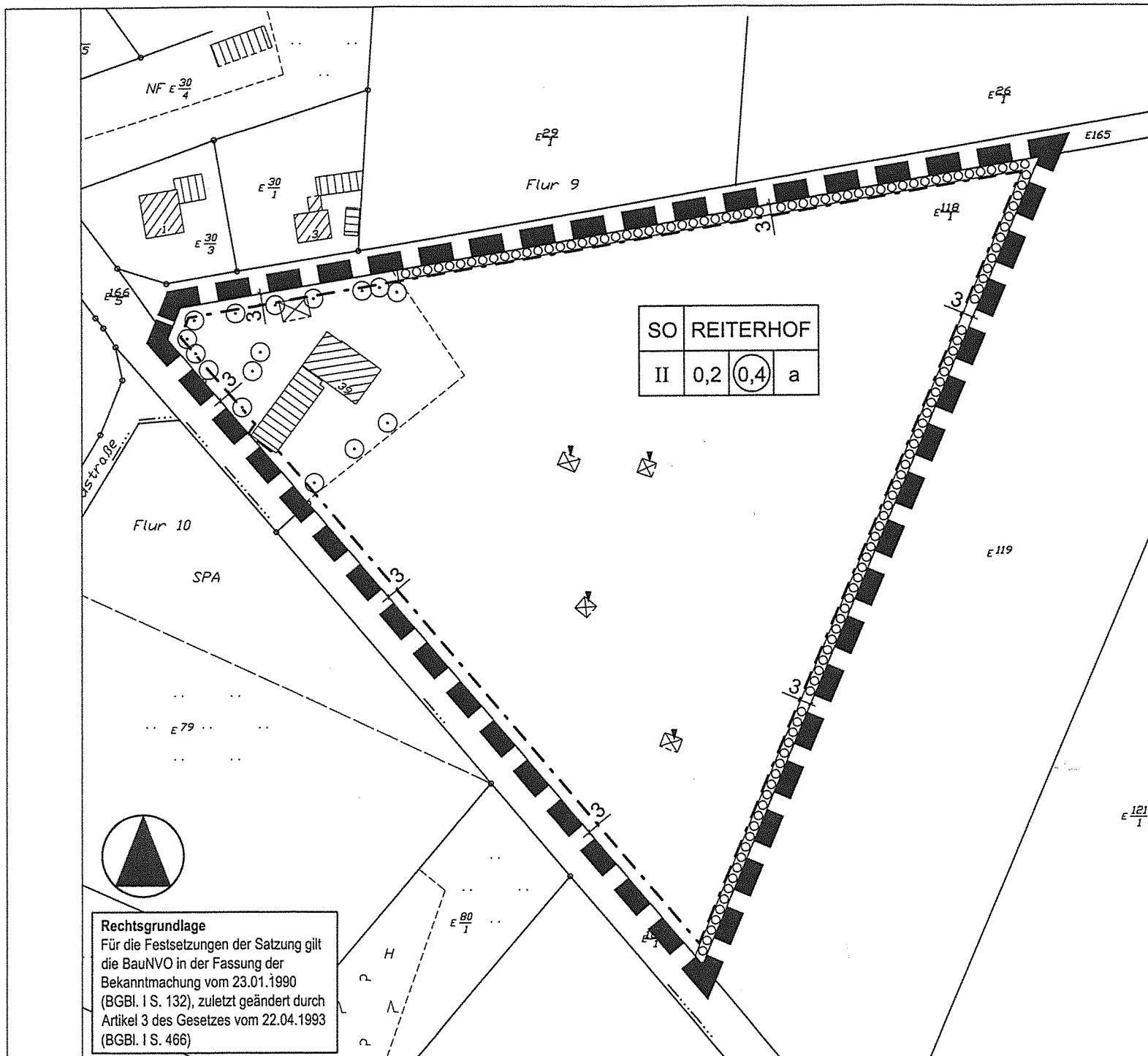
MASSSTAB (IM ORIGINAL) : 1 : 1000



STAND : Oktober 2010

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung
marktheide 5 | D-3168 marktheide
tel. 05221/911211
fax. 05221/910032
rolf.unger@t-online.de

rolf unger
dipl.-ing.
architekt



Rechtsgrundlage
Für die Festsetzungen der Satzung gilt
die BauNVO in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonstige Sondergebiete (Reiterhof)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

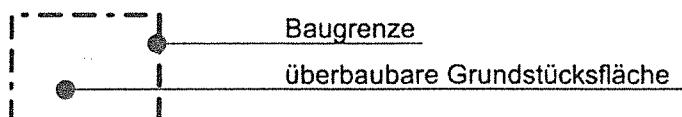
0,2 Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)

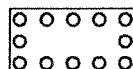
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise



PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



zu erhaltener Baum

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 "Reiterhof" § 11 Abs.2 BauNVO
- (1) Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Nutzungen für einen privat betriebenen Reiterhof.
Zulässig sind:
- Reithallenbau mit Stallanlage, Sattelkammer und Aufenthaltsraum
 - Gebäude zum Abstellen von Pferdetransporter und Trecker sowie zur Lagerung von Futtermitteln
 - Reit- und Dressurplatz mit Führ- und Flutlichtanlage, eine Galoppstrecke sowie Wetterschutzunterstände
 - 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. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 19 Abs.4, Satz 3 BauGB

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50% sowie weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind ausgeschlossen.

4. 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.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sind auf einer Breite von mindestens 1m im Übergangsbereich zur freien Landschaft geschnittenen Hecken anzupflanzen. Die Hecken (Mindestbreite Pflanzgebot 1m) sind als geschnittene Hecke (Hainbuche, Eingriffeliger Weißdorn, Rotbuche) mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und zu pflegen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen.

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

Der im Bebauungsplan festgesetzte Baumbestand 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).

Pflanzliste

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

HINWEISE

1. Bodenschutz

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Nienburg zu benachrichtigen.

2. Denkmalschutz

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

Als Fläche für Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird das Flurstück 6 (nach der neuen Bezeichnung) der Flur 28 der Gemarkung Heemsen zur Verfügung gestellt. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 10.514 m².

Entlang der „Schwarzen Riede“ im Osten und entlang des Grabens entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Anpflanzung von Kopfbäumen vorgesehen. Pflanzabstand von der Böschungsoberkante 5m, 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.

Als Kompensationsmaßnahme ist weiterhin die dauerhafte Extensivierung der Grünlandnutzung vorgesehen. Zur Bewirtschaftung des Grünlandes gelten folgende Regelungen:

Bewirtschaftungsauflagen

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 Ackerwischennutzung 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. Umtreibsweiden) 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 Grünlandeinhaltungsdüngung 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.

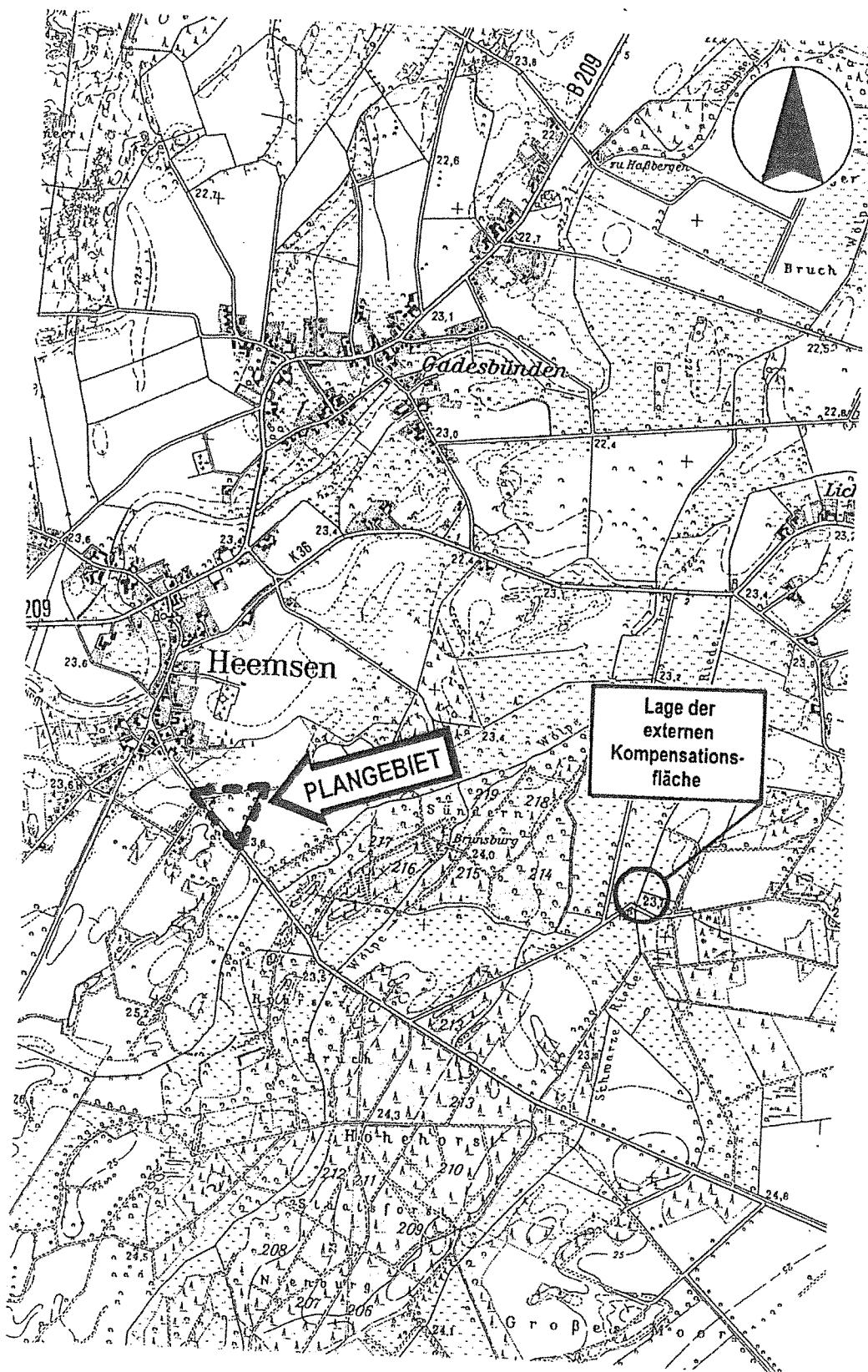
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen muss spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) erfolgen.

3. Städtebaulicher Vertrag §§ 11 u. 12 BauGB

Zur Umsetzung der externen Kompensation schließt der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde.

Lage der externen Kompensationsfläche

— Übersichtskarte —



Lage der externen Kompensationsfläche

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um das Flurstück mit der neuen Bezeichnung 6 der Flur 28 von Heemsen zur Größe von 1,0514 ha.

- Kopfbäume: Abstand von der Böschung 5,00 m bei einem Pflanzabstand in der Reihe von max. 10,00 m

