Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Das Plangebiet wird als Sondergebiet Reiten: SO Reiten gemäß § 9 Abs.1 BauGB und § 11 Abs.1 und 2 BauNVO festgesetzt.
1.2 Es sind nur Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die dem Pferde- und Reitsport dienen. Dies sind insbesondere Reit- und Longierhallen, Pferdeställe sowie Lagergebäude für Futtermittel, Hilfsstoffe und Geräte, die dem Reitsport und der Pferdepflege zugeordnet werden.
1.3 Weiterhin sind ausnahmsweise zulässig Gebäude für die Beherbergung und Gastronomie in Zusammenhang mit dem Pferde- und Reitsport.
1.4 Ausnahmsweise zulässig sind Läden für den Handel mit Artikeln für den Pferde- und Reitsport.
1.5 Es sind maximal 10 Wohnungen (8 Mietwohnungen für Bedienungs- und Pflegepersonal (Betriebswohnungen) und 2 Wohnungen für die temporäre Nutzung durch Lehrgangsteilnehmer bzw. durch Familien) zulässig, davon 2 im Baufeld 1 und 8 im Baufeld 6.
1.6 Erforderliche Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung und Betreibung des Sondergebiets dienen.
1.7 Auf den Flurstücken 277 und 278 werden drei Flächen für besondere Nutzung gemäß § 9, Abs.1 Nr. 9, BauGB (Werbeanlagen) festgesetzt.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16, Abs. 3 BauNVO, durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
2.1 Grundflächenzahl: 0,56
2.2 Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Höhe von 61,50 m ü NHN.
2.3 Für die auf den Flurstücken 277 und 278 zulässigen drei Flächen für besondere Nutzung (unbeleuchtete Werbeanlagen) sind jeweils eine Grundfläche von maximal 27 m² (3,00 m x 9,00 m) und eine Höhe von maximal 55,00 m ü NHN (5,00 m über Oberkante Gelände) zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung einer Baugrenze umgrenzt.
3.2 Gebäude sind innerhalb des Baufeldes zu errichten.
3.3 Die Einfriedung des Geltungsbereichs bis zu einer Höhe von 2,0 m (einschl. Übersteigschutz) ist zulässig.
3.4 Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches (Koppelabteilungen) sind bis zu einer Höhe von 1,65 m zulässig.
3.5 Die Errichtung von Nebenanlagen (in Verbindung mit dem Pferdesport) ist im Sondergebiet Reiten möglich.
3.6 4700 m² der Sondergebietsfläche (Dressurvierecke) sind nicht zu versiegeln, hier sind nur Überschüttungen mit natürlichen Bodensubstraten zulässig.

4. Gestaltungsregelungen

4.1 Dachgestaltung
Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach SD, Kegeldach KD mit einer Dachneigung von 10 ° bis maximal 45 °.
4.2 Gauben
Gauben sind im Baufeld 6 zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 14, 20 und 25, Abs. 1a)

5.1 Das von Dachflächen und Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet, zu versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB).
5.2 Im Geltungsbereich ist je angefangene 50 m² versiegelte Fläche 1 Laubbaum der Pflanzliste des Umweltberichtes zu pflanzen.
5.3 Anlage von Dauergrünland auf den als Flächen für die Landwirtschaft und privates Grünland festgesetzten Flächen (mindestens 85%).

Hinweise

Im Planbereich sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) 2 Wochen vor Baubeginn der Unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist gemäß Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) § 7 ff. zu verfahren. Fundstellen sind umgehend bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die UAWB/UB des Umweltamtes MOL zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, untersagt ist, Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es ist Pflicht, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Die Lagerung des Festmistes hat gemäß Nr. 6.1 der Anlage 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) vom 19.10.1995 (GVBl. II S. 634), geändert durch die Verordnung vom 12.03.2008 (GVBl. II S. 102), auf einer wasserundurchlässig befestigten sowie seitlich eingefassten Bodenplatte zu erfolgen. Anfallende Jauche ist in einer wasserdichten Grube zu sammeln und landbaulich zu verwerten.

Es sind die Hinweise gemäß Schreiben der EWE Netz GmbH vom 28.07.2009 bezüglich der Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens und Kreuzungen zu Erdgas-Hochdruckleitungen („Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen“ sowie das „Merkheft für Baufachleute“) zu berücksichtigen.

Teil A Planzeichnung

Plangrundlage:
Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92. Der Kartenausschnitt (ing.-technische Vermessung des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs C. Höhne im Lagesystem ETRS 98), in die die Flurstücksgrenzen eingetragen wurden) entspricht dem Stand vom 18.11.2013.

0 20 40 60 80 100 m

Planunterlagen

	vermarkter Grenzpunkt		Gebäudekante		Verkehrszeichen
273	Flurstücksnummer		überdeckte Gebäudekante		Hinweiszeichen
	Flurstücksgrenze		Firstlinie		Lichtsignalanlage
52.77	gemessene Geländehöhe		Hauseingang		Zapfstelle / Hahn
	Zaun	Nr.1	Haus Nr.		Unterflurhydrant
	Mauer und Pfeiler	Schp	Schuppen		Einsteigeschacht
	Stützmauer	SD	Satteldach		Schaltkasten
	Nutzungsartengrenze	Zi	Ziegel		Laterne
	Böschung (Oberkante) Böschung (Unterkante)	Pa	Pappe		Eltleitung unterird.
	Laubbaum	SL	Schnittlinie		Merkstein Gas
	Nadelbaum	FH	Firsthöhe		Merkstein Elektro

Planzeichenerklärung

Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet Reiten

Baugrenzen
Baugrenze

Verkehrsflächen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Z 1 — Bezeichnung der Ein- bzw. Ausfahrt Z1 bis Z4

Grünflächen
private Grünflächen

Flächen für Sport und Spielanlagen
Sport und Spielanlagen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Landwirtschaft

Wasserflächen
Wasserfläche

Hauptversorgungsleitungen
(nachrichtlich übernommen)
oberirdisch
unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Holzpavillon für Wettkampfrichter
St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze **St**
3.00 — Maßangaben in Meter

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertreterversammlung hat am .... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Gemeinde Hoppegarten, ... Siegel .... Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.... Ort, Datum Siegel .... Unterschrift / ÖbVI

Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom .... unter dem Aktenzeichen AZ: ....
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt worden.

Strausberg, ... Siegel .... Landratsamt

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich sowie am .... durch Veröffentlichung im .... Nr. .... vom .... bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Gemeinde Hoppegarten, ... Siegel .... Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S: 1509) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Semtember 2008 (GVBl.I/08, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7.August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG
vom 21. Januar 2013 (GVBl. I, Nr. 3 vom 01.02.2013).

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Hoppegarten, ... Siegel .... Der Bürgermeister

Übersichtsplan

Bebauungsplan "Jugend-, Pferdesport- und Freizeitzentrum Münchehofe"

Gemeinde Hoppegarten, OT Münchehofe

Bearbeitungsstand: 16.12.2013 (2. Entwurf)
Maßstab: 1 : 500