

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 (Mietwohnungen für Bedienungs- und Pflegepersonal und Wohnungen für die temporäre Nutzung durch Lehrgangsteilnehmer bzw. durch Familien) zulässig, davon 2 im Baufeld 1 und 8 im Baufeld 6 sowie Büro- und Versammlungsräume.
- 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 Werbeanlagen (unbeleuchtete Werbeanlagen für das Sondergebiet Reiten) und auf Teilflächen der Flurstücke 277 und 278 werden Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 18a, BauGB und private Grünflächen gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 15, BauGB 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 für das Sondergebiet Reiten) 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 Im Geltungsbereich ist je angefangene 50 m² versiegelte Fläche 1 Laubbaum der Pflanzliste des Umweltberichtes zu pflanzen.
- 5.2 Anlage von Dauergrünland auf den als Flächen für die Landwirtschaft und privates Grünland (Zweckbestimmung Parkanlage) festgesetzten Flächen (31.560 m²), welche gem. BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 10 von Bebauung freizuhalten ist.

Pflanzliste:

| | |
|--------------|-----------------------------|
| Weide | (<i>Salix spec.</i>) |
| Pappel | (<i>Populus spec.</i>) |
| Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Eberesche | (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| Vogelkirsche | (<i>Prunus avium</i>) |
| Spitzahorn | (<i>Acer platanoides</i>) |

6. Sonstige Festsetzungen

Das von Dachflächen und Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet, zu versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB).

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 Finden 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.

