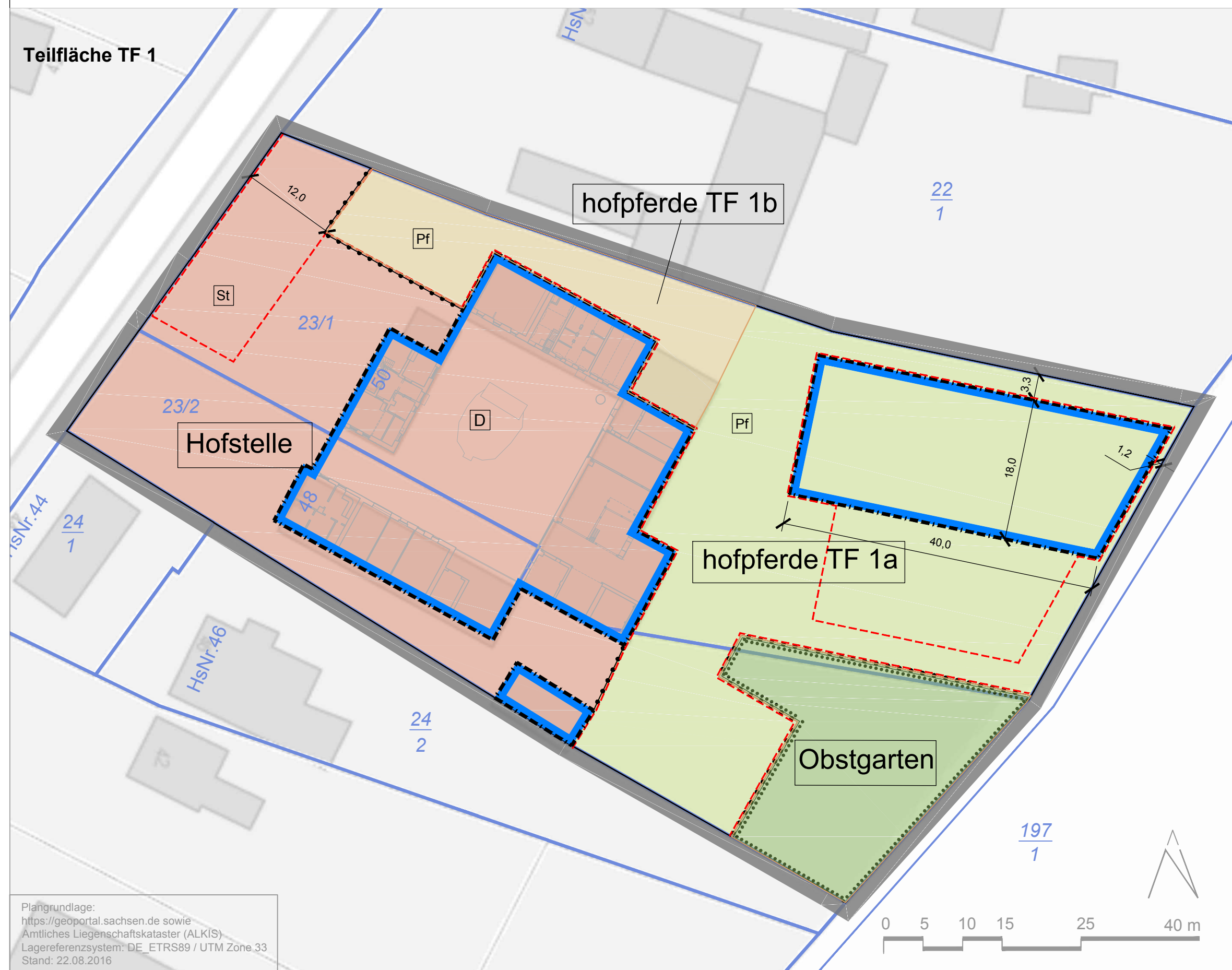
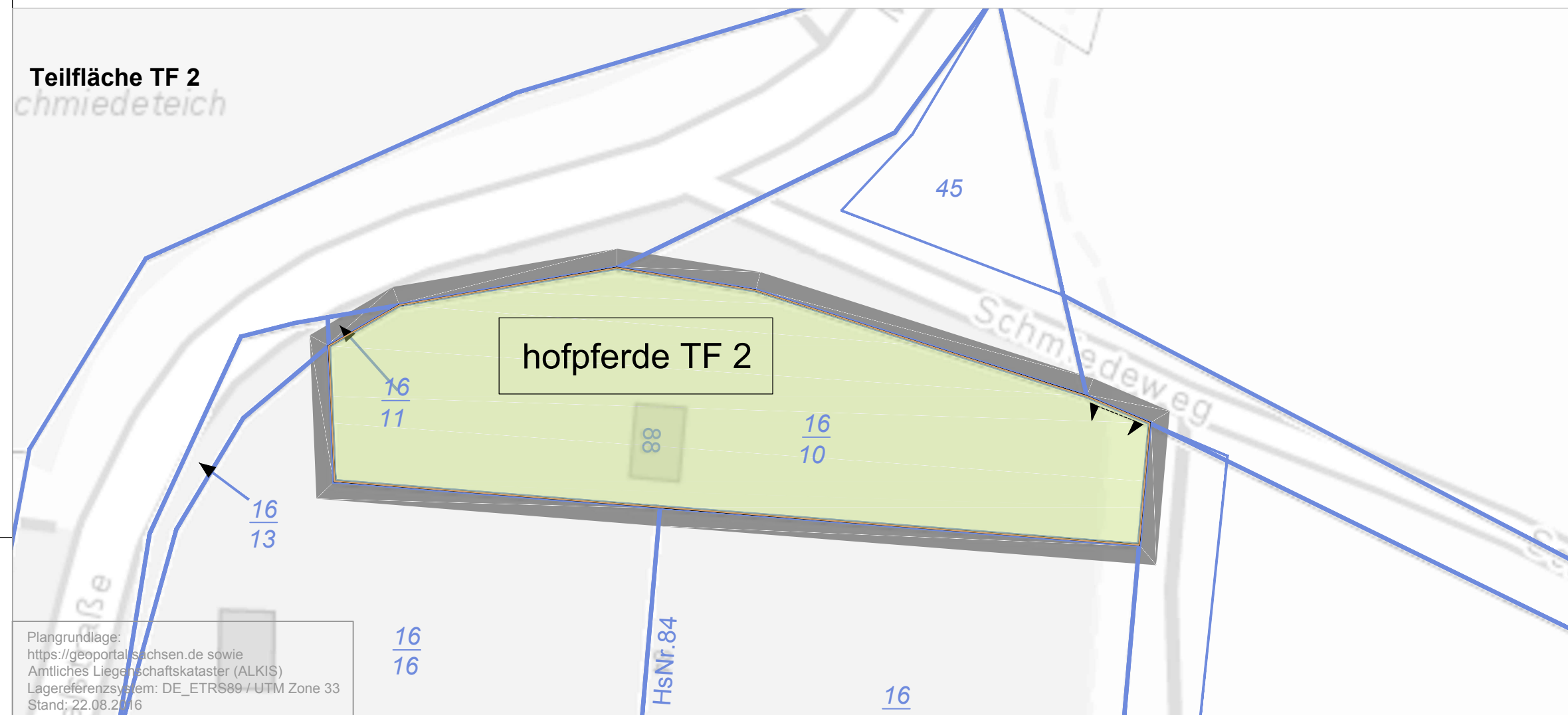


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 und § 12 BauGB]

- hofpferde** Pferdeanlage im Haupterwerb für die Haltung, Ausbildung und Nutzung von Pferden zu gewerblichen und freiberuflichen Zwecken, insbesondere pädagogischer Reitunterricht, pferdegestützte Projektarbeit und Reittherapie
TF 1 Teilfläche 1a und 1b
TF 2 Teilfläche 2
- Hofstelle** Wohnen mit Nebenanlagen und der Wohnnutzung zugeordneten Freiflächen, die Zufahrt sowie eine dem gewerblichen Zweck dienende Nutzung zu Lagerzwecken, Schulungs- und Sanitärräume
- Obstgarten** Gartennutzung

2. Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

- Baugrenze**

3. Ein- und Ausfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB]

- Ein- und Ausfahrtsbereich**

4. Flächen für Pflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

5. Sonstige Planzeichen

- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Pf** Umgrenzung von Bewegungsflächen für Pferde und Ponys
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 4,0** Bemaßung in m

III. Darstellungen der Plangrundlage

- 23/1** Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand**
- D** Denkmalschutz

Teil B: Textfestsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB]

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche „Hofstelle“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- » Wohnen mit seinen Nebenanlagen und
- » der Wohnnutzung zugeordnete Freiflächen,
- » eine dem gewerblichen Zweck „hofpferde“ dienende Nutzung innerhalb der Bestandsgebäude zu Lagerzwecken sowie Schulungs- und Sanitärräume,
- » die Zufahrt sowie,
- » Stellplätze für die Besucher mit Zufahrt (teilversiegelt, Versiegelungsgrad max. 50%),
- » Erhalt der Gehölze.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche „hofpferde“ TF 1a und TF 1b sind folgende Nutzungen zulässig:

- » Haltung von bis zu 12 Großpferden im Offenstallprinzip,
- » Reit- und Bewegungsplatz als offene Halle (Reitplatzüberdachung) max. Höhe First von 6,5 m,
- » Paddocks als Bewegungsflächen für die Pferde/Ponys mit geeigneter Umzäunung (teilversiegelt, Versiegelungsgrad max. 50 %),
- » Begrünte Flächen außerhalb der Paddocks (unversiegelt),
- » Unterstellmöglichkeiten,
- » Wege (teilversiegelt, Versiegelungsgrad max. 50 %),
- » Funktionsbereiche für die Pflege und Gesunderhaltung der Tiere, Lagerflächen für Futtermittel, insbesondere Heu und Stroh, Sattelkammer und Putzplatz, eine überdachte Abstellfläche für einen Traktoranhänger bzw. Container zur Zwischenlagerung des Pferdemists,
- » Erhalt der Gehölze.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche „hofpferde“ TF 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- » Haltung von bis zu sechs Großpferden, die insbesondere aus Altersgründen nicht (mehr) in den aktiven Pferdebetrieb eingebunden sind,
- » Paddocks als Bewegungsflächen für die Pferde/Ponys (teilversiegelt, Versiegelungsgrad max. 50 %),
- » Grünbereiche außerhalb der Paddocks (unversiegelt),
- » Unterstellmöglichkeiten,
- » Aufgabenparcours (Fläche zum Reiten und für die Bodenarbeit),
- » Funktionsbereiche für die Pflege und Gesunderhaltung der Tiere, Lagerflächen für Futtermittel, insbesondere Heu und Stroh, eine überdachte Abstellfläche für einen Anhänger bzw. Container zur Zwischenlagerung des Pferdemists,
- » Nebenanlage zum vorübergehenden Aufenthalt einschließlich Sanitäranlagen und zur Lagerung von Equipment (z. B. Putzzeug, Zaumzeug, Hindernisse) bis 50 m² Grundfläche,
- » Erhalt der Gehölze.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche „Obstgarten“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- » Gartennutzung,
- » baubestanden, heimische Obstgehölze,
- » Erhalt der Gehölze.

1.2 Flächen für Pflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Im Obstgarten sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch traditionelle, heimische Obstsorten zu ersetzen.

Pflanzempfehlung: siehe Anhang Pflanzenauswahlliste

1.3 Nebenanlagen

In den Flächen „hofpferde“ TF 1a, TF 1b und TF 2 sind Unterstände für Pferde sowie eine überdachte Abstellfläche für einen Anhänger bzw. Container zur Zwischenlagerung des Pferdemists als Nebenanlagen außerhalb der Baufenster zulässig. In der Fläche TF 1a und TF 1b darf die Summe der Fläche der gegenüber dem Ist-Zustand zusätzlichen Unterstände 100 m² nicht überschreiten. Auf der Fläche TF 2 darf die Summe der Unterstände 100 m² nicht überschreiten. Zusätzlich ist auf der Fläche TF 2 ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt einschließlich Sanitäranlagen und zur Lagerung von Equipment (z. B. Putzzeug, Zaumzeug, Hindernisse) bis 50 m² Grundfläche zulässig.

Die Fläche für Stellplätze ist wasserdurchlässig zu gestalten, der Versiegelungsgrad darf 50 % nicht übersteigen.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.4.1 Anpflanzungen

Entlang der Grenze der TF 1 des Plangebiets zum Flurstück 197/1 der Gemarkung Seifertshain sind die Bäume und sonstigen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; gebietsfremde Gehölze sind zu entfernen und durch heimische Arten zu ersetzen.

Innerhalb der TF 1 sind drei hochstämmige Obstbäume einer traditionellen, regionalen Sorte in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzempfehlung: siehe jeweils Anhang Pflanzenauswahlliste

1.4.2 Befestigung von Oberflächen

Die Befestigung der Wege und Paddocks in der Fläche TF 1a und TF 2 muss einen Abflussbeiwert von ≤ 0,50 haben.

Gemeinde Großpösna

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "hofpferde Seifertshain"

Entwurf



Vorhabenträgerin:

Frau A. Lau
Mittelstraße 50
04460 Großpösna

Erstellt:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Geprüft:
Dipl.-Ing. G. Gerhardt

Datum: 20.11.2017

Planverfasser:

ICL
Ingenieur Consult GmbH
Diezmannstraße 5
D-04207 Leipzig
T +49 341 41541-0
F +49 341 41541-11
E office@icl-ing.com