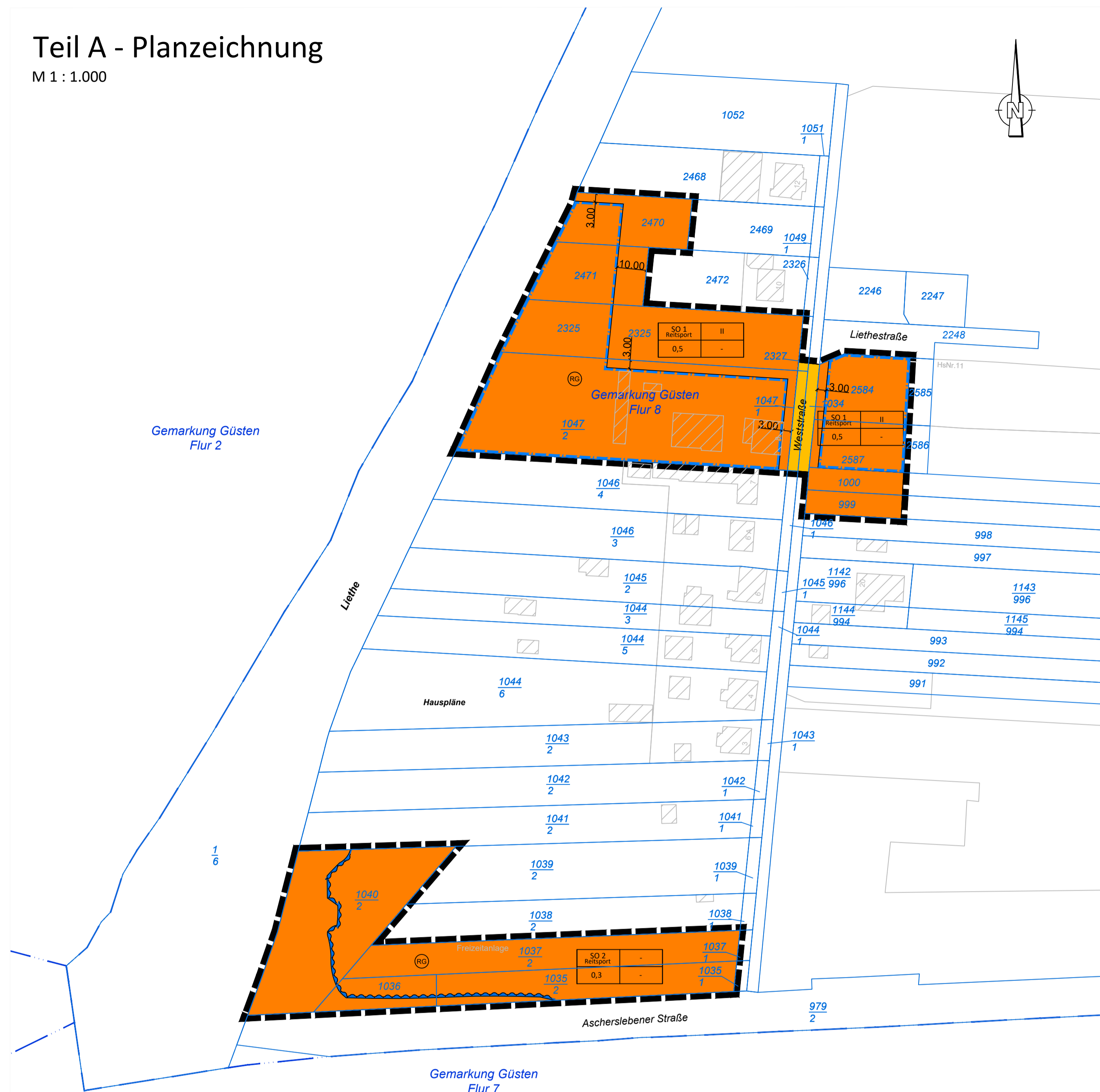


Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Kartengrundlage:
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST
[Mai 2024], 2024-19692-B92
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Reitsport Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Reitsport (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,5 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,5
II Zahl der Vollgeschosse, z.B. II (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz, Zweckbestimmung: Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6 a Satz 1 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-

8. Bestandsangaben

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer

Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 sowie des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Stadtrat der Stadt Güsten die Aufstellung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Güsten, ____.2025 Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 14.11.2023. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2023 ortsüblich im Amtsblatt „Saale-Wipper Bote“ bekannt gemacht.

Güsten, ____.2025 Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde vom Stadtrat am 28.01.2025 gebilligt. Der Entwurf lag in der Zeit vom 24.02.2025 bis einschließlich zum 28.03.2025 während folgender Zeiten in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in 39439 Güsten, Platz der Freundschaft 1 im Sitzungssaal:

Montag	9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

und während folgender Zeiten im Bürgerbüro Alsleben (Saale), Fachbereich Bau in 06425 Alsleben (Saale), Markt 1:

Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr

sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saale-Wipper nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper am 13.02.2025 bekannt gemacht worden.

Güsten, ____.2025 Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Güsten hat die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güsten, ____.2025 Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ____.2025 vom Stadtrat der Stadt Güsten als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss gebilligt.

Güsten, ____.2025 Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Güsten, ____.2025 Bürgermeister

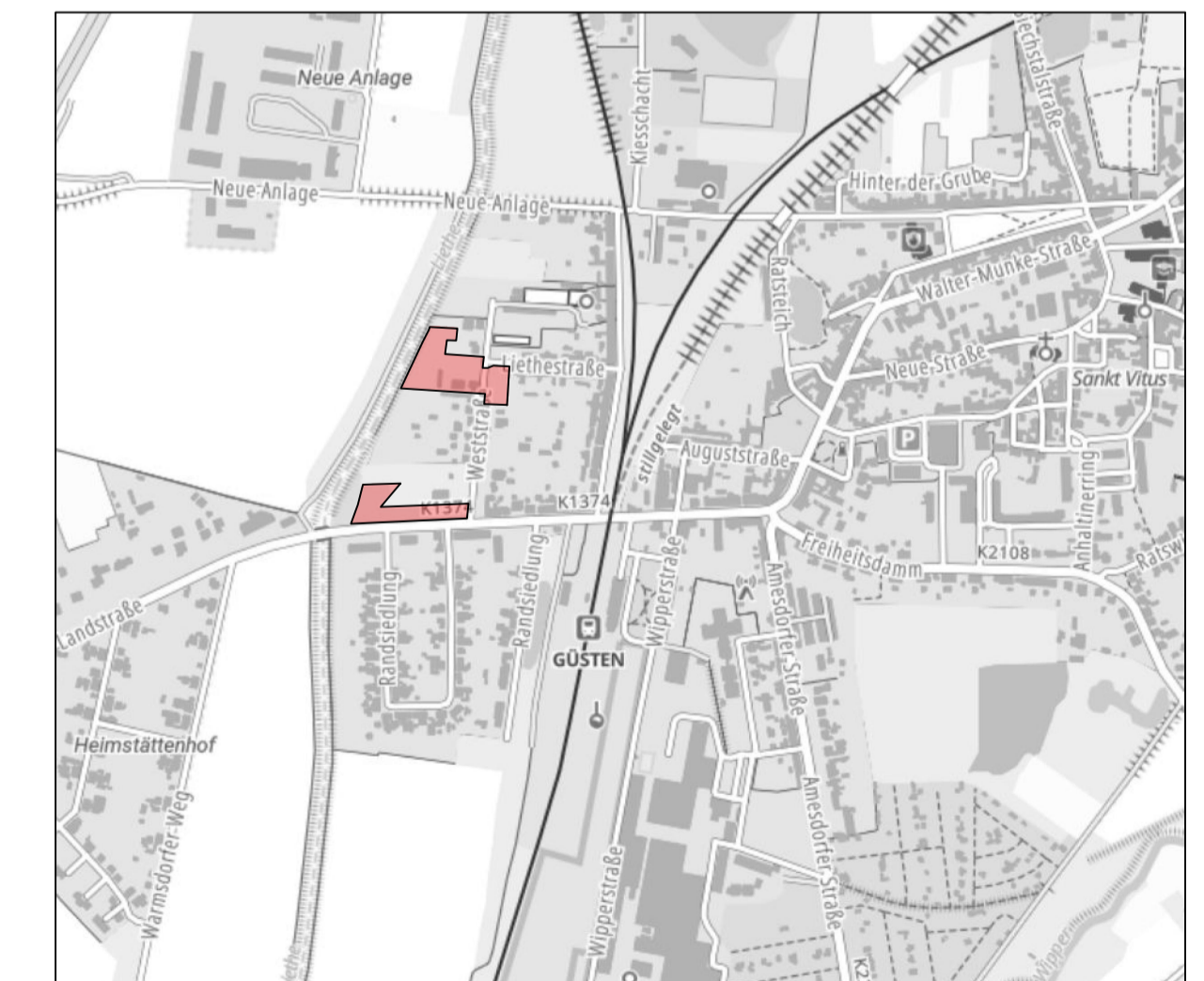
6. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ____.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ____.2025 in Kraft getreten.

Güsten, ____.2025 Bürgermeister

Stadt Güsten Bebauungsplans Nr. 14 "Reitsportanlage an der Weststraße"



Verfahrensstand: Fassung für den Satzungsbeschluss
Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 09.04.2025



Kartengrundlage:
[Topographische Karte/April 2024] ©GeoBasis-DE
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / LVermGeo ST

PLANVERFASSER:
Stadt Güsten
Bauamt
Platz der Freundschaft 1
39439 Güsten

BAUMEISTER
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen des Pferdesports
- Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Anlagen des Pferdesports und bzw. oder den Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung zugeordnet und ihnen gegenüber untergeordnet sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die den Anlagen des Pferdesports und bzw. oder den Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung zugeordnet und ihnen gegenüber untergeordnet sind
- Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Einfriedigungen
- Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gebäuden

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen des Pferdesports
- Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Einfriedigungen
- Werbeanlagen bis zu einer Größe von jeweils 9,0 m²

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Errichtung und Erweiterung sowie der Umbau von Gebäuden ausschließlich ohne Kellergeschoss zulässig.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Auf den Flurstücken 2584 und 2587 der Flur 8 der Gemarkung Güsten ist außerhalb von Gebäuden, Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke zu erhalten.

II Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB)

Hochwasserschutz

Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb eines nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebietes. Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist (§ 78b Abs. 1 WHG). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).