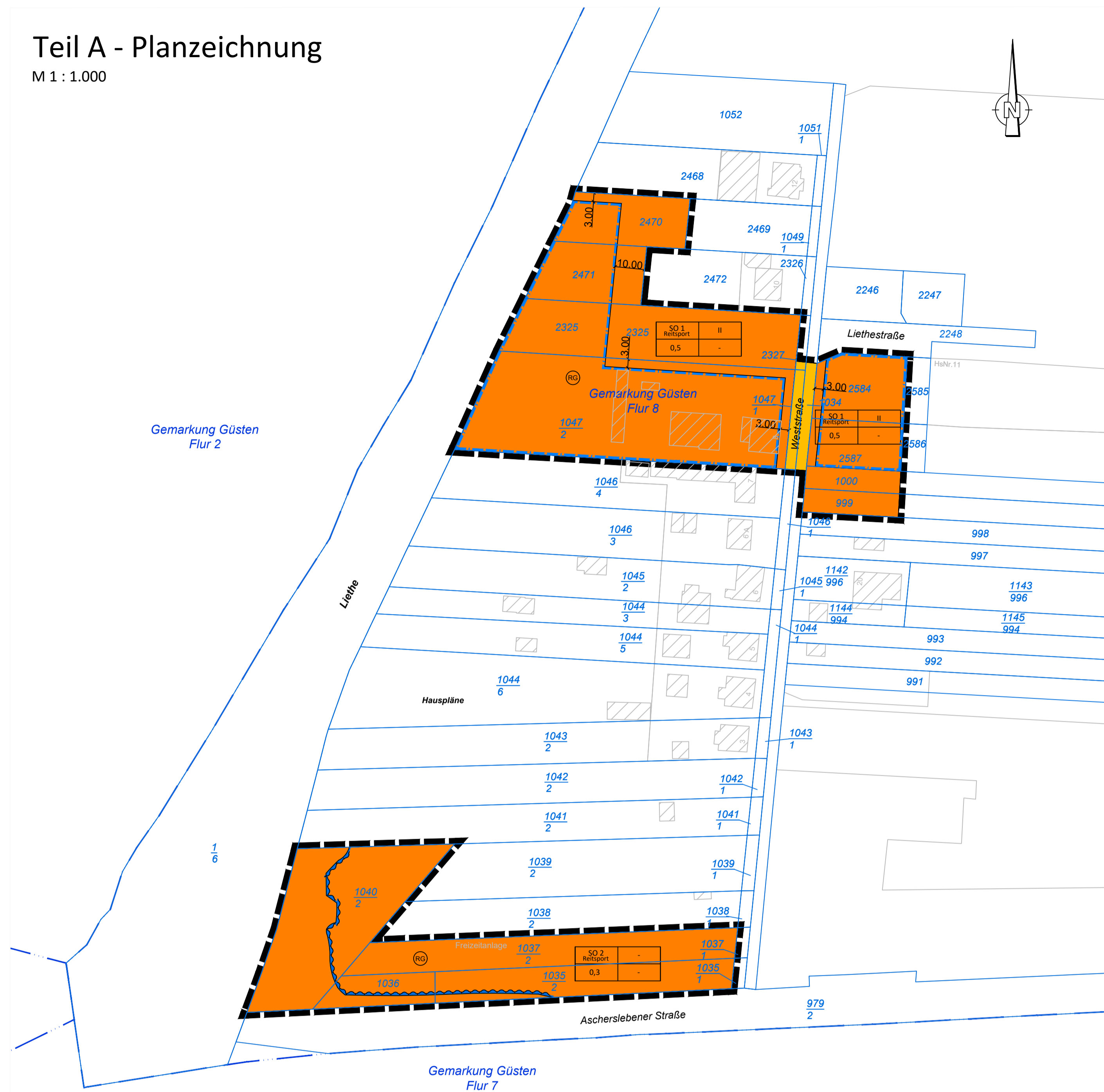


# Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



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

# 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 m<sup>2</sup>

### 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 Hochwasserrisikogebiets. Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets 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).

## Planzeichenerklärung

(§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Reitsport

(§ 11 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse, z.B. II

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### 3. Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen

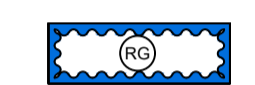
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



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

2. Der vom Stadtrat der Stadt Güsten am \_\_\_\_\_ gebilligte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ während folgender Zeiten in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in 39439 Güsten, Platz der Freundschaft 1 im Sitzungssaal während folgender Zeiten

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurde auf der Internetseite veröffentlicht. 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 die Aufstellung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Güsten, \_\_\_\_\_.2024

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, \_\_\_\_\_.2024

Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am \_\_\_\_\_.2024 vom Stadtrat der Stadt Güsten als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss gebilligt.

Güsten, \_\_\_\_\_.2024

Bürgermeister

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

Güsten, \_\_\_\_\_.2024

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 \_\_\_\_\_.2024 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 \_\_\_\_\_.2024 in Kraft getreten.

Güsten, \_\_\_\_\_.2024

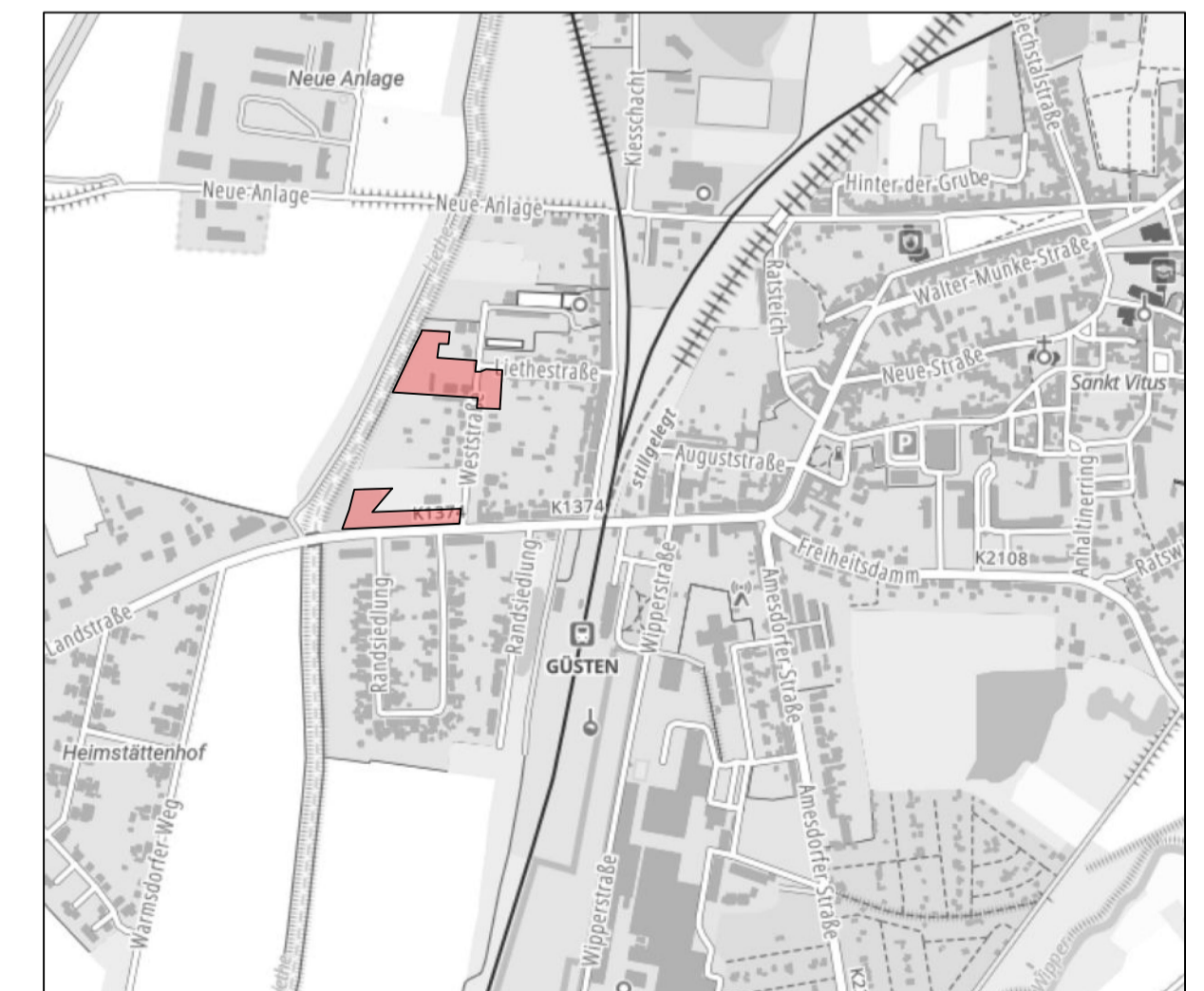
Bürgermeister

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



Verfahrensstand: Entwurf  
Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 15.01.2025



Kartgrundlage:  
[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 Kiebijeb  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d