

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

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

- allgemeine Wohngebiete:**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sind.
- Sondergebiet Pferdesport:**  
Das Sondergebiet Pferdesport dient der Unterbringung einer reit-sportlichen Anlage.  
Zulässig sind: Betriebe und Anlagen der Haltung und Unterbringung von Pferden und Gespannen einschließlich der hierfür erforderlichen Ställe, Unterstände, Führanlagen, Paddocks und Weiden; reitsportliche Gebäude und Anlagen, Reit- und Longierplätze, Stellplätze und Nebenanlagen. Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen von Gebäuden zulässig.
- Als Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken gilt die Höhenlage der Straßenbegrenzung der Forststraße gemessen an dem Punkt, der sich senkrecht von der Straße aus gemessen gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite befindet. Steigt oder fällt das natürliche Gelände vom Bezugspunkt zu der ihm zugewandten Gebäudeseite, so ist die Höhenlage jeweils um das Maß der Steigung oder des Gefälles der Oberfläche zu erhöhen oder zu verringern.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe der jeweiligen Dachfläche über dem Bezugspunkt.

**§ 2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Tierhaltung dienen der Tierhaltung auf Grünland. Zulässig sind Weideflächen auch für die nicht landwirtschaftliche Weidetierhaltung von Pferden und sonstigen Haustieren und Tierunterstände.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Herstellung eines Sandtrockenrasens dienen der Kompensation von Eingriffen. Eine private Tierhaltung oder ein Beritt ist auf der Fläche nur zulässig, soweit das Entwicklungsziel der Herstellung eines Sandtrockenrasens nicht gefährdet wird.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erhaltung des Sandtrockenrasens durch Nutzung als Reitplatz mit geringer Nutzungsintensität dürfen nur in der Nutzungsintensität als Reitplatz genutzt werden, die eine Erhaltung des Biotoptyps Sandtrockenrasens sichert.

**§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vollflächig ein Sandtrockenrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Eine Nutzung ist nur in dem gemäß § 2 Abs. 2 dargelegten Umfang zulässig. Die Fläche ist regelmäßig zu entbuschen. Die Ausbringung von Düngemitteln ist unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der umgrenzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der vorhandene Biotoptyp Sandtrockenrasen dauerhaft zu erhalten ist. Eine Nutzung ist nur in dem gemäß § 2 Abs. 3 dargelegten Umfang zulässig. Die Fläche ist regelmäßig zu entbuschen. Die Ausbringung von Düngemitteln ist unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der umgrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine standortgerechte Laubgehölzhecke einheimischer Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.
- Die Beseitigung vorhandener Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 35 cm gemessen in 1,3 Meter Höhe im Plangebiet ist nur zulässig, wenn je beseitigtem Baum ein neuer standortheimischer Laubbaum angepflanzt und dauerhaft erhalten wird.

**Hinweise:**  
Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Plangebiet in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Weiterhin sind die Zugriffsverbote auf nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten, europäische Vogelarten und Arten, die durch eine Rechtsverordnung nach § 54 BNatSchG geschützt sind, gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

**Planzeichnung (Teil A)**



**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

**I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - SO Pferde** Sondergebiet für den Pferdesport (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH 10 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen
- überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - private Grünflächen Zweckbestimmung laut Planeintrag
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- sonstige Planzeichen
  - Abgrenzung zulässiger Nutzungen innerhalb von Grünflächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

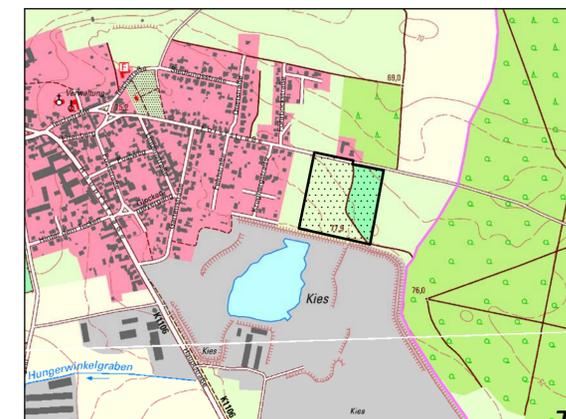


**Gemeinde Westheide**  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan "Alter Reitplatz" an der Forststraße in Neuenhofe**

Entwurf Stand Oktober 2022

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a

Lage im Raum  
TK10/ 10/2012 © L VermGeo.LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1-6007867/2011

<p><b>Satzung der Gemeinde Westheide über den Bebauungsplan "Alter Reitplatz" an der Forststraße in Neuenhofe</b></p> <p>Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBI. I S.3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan "Alter Reitplatz" an der Forststraße in Neuenhofe, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:</p> <p>Westheide, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Westheide gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.2022 bekanntgemacht am .....</p> <p>Westheide, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</b></p> <p>_____</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den</p> <p>Planverfasser</p>	<p><b>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Westheide gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am .....</p> <p>Westheide, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>
<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>_____</p> <p>vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Westheide, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Westheide gemäß § 10 BauGB am .....</p> <p>Westheide, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</b></p> <p>_____</p> <p>am .....</p> <p>Westheide, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>_____</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Westheide, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>