

## Amtliche Bekanntmachung

### der Beschlussfassung der Stadt Dömitz über

### die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Sondergebiet Pferdehof Alte Gärtnerei Heidhof" sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 05.11.2020 wurde beschlossen, für das Gebiet in der Ortslage Heidhof, alte Gärtnerei in der Gemarkung Heidhof, Flur 3, Flurstücke 1/14 teilweise und 1/13 teilweise einen Bebauungsplan aufzustellen. Gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Beschluss über die Durchführung des Bauleitplanverfahrens hiermit bekannt gemacht. Weiterhin wurde auf selbiger Sitzung die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Pferdehof“ – funktionale Nutzung für touristische, sportliche und gesundheitliche Aspekte im Zusammenhang mit Pferdezucht. Der B-Plan ist erforderlich zur Schaffung des Bau- und Nutzungsrechtes für die vorgesehene Bebauung und Nutzung, welche in der jetzt vorhandenen Grünfläche im Außenbereich (ehemalige Gärtnerei) unzulässig wäre. Die Erschließung ist über die Straße der Jugend / Straße „An der Gärtnerei“ gesichert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom

**15.02.2021 bis zum 19.03.2021**

im Amt Dömitz-Malliß, FB Bau und Friedhof, Slüterplatz 6, 19303 Dömitz, Raum 3 zur allgemeinen Information für die Öffentlichkeit während der Dienststunden:

Montag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr;
Dienstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
<b>Öffnungszeiten</b>	
Donnerstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
<b>Öffnungszeiten</b>	
Freitag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus und kann erläutert werden. Sofern es zu dem Zeitpunkt noch Corona-bedingte Einschränkungen der Zugänglichkeit gibt wird um vorherige telefonische Terminvereinbarung gebeten.

Der Inhalt der Bekanntmachung und der Vorentwurf des B-Planverfahrens Nr. 22 "Sondergebiet Pferdehof Alte Gärtnerei Heidhof" in Dömitz Ortsteil Heidhof sind auch unter der Internetadresse <http://www.amtdoemitz-malliss.de> veröffentlicht und online einsehbar.

Jedermann kann Stellungnahmen mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift während der Auslegungsfrist abgeben.

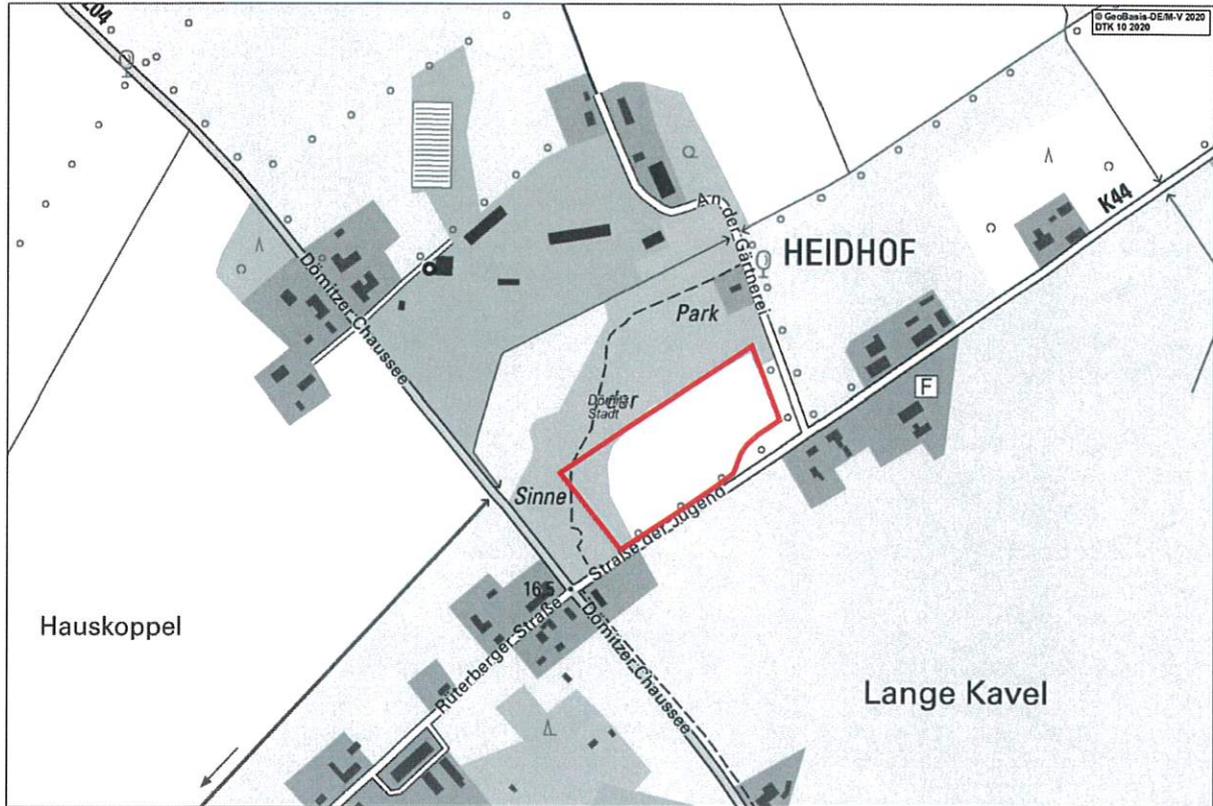
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über das B-Planverfahren Nr. 22 "Sondergebiet Pferdehof Alte Gärtnerei Heidhof" in Dömitz Ortsteil Heidhof nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dömitz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfahrens nicht von Bedeutung ist.

Dömitz, den 01.02.2021

Suhr  
Bürgermeister



# Übersichtsplan Geltungsbereich BP 22 Dömitz OT Heidhof



## Planteil A Vorentwurf



# PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet,  
Pferdehof  
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH 5m Traufhöhe als Höchstmaß  
FH 9m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche (Weide)

Sonstige Planzeichen



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



Höhenbezugspunkt

Nachrichtliche Übernahme  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Waldabstand 30 m  
(§ 20 Abs. 1 S. 1 LWaldG)

 Traufkante Bäume

 Grenze Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteils Heidhof  
(Rechtskraft: 12.06.2002)

Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Flurstücksgrenzen

$\frac{1}{14}$

Flurstücksnummer

$\underbrace{\quad\quad\quad}_{3,00\text{ m}}$

Bemaßung



Zaun



Bestandsbäume

NUTZUNGSSCHABLONE



Pferdehof

I GRZ 0,6

TH 5m FH 9m

\_\_\_\_\_ Gebietscharakter

\_\_\_\_\_ Grundflächenzahl

\_\_\_\_\_ Firsthöhe

\_\_\_\_\_ Traufhöhe

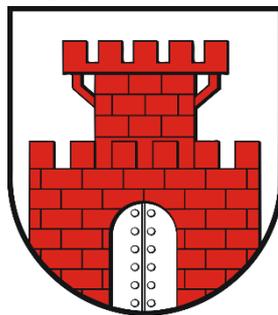
\_\_\_\_\_ Zahl der Vollgeschosse

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

## **Bebauungsplan Nr. 22**

der  
Stadt Dömitz



## Teil B – TEXT –

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

#### 1.1 Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet dient dem Betrieb eines Pferdehofes in Verbindung mit den dazu in funktionalem Zusammenhang stehenden touristischen, sportlichen und gesundheitlichen Angeboten.

#### 1.2 Zulässig sind:

- Anlagen für Pferdehaltung und Reitsport
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Ferienhäuser und Gästewohnungen
- Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal
- Büro- und Verwaltungsräume
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Gemäß 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 nicht zulässig.

2.2 Für die Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen gilt der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte untere Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 17,0 m über NHN. Oberer Bezugspunkte sind die Traufhöhe als Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäudewand und der Dachhaut bzw. die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Für bauliche Anlagen ohne eigentlichen First gilt die Oberkante als oberer Bezugspunkt.

2.3 Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

### 3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Die private Grünfläche „Weide“ ist als Wirtschaftsgrünland anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Innerhalb des Sondergebietes „Pferdehof“ ist der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnete Bereich der Kronentraufe als Rasen auf Dauer zu erhalten und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Eine Mahd ist bis 3x jährlich zulässig.

4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche „Weide“ ist die bisherige Verkehrsgrünfläche zwischen Zaun und Alleebäumen auf Dauer von landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten und als Kronentraufschutzfläche vor Beweidung zu schützen. Eine jährliche Mahd nach dem 1. September ist unter Beachtung des Stammschutzes zulässig.

4.3 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die westliche Grenze des Sondergebietes zum Grünland zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Bauphase.

## Hinweise

### Bodenschutz

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete (nach innen gerichtete) Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

### Artenschutz

- Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, sind als Vermeidungsmaßnahmen eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober), ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien sowie ein Amphibienschutzzaun vorzusehen. Gefangene Tiere sind *in angrenzenden Bereichen in Nähe des Geltungsbereiches auszusetzen (?)*.
- Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.