



- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.02.1990.**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Fläche wird als Sondergebiet -Reit- und Zuchtanlage- gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Im Bereich der Sonderbaufäche sind folgende Baukörper und Nutzungen zulässig:
- Reithalle
- Lagerhalle / Maschinenhalle
- Stallgebäude
- Wohnbereich für 2 WE innerhalb der Reithalle max. 250m²
- Büro- und Präsentationsbereich innerhalb der Reithalle max. 150m²
- Wohnhaus (nur für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter)
- Parkplatzflächen
- Überdachung
Private Grünflächen mit folgenden Nutzungen:
- Weide / Koppeln
- Dressurplatz / Paddock
- Teich als Regenrückhaltung
- Private Reitwege
- Grün- und Freizeitanlagen entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
a) Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der mittleren Straßenhöhe des "Emmerickweges" im Bereich der Hofzufahrt bis zum First aller geplanten baulichen Anlagen.
- 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In dem im Sondergebiet zulässigen Reithallenbereich dürfen aus städtebaulichen Gründen max. vier Wohneinheiten (2 Wohnungen für den Stallmeister und Betriebsinhaber und 2 Apartments für Reithalter) entstehen.
- 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO**
Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baukörper mit einer Länge von über 50m zulässig. Die Abstandsflächen nach § 6 BauONW sind einzuhalten.
- 1.5 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
a) Die im Randbereich des Plangebietes vorhandene Wallhecke mit Einzelbäumen und vorhandene Einzelbäume / Baumgruppen sind zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzung in gleicher Art mit standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen. Von den zu erhaltenden Grünstrukturen ist ein Schutzstreifen von 5 m ab dem Böschungslfuß bzw. Stammmitte der Einzelbäume einzuhalten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Nutzung freizuhalten und kann extensiv begrünt werden.
b) Das Plangebiet ist entlang des Emmerickweges und der südöstlichen Parzellengrenze mit einer Neuanpflanzung von 18 standortgerechten Eichen (Stammumfang mind. 18 - 20 cm) einzugrünen. Pflanzabstand max. 15 m. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen mit der selben Art und der Pflanzqualität aus der Erstpflanzung vorzunehmen.
c) Im Plangebiet ist die Anlage gärtnerisch gestaltete Grünflächen zulässig. Die Flächen sind mit einer vegetationsfähigen Oberfläche herzurichten und zu pflegen. Notwendige Wege und Platzflächen sind bis zu 1000m² gesamtlich zulässig. Bei der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. der Anlage von Sichtschutzflanzungen und Schnitthecken sind neben den Arten der heutigen potenziellen Vegetation folgende Arten zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Halnbuche (Carpinus wolulius), Hartiegle (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Prunus padus), Schlehoborn (Prunus spinosa), Wildrose (Rosa canina), Weiden (Salix purpurea, Salix caprea), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Schneeball (Viburnum).
d) Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 15.000m² Grasflächen anzulegen, die als Weideflächen genutzt werden. Die Flächen sind mit einer geeigneten Grasaart herzurichten und zu pflegen.
e) Innerhalb des Plangebietes dürfen maximal 5.000m² als wasserdurchlässige Sandflächen für Dressurplatz, Paddock und Reitwege angelegt werden.
- 1.6 Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen**
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der als Sonderbaufächen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Die Baukörper sind auch mit einem Flachdach zulässig und haben sich in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Garagen und Nebenanlagen anzupassen.
- 1.7 Stellplätze und befestigte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und alle anderen befestigten Flächen sind entweder mit wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. wasserundurchlässigen Betonsteinen, Rasengitterplatten oder wasserundurchlässiger Decke oder aber mit Klinkerplatten und gleichzeitiger seitlicher Versickerung des Oberflächenwassers auszuführen. Die als "private Verkehrsfläche" festgesetzte Grundstücksfläche erhält eine bituminöse Trage- und Deckschicht mit seitlicher Versickerung.
- 1.8 Grundstücksfahrarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**
Ein- und Ausfahrten sind nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zulässig.
- 1.9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
Parallel zur Böschungsoberkante des Wienhörsterbaches ist ein 3 m breiter Unterhaltungstreifen von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung mit Bäumen und Strüchern freizuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche anzulegen.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauONW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
- 2.1 Gestaltung der Baukörper**
a) Außenwandflächen
Für die Außenwandgestaltung der baulichen Anlagen dürfen nur Verblendenmauersteine, Holz oder Holzverbundstoffe verwendet werden.
b) Dachflächen und Dachmaterialien
Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel, Metalldachdeckungen, Bitumenschindeln oder Wellenit zulässig.
c) Farbgebung
Bei den Dach- und Fassadenmaterialien sind nur die Farböne rot, braun, grau, grün und schwarz zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn sich die Farbgebung gestalterisch einfügt.
- 2.2 Werbeanlagen und Informationsschilder**
Werbeanlagen und Informationsschilder sind nur innerhalb der Sonderbaufächen bis zu einer Gesamtgröße von 1,5m² zulässig.
- 2.3 Einfriedungen**
a) Die Weideflächen und Koppeln sind entweder mit landschaftstypischen, naturbelassenen Holzzaunen oder Maschendrahtzaune eingebunden in Schnitthecken bzw. zusammenhängenden freiwachsenden Gehölzstreifen, zu umzäunen.
b) Der direkte Wirtschaftshof kann mit einem Zaun aus Holz, nicht blickdicht, oder gemauerten Wand-/Pfeilerkonstruktionen mit Füllungen aus Holz oder Maschendrahtzaune, max. zulässige Höhe 1,50 m über Geländeoberkante, eingebunden in Schnitthecken bzw. zusammenhängenden freiwachsenden Gehölzstreifen, eingefriedet werden. Die erforderlichen Toranlagen sind in gleicher Art auszuführen.
- 3 Festsetzungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG)**
a) Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken selbst versickert werden. Das überschüssige Niederschlagswasser ist in den unmittelbar angrenzenden "Wienhörsterbach" einzuleiten. Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden.
b) Die erforderlichen Versickerungsflächen auf den privaten Grundstücken sind als grabbewachte Versickerungsmulden herzustellen und zu unterhalten. Eine direkte Versickerung in den Schichten ist nicht zulässig.
- 4 Hinweise**
a) Gestrichelt und gepunktet dargestellte Baukörper und Grundstücksaufteilungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
b) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturbeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie/amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

Zeichenerklärung:

§ 9 BAUGB UND BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Sondergebiet
Zweckbestimmung: Reitanlage

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

28.000m ²	maximal zulässige Baumasse BM	Baugetät	Geschö-zahl
0,2	maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ	GRZ / GR	BM
150m ²	maximal zulässige Grundflächenzahl GR	Bauweise	Dachneigung Firsthöhe
FH = 8,00m	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		
	Firsthöhe als Höchstgrenze		

BAUWEISE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

A nur Einzelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise

B Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

St private Straßenverkehrsfläche

St Straßenbegrenzungslinie

St private Stellplatzfläche

St Ein- bzw. Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

St Flächen für Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmung:

St Elektrizität

St Abfall

St Abwasser

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

St private Grünfläche

NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

St vorgeschlagene Baumpflanzung

St Anpflanzung von Bäumen

St Bindung für die Erhaltung von Bäumen

St Anpflanzen von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

St Vorhandene Bäume außerhalb des Plangebietes

St Vorgeschlagene Wegführung

St Geplante Gebäudestandorte

St Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung

St Abgrabung

St vorhandener Gebäudestandort

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

40° - 45° festgesetzte Dachneigung

SD nur Satteldach zulässig

FD nur Flachdach zulässig

St festgesetzte Hauptfächrichtung

St Zaun

STADT COESFELD

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Nr. 110

"Reitzentrum Flamschen"
Flamschen, 48653 Coesfeld

Gemarkung: Coesfeld Kspl. Flur: 34 Flurstück: 59 tw.

Entwurf und Bearbeitung

Der Bürgermeister
Fachbereich 60

Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, 19/5/04

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom

Coesfeld, 25.10.2004

Verfahren

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

3. § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439).

4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245).

5. Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 928) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 26.02.2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 27.04.2004 durchgeführt worden.

Coesfeld, 19/5/04
Der Bürgermeister

Coesfeld, 19/5/04
Der Bürgermeister

Coesfeld, 25/6/04
Der Bürgermeister

Coesfeld, 19/5/04
Der Bürgermeister

Coesfeld, 25/6/04
Der Bürgermeister

Coesfeld, 26.10.2004
Der Bürgermeister

Coesfeld, 27.10.2004
Der Bürgermeister

Maßstab : 1 : 500

Blatt-Nr. : 225-E-01

Datum : 29.04.2004

Blattgröße : 1,23 x 0,88 m / 1,08 qm

Betreiber: Eheleute
Eike und Franz - Josef Heek
Wibbeln - Leuschner - Straße 13
45665 Recklinghausen

Sachbearbeiter im Büro Thume
Architekt
Dipl.-Ing. G. Thume

Architekturbüro
Gerold Thume
Dipl.-Ing. Architekt BDR

Direktor Weg 2 - 48653 Coesfeld
e-mail: G.Thume@t-online.de
www.architekt-thume.de