



Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 „Reitzentrum Flamschen“

(rechtskr. 27.10.2004)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Bau- gesetzbuch (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 Sonderbaufläche 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 / Padocks
- Teich als Regenrückhaltung
- Private Reitwege
- Grün- und Freiflächen 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 Reithallengebäude dürfen aus städtebaulichen Gründen max. vier Wohneinheiten (2 Wohnungen für den Stallmeister und Betriebsinhaber und 2 Apartments für Reitschüler) 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 Laubgehölzen zu ersetzen. Von den zu erhaltenen Grünstrukturen ist ein Schutzstreifen von 5 m ab dem Böschungsfuß 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 als gärtnerisch gestaltete Grünflächen zulässig. Die Flächen sind mit einer vegetationsfähigen Oberfläche herzurichten und zu pflegen. Notwendige Wege und Platzflächen sind bis zu 1000m² Gesamtfläche zulässig. Bei der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. der Anlage von Sichtschutzpflanzungen und Schnitthecken sind neben den Arten der heutigen potenziellen Vegetation folgende Arten zu verwenden: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehdorn (*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 Grasansaat herzurichten und zu pflegen.
- e) Innerhalb des Plangebietes dürfen maximal 5.000m² als wasserdurchlässige Sandflächen für Dressurplatz, Paddocks und Reitwege angelegt werden.

1.6 Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der als Sonderbauflächen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Die Baukörper sind auch mit einem Flachdach zulässig und haben sich in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen bzw. benachbarten Baukörpern 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 wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wasserdurchlässigen Betonsteinen, Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke oder aber mit Klinkerpflaster und gleichzeitiger seitlicher Versickerung des Oberflächenwassers auszuführen. Die als "private Verkehrsfläche" festgesetzte Grundstückszufahrt erhält eine Bituminöse Trag- und Deckschicht mit seitlicher Versickerung.

1.8 Grundstückszufahrten (§ 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 Unterhaltungsstreifen von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Fläche ist als Grasfläche 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 Verblendmauersteine, Holz oder Holzverbundstoffe verwendet werden.

b) Dachflächen und Dachmaterialien

Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel, Metaldachdeckungen, Bitumenschindeln oder Welleternit zulässig.

c) Farbgebung

Bei den Dach- und Fassadenmaterialien sind nur die Farbtöne 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 Sonderbauflächen bis zu einer Gesamtgröße von 1,5m² zulässig.

2.3 Einfriedungen

- a) Die Weideflächen und Koppeln sind entweder mit landschaftstypischen, naturbelassenen Holzzäunen oder Maschendrahtzäune 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 Maschendrahtzäune, 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 grasbewachsene Versickerungsmulden herzustellen und zu unterhalten. Eine direkte Versickerung in den Schächten ist nicht zulässig.

4 Hinweise

- a) Gestrichelt und gepunktet dargestellte Baukörper und Grundstücksaufteilungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).