

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

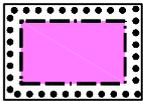
A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), hier insbesondere § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“.

Grundlage der Planzeichnung und der Festsetzungen, soweit nicht als vorhabenbezogene Sonderregelungen nach § 12(3) BauGB gekennzeichnet:

- **§ 9 BauGB;**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- **Planzeichenverordnung (PlanzV ´90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der z.Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit § 9(4) BauGB.
- **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i.d.F. vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926).

B. Planzeichenerklärung gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

 GR 5.000 m² I FH_{max} m TH_{max} m 	<p><u>1. Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9(1) Nr. 5 BauGB) mit vorhabenbezogener Konkretisierung:</u></p> <p>Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Reitsport (§ 9(1) Nr. 5 BauGB), hier: Reitsportanlage mit zwei Reithallen, Sozialtrakt, Stallanlagen mit einer Wohnung, einer Scheune und zwei Außenreitplätzen sowie zugehörigen Nebenanlagen.</p> <p>Hochbauten a, b, c, d siehe Festsetzung D.1.2</p> <p><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></p> <p>Größe der Grundfläche der baulichen Hauptanlagen als Höchstmaß, siehe D.2 (§ 19 BauNVO), hier: 5.000 m²</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier 1</p> <p>Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) gemäß Planeintrag in Meter über Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß,</p> <p>a) maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First bzw. Dachaufbau)</p> <p>b) maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante Außenfläche Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) in Meter über Bezugspunkt</p> <p><u>3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u></p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =</p> <p>- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</p> <p>- nicht überbaubare Grundstücksfläche (Nebenanlagen bleiben hier zulässig)</p>
---	--

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

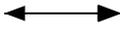


Straßenbegrenzungslinien angrenzender Verkehrsflächen



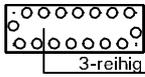
Anschluss an Verkehrsflächen ,siehe D.3.1:

a) Kfz-Hauptein- und -ausfahrten für den Regelbetrieb der Reitanlage einschl. Besucherverkehr



b) Kfz-Sonderein-/-ausfahrt insbesondere für Unterhaltungszwecke

5. Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)



Anpflanzung von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe D.4.1:

a) Pflanzstreifen für standortheimische Heckenzüge, die von Nebenanlagen freizuhalten sind (Ausnahme: Einfriedungen und Durchgänge, siehe D.4.1)

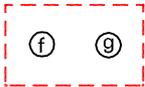


b) Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume

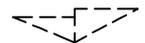
6. Sonstige Planzeichen auf Grundlage des § 9(1) BauGB



Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB): Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Sammel-Stellplätze



Vorhabenbezogene Umgrenzung der befestigten Reit-, Spring- und Dressurplätze (Hauptplatz \textcircled{f} im Westen und Süden auch zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche)



Sichtfelder (§ 9(1) Nr.10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

- 5 -

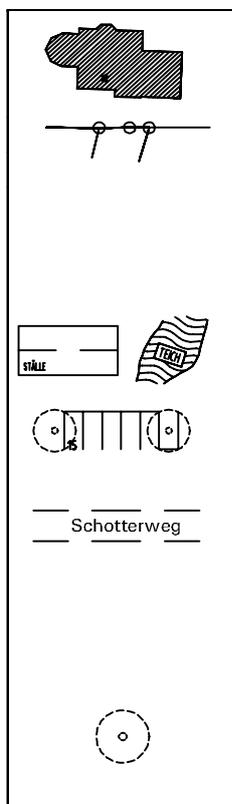
Maßangaben in Meter

7. Gestaltungsvorgaben i.S.d. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB

$SD \leq 40^\circ$
 $PD \leq 20^\circ$

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte: Sattel- und Pultdächer, Dachneigung maximal 20° bzw. 40°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Objektplanung des Architekturbüros Wischke, Heidenreich & Partner, Stand 30. März 2005:

- Geplante Gebäude und Teichanlage sowie

- vorgesehene Aufteilung der Stellplatzanlage und vorgeschlagene Baumstandorte,

- geplanter Schotterweg im Nordwesten.

Genaue Anordnung und Lage ergeben sich jeweils aus der weiteren Detailplanung, ggf. erfolgen im Planentwurf ergänzende verbindliche Festsetzungen.

Vorgeschlagene Baumstandorte

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

1. Bauliche Nutzung als Sportanlage im Sinne von § 9(1) Nr. 5 BauGB

Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung Reitsportanlage (§ 9(1) Nr. 5 BauGB):

1.1 Das Plangebiet ist als Reitsportanlage mit 2 Reithallen, Nebengebäuden und zugehörigen Außenanlagen für den Reitverein Ennigerloh-Neubeckum e.V. vorgesehen.

1.2 Zulässig sind folgende bauliche Anlagen einschl. zugehöriger Nebenanlagen (Zuordnung der größeren baulichen Anlagen siehe Plankarte):

- a) Reithalle mit Büro-, Sozial-, Aufenthaltsräumen und Gastronomiebereich (geplante Größenordnung etwa 35 m x 65 m),
- b) Reithalle als Nebenhalle (geplante Größenordnung etwa 25 m x 45 m),
- c) Stallgebäude mit angebautem Wohnhaus mit einer Wohnung für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen oder Betreuer,
- d) Scheune oder Schuppen/Geräteraum,
- e) Unterstellplätze oder Carports für Kfz, Hänger, landwirtschaftliches Gerät etc.,
- f) Springaußenreitplatz (geplante Größenordnung etwa 50 m x 70 m),
- g) Dressuraußenreitplatz (geplante Größenordnung etwa 20 m x 60 m),
- h) offene Stellplatzanlagen,
- i) zugehörige Nebenanlagen, wie z.B. Führanlage, Mistfall, Richterhäuschen, Zisternen, Wassertanks etc. auf dem gesamten Gelände.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), hier mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12(3) S. 2 BauGB:

Die zulässige Grundfläche GR für die Hochbauten der Hauptgebäude a, b, c, d beträgt maximal 5.000 m².

Durch diese Hauptgebäude sowie durch im Sinne des § 19(4) BauNVO anzurechnende Stellplätze, Betriebsflächen, Nebenanlagen, befestigte Reitplätze etc. darf insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,65 im Sinne des § 17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Die Regelungen des § 17(2) BauNVO gelten entsprechend.

3. Anschluss an Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen etc. (§ 9(1) Nr. 4, 11 BauGB, hier mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12(3) S. 2 BauGB):

3.1 Neben den zeichnerisch festgelegten **Bereichen für Kfz-Ein- und Ausfahrten** können Ein-/Ausfahrten nur als Ausnahme zugelassen werden, soweit öffentliche Belange wie Verkehrssicherheit, Landschaftsbild etc. nicht beeinträchtigt werden. Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind allgemein zulässig.

3.2 Offene Kfz-Sammel-Stellplätze sind in den zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Über diese Flächen hinaus können dauerhafte oder periodisch genutzte Sammel-Stellplätze nur als Ausnahme zugelassen werden, wenn nachbarliche Belange beachtet werden und wenn die Versiegelung durch Begrünung oder durch gestalterische Maßnahmen ausgeglichen wird.

3.3 Garagen und Carports sind in der im Osten zeichnerisch festgesetzten kleinen Stellplatzfläche und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 Grünordnerische Festsetzungen im Sinne des § 9(1)25 BauGB:

- a) Heckenpflanzungen, 3-reihig entlang der Gebietsgrenze im Norden und Osten,** fachgerechte Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauch-/Baumhecke; Pflanzabstand 1-1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte), Durchgänge o.ä. bleiben zulässig.
- b) Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume** gemäß Planeintrag, Stammumfang mindestens 16-18 cm; der eingetragene Standort kann bei Zugängen etc. um bis zu 5 m verschoben werden. Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.
- c) Offene, ebenerdige Sammelstellplatz-Anlagen** sind je angefangene 6 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (I./II. Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm einzugrünen. Die Anpflanzungen erfolgen neben und/oder zwischen den Standplätzen und sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.
Die gemäß 4.1.b) zeichnerisch festgesetzten Bäume können angerechnet werden, soweit sie direkt an die Stellplatzanlage angrenzen.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Behandlung von Niederschlagswasser im Sinne des § 51a (3) Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 9(4) BauGB, hier mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12(3) S. 2 BauGB: Unverschmutztes Regenwasser wird auf dem Baugrundstück in Zisternen und in einer Teichanlage gesammelt. Über Drainagen kann Regenwasser - soweit möglich - anteilig auf dem Baugrundstück versickert werden. Die Dimensionierung ist im Baugenehmigungsverfahren mit den Fachbehörden abzustimmen. Ein auf den natürlichen Abfluss gedrosselter Notüberlauf der Teichanlagen/ Zisternen an die Vorflut ist zulässig.

E. Baugestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB mit unmittelbarer Geltung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung: Als Dachform sind Flachdächer, Pult- und Satteldächer bis 20° bzw. 40° Neigung zulässig (siehe Eintrag in der Plankarte).

1.2 Dachgestaltung: Als Dacheindeckung sind Betondachsteine oder Tondachziegel, Zementfaserplatten oder Trapezbleche in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ergänzend ausdrücklich zulässig.

1.3 Außenwandgestaltung: Als Außenwandfassaden sind rot bis rot-braunes Ziegelmauerwerk, heller Putz, helle Zementfaserplatten und Holz zulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW:

2.1 Einfriedungen sind entlang Merschweg und westlich gelegenem Wirtschaftsweg (Flst. 9) nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Grundstückseite sind in maximal gleicher Höhe Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von der Flurstücksgrenze abgesetzt sein.

Artenvorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Rotbuche.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

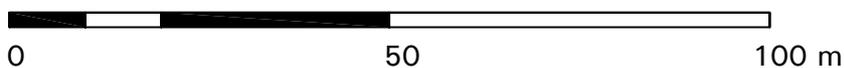
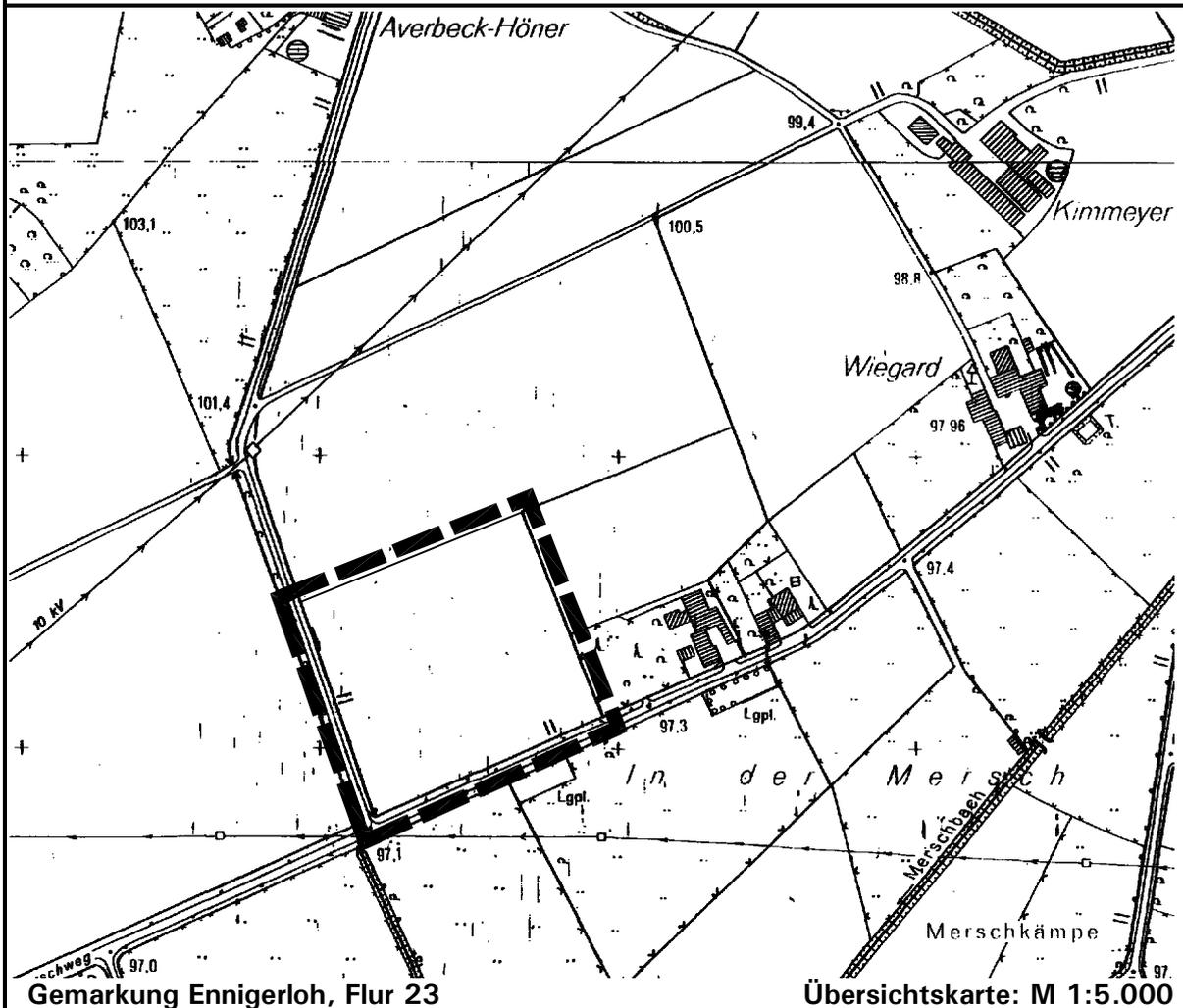
2. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Warendorf sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Reitanlage des Reitvereins Ennigerloh-Neubeckum“ basiert auf der Projektplanung des Architekturbüros Wischke, Heidenreich & Partner, Verl, als Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 23 der Gemarkung Ennigerloh das Flurstück 29 teilweise (Teilfläche von ca. 25.000 m²). Vorhabenträger ist der Reit-, Zucht- und Fahrverein Ennigerloh-Neubeckum e.V.

STADT ENNIGERLOH:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Reitananlage des Reitvereins Ennigerloh-Neubeckum“



Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Planformat: 108 x 68 cm



Vorhabenträger: RV Ennigerloh-Neubeckum e.V.,
Breslauer Straße 8, 59320 Ennigerloh

Projektplanung: Architekturbüro Wischke Heidenreich &
Partner, Reiherweg 15, 33415 Verl
Telefon 05246/9247-0, Fax 05246/9247-40

Satzung
Dezember 2005

Bearbeitet: Ko

Bauleitplanerische Begleitung:
Planungsbüro Nagelmann/Tischmann,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Gezeichnet: Be
Bearbeitet: Ti