

E. Hinweise

Artenschutz
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

C. Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**
In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Reitanlagen des DOKR/FN« sind zulässig:
- Reithallen und Reitplätze
 - Stallgebäude für Pferde einschließlich erforderlicher Nebenanlagen
 - Büro-/Verwaltungsgebäude
 - Wirtschaftsgebäude
 - Wohngebäude für Aufsichts- / Bereitschaftspersonen sowie Pflegepersonal und Auszubildende
 - Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
 - In Summe höchstens 20 Apartments oder Einzel-/Doppelzimmer mit einer Größe von jeweils maximal 30 m², für Pflegepersonal und Auszubildende
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Als Gebäudehöhe gilt dabei der höchste Punkt der Dachhaut einschließlich Attika / Umwehrgang, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile.
Der Meeresspiegel stellt den unteren Bezugspunkt gemäß § 18 Abs 1 BauNVO dar.
- 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf eine Grundflächenzahl von bis zu 0,75 überschritten werden.
- 3. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Reitanlagen« sind zulässig:
- Reitanlagen einschließlich Zuwegungen auf bis zu 60 % der festgesetzten Flächen

D. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 (4) BauGB und § 89 BauNVO)

Gestaltung und Nutzung von Dachflächen
Dachflächen (ausgenommen Dachterrassen) mit einer Neigung von weniger als 10 Grad, sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, wenn sie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder Tageslicht- Beleuchtungselemente genutzt werden.
Auf dem Dach angebrachte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen die obere Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten. Aufgeständerte Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten.

A. Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Reitanlagen des DOKR/FN« (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
0,5 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
72,5 m Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ö öffentlich Straße
P private Straße
- 5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
Abgrenzung privater Grünflächen
Zweckbestimmung »Reitanlagen«
- 6. Nutzungsschablone**
- | | |
|---------------------------|-----|
| Art der baulichen Nutzung | GRZ |
| Höhe baulicher Anlagen | |

B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 782 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- 15 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Topographie



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.10.2019 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Warendorf, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Ltd. Städt. Baudirektor

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und mit umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom bis durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.
Warendorf, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Ltd. Städt. Baudirektor

Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und mit umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
Warendorf, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Ltd. Städt. Baudirektor

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 (1) BauGB am als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.
Warendorf, den
Bürgermeister

Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.
Warendorf, den
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 6. Änderungssatzung vom 22.09.2017 mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Warendorf, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Ltd. Städt. Baudirektor

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990.
Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil des Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf
Auftragsnummer:

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planziachenerverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i.d.F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a), in Kraft getreten am 15.04.2020;
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i.d.F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21.11.2015;
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)



WARENDORF
DIE STADT

Bebauungsplan Nr. 1.02
"Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr. Rau Allee"
2. Änderung und Ergänzung
Vorentwurf



Stadt Warendorf Dezernat III Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung	
Maßstab:	1:1.000
Datum:	April 2021

Entwurfsverfasser:
postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner
Arndtstraße 37
D-44135 Dortmund
Fon +49 231 47 73 48 60
info@post-welters.de