PLANZEICHNERKLÄRUNG

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

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ö öffentlich Straße

P private Straße

5. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Mittelspannungsleitung

Schutzstreifen

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Abgrenzung privater Grünflächen

Reitanlagen Zweckbestimmung "Reitanlagen"

7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

8. Fläche für Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

Wald

9. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Pflanzerhaltung; siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7

10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
Höhe baulicher Anlagen	

B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücke mit Flurstücksnummern

Flurgrenze

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Topographie und Vegetationsmerkmale

Bestandsbaum unbestimmt

Laubbaum

Kanaldeckel

Versorgungseinrichtungen

+57,53 Höhenpunkte

Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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
- Weiden und Paddocks
- Büro-/Verwaltungsgebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Gebäude für die Energieversorgung
- Führanlagen
- Entwässerungstechnische Anlagen
- Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Maximal 20 Apartments oder Einzel-/Doppelzimmer mit einer Größe von jeweils maximal 30 m² für Pflegepersonal und Auszubildende
- Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig
- Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst / Attika).

Der Meeresspiegel stellt den unteren Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO dar.

Die Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) dieses Bebauungsplans beziehen sich auf die aktuell gültigen Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

Ausnahmen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zu Gunsten von Schornstein-, Abgas- und Ablufttanlagen sind zulässig.

3. Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 10 i.V.m. § 13 BauGB)

Die Trassen der Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

4. Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitanlagen" sind zulässig:

- Reitplätze inklusive Hindernisse
- Longierzirkel
- unbefestigte Bewegungsplätze
- Paddocks
- Offene Unterstände für Pferde und Hindernismaterial
- Zuwegungen
- Einfriedungen
- Richterstände

5. Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 (1) Nr. 16a BauGB i.V.m. § 31 LWG und § 38 WHG)

Innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte
Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Brutplatzes des Stars sind 3 geeignete Nistkästen am nördlichen Rand der zeichnerisch festgesetzten Waldflächen aufzuhängen.

Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Fledermausquartiers sind 5 Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld aufzuhängen. Zur Vermeidung von Störungen sollten die Kästen außerhalb der direkten Reichweite von Spaziergängern in mindestens 3,0 m Höhe liegen.

7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in den zeichnerisch festgesetzten Flächen vorhandene Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. 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.

2. Gestaltung von Flächen

Auf Flächen, die nicht einer Nutzung der Festsetzung 1.1 oder als Wegefläche dienen, ist eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. mineralischen Schuttgütern unzulässig.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten gemäß § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

HINWEISE

1. Artenschutz

Die sich aus der Artenschutzprüfung Stufe II (2022) ergebenden Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten.

2. Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten

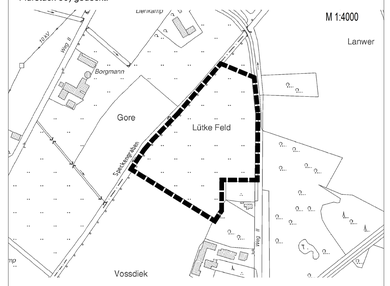
Aufgrund der Grundwasserverunreinigung durch die „CKW-Schadstofffahne Rübesamen" sollen alle Maßnahmen, bei denen Grundwasser freigelegt (z.B. Wasserhaltung bei Kanalbaumaßnahmen oder zur Herstellung von Kellergeschossen) oder Grundwasser gefördert und/oder sensibel genutzt werden soll (z.B. Viehtränke, Gartenbrunnen), rechtszeitig vor der Realisierung mit dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz und Straßenbau als Untere Bodenschutzbehörde zur Wahrung der bodenschutz-, wasser- und gesundheitsrechtlichen Belange abgestimmt werden.

4. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

5. Externer Ausgleich

Der Externe Ausgleich wird vollständig auf der externen Ausgleichsfläche K109/M1 „Waldneuanlage Speckengraben" (Stadt Sassenberg, Gemarkung Gröblingen, Flur 1, Flurstück 50) gedeckt.



6. Löschwasser

Für das ausgewiesene Sondergebiet ist gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von 96 m³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. (§§ 4, 17 und 44 BauO NRW)

7. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen

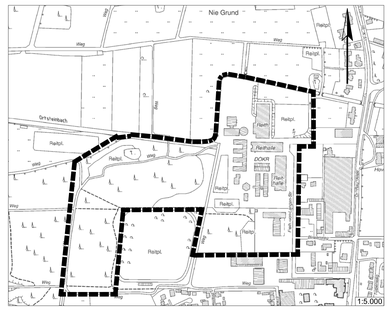
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Baudezernat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Straße 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gestellt.

WARENDORF DIE STADT

Bebauungsplan Nr. 1.02

"Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr. Rau Allee" 2. Änderung und Ergänzung

Entwurf



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 Stadtentwicklungsausschuss hat am ..... den Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) 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 Stadtentwicklungsausschuss 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 Informationen gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis .....öffentlich ausgelegen.
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 8. Änderungssatzung vom 19.10.2021 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

Plangrundlage

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. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil des Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf
lfd.Nr. ....

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW.S.1086) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470) geändert worden ist.

Stadt Warendorf Dezernat III
Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung

Maßstab: 1:1.000

Datum: Juli 2022

postwelters|partner
Architekten & Stadtplaner
Arndtstraße 37
D-44135 Dortmund
Fon +49 231 47 73 48.60
info@post-welters.de