



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

**BAUWEISE: BAUGRENZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**PRIVATE GRÜNLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**NÄCHRLICHE EINTRAGUNGEN**

**TEXTLICHE HINWEISE**

**1. Immissionsschutz**  
Die Einhaltung des erforderlichen Immissionsschutzes ist bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung und Nutzung von Gebäuden nachzuweisen. Im Zuge dieser Baugenehmigungsverfahren ist die untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Warendorf zu beteiligen.

**2. Entwässerung (Schmutzwasser)**  
Die an das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reiterhof Hardinghaus" unmittelbar östlich angrenzende Verkehrsfläche weist eine im Planentwurf dargestellte Abwasserdruckrohrleitung auf. Aus Gründen der Betriebssicherheit ist ein Anschluss zur Schmutzwasserableitung von dem Sondergebiet nicht zulässig. Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist daher über eine Kleinkläranlage dem natürlichen Wasserlauf zuzuführen.

**3. Beseitigung von Niederschlagswasser**  
Das von Dachflächen und von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder in ein Gewässer einzuleiten.

**4. Wasserversorgung / Löschwasser**  
Die Wasserversorgungsanlagen sind bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit zu erstellen. Bis zur Fertigstellung weiterer baulicher Anlagen im Sondergebiet ist der vorhandene Teich als Löschteich gemäß der DIN 14210 auszubauen, um die erforderlichen Löschwassermengen von 1.600l/min über den Zeitraum von 2 Std. gem. Arbeitsblatt W405 sicherzustellen.

**5. Niederschlagswassernutzung**  
Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedemützung schwach belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasserzapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

**6. Artenschutz\***  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch als potenzielle Lebensstätten geschützter Tierarten nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. eines Jahres vorzunehmen.

**7. Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen**  
Die unmittelbar südwestlich außerhalb des Plangebietes stehenden Gehölze auf dem Flurstück 31 sind bei Baumaßnahmen im Sondergebiet gemäß den einschlägigen Regelwerken DIN18920 und RAS-LG-4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen zu schützen.

**8. Pflanzgebiet**  
Im Zusammenhang mit der Verwirklichung genehmigter Nutzungen sind im Plangebiet grundstücksbezogen zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 11a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Sollte der Eigentümer dieser Handlungspflicht nicht oder nicht ausreichend innerhalb der auf das Bauvorhaben folgenden Vegetationsperiode nachkommen, soll ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB ausgesprochen werden. Nach Fristsetzung sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

**9. Abfallbeseitigung**  
Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden. Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

**10. Archäologie / Bodendenkmalpflege**  
Bei Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen haben die Bauausführenden die Belange der Archäologie/Bodendenkmalpflege wie folgt zu beachten: Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 0251/2105-252) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodenbewegungen sind durch den Erschließungssträger und die Bauherren/Bauherinnen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

\*Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluss vom 04.03.2010

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB**

- 1. Sondergebiete, die der Erholung dienen**  
Zweckbestimmung: Reiterhof
- 1.1 Es sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung "Reiterhof" dienen wie:
- Betriebswohnungen
  - Gästezimmer und -wohnungen
  - Hofcafe
  - Reithalle und Pferdestallungen
  - Gebäude für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen und die Herstellung von Paletten zum Betrieb eigenständiger Energieversorgung sowie als Einstreutrog für die Stallungen
  - Sonstige Nebengebäude
  - Teichanlage u. a. zur Löschwasserversorgung
- 2. Bauweise**  
Für die Bereiche mit der Planzeichenkennzeichnung „a“ - abweichende Bauweise - können gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude die Länge von 50 m überschreiten. Die Bestimmungen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben unberührt.
- 3. Höhe baulicher Anlagen**  
Die höchste Gebäudehöhe (FH) gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich im Verhältnis zur Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte.
- 4. Pflanzgebote**  
Für die im Plangebiet dargestellte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:
- 4.1 Auf den Pflanzflächen sind je 100m<sup>2</sup> 1 Baum I. Ordnung als Hochstamm, 7 Bäume II. Ordnung als Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 10/12, Bäume II. Ordnung als verschulte Heister sowie Sträucher vorzusehen.
- 4.2 Es sind nur standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Empfehlung der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen zur Schrift "Wege zum Naturverständnis: Pflanzverwendung an Reiterhöfen und Reitanlagen" vorzusehen (download unter [www.landwirtschaftskammer.de](http://www.landwirtschaftskammer.de)). Dies gilt auch für die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bei Pflanzausfällen.
- 4.3 Für die dargestellte Umgrenzung von Flächen für Streuobstwiesen gilt:  
Es sind nur hochstämmige Obstbäume alter Sorten entsprechend den Empfehlungen von Obstsorten für Obstwiesen und die freie Landschaft in Nordrhein-Westfalen\* auf extensiv genutztem Grünland zulässig. (Download: [www.umwelt.nrw.de/naturschutz/pdf/streuobstwiesen.pdf](http://www.umwelt.nrw.de/naturschutz/pdf/streuobstwiesen.pdf)) Als Bepflanzung sind 1 Obstbaum je 100m<sup>2</sup> mit der Sortierung 10/12 vorzunehmen.\*
- 4.4 Erforderliche Anpflanzungen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsregelung sind spätestens in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 5. Sichtfelder**  
Die Flächen innerhalb von Sichtfeldern sind von allen Sicht behindernden Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen sind bis max. 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante zulässig. Hochstämmige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB**

- 1. Dachform und Dachneigung**  
Die zulässige Dachform (SD=Satteldach) und die Dachneigung (10-45°) der Hauptbaukörper sind in der Plankarte festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
- Rechtsgrundlagen:
- §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGW NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.
  - §§ 1 - 4 und 8 - 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
  - § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.
  - Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

**Übersicht 1:5000**



Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 24.09.2009 aufgestellt worden.

Der Beschluss ist am 04.12.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 04.12.2009

Der Bürgermeister im Auftrag

gez. Knaup Baudezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 08.10.2009 öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 08.10.2009

Der Bürgermeister im Auftrag

gez. Knaup Baudezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 08.10.2009 öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 18.01.2010

Der Bürgermeister im Auftrag

gez. Knaup Baudezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 04.03.2010 als Satzung beschlossen worden.

Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 04.03.2010

Der Bürgermeister

gez. Walter Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 02.07.2010 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der zur Zeit gültigen Fassung öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 02.07.2010 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung sind in der genannten Bekanntmachung ebenfalls veröffentlicht worden.

Auf die Vorschriften der §§ 44, 214, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NW wurde verwiesen.

Warendorf, den 02.07.2010

Der Bürgermeister im Auftrag

gez. Knaup Baudezernent

**STADT WARENDORF**

Bebauungsplan Nr. 9.05

Für das Gebiet "Reiterhof Hardinghaus"

DEZ. III/ 61 Bauordnung und Stadtplanung

Maßstab 1:1000  
Datum 30-11-2009

Dezernatsleiter: *gez. Knaup*

Grafische Bearbeitung: Planungsbüro Göttker und Schöfbeck

Raiffeisenstrasse 33  
48346 Ostbevern

Sachgebietsleiter: *gez. Stuke*