



## **Textliche Festsetzungen**

### **des Bebauungsplanes Nr. 103 "Reitanlage Flamschen"**

(rechtskr. 22.06.2002)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

#### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (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 -Reitanlage- gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Im Bereich der Sonderbaufläche sind folgende Baukörper und Nutzungen zulässig:

- Reithalle
- Abreitehalle / Trainingshalle
- Longierhalle / Lagerhalle
- Lagerhalle
- Stallgebäude
- Schank- u. Speisewirtschaft „Casino“ und Bürobereich (max. Nutzfläche innerhalb der Reithalle insges. 300 m<sup>2</sup>)
- "Shop" max. 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (nur für reitsportspezifische Sortimente)
- Wohnhaus (nur für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter )
- Parkplatzflächen
- Überdachung

Private Grünflächen mit folgenden Nutzungen:

- Weide
- Dressurplatz
- Springplatz/ Fahrplatz
- Abreiteplatz
- 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 natürlichen Geländeoberfläche bis zum First.

## 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem im Sondergebiet zulässigem Wohnhaus dürfen aus städtebaulichen Gründen max. drei Wohneinheiten ( 1 Wohnung für den Stallmeister und 2 Appartements für Pfleger) 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 50 m zulässig. Die Abstandsflächen nach § 6 BauONW sind einzuhalten.

## 1.5 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- a.) Die im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sind zu erhalten. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.
- b.) Auf dem Grundstück sind 31 Bäume (Obstbaumhochstämme und heimische standortgerechte Laubbäume, Stammumfang mind. 18 - 20 cm) neu anzupflanzen.
- c.) Das Plangebiet ist umlaufend mit einer wallheckenartigen Bepflanzung aus bodenständigen Gehölzen abzugrenzen. Ausgenommen hiervon ist die Grundstücksseite zum Wienhörsterbach. Zur Anpflanzung sind folgende heimische 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 Plangebiets sind 22.000 m<sup>2</sup> Grasflächen anzulegen.

## 1.6 Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren 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 und alle anderen befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wasserdurchlässigen Betonsteinen, Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke auszuführen.  
Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### **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 Unterhaltungstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Fläche ist als Grasfläche anzulegen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) in Verb. 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**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Gesamtgröße von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig.

### 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 oder Rigolen herzustellen und zu unterhalten. Eine direkte Versickerung in Schächten ist nicht zulässig.

### 4 Hinweise

Gestrichelt und gepunktet dargestellte Baukörper und Grundstücksaufteilungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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).