Bekanntmachung

des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Feldmark – Detailplan 1 – Campingplatz Schulze Westhoff – 2. Erweiterung - 6. Änderung“

Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Feldmark – 6. Änderung“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg entwickelt worden. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiets Feldmark – 6. Änderung “ erfolgt gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Der Rat der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 -Pkt. 12 d. N.- nachfolgenden Beschluss gefasst:

„
.
.
.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 7.1 „Erholungsgebiet Feldmark“-Detailplan 1 – Campingplatz Schulze Westhoff wird gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. Seite 666/SGV. NRW. Seite 916) und der §§ 1 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL 1 Seite 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBL 1 Seite 1728) als Satzung beschlossen.

Die Begründung hat an der Beschlussfassung teilgehabt.“

Sassenberg, 05.10.2021

gez. Josef Uphoff	gez. Dominik Scholz
Josef Uphoff	Dominik Scholz
Bürgermeister	Schriftführer

Vorstehender Beschluss wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Bekanntmachungsanordnung

Der gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Erholungsgebiet Feldmark – Detailplan 1 – Campingplatz Schulze Westhoff – 2. Erweiterung – 6. Änderung" wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 13 der Hauptsatzung der Stadt Sassenberg vom 30.11.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Der Plan liegt gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab sofort

im Rathaus,
Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg,
Zimmer Nr. 208,

während der Dienststunden montags bis mittwochs 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, donnerstags 08:30 Uhr bis 18:00 Uhr und freitags 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Plan wird auf Wunsch erläutert.

Es wird darauf hingewiesen, dass

2. gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden,

   d) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

   e) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

   f) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

   wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind;

3. gem. § 7 Abs. 6 GO NW eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes in bezug auf Satzungen oder sonstige ortsrechtliche Bestimmungen nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

   a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,

   b) die Satzung oder die sonstige ortsrechtliche Vorschrift ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

   c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

   d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Sassenberg gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Feldmark – Detailplan 1 – Campingplatz Schulze Westhoff – 2. Erweiterung – 6. Änderung" der Stadt Sassenberg gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Diese Bekanntmachung ist auf der Internetseite der Stadt Sassenberg unter www.sassenberg.de/Rathaus/Bekanntmachungen zugänglich.

Sassenberg, 11.11.2021

Josef Uphoff
Bürgermeister

Stadt Sassenberg

Stadtteil Sassenberg

6. Änderung des Bebauungsplanes
"Erholungsgebiet Feldmark -
Detailplan 1 - 2. Erweiterung"

Gemarkung: Sassenberg
Flur: 18 Flurstücke: 20 tlw., 48 tlw., 52 tlw., 68, 69 und 70.

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 20 tlw.;

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 70 und das Flurstück 48 querend;

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 48 tlw. und durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 70, 69 und 68 sowie in deren Verlängerung das Flurstück 52 querend;

im Westen: durch eine Parallele im Abstand von ca. 7,0 m zur östlichen Grenze der Straße "Feldmark" bzw. Abgrenzung des westlichen B-Planes.

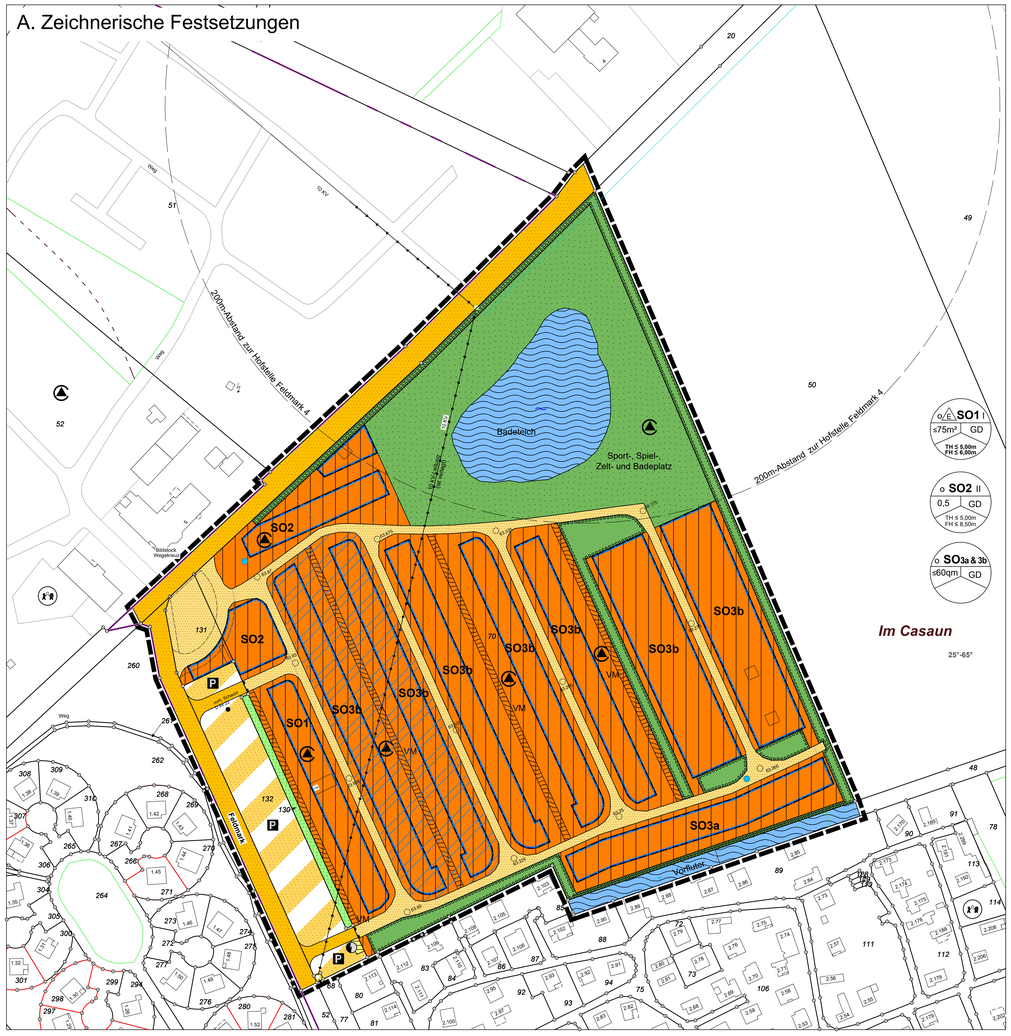
Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

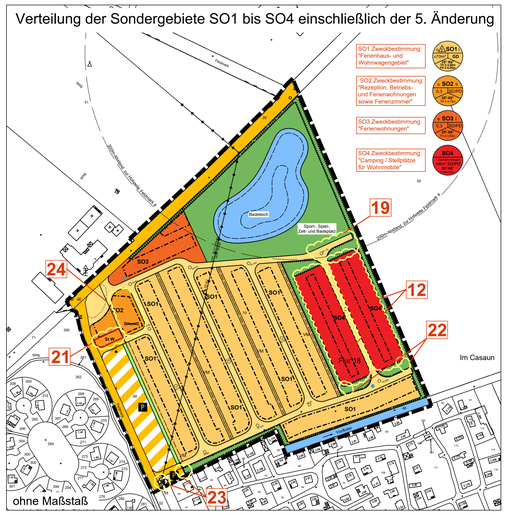
A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

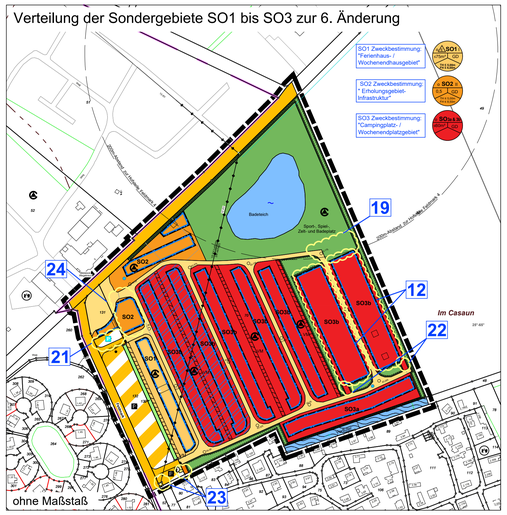
Beigefügt sind:

- Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Stellungnahme; Brandschutzkonzept, W+W Sachverständige und Ingenieure für Brandschutz GmbH & Co. KG, Everswinkel, 06/2012;
- Hydrogeologisches Gutachten, Koster & Kremke, Kamen,10/2011; Prognose über die Entwicklung der Wasserqualität bzw. des Sees als Ökosystem, U Plan GmbH, Dortmund, 10/2011.

A. Zeichnerische Festsetzungen







B. Rechtsgrundlagen der 6. Änderung

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

Die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO) vom 24.03.2011 (GV. NRW. S. 197), geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 24.11.2014 (GV. NRW. S. 847), in Kraft getreten am 6.12.2014; Verordnung vom 10.12.2018 (GV. NRW. S. 680);

Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sassenberg Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

SO I	Bauweise	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,5 GD TH ≤ 5,00m FH ≤ 8,50m	Grundflächenzahl bzw. max. Grundfläche	Traufhöhe First-/Gebäudehöhe	Dachform

C.2 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21 BauNVO

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO

SO1 2 Innerhalb des **Sondergebietes SO 1** - mit der Zweckbestimmung "Ferienhaus- und Wohnwagengebiet" sind einzelstehende Ferienhäuser und Wohnwagen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den fremdenverkehrlichen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
Je Ferienhaus darf nur eine Ferienwohnung errichtet werden.

SO2 1 Innerhalb des **Sondergebietes SO 2** - mit der Zweckbestimmung "Rezeption, Betriebs- und Ferienwohnungen sowie Ferienzimmer" sind folgende Einrichtungen zulässig:
3
- Verwaltungsgebäude mit Rezeption,
- Clubraum/Jugendtreff,
- sonstige Dienstleistungen (z.B. Friseure, Hundesitter),
- Laden zum Zweck der Abgabe von Waren für den Camping- und Wohnmobilbedarf sowie als Kiosk zur Versorgung der Nutzer des Sondergebietes,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Ferienwohnungen.

SO3 1 Innerhalb des **Sondergebietes SO 3** - mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnungen" sind Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den fremdenverkehrlichen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

SO4 2 Innerhalb des **Sondergebietes SO 4** - mit der Zweckbestimmung "Campingplatz / Stellplätze für Wohnmobile", sind Standplätze / Stellplätze für das vorübergehende Aufstellen von selbständigen Wohnfahrzeugen (Wohnmobilen) für den fremdenverkehrlichen Erholungsaufenthalt zulässig.

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Grundfläche, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
Im **SO 1**-Gebiet beträgt die maximale Grundfläche 70 m²
z.B. 0,3 maximale Grundflächenzahl (GRZ) 7
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 8
z.B. TH≤3,50m Höhe der baulichen Anlagen
13 Die maximale Traufhöhe der Hauptbaukörper beträgt 3,50 m gemessen von der angrenzenden fertig ausgebauten privaten Verkehrsstraße. Als Straßenhöhe werden die im Plan eingetragenen Bezugshöhen mit max. 20 cm Erhöhung für die Oberkante der ausgebauten Straßenverkehrsfläche angenommen. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
Im **SO 1**-Gebiet beträgt die maximale Firsthöhe der Hauptbaukörper 6,00 m, gemessen von der angrenzenden fertig ausgebauten privaten Verkehrsstraße. Der Firstpunkt wird am obersten Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
z.B. FH≤8,00m 14

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO

SO1 2 Sondergebiet 1
Zweckbestimmung: Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet
3 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferien- und Wochenendhäusern auch als Tiny-House (Mini- oder Mikrohäuser), die dauerhaft Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.
Das Gebiet dient dem zeitweiligen Aufenthalt für Erholungszwecke. Dies schließt auch die regelmäßige Nutzung durch denselben Personenkreis (z. B. Eigentümer, Pächter oder sonstige zur Nutzung dinglich Berechtigte) ein.
Zulässig sind:
- Ferienhäuser, Wochenendhäuser mit maximal einer Wohnung gemäß vorstehender Zweckbestimmung
- Anlagen für sportliche/spielerische Betätigung der Personen funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet"
- Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Nebenanlagen i.S. von Technikgebäuden gemäß § 14 BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Strom, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser)
- Sanitäranlagen, auch im Sinne eines Sanitärtraktes 28

SO2 1 Sondergebiet 2
Zweckbestimmung: Erholungsgebiet-Infrastruktur
Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gebäuden und Räumen der erforderlichen touristischen Infrastruktur.
Zulässig sind:
- Dauerwohnungen , die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechseln- den Personenkreis dienen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet".
- Anlagen für sportliche/spielerische Betätigung der Personen funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet"
- Anlagen für Sport, Spiel und Unterhaltung funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet"
- zentrale Einrichtungen der Infrastruktur (z.B. Verwaltung, Information, Service, Werkstatt) funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestim- mung des Sondergebietes „Erholungsgebiet".
- Gastronomieeinrichtungen sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet" (z.B. Friseur, Hundesitter)
- Verkaufsstellen und Läden mit Sortimenten funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet"
- Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Nebenanlagen i.S. von Technikgebäuden gemäß § 14 BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Strom, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser)
- Sanitäranlagen, auch im Sinne eines Sanitärtraktes 28

SO3a / SO3b 2 Sondergebiet 3a und Sondergebiet 3b
Zweckbestimmung: Campingplatz- / Wochenendplatzgebiet
Das Sondergebiet dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen, Wohnwagen und Zelten sowie von Kleinwochenendhäusern auch als Mobilheime und Wohnwagen.
4 Zulässig sind:
- Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte
- Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser, auch als Mobilheime, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind sowie auch als Wohnwagen mit Vorzelt / Anbau, die nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind
- Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Nebenanlagen i.S. von Technikgebäuden gemäß § 14 BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Strom, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser)
- Sanitäranlagen, auch im Sinne eines Sanitärtraktes 28

Temporäre Nutzfläche
6 Innerhalb der in dem SO3b gekennzeichneten temporären Nutzflächen sind zudem zulässig:
Zeltplätze sowie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte, die weder ständig noch wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres, sondern nur vorrübergehend errichtet / abgestellt werden.

5 Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) BauGB (Beschränkung des Baurechts auf einen bestimmten Zeitraum)
Innerhalb des Sondergebietes 3a sind die o.g. Nutzungen solange zulässig, bis eine dauerhafte Erfüllung der Zweckbestimmung Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet (SO 1) gewährleistet wird. Die dauerhafte Erfüllung der Zweckbestimmung ist bei vollständiger Ausnutzung des SO1 herzustellen. Die o.g Nutzungen sowie deren Nebenanlagen und Einfriedungen sind bei vollständiger Ausnutzung des SO1 zurückzubauen und die Fläche als Folgenutzung der Zweckbestimmung: Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet zur Verfügung zu stellen.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Grundfläche, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
SO1 9
Für Ferien- und Wochenendhäuser ist eine Grundfläche von maximal 75 m² sowie maximal1 Vollgeschoss zulässig, einschließlich in baulichem Zusammenhang stehende überdachte Terrassen, Wintergärten, Zelte, Vorbauten u.ä. (Außenumfang).
In baulichem Zusammenhang mit den oben genannten baulichen Anlagen ist zudem jeweils eine nicht überdachte Terrasse mit einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen nach Maßgabe der Festsetzung C5 zulässig.
SO 2
0,5 maximale Grundflächenzahl (GRZ) 7
z.B. II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß 8
SO3
Wohnmobile, Wohnwagen, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Zelte und Anbauten etc. sind bis zu einer Grundfläche von 60 m² zulässig.
13 Höhe baulicher Anlagen (Hauptbaukörper)
TH ≤ 5,00m Die maximal zulässige Traufhöhe der Hauptbaukörper beträgt 5,00 m.
z.B. FH ≤ 8,00m Die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe beträgt im SO 1-Gebiet 6,00 m und im SO 2-Gebiet 8,50 m. 14
Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe der in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche jeweils nächstgelegen eingetragenen NN-Höhe. Eine Erhöhung mit max. 0,20 m für die Oberkante der ausgebauten Straßenverkehrsfläche ist zulässig.
Die Traufhöhe wird durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.
25 Die First-/Gebäudehöhe wird durch den obersten Abschluss der Außenflächen der Dachhaut bestimmt.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
11 Für die überbaubare Grundstücksfläche im SO3a / 3b - Gebiet gilt:
Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch an Wohnmobile, Mobilheimen, Kleinwochenendhäuser sowie Zelte angebrachte Vorzelte Schutzdächer und Anbauten ist zulässig.

C.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

15 Im **SO 1** - Gebiet ist pro Ferienhaus nur ein Stellplatz und eine Nebenanlage (Abstellraum) zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur bis 10 m² zulässig. Sie dürfen nur als Geräteabstellraum genutzt werden. Der Zugang ist (auch bei Anbau an das Hauptgebäude) nur von außen zulässig.
Im **SO 3** - Gebiet ist eine Nebenanlage für Kleintierhaltung / Streichelzoo in der Art eines "Westfälischen Speichers" aus Fachwerk mit der Unterbringung der Tiere in der untersten Ebene und der Lagerung von Heu und Stroh in der 1. Etage in der festgesetzten überbaubaren Fläche mit einer Grundfläche von maximal 50,00 m² einer Firsthöhe von maximal 7,00 m zur Unterbringung der Tiere und einer entsprechenden Auslauffläche zulässig.
Im **SO 4** - Gebiet ist nur der Standplatz / Stellplatz für das vorübergehende Aufstellen des jeweiligen selbständigen Wohnfahrzeuges (Wohnmobil) zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind unzulässig.
Für jeweils vier Standplätze / Stellplätze ist eine sanitäre Anlage (incl. Versorgung der Standplätze mit Elektrizität / Wasser; der Abfallbeseitigung sowie zur Ableitung des Abwassers) mit einer Grundfläche von maximal 30 m² und einer Gebäudehöhe von maximal 4,50 m zulässig.
Garagen und Carports sind in allen SO-Gebieten unzulässig.
10 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
26 St W Stellplätze für Wohnmobile sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

15 SO1
Im SO1 - Gebiet ist je Ferien- und Wochenendhaus ein befestigter Stellplatz mit einer Grundfläche von maximal 3,00 x 6,00 m zulässig. Eine Überdachung dieses Stellplatzes ist nur in einer an allen Seiten offenen Ausführung zulässig. etwaige Stützen dürfen die maximale Grundfläche von 3,00 m x 6,00 m nicht überschreiten. Ein baulicher Zusammenhang mit dem Hauptgebäude ist unzulässig.
Pro oben genannter baulicher Anlage ist max. eine Nebenanlage (z.B. Abstell-, Sanitärräume) mit einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.
SO2
Im SO 2 - Gebiet ist eine Nebenanlage für Kleintierhaltung / Streichelzoo in der Art eines "Westfälischen Speichers" aus Fachwerk mit der Unterbringung der Tiere in der untersten Ebene und der Lagerung von Heu und Stroh in der 1. Etage in der festgesetzten überbaubaren Fläche mit einer Grundfläche von maximal 50 m² einer First-/Gebäudehöhe von maximal 7,00 m zur Unterbringung der Tiere und einer entsprechenden Auslauffläche zulässig.

SO3a / 3b
15 Im SO 3a / 3b - Gebiet ist je Mobilheim, das nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen ist und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt ist, Kleinwochenendhaus ein befestigter Stellplatz mit einer Grundfläche von maximal 3,00 x 6,00 m zulässig. Eine Überdachung dieses Stellplatzes ist nur in einer an allen Seiten offenen Ausführung zulässig. etwaige Stützen dürfen die maximale Grundfläche von 3,00 m x 6,00 m nicht überschreiten. Ein baulicher Zusammenhang mit dem Hauptgebäude ist unzulässig.
16 Pro Aufstell-/ Standplatz ist max. eine Nebenanlage (z.B. Abstell-, Sanitärräume mit einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.
Das Zusammenlegen mehrerer Nebenanlagen ist zulässig.
SO1 - SO3a / 3b
Nebenanlagen im Sinne von Technikgebäuden i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Sonderbaugebiete mit einer Grundfläche von max. 30 m² und einer First-/Gebäudehöhe von max. 4,50 m zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
27 Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind Nebenanlagen i.S. von Technikgebäuden zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Strom, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser) zulässig.
Private Straßenverkehrsflächen innerhalb der Sondergebiete
Anmerkung:
Die Einteilungen der Verkehrsflächen erfolgt im Zuge des Ausbaus
Bereich ohne Zu- und Abfahrt

C.7 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität -Trafo-

C.8 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB

Die zur telekommunikativen Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

C.9 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen
Zweckbestimmung:
Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplatz
20 Innerhalb der Grünfläche sind Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte, die weder ständig, noch wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres, sondern nur vorrübergehend errichtet / abgestellt werden, zulässig.
Innerhalb der Grünfläche sind maximal drei Nebenanlagen für sanitäre Einrichtungen (incl. Versorgung mit Elektrizität / Wasser, der Abfallbeseitigung sowie zur Ableitung des Abwassers) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 30 m² und einer Gebäudehöhe von maximal 4,50 m zulässig.

C.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die städtische Schmutzwasserkanalisation.
Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.
Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Zulässig ist eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone. Bei baulichen Erweiterungen erfolgt der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren. Ggf. ist ein Notüberlauf über das Gewässer 682 des Wasser- und Bodenverbandes vorzusehen. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf.
Wasserflächen (Badeteich, Vorfluter)
Die Fläche des Badeteiches gilt nachrichtlich.
Innerhalb des Vorfluters ist ein 1,00 m breiter Räumstreifen freizuhalten.
VM Versickerungsmulden als nachrichtliche Darstellung bzw. Lagevormerkung an den rückwärtigen privaten Grundstücks- / Gartenflächen
Hydrant, nicht lagegenau

C.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
Der Ersatz in der Höhe von 6.000 Wertpunkten der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a (3) BauGB i. V. mit § 9 (1a) BauGB auf dem Grundstück des Vorhabenträgers Flurstück 14, Gemarkung Sassenberg, Flur 57 festgesetzt. Auf der nördlichen Grundstücksseite wird Ackerfläche auf einer Fläche von 12.000 m² in Extensivgrünland, Feuchtgrünland umgewandelt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäume der 2. Ordnung (mittelwüchsige Bäume) und standortgerechte Strauchpflanzungen entsprechend der zum Bebauungsplan gehörigen Pflanzliste (Auswahlliste), Abstand der Gehölze zueinander ca. 1,50 m zu bepflanzen.
Der schon vorhandene Bewuchs ist zu erhalten und zu integrieren.
Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

C.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen zum Ausgleich) gem. § 9 (1a) BauGB

Für die Durchführung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW

Dachform 17
Als Dachform ist nur das Satteldach SD / Pultdach PD / **Geneigtes Dach GD** mit der im Plan "A. Zeichnerische Festsetzungen" eingetragenen Dachneigung zulässig. 18

Dachform 17
Als Dachform ist nur das Geneigte Dach GD zulässig.
Als geneigtes Dach gelten alle Dachformen ab einer Dachneigung von mind. 7° als Pult-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. 18

Dacheindeckung
In anthrazit bis schwarz Tönen, alternativ braun und rot
Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Ausnahmen Bei Ausführung von Dächern als begrüntes Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen nach technischen Erfordernissen zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Als Außenwandmaterialien für Fassaden sind zulässig:
1. Putz (weiß bis hellgrau)
2. Sichtmauerwerk, nicht reflektierend
3. Holzverkleidungen und Resopalaußenwandmaterialien
4. Sichtbeton für untergeordnete Bauteile wie Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel
5. Holzschalungen für untergeordnete Bauteile wie Giebel oder Nebengebäude Häuser in Holzblockbauweise sind nicht zulässig.

Einfriedungen
Zur Abgrenzung des Gesamtbereiches des Bebauungsplanes / Ferienhausgebietes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. über Geländeniveau, durch eine Zaunanlage mit Tür und Zufahrtstor zulässig, die auf ihrer gesamten Länge für Kleintiere durchgängig zu gestalten sind. Ab einer Höhe über 2,20 m gelten Einfriedungen als bauliche Anlagen; es sind dann Abstandsflächen auf dem Grundstück zu beachten.
Für die Grundstückseinfriedungen zu den privaten Straßenverkehrsflächen / Erschließungsflächen und zu den Nachbargrundstücken werden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und feste Einfriedungen (Zaunanlage) mit entsprechenden Toranlagen festgesetzt. Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m zu den privaten Straßenverkehrsflächen / Erschließungsflächen und eine Höhe von 1,60 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksseiten nicht überschreiten. Hecken sind dabei nur bis zu einer Breite von 0,40 m zulässig.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
70 Flurstücksnummer
10 kV-Leitung (ist verlegt)
Bolzplatz vorhandener Bolzplatz (katasterlicher Eintrag) wird aufgegeben
○95.75 NN - Höhe vorhandene Höhen

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel. 0251 591-8911 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Warendorf umgehend zu verständigen.
Es wird empfohlen, gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Warendorf Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.
Für das Sondergebiet müssen die Verordnungen über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) sowie das Brandschutzkonzept von W+W Sachverständige und Ingenieure für Brandschutz GmbH & Co. KG, Everswinkel, 06/2012, eingehalten werden.

Ordnungsnummer und Zuordnung entsprechend der Änderungsinhalte gem. Begründung zur 6. (vereinfachten) Änderung.

rot Bestehende Festsetzung
blau Festsetzung zur 6. (vereinfachten) Änderung

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Infrastrukturausschusses des Rates der Stadt Sassenberg vom ..... aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Sassenberg, den Bürgermeister	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom ..... bis ..... statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Sassenberg, den Bürgermeister
Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Sassenberg, den Bürgermeister	Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) von Rat der Stadt Sassenberg vom ..... als Satzung beschlossen worden. Sassenberg, den Bürgermeister
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Feldmark - Detailplan 1 - 2. Erweiterung" " wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt. Sassenberg, den Bürgermeister	Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Sassenberg, den Bürgermeister

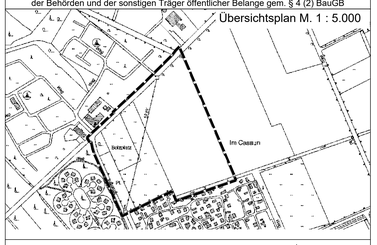
Stadt Sassenberg

Stadtteil Sassenberg

6. Änderung
Bebauungsplan "Erholungsgebiet Feldmark -
Campingplatz Schulze Westhoff -
Detailplan 1 - 2. Erweiterung"

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit - gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



0 10 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1.000 23.04.2021 Norden

Drees & Huesmann
Planer
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de