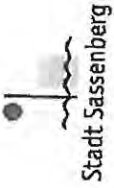


Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich der 6. (vereinfachten) Änderung und Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2	Anlass für die Änderungsplanung	3
3	Verfahren	4
4	Inhalt der Änderungsplanung	4
5	Auswirkungen der Änderungsplanung	8
6	Kosten	9

Anlage 1: Artenschutzprotokoll

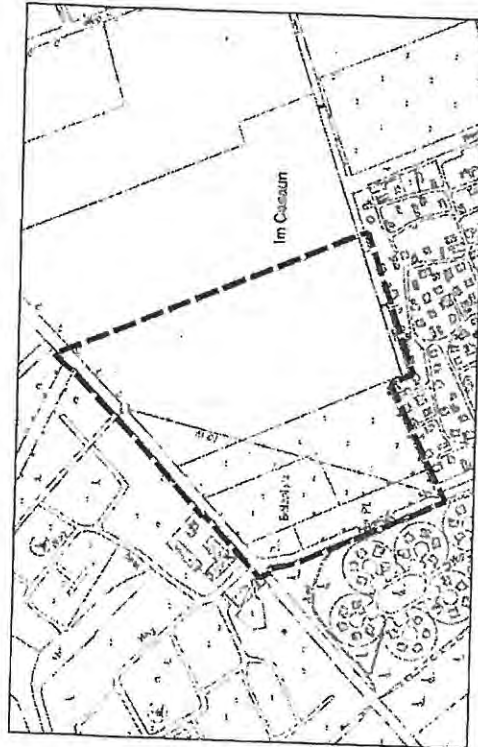
STADT SASSENBERG



Stadt Sassenberg

**Bebauungsplan "Erholungsgebiet Feldmark - Campingplatz
Schulze Westhoff - Detailplan 1 - 2. Erweiterung"
6. (vereinfachte) Änderung**

Stadtteil: Sassenberg
Plangebiet: Campingplatz Schulze Westhoff am Feldmarksee



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf
gem. § 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Änderungsverfahren)
30.07.2020

Verfasser:



Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel.: 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhpseinnestadt.de

1 Geltungsbereich der 6. (vereinfachten) Änderung und Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Änderungsinhalte werden im verbindlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Feldmark - Campingplatz Schulze Westhoff - Detailplan 1 - 2. Erweiterung" ergänzend zu den bereits zuvor beschlossenen 2., 3., 4. und 5. Änderungen der Jahre 2015 bis 2019 im Plan festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den Rechtsgrundlagen,
- den textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen sowie
- sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Die Festsetzungen ausserhalb der unten stehenden Änderungsinhalte bleiben vollumfänglich erhalten. Es erfolgt für den Änderungsbereich eine Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Plan mit der Planzeichenerklärung und der Darstellung der maßgeblichen Änderungsinhalte.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

2 Anlass für die Änderungsplanung

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Feldmark - Campingplatz Schulze Westhoff - Detailplan 1 - 2. Erweiterung" stattgegeben und den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. In der Sitzung am 28.05.2020 erfolgte eine detaillierte Vorstellung aller geplanten Änderungspunkte, bei der einige Anregungen seitens des Infrastrukturausschusses gegeben wurden, sodass am XXX eine Vorstellung der überarbeiteten Änderungsvorschläge erfolgte, wonach der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Änderung durch den Infrastrukturausschuss gefasst wurde.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine klare Strukturierung und Aufteilung des Campingplatzes vorgenommen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO soll dabei weiterhin unverändert bestehen bleiben. Dabei sollen keine neuen Nutzungen etabliert werden, sondern lediglich die Unterteilungen des Sondergebietes neu strukturiert und geordnet werden. Dabei steht im Vordergrund, das Gesamtgebiet künftig klar in ein Gebiet für die Infrastruktur, ein Gebiet für Ferien- und Wochenendhäuser und ein Campingplatz- und Wochenendplatzgebiet für Zelte, Wohnwagen und Mobilheime aufzuteilen. So wird sichergestellt, dass ein Teilbereich für die regelmäßige Nutzung durch denselben Personenkreis zur Verfügung gestellt werden kann, welcher dabei klar von dem „klassischen“ Campingplatz räumlich getrennt wird (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet). Die Änderungsinhalte beziehen sich somit überwiegend auf die Art der baulichen Nutzung.

In diesem Zuge wird auch das Maß der baulichen Nutzung bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig angepasst, um den Ansprüchen der neu strukturierten Gebiete gerecht zu werden. Gleiches gilt für die Festsetzungen zu der Zulässigkeit und dem Maß von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen sowie die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform).

Des Weiteren soll im Zuge der 6. (vereinfachten) Änderung die private Grünfläche erweitert werden, um aktuellen Planungen für einen Spielplatz in diesem Bereich zu schafften. Dies soll Raum zu geben. Dies geschieht unter Rücknahme der privaten Verkehrsfläche, wobei jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Erschließung des Gebietes zu erwarten sind.

Die Stadt Sassenberg macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar ist, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Bauwünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.

3 Verfahren

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da mit den Änderungsinhalten die Grundzüge des Bauleitplanes nicht berührt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird verzichtet. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange und Behörden wird gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Änderungsplanung bezieht sich auf einen rechtskräftig überplanten Bereich.

4 Inhalt der Änderungsplanung

Der grundsätzliche Charakter des festgesetzten Sondergebietes, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO, bleibt weiterhin gewahrt. Die Inhalte der 6. (vereinfachten) Änderung sind:

Änderung	Begründung
Zusammenfassung des SO2 und SO3 (zu SO2)	Die beiden Teilbereiche im Nordwesten des Plangebietes werden zu einem Gebiet, welches der Infrastruktur des Gebietes dienen soll, zusammengefasst, da das ehem. SO3 Gebiet nicht für Ferienwohnungen genutzt wird, sondern als Erweiterung der Strukturen innerhalb des ehem. SO2 dienen soll.
Erhöhung der GRZ im SO2 auf max. 0,5	Die GRZ wird an die Anforderungen der infrastrukturellen Einrichtungen an das SO2-Gebiet angepasst. Die GRZ von 0,5 in solch einem kleinen Teilbereich des Gesamtgebietes kann als allgemein verträglich angesehen werden.
Anpassung der Geschossigkeit im SO2 auf max. II Vollgeschosse	Die max. zulässige Geschossigkeit des ehem. SO2 wird für das neue SO2 (ehem. SO2 und SO3) übernommen, sodass innerhalb des SO2 keine Unterteilung bezüglich der Geschossigkeiten gemacht wird. So wird ein einheitliches Erscheinungsbild der Eingangssituation in das Gebiet gefördert.
Anpassung der Nutzungskataloge / Zweckbestimmungen der einzelnen SO-Gebiete	Es soll eine klare Aufteilung / Strukturierung in einen Teilbereich für die Infrastruktur, einen Teilbereich für Ferien- und Wochenendhäuser und einen Teilbereich als „klassischen“ Campingplatz geben. Durch die Erweiterung mit einem Teilbereich für Ferien- und Wochenendhäuser wird das Angebot des Campingplatzes für die regelmäßige Nutzung durch denselben Personenkreis ermöglicht, was bislang aufgrund der Nutzungstestsatzung nicht möglich war. Neue Gliederung der SO-Gebiete: <u>SO1:</u> -Zweckbestimmung Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet -Ferienhäuser -Wochenendhäuser -Sport- und Spielanlagen <u>SO2:</u> -Zweckbestimmung: Erholungsgebiet-Infrastruktur -Betriebswohnungen -Verwaltung -Gastronomie -Verkaufsstelle /Kiosk -Sport- und Spielanlagen, Anlagen zur Unterhaltung

	<p>SO3: Zweckbestimmung: Campingplatz- / Wochenendplatzgebiet -Mobilheime, Wohnwagen und Zelte -Mobilheime als Kleinwochenendhäuser</p> <p>Das SO3 wird als „klassischer“ Campingplatz genutzt, während das SO1 mit Ferien- und Wochenendhäusern bebaut wird. Nach dem Ausbau des SO1 sollen noch weitere Bauplätze dafür geschaffen werden. Daher wird ein Teilbereich des SO3 (SO3a) nur solange für Zelte, Wohnwagen etc. genutzt, bis dort die Erweiterung des SO1 stattfinden soll. Dies über Baurecht auf Zeit für das SO3a geregelt.</p> <p>Das SO1, welches mit Ferien- und Wochenendhäusern bebaut wird, wird zunächst auf den Eingangsbereich in das Gebiet beschränkt. Zu Beginn wird nur ein kleiner Teilbereich als SO1 genutzt, um während des zeitintensiven Aufbaus der Ferien- und Wochenendhäuser den Großteil des Campingplatzes für Zelte, Wohnwagen etc. weiter zur Verfügung zu stellen. Nach Fertigstellung des SO1 erfolgt eine Ausweitung auf das SO3a-Gebiet.</p> <p>Die max. zulässige Grundfläche wird minimal von 70 m² auf 75 m² erhöht, um einen barrierefreien Ausbau der Ferien- und Wochenendhäuser gewährleisten zu können.</p> <p>Es wird eine realistische Grundfläche von 60 m² für die Nutzung durch Mobilheime, Wohnwagen und Zelte festgesetzt.</p> <p>Die Traufhöhe wird einheitlich für alle Gebiete auf max. 5,00 erhöht, sodass eine flexible Gestaltung mit einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss auf dem ersten Vollgeschoss ermöglicht wird.</p> <p>Es werden zu den Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen zusätzlich Festsetzungen zu den Stellplätzen für die Ferien- und Wochenendhäuser und Mobilheime getroffen, um eine einheitliche Regelung diesbezüglich zu führen. Die Festsetzung zu der Nebenanlage für Kleintierhaltung bleibt erhalten.</p> <p>Die festgesetzte Dachneigung von 25° bis 65° wird gestrichen. Die Festsetzung, dass ausschließlich geneigte Dächer bzw. Satteldächer zulässig sind, reicht aus, um dem gestalterischen Anspruch an einen Campingplatz gerecht zu werden. Die zuvor vorgegebene Dachneigung war ohnehin kaum einschränkend.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an die weiteren überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des SO3-Gebietes, zu dem das ehem. SO4-Gebiet nun gehört, angepasst und somit auch an den Nutzungszweck angepasst.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche wird im südöstlichen Bereich erweitert, um dort einen Spielplatz zu lokalisieren, dafür fällt ein Teil der privaten Straßenverkehrsfläche weg, welche ohnehin nicht zwingend notwendig ist, da auch weiterhin nach Wegfall des Abschnittes alle Bereiche des Gebietes erschlossen sind.</p>
Unterteilung in SO3a und SO3b	
Räumliche Umverteilung des SO1 und SO3 (vorher SO4)	
Erhöhung der Grundfläche im SO1 auf max. 75 m²	
Festsetzung der Grundfläche im SO3 auf max. 60 m² Einheitliche Traufhöhe von max. 5,00 m	
Erweiterung der Festsetzung zu den Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	
Streichung der festgesetzten Dachneigung	
Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im SO3 (ehem. SO4)	
Erweiterung der privaten Grünfläche	

Folgendes wird konkret im Rahmen der 6. (vereinfachten) Änderung festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

• SO 1:

Die Zweckbestimmung „Ferienhaus- und Wohnwagengebiet“ wird in „Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet“ geändert und lässt zukünftig folgende Nutzungen zu:

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/spielersche 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

• SO 2 (Zusammenfassung des SO2 und SO3):

Die Zweckbestimmung „Rezeption, Betriebs- und Ferienwohnung sowie Ferienzimmer“ für das SO2 und die Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ für das SO3 wird in „Erholungsgebiet-Infrastruktur“ geändert und lässt zukünftig folgende Nutzungen zu:

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gebäuden und Räumen der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind:

- Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden Personenkreis dienen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Erholungsgebiet“.
- Anlagen für sportliche/spielersche 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“ (z.B. Clubraum / Jugendtreff)
- zentrale Einrichtungen der Infrastruktur (z.B. Verwaltung, Information, Service, Werkstatt) funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung 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)

• SO3a und SO3b (ehemaliges SO4):

Die Zweckbestimmung „Campingplatz, Stellplätze für Wohnmobile“ wird in „Campingplatz- Wochenendplatzgebiet“ geändert und lässt zukünftig folgende Nutzungen zu:

Das Sondergebiet dient der vorübergehenden Unterbringung von Wohnwagen, Mobilheimen auch als Kleinwochenendhäuser sowie Zelten.

Zulässig sind:

- Standplätze für Mobilheime, Wohnwagen und Zelte
- Aufstellplätze für Mobilheime, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind, auch als Kleinwochenendhäuser
- 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

Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) BauGB (Beschränkung des Baurechts auf bestimmten Zeitraum)

Innerhalb des Sondergebietes 3a sind die o.g. Nutzungen solange zulässig, 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.

Maß der baulichen Nutzung

• SO1:

Für Ferien- und Wochenendhäuser ist eine Grundfläche von maximal 75 m² sowie maximal 1 Vollgeschoss zulässig, einschließlich in baulichem Zusammenhang stehende überdachte Terrassen, Wintergärten, Zelte, Vorgärten 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.

• SO2:

GRZ: maximal 0,5
Vollgeschoss: maximal 11

• SO3a und SO3b:

Mobilheime, Wohnwagen, auch als Kleinwochenendhäuser, und Zelte sind bis zu einer Grundfläche von 60 m² zulässig.

• Traufhöhe einheitlich für das gesamte Plangebiet

TH=5,00m

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

• SO1:

Befestigte und überdachte Stellplätze / Nebenanlagen:
Je Ferien- und Wochenendhaus ist 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. Abstellräume) mit einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig. Nebenanlagen im Sinne von Technikgebäuden i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Sonderbaugebiete mit einer Grundfläche von max. 30 m² und einer Firsthöhe von max. 4,50 m zulässig.

• SO3:

Je Mobilheim, das nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen ist und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt, auch als Kleinwochenendhaus, ist 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. Für Mobilheime, Wohnwagen und Zelte ist eine Nebenanlage i.S. des § 14 BauNVO nur für jeweils vier Aufstell- / Standplätze in der Summe zulässig.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zu der Bauweise, zu den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind von dieser Änderungsplanung nicht berührt und haben weiterhin Bestand.

5 Auswirkungen der Änderungsplanung

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Auswirkungen auf die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie die verkehrliche Erschließung sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Natur-, Umwelt- und Artenschutz

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 6. (vereinfachten) Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange sind dennoch im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Es ergeht bzgl. der Schutzgüter Mensch, Tiere,

Stadt Sassenberg

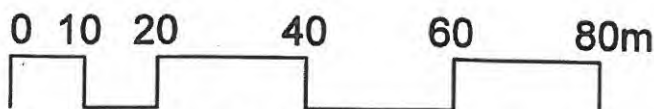
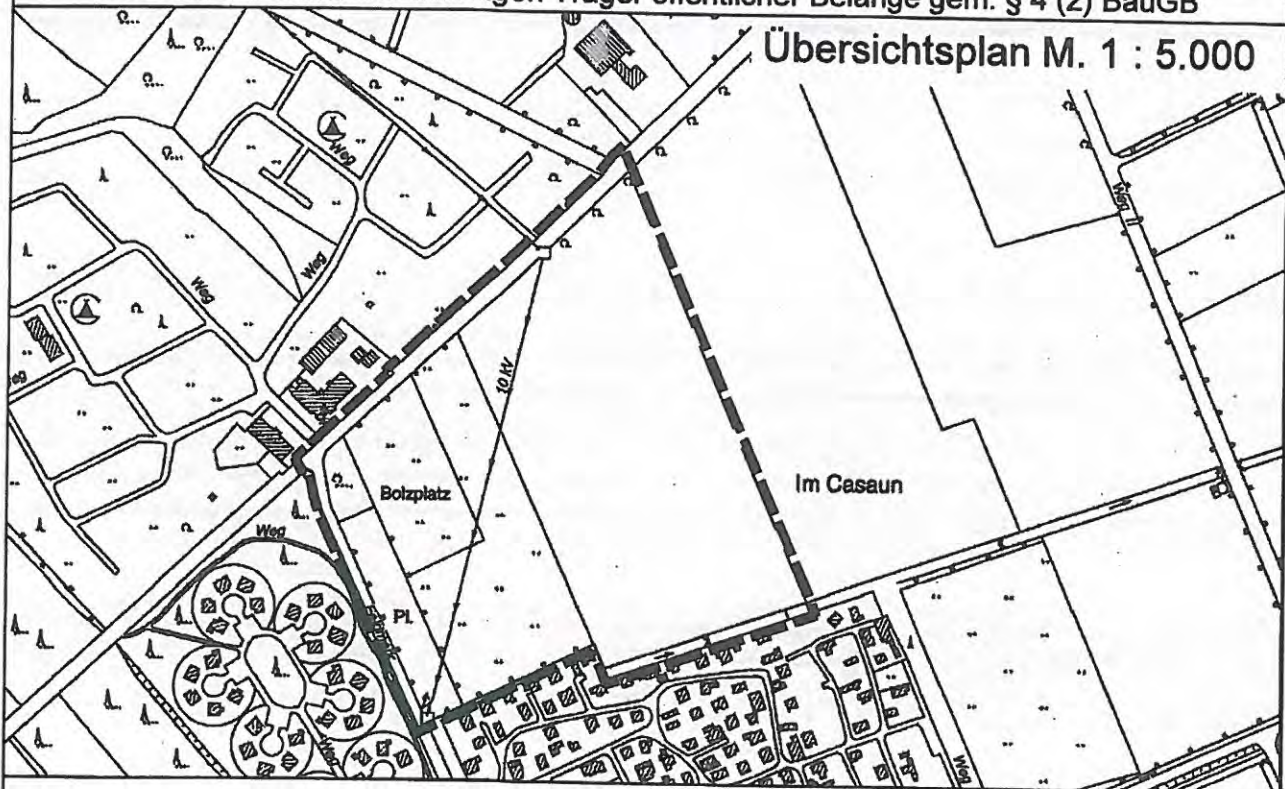
Stadtteil Sassenberg

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



Maßstab im Original 1 : 1.000

30.07.2020



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

IFA 1286

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



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 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 Innerhalb des **Sondergebietes SO 2** - mit der Zweckbestimmung "Rezeption, Betriebs- und Ferienwohnungen sowie Ferienzimmer" sind folgende Einrichtungen zulässig:

- 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 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 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 qm.

z.B. 0,3 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. TH≤3,50m 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.

z.B. FH≤6,00m 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.

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 Sondergebiet 1

Zweckbestimmung: Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet

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

SO2 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 wechselnden 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“ (z.B. Clubraum / Jugendtreff)
- zentrale Einrichtungen der Infrastruktur (z.B. Verwaltung, Information, Service, Werkstatt) funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung 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)

SO3a Sondergebiet 3a und Sondergebiet 3b

SO3b Zweckbestimmung: Campingplatz- / Wochenendplatzgebiet

Das Sondergebiet dient der vorübergehenden Unterbringung von Wohnwagen, Mobilheimen auch als Kleinwochenendhäuser sowie Zelten.

Zulässig sind:

- Standplätze für Mobilheime, Wohnwagen und Zelte
- Aufstellplätze für Mobilheime, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind, auch als Kleinwochenendhäuser
- 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

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

Für Ferien- und Wochenendhäuser ist eine Grundfläche von maximal 75 m² sowie maximal 1 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)

z.B. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

SO3

Mobilheime, Wohnwagen, auch als Kleinwochenendhäuser, und Zelte sind bis zu einer Grundfläche von 60 m² zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (Hauptbaukörper)

TH ≤ 5,00m Die maximale Traufhöhe der Hauptbaukörper beträgt 5,00 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.

FH ≤ 6,00m 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.

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



offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.



überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Im **SO 1** - Gebiet ist pro Ferienhaus nur ein Stellplatz und eine Nebenanlage (Abstellraum) zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur bis 10 qm 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 qm 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 qm und einer Gebäudehöhe von maximal 4,50 m zulässig.

Garagen und Carports sind in allen SO-Gebieten unzulässig.

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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB

St W Stellplätze für Wohnmobile sowie Wohnwagen

SO1

Befestigte und überdachte Stellplätze / Nebenanlagen

Je Ferien- und Wochenendhaus ist 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 Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) mit einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von Technikgebäuden i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Sonderbaugebiete mit einer Grundfläche von max. 30 m² und einer Firsthöhe von max. 4,50 m 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 50,00 qm einer Firsthöhe von maximal 7,00 m zur Unterbringung der Tiere und einer entsprechenden Auslauffläche zulässig.

SO3

Je Mobilheim, das nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen ist und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt ist, auch als Kleinwochenendhaus ist 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.

Für Mobilheime, Wohnwagen und Zelte ist eine Nebenanlage i.S. des § 14 BauNVO nur für jeweils vier Aufstell- / Standplätze in der Summe zulässig.

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



Straßenbegrenzungslinie



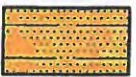
Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



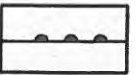
Öffentliche Parkfläche



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

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 qm 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.



Versickerungsmulden als nachrichtliche Darstellung bzw. Lagevermerkung an den rückwärtigen privaten Grundstücks- / Gartenflächen



Hydrant, nicht lagegenau

C.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 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 Grundstückseite 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.11 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

Als Dachform ist nur das Satteldach SD / **Geneigtes Dach GD** zulässig.

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.

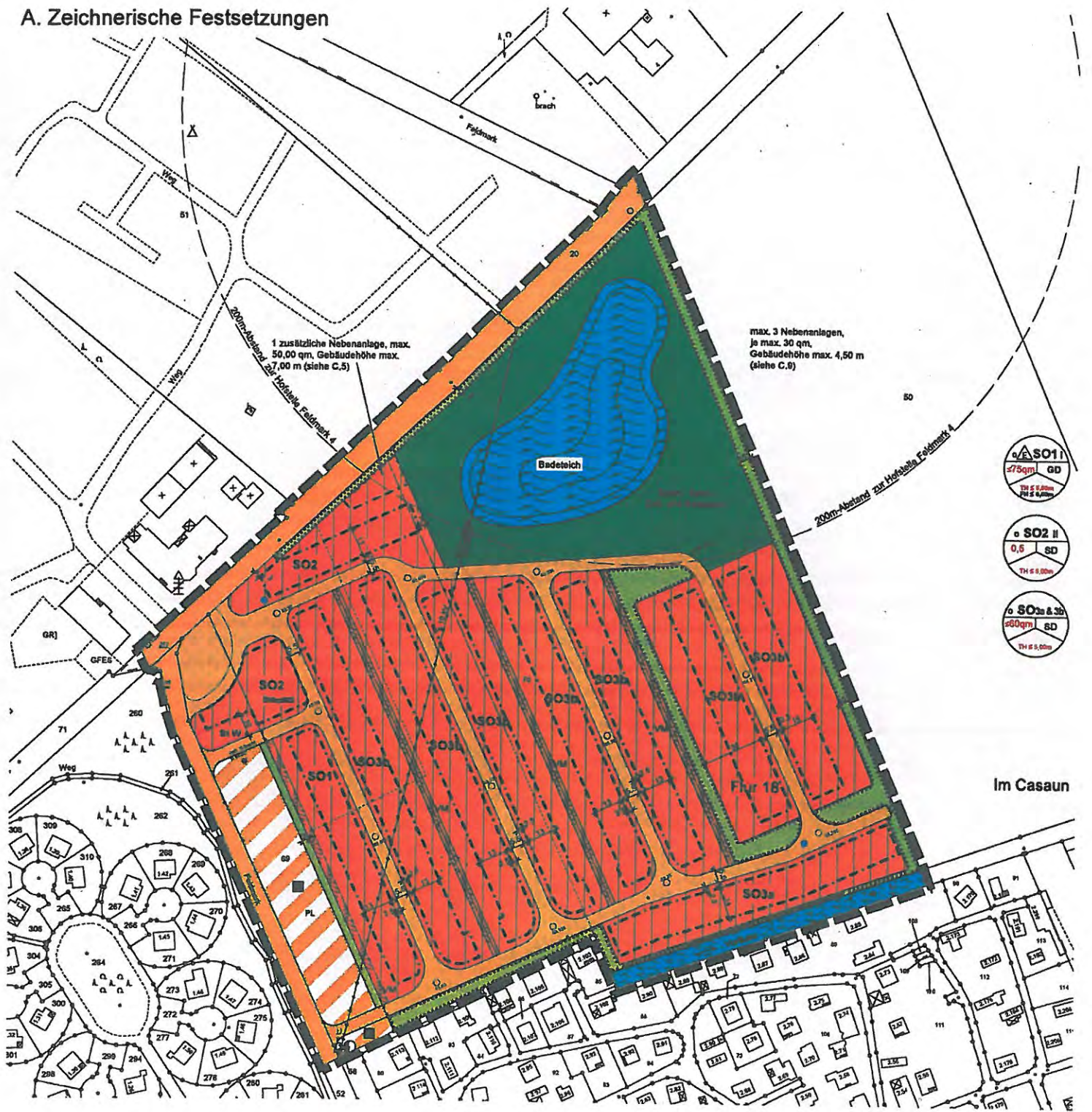
Einfriedungen

Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Ferienhausgebietes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. über Geländenniveau, durch eine Zaunanlage mit Tür und Zufahrtstor zulässig, die auf ihrer gesamten Länge für Kleintiere durchgängig zu gestalten sind. Ab einer Höhe über 2,00 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.

A. Zeichnerische Festsetzungen



öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Martin Grove
 Zumbachstraße 12, 48231 Warandorf
 Telefon (0 25 81) 7 89 91 91
 Telefax (0 25 81) 7 89 91 92



Antlicher Lageplan zum Bauantrag (Neubau Rezeption mit Sanitärhaus)

Maßstab: 1 : 250

Mein Zeichen: 20 082

Gemarkung	Flur	Flur-stückzahl	Blatt	Eigentümer	Fläche [m ²]
Zassenberg	18	20	714	Stadt Zassenberg	13 014
Zassenberg	18	32	714	Stadt Zassenberg	3 886
Zassenberg	18	70	1032	Schäfers Werthoff, Paul	63 346
Zassenberg	18	131	1032	Schäfers Werthoff, Paul	995
Zassenberg	18	132	714	Stadt Zassenberg	3 745

Abstandsflächen:

7,1 m

Angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener, örtlicher Messung vom 01.09.2019.

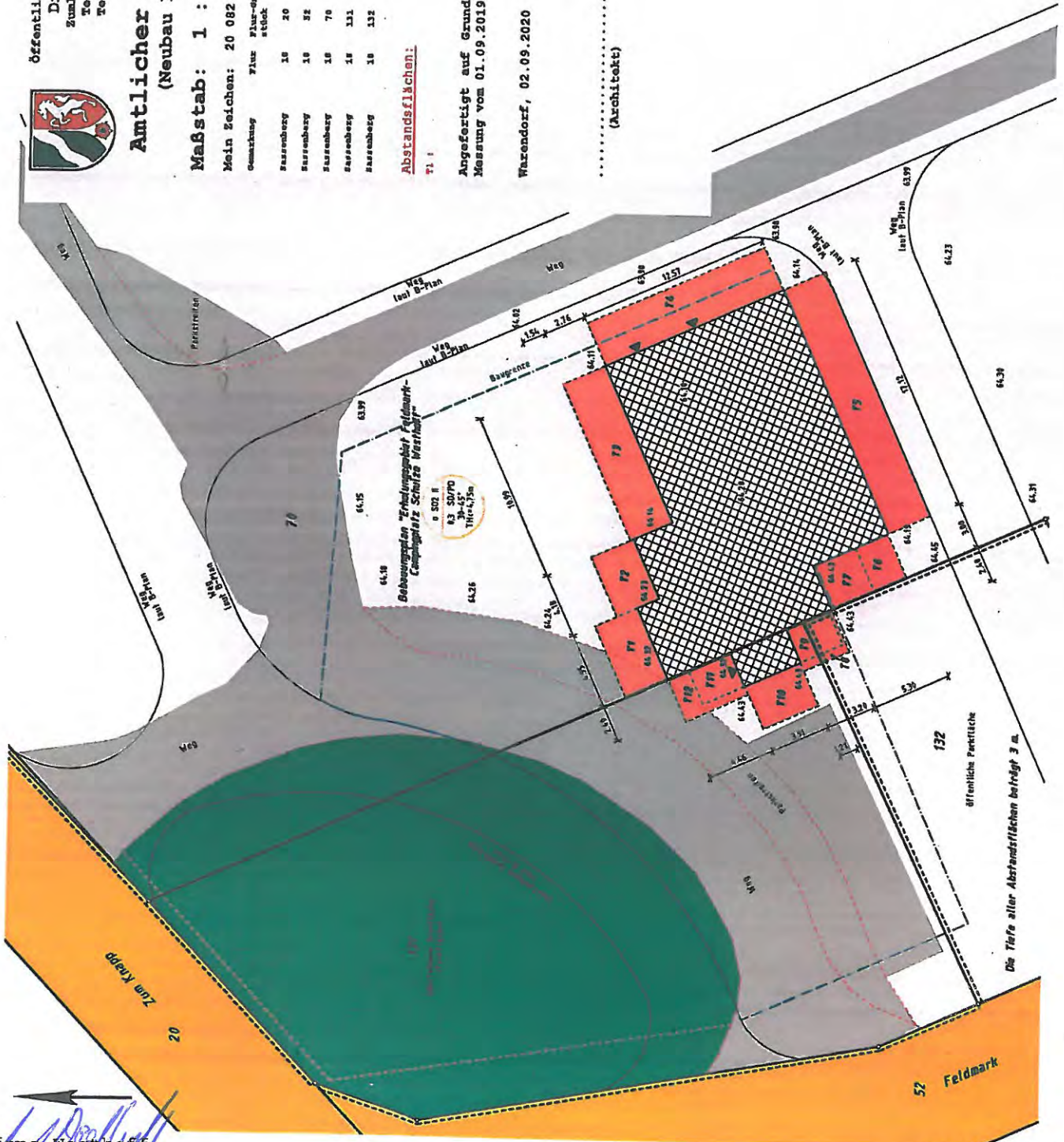
Warandorf, 02.09.2020

(Siegel) Öffentlich best. Verm.-Ing.

(Architekt)

(Bauherr)

- Legende:**
- verk. bauliche Anlage
 - gep. bauliche Anlage
 - verk. öffentliche Verkehrsfläche
 - befestigte Fläche
 - Abstandsfläche
 - Bauleiten
 - Grundstücksgrenze
 - Grenze des Geltungsbereichs
 - Baugrenze
 - verk. Geländelehre
 - gep. Geländelehre
 - 3m- Tiefe der Abstandsflächen
 - Abbruch



Alfons Westhoff
 Vorsitzender

Andreas König
 Schriftführer