

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

Verfahrensstand:

Vorbereitung

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

Hier:

Ergänzungen / Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach der Sitzung des
Infrastrukturausschusses vom 1. Oktober 2020 vor dem Hintergrund des Abstimmungstermins mit der
Bauverwaltung des Kreises Warendorf vom 18. Januar 2021 und aufgrund dort vorliegender Bauvoranfragen
und -anträge.

Nr.	Bereich / Festsetzung	Bisher	Zukünftig	Begründung
Z1	<u>Zeichnerische Festsetzung</u> Flurstück 132, Flur 18 Nördlich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze)	Gemäß 5. Änderung aus 2018: <i>Im Bereich der Stellplatzanlage wird anstelle der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Fläche für Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB sowie für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Stellplätze für Wohnmobile sowie Flächen für Nebenanlagen" festgesetzt.</i>	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche	Anregung Stadt Sassenberg: Das städtische Grundstück, Flurstück 132 ist weiterhin vollständig als öffentliche Verkehrsfläche/Parken zu behandeln.
T1	<u>Textliche Festsetzung</u> Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Wohnmobile ...		Die textliche Festsetzung entfällt ersatzlos.	Siehe zu Z1
T2	<u>Textliche Festsetzung</u> Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze)		Ergänzung: <i>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.</i>	Die Zulässigkeit der in Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" vorhandenen baulichen Anlagen ist durch Festsetzung weiterhin sicherzustellen.

Nr.	Bereich / Festsetzung	Bisher	Zukünftig	Begründung
Z2 T3	<u>Zeichnerische Festsetzung</u> Temporäre Nutzfläche im westlichen Teil des Sondergebietes SO3b dazu <u>Textliche Festsetzung</u>	Keine Regelung	Festsetzung: <i>Temporäre Nutzfläche</i> <i>Innerhalb der in dem SO3b gekennzeichneten temporären Nutzflächen sind</i> <i>zudem zulässig:</i> <i>Zeltplätze sowie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte, die weder ständig noch wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres, sondern nur vorübergehend errichtet / abgestellt werden.</i>	Für die Fläche besteht das Erfordernis, dass kurzzeitig Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte (zwischen) abgestellt werden. Ebenso besteht ein Erfordernis, z.B. für Schulgruppen befristet eine Fläche i.S. von Zeltplätzen anzubieten. Dieses wird so praktiziert und soll so weiter innerhalb der gekennzeichneten Fläche möglich sein. Da diese Nutzung nach der Festsetzung der Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksfläche so nicht zulässig wäre, soll auf Anregung des Kreises WAF hierzu die nebenstehende Regelung erfolgen.
Z3	<u>Zeichnerische Festsetzung</u> Überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Teil des Sondergebietes SO3b	Bautiefe 15 m	Bautiefe 25 m Aus Gründen des Brandschutzes und der beidseitigen Erreichbarkeit wird eine Verbindung der SO-Fläche zur privaten Verkehrsfläche südlich der SO-Fläche an den Seiten der festgesetzten Grünfläche / Pflanzfläche mit jeweils 5 m Breite berücksichtigt.	Gemäß vorliegendem Bauantrag ist die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern. Es sollen jeweils 4 Standplätze mit einer zugeordneten Nebenanlage / errichtet werden können. Bei Belassen der 4 überbaubaren Grundstücksfläche mit 15 m wäre dieses Prinzip nicht umsetzbar.
T3	<u>Textliche Festsetzung</u>	Keine Regelung	Ergänzung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im SO 3	Siehe zu Z3

Nr.	Bereich / Festsetzung	Bisher	Zukünftig	Begründung
			<p><i>Pro Aufstell-/ Standplatz ist max. eine Nebenanlage (z.B. Abstell-, Sanitäräume) mit einer Grundfläche von max. 10,00 m² zulässig. Das Zusammenlegen mehrerer Nebenanlagen ist zulässig.</i></p>	
T4	<u>Textliche Festsetzung</u>	Keine Regelung	<p>Ergänzung der Festsetzung zu der überbaubaren Grundstücksfläche <i>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.</i></p>	<p>Da ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im SO 3 für die genannten Zwecke nicht genehmigungsfähig wäre, soll auf Anregung des Kreises WAF hierzu eine Festsetzung getroffen werden.</p>
T5	Textliche Festsetzung	Keine Regelung	<p>Ergänzung der Festsetzung zu der Privaten Grünfläche (Sport-, Spiel-, Zelt und Badeplatz): <i>Innerhalb der Grünfläche sind Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte, die weder ständig, noch wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres, sondern nur vorübergehend errichtet / abgestellt werden, zulässig.</i></p>	<p>Für die Fläche besteht das Erfordernis, dass kurzzeitig Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte (zwischen) abgestellt werden. Dieses wird so praktiziert und soll so weiter innerhalb der Grünfläche möglich sein und soll auf Anregung des Kreises WAF durch eine entsprechende Festsetzung gesichert werden.</p>

Nr.	Bereich / Festsetzung	Bisher	Zukünftig	Begründung
T 6	<u>Textliche Festsetzung</u> zur Zulässigkeit von Sanitäranlagen im Sondergebiet	<i>Sanitäranlagen</i>	<i>Sanitäranlagen, auch im Sinne eines Sanitärtraktes</i>	Auf Anregung des Kreises WAF soll die Möglichkeit der Zulässigkeit von „Gemeinschafts- Sanitäranlagen“ durch Festsetzung gesichert werden.
T 7	<u>Textliche Festsetzung</u> zur Dachform	<u>Dachform</u> <i>Als Dachform ist nur das Satteldach SD / Geneigtes Dach GD zulässig.</i> Für das SO 1 gilt GD, für die SO 2 und 3 SD	<u>Dachform</u> <i>Als Dachform ist nur das Geneigte Dach GD zulässig.</i> <i>Als geneigtes Dach gelten alle Dachformen ab einer Dachneigung von mind. 7° als Pult-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.</i>	Der Kreis WAF weist darauf hin, dass in dem SO 3 bereits Pultdächer bei den Nebenanlagen vorhanden sind. Daher soll die Zulässigkeit der Dachform für die SO-Gebiete angepasst und vereinheitlicht werden.
T 8	<u>Textliche Festsetzung</u> zur Höhe baulicher Anlagen im SO 3	<i>Traufhöhe maximal 5,00 m</i>	Die textliche Festsetzung entfällt ersatzlos.	Bei den in dem Gebiet zulässigen Nutzungen (Wohnmobile, Mobilheimen, ...) sind Traufen nicht vorgesehen. Daher entfällt die Festsetzung
T 9	<u>Textliche Festsetzung</u> zur Höhe baulicher Anlagen im SO 2	Bisher keine Regelung zur zulässigen Firsthöhe	Die Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe wird wie folgt formuliert: <u>Höhe baulicher Anlagen</u> <u>(Hauptbaukörper)</u> <i>Die maximal zulässige Traufhöhe der Hauptbaukörper beträgt 5,00 m.</i> <i>Die maximal zulässige Gebäude- /Firsthöhe beträgt im SO 1-Gebiet 6,00 m und im SO 2-Gebiet 8,50 m.</i> <i>Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe der in der Planzeichnung innerhalb der</i>	Für die SO-Gebiete, in denen sog. Hauptbaukörper zulässig sind, wird nunmehr sowohl eine Traufhöhen- und eine Gebäude- /Firsthöhenregelung vorgenommen.

Nr.	Bereich / Festsetzung	Bisher	Zukünftig	Begründung
			<p><i>Verkehrsfläche jeweils nächstgelegenen eingetragenen NN-Höhe. Eine Erhöhung mit max. 0,2 m für die Oberkante der ausgebauten Straßenverkehrsfläche ist zulässig. Der Traufhöhe wird durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.</i></p> <p><i>Die Gebäude-/Firsthöhe wird durch den obersten Abschluss der Außenflächen der Dachhaut bestimmt.</i></p>	
Z4	<u>Zeichnerische Festsetzung</u> Standort der Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität -Trafo) im Südwesten des Plangebietes	Auf der Westseite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Auf der Ostseite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Anschluss an die Nebenanlage zur Stromverteilung innerhalb des SO-Gebietes.	Festsetzung entsprechend des tatsächlichen Standortes vor Ort.