

# Sassenberg

## Sassenberg

### ng des Bebauungsplanes gebiet Feldmark - 1 - 2. Erweiterung"

### erische Festsetzungen



er Sondergebiete SO1 bis SO4 einschließlich der 5. Änderung

Verteilung der Sondergebiete SO1 bis SO3 zur 6. Änderung



**Gemarkung:** Sassenberg  
**Flur:** 18  
**Flurstücke:** 20 tw., 48 tw., 52 tw., 68, 69 und 70.  
**Gebietsabgrenzung:**  
 im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 20 tw. 48 querend;  
 im Osten: durch die südliche Grenze des Flurstücks 70 und das Flurstück 48 querend;  
 im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 48 tw. 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

**Beifügt 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, Kernen, 10/2011; Prognose über die Entwicklung der Wasserqualität bzw. des Sees als Ökosystem, U Plan GmbH, Dortmund, 10/2011.

**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 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694);  
 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 bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) 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 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);  
 § 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 vom 14.07.1994 (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 wasserrechtsrechtlicher 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 Schorenstraße 17, 48336 Sassenberg einsehbar.

**C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen**  
**C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauGB**  
 - - - - - 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**  
 Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO

**SO 1** Innerhalb des Sondergebietes SO 1 - mit der Zweckbestimmung "Ferienhaus- und Wohnhausgebiet" sind ein- bis zweigeschossige Ferienhäuser und Wohnhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den fernverkehrlichen 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.  
**SO 2** Innerhalb des Sondergebietes SO 2 - mit der Zweckbestimmung "Rezeption, Betriebs- und Ferienwohnungen sowie Ferienzimmer" sind folgende Einrichtungen zulässig:  
 - Verwaltungsgeschäfte mit Rezeption;  
 - Clubraum/Jugendtreff;  
 - sonstige Dienstleistungen (z.B. Friseur, Hundesitter);  
 - Läden zum Zweck der Abgabe von Waren für den Camping- und Wohnmobilstand sowie als Kiosk zur Versorgung der Nutzer des Sondergebietes;  
 - Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind;  
 - Ferienwohnungen.  
**SO 3** Innerhalb des Sondergebietes SO 3 - mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnungen" sind Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den fernverkehrlichen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.  
**SO 4** 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 fernverkehrlichen Erholungsaufenthalt zulässig.  
 Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung:  
 Grundfläche, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse  
 Im SO 1-Gebiet beträgt die maximale Grundfläche 70 m<sup>2</sup>, die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2.  
 Höhe der baulichen Anlagen  
 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.

**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  
**SO 1** Sondergebiet 1  
 Zweckbestimmung: Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet  
 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferien- und Wochenendhäusern auch als Tiny-House (Mini- oder Mikrohäuser), die dauerhaft Erholungszwecken 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/recreative Betätigung der Personen funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes, Erholungsgelände  
 - 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

**SO 2** Sondergebiet 2  
 Zweckbestimmung: Erholungsgebiet  
 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferien- und Wochenendhäusern auch als Tiny-House (Mini- oder Mikrohäuser), die dauerhaft Erholungszwecken 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/recreative Betätigung der Personen funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes, Erholungsgelände  
 - 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

**SO 3** Sondergebiet 3  
 Zweckbestimmung: Campingplatz / Stellplätze für Wohnmobile  
 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnwagen, Wohnmobilen, Campingplätzen und Stellplätzen für Wohnmobile.  
 Zulässig sind:  
 - Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte etc.  
 - Aufstellplätze für Wohnmobile als Wohnwagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind und nicht zur dauerhaften Nutzung 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, auch im Sinne eines Sanitärtraktes

**SO 2** Sondergebiet 2  
 Zweckbestimmung: Erholungsgebiet-Infrastruktur  
 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gebäuden und Räumen der erforderlichen touristischen Infrastruktur.  
 Zulässig sind:  
 - Dauercampingplätze, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden Personenkreis dienen für Aufsicht- und Personalspersonnel sowie für Betriebsinhaber und Betreiber funktional im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes, "Erholungsgebiet"  
 - Anlagen für sportliche/recreative 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  
 - gastronomische Einrichtungen 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

**SO 3** Sondergebiet 3a und Sondergebiet 3b  
 Zweckbestimmung: Campingplatz / Wochenendplatzgebiet  
 Das Sondergebiet dient der vorübergehenden Unterbringung von Wohnwagen, Mobilheimen auch als Kleinwochenendhäuser sowie Zelten.  
 Zulässig sind:  
 - Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte etc.  
 - Aufstellplätze für Mobilheime als Wohnwagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind und nicht zur dauerhaften Nutzung 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, auch im Sinne eines Sanitärtraktes

**SO 3a / 3b** Sondergebiet 3a und Sondergebiet 3b  
 Zweckbestimmung: Campingplatz / Wochenendplatzgebiet  
 Das Sondergebiet dient der vorübergehenden Unterbringung von Wohnwagen, Mobilheimen auch als Kleinwochenendhäuser sowie Zelten.  
 Zulässig sind:  
 - Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte etc.  
 - Aufstellplätze für Mobilheime als Wohnwagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind und nicht zur dauerhaften Nutzung 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, auch im Sinne eines Sanitärtraktes

**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  
 Für Ferien- und Wochenendhäuser ist eine Grundfläche von maximal 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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** maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,5  
 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß  
**SO 3** Wohnmobile, Wohnwagen, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Zelte und Anbauten etc. sind bis zu einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig.  
 Höhe baulicher Anlagen (Hauptbaukörper)  
 Die maximale zulässige Traufhöhe der Hauptbaukörper beträgt 5,00 m. Die maximale zulässige First-/Gebäudehöhe beträgt im SO 1-Gebiet 6,00 m und im SO 2-Gebiet 8,50 m.  
 Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe der in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche jeweils nächstgelegenen eintragungsnahen NN-Höhe. Eine Erhöhung mit max. 0,20 m für die Oberkante der ausgebauten Straßenverkehrsfläche ist zulässig.  
 Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.  
 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**  
 offene Bauweise  
 Baugrenze  
 Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.  
**SO 1** überbaubare Grundstücksfläche  
**SO 2** 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 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen nur als Gebäudefestbau errichtet 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 m<sup>2</sup> einer Firsthöhe vor maximal 7,00 m zur Unterbringung der Tiere und einer entsprechenden Auslaufläche 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 nur bis 10 m<sup>2</sup> zulässig.  
 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 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von maximal 4,50 m zulässig.  
 Garagen und Carports sind in allen SO-Gebieten unzulässig.  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO  
**SO 1** Stellplätze für Wohnmobile sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

**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 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen nur als Gebäudefestbau errichtet 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 m<sup>2</sup> einer Firsthöhe vor maximal 7,00 m zur Unterbringung der Tiere und einer entsprechenden Auslaufläche 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 nur bis 10 m<sup>2</sup> zulässig.  
 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 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von maximal 4,50 m zulässig.  
 Garagen und Carports sind in allen SO-Gebieten unzulässig.  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO  
**SO 1** 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**  
**SO 1**  
 Im SO 1-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-, Sanitäräume) mit einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig.  
**SO 2**  
 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 m<sup>2</sup> einer First-/Gebäudehöhe von maximal 7,00 m zur Unterbringung der Tiere und einer entsprechenden Auslaufläche zulässig.

**C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB**  
**SO 1**  
 Im SO 1-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-, Sanitäräume) mit einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig.  
**SO 2**  
 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 m<sup>2</sup> einer First-/Gebäudehöhe von maximal 7,00 m zur Unterbringung der Tiere und einer entsprechenden Auslaufläche zulässig.

**SO 3a / 3b**  
 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.  
**SO 1**  
 Im SO 1-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.  
**SO 2**  
 Im SO 2-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.

**C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**  
 Straßenzugangsfläche  
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Öffentliche Parkfläche  
 Öffentliche Parkfläche 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

**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 versickern 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 Bodenschicht. Bei baulichen Erweiterungen erfolgt der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren. Ggf. ist ein Notüberlauf über das Gewässer 882 des Wasser- und Bodenverbandes vorzusehen. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Einleitungs Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf.  
 Die Fläche des Badeteiches gilt nachrichtlich. Innerhalb des Vorfluters ist ein 1,00 m breiter Raumstreifen freizulassen. Versickerungsmulden als nachrichtliche Darstellung bzw. Lagevermerk an den rückwärtigen privaten Grundstücks- / Gartenflächen Hydrant, nicht lagern  
**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. m. § 19 (1a) BauGB auf dem Grundstück des Vorhabenträgers Flurstück 14, Gemarkung Sassenberg, Flur 57 festgesetzt. Auf der nördlichen Grundstücksfläche wird Ackerfläche auf einer Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> in Extensivgrünland, Feuchtwiesen umgewandelt.

**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. m. § 19 (1a) BauGB auf dem Grundstück des Vorhabenträgers Flurstück 14, Gemarkung Sassenberg, Flur 57 festgesetzt. Auf der nördlichen Grundstücksfläche wird Ackerfläche auf einer Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> in Extensivgrünland, Feuchtwiesen umgewandelt.

**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 gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 96 BauO NRW**  
**Dachform**  
 Als Dachform ist nur das Satteldach SD / Pultdach PD / Giebeliges Dach GD mit der im Plan "A. Zeichnerische Festsetzungen" eingetragenen Dachneigung zulässig.  
**Dachform**  
 Als Dachform ist nur das Giebelige Dach GD zulässig. Als geneigtes Dach gelten alle Dachformen ab einer Dachneigung von mind. 7° als Pult-, Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer.  
**Dacheindeckung**  
 In anstrich 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.

**D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 96 BauO NRW**  
**Dachform**  
 Als Dachform ist nur das Satteldach SD / Pultdach PD / Giebeliges Dach GD mit der im Plan "A. Zeichnerische Festsetzungen" eingetragenen Dachneigung zulässig.  
**Dachform**  
 Als Dachform ist nur das Giebelige Dach GD zulässig. Als geneigtes Dach gelten alle Dachformen ab einer Dachneigung von mind. 7° als Pult-, Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer.  
**Dacheindeckung**  
 In anstrich 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.

**D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 96 BauO NRW**  
**Dachform**  
 Als Dachform ist nur das Satteldach SD / Pultdach PD / Giebeliges Dach GD mit der im Plan "A. Zeichnerische Festsetzungen" eingetragenen Dachneigung zulässig.  
**Dachform**  
 Als Dachform ist nur das Giebelige Dach GD zulässig. Als geneigtes Dach gelten alle Dachformen ab einer Dachneigung von mind. 7° als Pult-, Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer.  
**Dacheindeckung**  
 In anstrich 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.

**D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 96 BauO NRW**  
**Dachform**  
 Als Dachform ist nur das Satteldach SD / Pultdach PD / Giebeliges Dach GD mit der im Plan "A. Zeichnerische Festsetzungen" eingetragenen Dachneigung zulässig.  
**Dachform**  
 Als Dachform ist nur das Giebelige Dach GD zulässig. Als geneigtes Dach gelten alle Dachformen ab einer Dachneigung von mind. 7° als Pult-, Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer.  
**Dacheindeckung**  
 In anstrich 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 Resopalverkleidungsmaterialien  
 4. Sichtbrunn für untergeordnete Bauteile wie Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel  
 5. Holzschalungen für untergeordnete Bauteile wie Giebel oder Nebengebäude  
 Häuser in Holzbauweise sind nicht zulässig.

**Einfriednungen**  
 Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Ferienhausbereiches sind Einfriednungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. über Geländehöhe, durch eine Zaunanlage mit Tür und Zufahrtsstange zulässig, die auf ihrer gesamten Länge für Kleintiere durchgängig zu gestalten sind. Auf einer Höhe über 2,00 m gelten Einfriednungen als bauliche Anlagen; es sind dann Abstandsflächen auf dem Grundstück zu beachten.  
 Für die Grundstücksanfriednungen zu den privaten Straßenverkehrsflächen / Erschließungsflächen und zu den Nachbargrundstücken werden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und feste Einfriednungen (Zaunanlage) mit entsprechenden Toranlagen festgesetzt. Grundstücksanfriednungen dürfen eine Höhe von 1,20 m zu den privaten Straßenverkehrsflächen / Erschließungsflächen und eine Höhe von 1,80 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. 3,0 Maßzahl (in m)  
 vorhandene Bebauung  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 10 kV-Leitung (ist verlegt)  
 vorhandener Bolzplatz (katastrophaler Eintrag) wird aufgegeben  
 95,75 NN - Höhe vorhandene Höhen  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelwände, aber auch Veränderungen und Verfallenen in der natürlichen Bodenschichten) 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 Altlagernungen 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.**  
 Bestehende Festsetzung  
 Festsetzung zur 6. (vereinfachten) Änderung

**Bestehende Festsetzung**  
**Festsetzung zur 6. (vereinfachten) Änderung**

**Bestehende Festsetzung**  
**Festsetzung zur 6. (vereinfachten) Änderung**