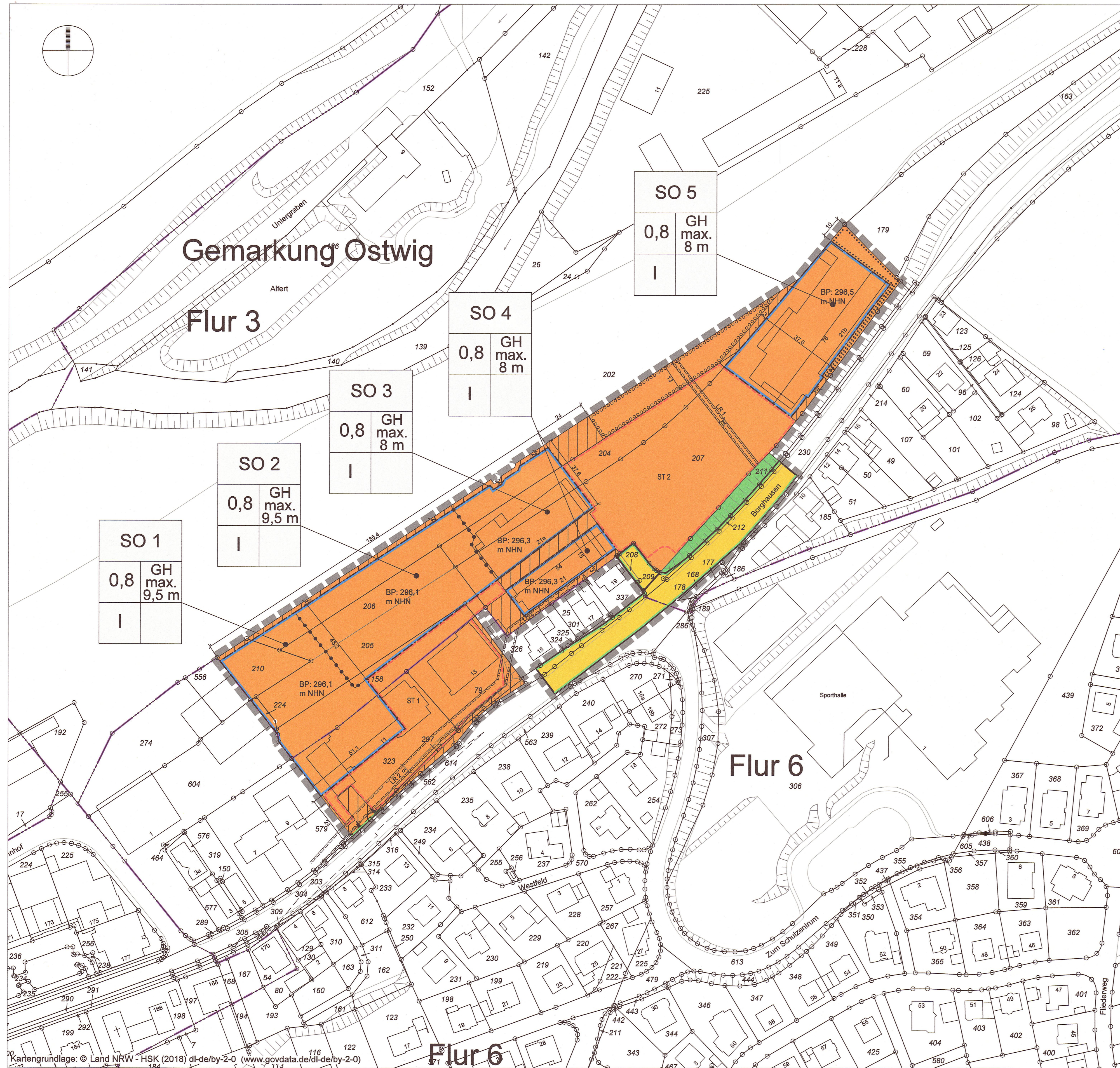


**TEIL A
PLANZEICHNUNG**

M 1 : 1.000



**TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

1. Art der baulichen Nutzung

- SO 1 - 5** Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einzelhandel" (gem. § 11 (3) BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

- 0,8** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)
- GH max.** max. Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt (Gebäudehöhe) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- BP:** Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN (gem. § 18 BauNVO)
- I** max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- Baugrenze** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie**
- Ein- und Ausfahrtsbereich**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- ST 1 / ST 2** Flächen für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Öffentliche Grünfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen und Nachrichtliche Darstellungen

- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
- Grenze der Flur**
- Bemaßung in Meter**
- Freizuhaltende Sichtfelder** (Kfz-Verkehr, Radfahrer) siehe Hinweise
- Leitungsrecht Stromversorgungsstrasse zugunsten Netzeigentümer (Westnetz GmbH)**
- Leitungsrecht Mischwasserkanal Hochsauerlandwasser GmbH/ Abwasserwerk der Gemeinde Bestwig**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 (3) BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Darin sind Einzelhandelsnutzungen wie folgt zulässig:

- SO 1: Ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 1.260 m²;
- SO 2: Ein Lebensmittelversorger mit einer Verkaufsfläche bis 1.900 m²;
- SO 3: Ein Kleinpreis-/ Aktionskaufhaus mit einer Verkaufsfläche bis 700 m² und einer Begrenzung des Randsortiments Drogerie- und Lebensmittel auf 10 % der Verkaufsfläche;
- SO 4: Ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 500 m²;
- SO 5: Ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 1.600 m², davon 200 m² als Freiverkaufsfläche außerhalb umbaubarer Räume und einer Begrenzung des Randsortiments Drogerie- und Lebensmittel auf 20 % der Gesamtverkaufsfläche.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 (2) u. § 17 (2) BauNVO)

(1) Die Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb des Sondergebietes SO 1 und SO 2 auf 9,5 m, innerhalb des SO 3 bis SO 5 auf 8 m begrenzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung-z.B. Attika) definiert.

(2) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkt in m NHN maßgebend.

(3) Im Bereich des SO 1- und SO 2-Gebietes darf die max. zulässige GRZ durch die festgesetzten "Flächen für Stellplätze- ST 1" bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

§ 3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze (gemäß §§ 12,14 BauNVO)

- (1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der "Flächen für Stellplätze" sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
- (2) Stellplätze und Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- (3) Die Anlage von erforderlichen Stellplätzen ist innerhalb der festgesetzten "Flächen für Stellplätze ST 1/ST 2" und darüber hinaus innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Angabe der Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bauordnung NRW (BauO NRW) vom 21.07.2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

§ 4 Baugrenzen

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Überdachungen, Rampen, technische Gebäudeausrüstung etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind mind. 15 standortheimische Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
- (2) Die "Flächen für Stellplätze" sind durch ein Baumraster zu gliedern. Hierzu ist je 10 Stellplätze ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbau anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (3) Innerhalb der "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" sind die bestehenden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
- (4) Die Festsetzungen zu § 5 (1-2) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zu realisieren.

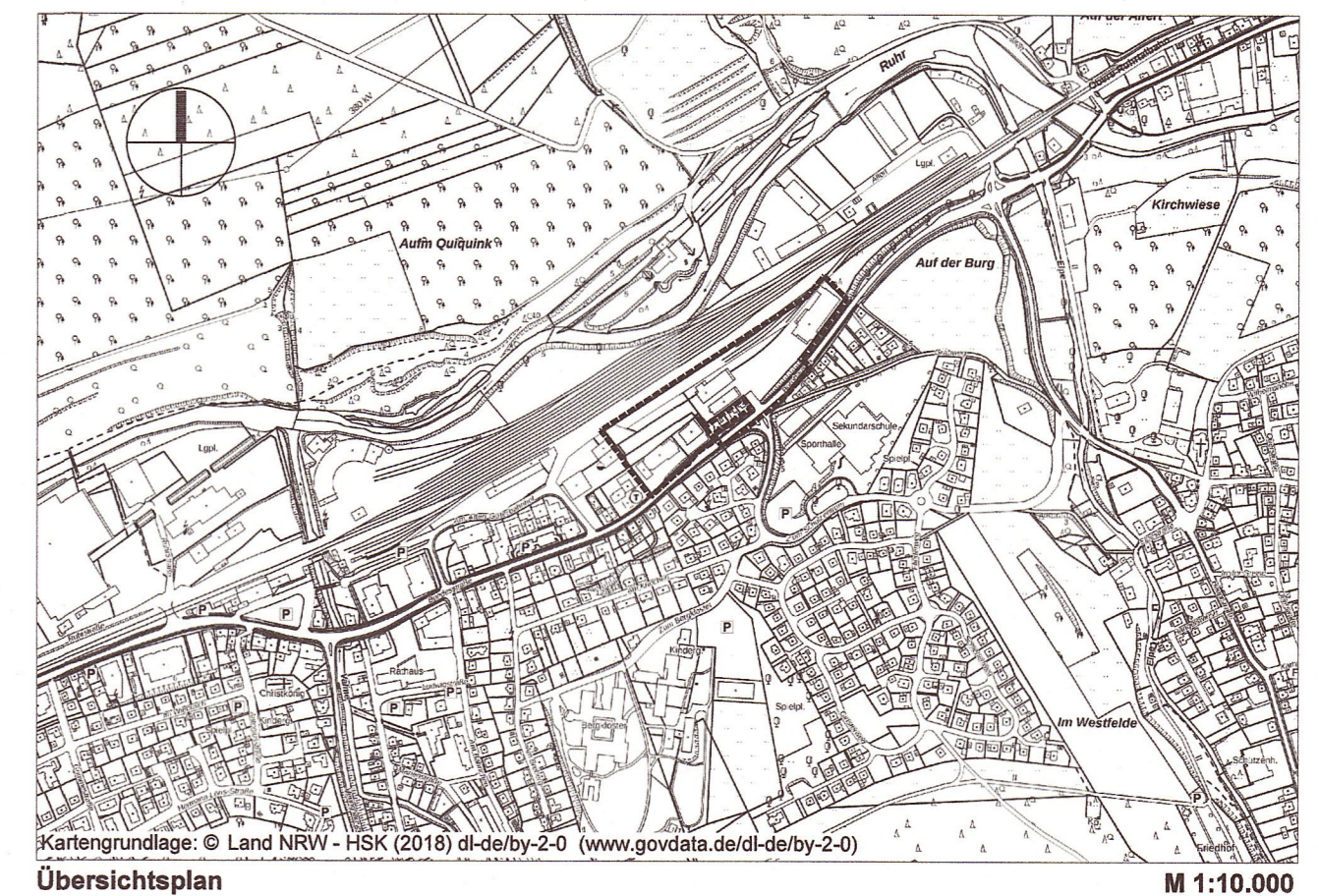
HINWEISE

Bodendenkmalpflege
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dünne Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Bestwig oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761 9375-0, Fax: 02761/9375-20, Email: lwl-archaologie-olpe@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

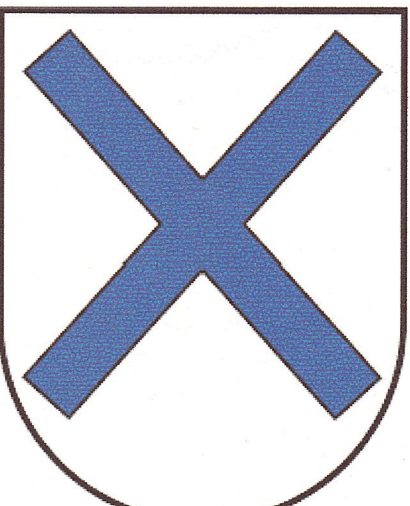
Freizuhaltende Sichtfelder
Der Bereich der dargestellten Sichtfelder ist zwischen einer Höhe von 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und sichbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die Vorgaben der RASI 06, Kap. 6.3.9.3 sind zu beachten.

Altstandort
Das Altablagungs- und Altstandortverzeichnis des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet eine Eintragung mit der Flächennummer 194616-2518. Unter dieser Flächennummer werden eine Kalbrennerlei (um 1881) und ein ehem. Sägewerk / Schwelensägeerei geführt, das zwischen 1952 und 1978 betrieben worden ist. Kalbrennerlei und Sägewerk sind gem. Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagungen des Landes NRW der Erhebungsklasse 2 zuzuordnen. Bei Standorten der Erhebungsklasse 2 handelt es sich um Wirtschaftszweige, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren können weitere Untersuchungen zu den möglicherweise vorhandenen Bodenverunreinigungen vorzunehmen sein und die Altlast ggf. zu sanieren oder zu sichern.

Kampfmittel
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erlaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet oder tatsächliche Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Bestwig, Ordnungsbehörde, Rathaus Bestwig (Tel. 02904/ 9870) und/ oder die Polizeistation in Meschede (Tel. 0291/ 9020-0) zu verständigen.



Übersichtsplan M 1:10.000



**Gemeinde
Bestwig**

**Bebauungsplan Nr. 139
"Neue Märkte Borghausen"**

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Planverfasser</p> <p>Für den Planentwurf und die Plananfertigung:</p> <p>o.9 stadtplanung dipl.-Ing. stadtplanung Olfenstraße 3, 32423 Minden Tel. 0571 97265-56 www.o-neunde</p> <p>Minden, den 13.01.2020</p>	<p>Plangrundlage</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 01.01.2019) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Gesellschaft, den 07. APR. 2020</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Bestwig hat am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 21.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bestwig, den 13.05.2020</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung</p> <p>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 15.05.2019 gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2019 bis 20.05.2019 stattgefunden.</p> <p>Bestwig, den 13.05.2020</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Entwurfsbeschluss und Auslegung</p> <p>Der Gemeinderat hat am 10.07.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 18.07.2019 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 16.08.2019 bis zum 16.09.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p> <p>Bestwig, den 13.05.2020</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Bestwig hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 12.05.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde beiliegend.</p> <p>Bestwig, den 13.05.2020</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Ausfertigung</p> <p>Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Bestwig vom 12.05.2020 übereinstimmt und nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW Verfahren worden ist. Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Bestwig, den 13.05.2020</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 15.05.2020 in Kraft getreten.</p> <p>Bestwig, den 13.05.2020</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Bescheinigung</p> <p>Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich der Festsetzungen und Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.</p> <p>Bestwig, den _____</p> <p>Der Bürgermeister Im Auftrag</p>
--	---	--	--	--	--	--	--	--

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), die Planzeichenerläuterung und textlichen Festsetzungen (Teil B). Beiliegend ist eine Begründung (Teil C).

