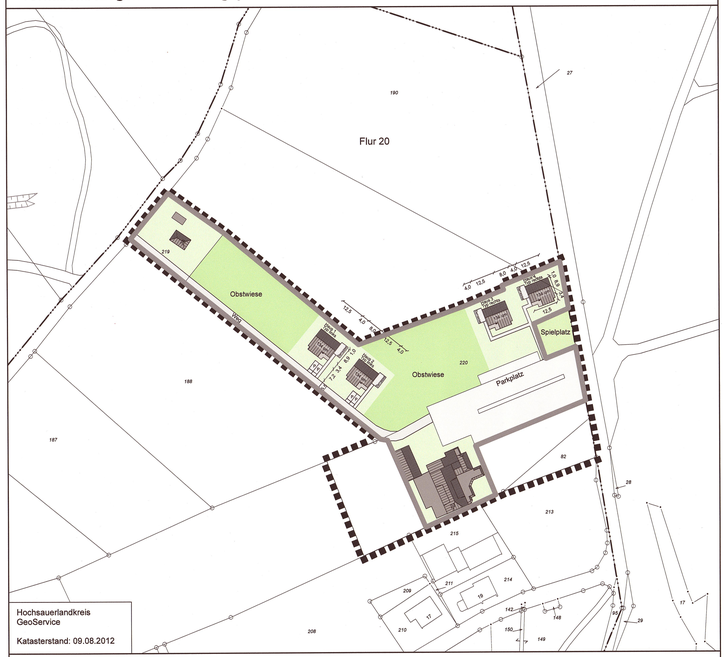
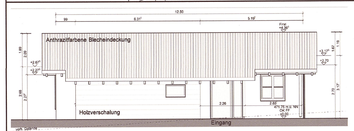
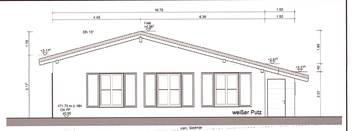
# Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137 „Gästehäuser Föckinghausen“

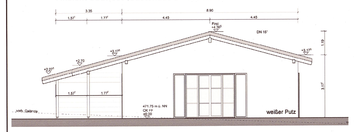



**Ansicht Südwest (Gästehaus 2 - Typ links)**




**Ansicht Nordwest (Gästehaus 2 - Typ links)**




**Ansicht Südost (Gästehaus 2 - Typ links)**

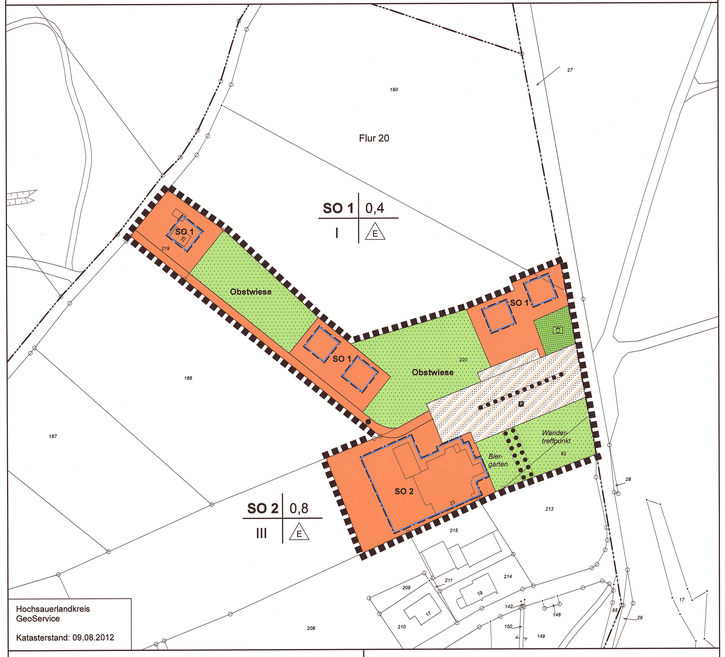
**Ansicht Nordost (Gästehaus 2 - Typ links)**

M. 1:100

Ansichten Gästehaus - Typ rechts: gespiegelt

Architekt: ARGE Busch + Otte-Nöcker-Partner Architekten + Ingenieure Neue Weg 8a 33649 Bielefeld

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137 „Gästehäuser Föckinghausen“




## TEXT

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 SO 1 Sondergebiet Erholung gem. § 10 BauNVO „Gästehäuser“
Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gästehäusern, die der Erholung und ausschließlich dem zeitweiligen Wohnen dienen.
Zulässig sind:
- Temporär zu vermietende Gästehäuser, die dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dauerhaftes Wohnen ist unzulässig.

1.2 SO 2 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Hotel und Restaurant“
Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Beherbungs- und Gastronomiebetriebes
Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gastronomiebetriebe,
Ausnahmsweise zugelassen werden können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.3 Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Grundfläche
Innerhalb der mit SO 1 gekennzeichneten Flächen darf die maximale Grundfläche je Gästehaus 150 qm nicht überschreiten.

**3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

3.1 Auf der privaten Grünfläche ist eine Obstwiese zu errichten – mit einer Pflanzung nicht dichter als 10 x 10m. Wahlweise zu verwendende alte Obstsorten (Mindestqualität 2x verpfl. StU 12-14)

| | |
|---|---|
| **Äpfel** | **Birnen** |
| - Hauptsorte | Conference |
| Apfel aus Croncels | Gellerts Butterbirne |
| Dülmener Rosenapfel | Gräfin von Paris |
| Jakob Lebel | Pastorenbirne |
| Kaiser Wilhelm | Gute Graue |
| Rheinischer Bohnapfel | Köstliche von Charneux |
| Rote Sternrenette | Nordhäuser Winterforellenbirne |
| Schöner aus Boskoop | |
| Schöner aus Nordhausen | **Süß- und Sauerkirschen** |
| Winterglockenapfel | Schattenmorelle |
| Winterrambur | (keine Süßkirschen) |
| - Ergänzungssorten | |
| Gelber Edelapfel | **Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden** |
| Kardinal Bea | Große Grüne Reneklode |
| Luxemburger Renette | Hauszwetschge |

**4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten, bodenständigen Laubgehölzen zu ersetzen.

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- SO 1 — Sondergebiet Erholung, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- SO 2 — Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- Zweckbestimmung:
- P — Öffentliche und private Fläche für das Parken von Fahrzeugen - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Private Grünfläche

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- Flur 20 — Vorhandene Flurgrenze
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Wanderrastplatz — Vorhandene Nutzungen

## HINWEISE

1. **DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bestwig als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle/Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

2. **ARTENSCHUTZ**
- Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03.-30.09.) zu fällen.
- Sollten Um- oder Ausbauten am bestehenden Hauptgebäude stattfinden, ist frühzeitig die Untere Landschaftsbehörde (ULB) zu kontaktieren.

3. **KAMPFMITTEL**
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Ersaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet bzw. tatsächlich Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. **ERHALTUNG GRÜNSTRUKTUREN**
Zu den im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzten Grünstrukturen gehören:
- Im Bereich des Biergartens eine vorhandene, den Biergarten einrahmende Baumhecke und
- Gehölze im Bereich des bestehenden Parkplatzes. Diese sollen wie bisher für die Beschattung der Parkplätze sorgen. Dabei sind die derzeit vorhandenen Nadelhölze bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 09.08.2012 übereinstimmen.
Inszweit entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58).

Brilon, den 08.04.2020

Hochsauerlandkreis
Der Landrat
FD 43 Liegenschaftskataster und Vermessung

Im Auftrag:

Der Gemeindeentwicklungsausschuss des Rates der Gemeinde Bestwig hat am 05.12.2013 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am 11.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bestwig, den 13.05.2020

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 01.04.2014 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Bestwig, den 13.05.2020

Der Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat mit Schreiben vom 10.03.2014 bis 16.04.2014 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Ebenso die Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Bestwig, den 13.05.2020

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bestwig hat am 05.08.2019 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Bestwig, den 13.05.2020

Der Bürgermeister

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.08.2019 bis 05.09.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 18.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt (per Schreiben vom 30.07.2019).
Bestwig, den 13.05.2020

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 26.02.2020 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Bestwig, den 13.05.2020

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Bestwig, den 13.05.2020

Der Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 15.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.
Bestwig, den 13.05.2020

Der Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I.1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW S. 421).

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

**BESCHEINIGUNG**
Es wird amtlich beglaubigt, dass diese Planausfertigung mit dem Original des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137 der Gemeinde Bestwig vom ..... inhaltlich übereinstimmt.
Bestwig, den

Der Bürgermeister
im Auftrag:

# GEMEINDE BESTWIG

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 137 "GÄSTEHÄUSER FÖCKINGHAUSEN"

PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

| | |
|---|---|
| DATUM | 23.05.2019 |
| PL$^{NR}$ | 130 x 53 |
| BEARB. | N.B. / Stro |
| M. | 1 : 1.000 |

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG

WP WoltersPartner Stadtplanung GmbH
Elisabeth Straße 15 · D-48143 Münster
Telefon (0251) 4828-0 · Fax 4828-100
mail@wp-stadtplanung.de