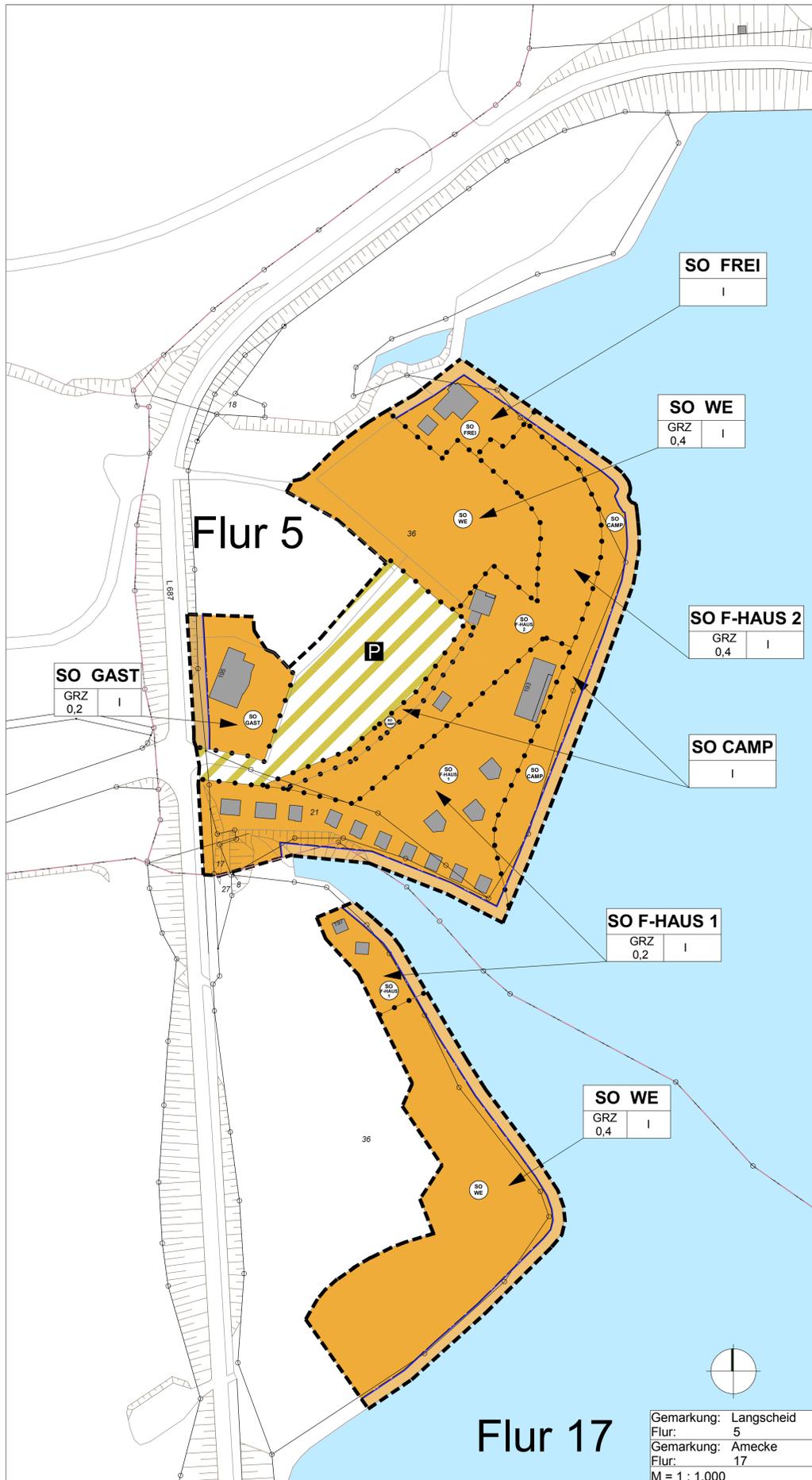


Stadt Sundern - OT Langscheid und Amecke - Bebauungsplan Nr. L 16 "Nordic Ferienpark"



RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

PlanZ 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung

GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496) in der zur Zeit gültigen Fassung

CW VO: Verordnung über Camping- und Wochenendplatzverordnungen vom 24.03.2011 (GV NRW S. 197) zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 24.11.2014 (GV NRW S. 847), in Kraft getreten am 06.12.2014

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 (gemäß § 9 Abs. 7 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO FREI Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen
 (gemäß § 10 BauNVO)
 mit der Zweckbestimmung: Freizeit (FREI)

SO WE Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen
 (gemäß § 10 BauNVO)
 mit der Zweckbestimmung: Wochenendplatzgebiet (WE)

SO F-HAUS 1 Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen
 (gemäß § 10 BauNVO)
 mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet-1 (SO F-Haus 1)

SO F-HAUS 2 Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen
 (gemäß § 10 BauNVO)
 mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet-2 (SO F-Haus 2)

SO CAMP Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen
 (gemäß § 10 BauNVO)
 mit der Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet (CAMP)

SO GAST Sonstiges Sondergebiete (SO)
 (gemäß § 11 BauNVO)
 mit der Zweckbestimmung: Gastronomie (GAST)

Maß der baulichen Nutzung
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,2 GRZ Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)

Bauweise und Baugrenzen
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse
 — Baugrenze

Verkehrsflächen
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND BESTAND

11 Bestehende Baukörper mit Hausnummer

— Flurstücksgrenze

1102 Flurstücksnummer

— Flurgrenze

Flur 15 Flurnummer

— Gemarkungsgrenze

— Flurstücksbezogene Nutzungsänderung

vorhandene Böschung

Gewässer

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet, das der Erholung dient
Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet (SO CAMP)
 (gemäß § 10 BauNVO, § 2 CW VO)

dient der Unterbringung eines Campingplatzes.

Zulässig sind:

- Standplätze zum Aufstellen von Wohnwagen, Zelten oder Wohnmobilen, die jederzeit ortsveränderlich sind.
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Campingplatzgebietes sowie sanitäre Einrichtungen mit jeweils maximal 1 Vollgeschoss
- sonstige befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, etc.)

Sondergebiet, das der Erholung dient
Zweckbestimmung: Wochenendplatzgebiet (SO WE)
 (gemäß § 10 BauNVO, § 2 Abs. 4 CW VO)

dient der Unterbringung eines Wochenendplatzes.

Zulässig sind:

- Aufstellplätze zum Aufstellen oder Errichten von (Klein-)Wochenendhäusern, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und überwiegend auf Dauer einem nicht unbedingt wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, nicht jedoch dem Dauerohnen. Die maximal zulässigen baulichen Vorgaben (Grundfläche, Gesamthöhe, gfs. bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigte bauliche Anlagen wie Freisitze, Vorzelte etc.) sind nach den jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Bestimmungen der CW VO NRW zu beurteilen. Als solche Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobile Homes.
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Wochenendplatzgebietes sowie sanitäre Einrichtungen mit jeweils maximal 1 Vollgeschoss
- sonstige befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, etc.)

Sondergebiet, das der Erholung dient
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet-1 (SO F-Haus 1)
 (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO)

dient der Unterbringung eines Ferienhausgebietes.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zu dienen
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Ferienhausgebietes
- sonstige befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, etc.)

Sondergebiet, das der Erholung dient
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet-2 (SO F-Haus 2)
 (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO)

dient der Unterbringung eines Ferienhausgebietes

Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 50 qm und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und überwiegend auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, nicht jedoch dem Dauerohnen; bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 qm Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt. Als solche Wochenendhäuser gelten auch Mobile Homes.
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Ferienhausgebietes
- sonstige befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, etc.)

Sondergebiet, das der Erholung dient
Zweckbestimmung: Freizeit (SO FREI)
 (gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO)

dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des "Mosaik - Outdoorzentrum Sorpesee", sowie sanitären Einrichtungen mit jeweils maximal 1 Vollgeschoss

Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Gastronomie (SO GAST)
 (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO)

dient der Unterbringung eines Gastronomiebetriebes mit Kiosk und Außenanlagen sowie der Verwaltung des "Nordic Ferienparks"

Maß der baulichen Nutzung
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die "SO F-HAUS 1" und "SO GAST" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 19 BauNVO auf den Wert 0,2 festgesetzt, im "SO WE" und "SO F-Haus 2" auf den Wert 0,4.

Bauweise und Baugrenzen
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenze bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche, sie darf gem. § 23 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche (P)
 (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Dient der Unterbringung eines Parkplatzes für Kraftfahrzeuge mit Zufahrt und inneren Fahrwegen sowie Stellplätzen

Kompensation
 (gemäß § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Begrünung der gesamten Anlage werden in dem Campingplatzgebiet und dem nördlichen Wochenendplatzgebiet auf 7 % der Fläche Hecken als Schnitthecken (max. 80 cm breit, 160 cm hoch) aus heimischen, bodenständigen Gehölzen zur Abgrenzung der Stand- bzw. Aufstellplätze gepflanzt.

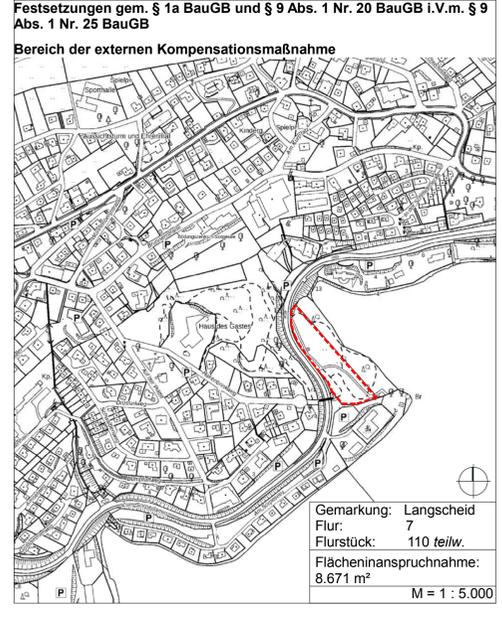
Eingriffsbilanzierung	Biotopwertpunkte
Ausgangszustand (Bestandswert)	109.990
Planungszustand (Planwert)	93.316
Gesamtbilanz (Planwert - Bestandswert)	- 16.674

Da durch diese Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Vollaussgleich der Eingriffsfolgen nicht durchgeführt werden kann, werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertpunkte-Defizit in Höhe von 16.674 Punkten auf externen Kompensationsflächen vorgenommen.

externe Ausgleichsfläche
 Die externe Ausgleichsfläche liegt im unteren Teil des Kurparkes, in dem im Jahr 2012 ein Bienenlehrpfad angelegt wurde (Gemarkung Langscheid, Flur 7, Flurstück 110, teilweise: 8.671 m²). In Anlehnung an diese thematische Ausrichtung sollen die intensiv gepflegten Grünflächen des unteren Kurparkes extensiviert werden. Derzeit werden die Wiesen bis zu 16 mal jährlich gemäht. Mit der Extensivierung soll die Mahd auf 1 bis 2 mal jährlich beschränkt werden. Zunächst wird es nötig sein, die Wiesen zur Aushagerung noch mehrfach zu mähen und das Mahgut zu entfernen. Nach 1-2 Vegetationsperioden wird entschieden, ob das Einbringen einer Blühsaatsmischung notwendig ist. Zur weiteren Gestaltung dieses Kurparkes sollen heimische, standortgerechte Laubgehölze, wie Obstbäume, Laubbäume oder Sträucher in Gruppen (siehe Artliste in der Broschüre: Verwendung heimischer Gehölze für Pflanzungen in Nordrhein-Westfalen) angepflanzt werden. Mit Beginn der Vegetationsperiode 2019 sollen die Wiesen bereits extensiv gemäht werden. Die Gehölze werden im Laufe des Jahres nach Witterungslage angepflanzt.

Mit der Extensivierung wird der Biototyp 13 "Grünland in intensiver Nutzung" (4 Biotopwertpunkte) in den Biototyp 24 "Neu angelegte Parks und Grünanlagen" (6 Biotopwertpunkte) umgewandelt. Somit erfolgt eine Aufwertung des Biotops um 2 Punkte, bei einer Flächengröße der Grünanlage von 8.671 m² werden 17.342 Biotopunkte erreicht. Bei einem Biotopwertdefizit von 16.674 und der Anrechnung der erreichten Biotopunkte für die externe Kompensationsmaßnahme können die Eingriffsfolgen des Bebauungsplanes Nr. L 16 "Nordic Ferienpark" rechnerisch zu 100 % ausgeglichen werden.

1 Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung; Verwendung heimischer Gehölze für Pflanzungen in Nordrhein-Westfalen, Soest 2010



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE BETEILIGTER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalpflege
 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 Stadt und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Telefax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu besetzen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Berg zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittelrückstände und Blindgänger
 Bei Baugenehmigungen ist aufgrund des Erlasses des Innenministers vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministers für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW auf folgendes hinzuweisen: Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdrauhub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Sundern als Ortliche Ordnungsbehörde und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL), in der Krone 31, 58099 Hagen (Tel.: 0233/82-2281 (auch außerhalb der Dienstzeiten), Telefax 02931/82-46167) zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 15.05.2018) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Sundern, den 09.05.2019
 Hochbauamtsleiter
 Der Landrat
 Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessungen
 Im Auftrag

Id: Kreisvermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss
 Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2017 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Sundern ortsüblich bekannt gemacht.

Sundern, den 09.05.2019
 gez. Brodel
 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Der Öffentlichkeit ist gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 Gelegenheit zur frühzeitigen Stellungnahme gegeben worden.

Art, Ort und Zeit der Darlegung und Anhörung wurde am 29.07.2017 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Sundern ortsüblich bekannt gemacht.

Sundern, den 19.05.2019
 gez. Brodel
 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sundern, den 09.05.2019
 gez. Brodel
 Bürgermeister

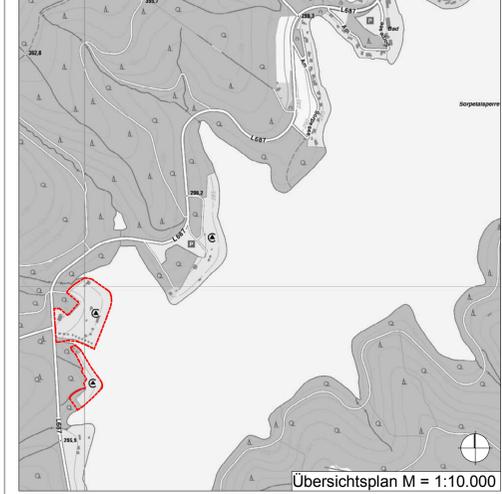
Beschluss zur Offenlegung
 Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes anerkannt und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Sundern, den 09.05.2019
 gez. Brodel
 Bürgermeister

Offenlegung
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.05.2018 bis einschl. 21.06.2018 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der Offenlegung wurden entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Sundern am 11.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Sundern, den 09.05.2019
 gez. Brodel
 Bürgermeister



Stadt Sundern
 - OT Langscheid und Amecke -

Bebauungsplan Nr. L 16
"Nordic Ferienpark"

- Satzungsfassung -

M = 1:1.000

Stand: August 2018 Proj.Nr.: 23.01 Bearb.: Blz. / Her Gez.: Uce. / Mat.

0 5 10 15 25 50 75 100 150

Büro für Stadtplanung, Dorferneuerung und Architektur
Dipl.-Ing. Lothar Beltz
Architekt + Stadtplaner
 Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279
 E-Mail: ArchBeltz@gmx.de