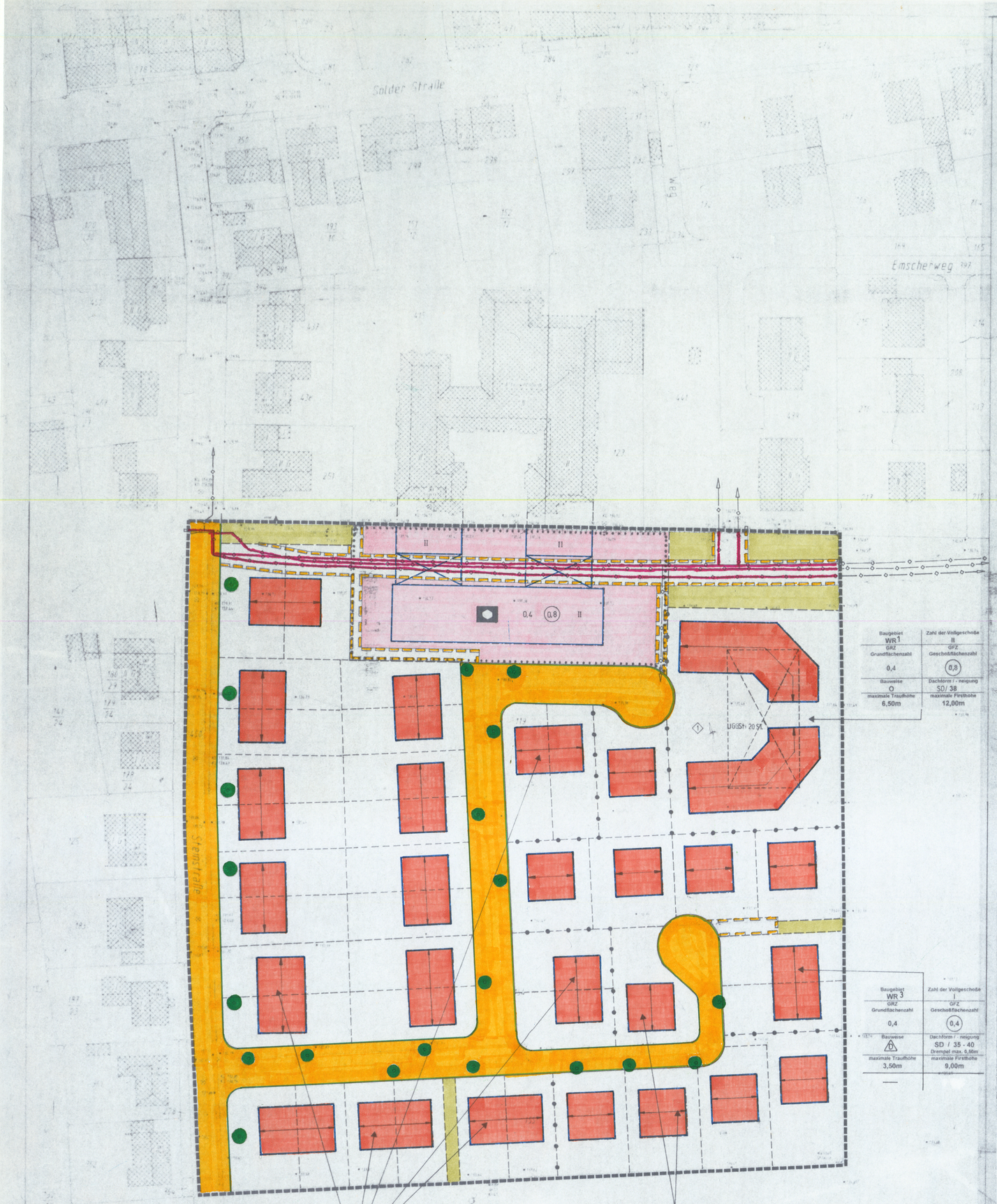


I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

- Reines Wohngebiet
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 1 Wohnung je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 2 WO: Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB sowie §§ 16 bis 23 BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/-neigung
maximale Firsthöhe	maximale Traufhöhe

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- max. FH maximale Firsthöhe
- max. TH maximale Traufhöhe
- Baugrenze
- Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen bzw. Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

Verkehrsflächen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- GST Gemeinschaftsstellplätze
- UGGSt Untergeschoß für Gemeinschaftsstellplätze

Flächen für den Gemeinbedarf
nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Alten- und Pflegeheim

Flächen für Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf
nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

- ① In dem mit der Ziff. ① gekennzeichneten Baugebiet WR1 sind nur Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf - Wohnanlage für ältere Menschen - zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grünflächen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche

Bindungen und Auflagen für Bepflanzungen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von Bäumen

- Bäume

Plangebiet
nach § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Gestalterische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW

- SD Satteldach
- ^ 35° bis 40° Dachneigung 35° - 40° / Drempel max. 0,5 m
- ^38° Dachneigung 38° / ohne Drempel
- → ← Firstrichtung

Sonstige zeichnerische Darstellungen

- vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Zaun
- Vorhandene Gebäude
- Kanalschacht
- Hauptversorgungsleitung

III. Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO**

1.1 WR-Gebiete
In den WR-Gebieten sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. **Maß der baulichen Nutzung - Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nrt. 1 und Abs. 2 BauGB sowie §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO**

2.1 Trauf- und Firsthöhe von Gebäuden

In den Baugebieten WR2 und WR3 wird die Traufhöhe der Gebäude auf ein Höchstmaß von 3,50 m sowie die Firsthöhe auf ein Höchstmaß von 9,0 m festgesetzt.

In den Baugebieten WR1, WR* und WR* wird die Traufhöhe der Gebäude auf ein Höchstmaß von 6,50 m sowie die Firsthöhe auf ein Höchstmaß von 12,0 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Festlegung der Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Maßgebich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude

Für die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird eine maximale Höhe von 0,6 m für das Reine Wohngebiet festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzunehmen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Maßgebich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (GST/UGGST) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

In den Baugebieten WR1, WR* und WR* sind Stellplatze und Garagen (GST, UGGSt) nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

In den Gebieten WR2 und WR3 sind Stellplatze, Nebenanlagen und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

4.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

~~Im Baugebiet WR1 erfolgt die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen auf 1 Wohnung (1 WO) je Wohngebäude~~

4.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Baugebiet WR2 erfolgt die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen (2 WO) je Wohngebäude

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen.

5.2 Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücksflächen

Die öffentlichen Fußwege, private Stellplatze bzw. private Flachen von Gemeinschaftsanlagen sowie deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Betonsteine) herzustellen.

5.3 Umgang mit Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und allen befestigten Grundstücksflächen ist vorrangig als Brauchwasser (Gartenbewasserung, Toilettenspülung usw.) zu nutzen. Ansonsten ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück über geeignete Maßnahmen (Rigolen-Mulden, Rigolen-/Muldenanlagen) auf dem Grundstück zu versickern oder gglfs. dem Kanalnetz zuzuleiten.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Pflanzbindung (Bäume) für Verkehrsfläche

Innerhalb der Verkehrsflache (Planstraße) sind Baume zu pflanzen. Die Anzahl der Baumanpflanzungen muß mindestens dem dargestellten Umfang entsprechen. Die genaue Lage bleibt der konkreten Entwurfsplanung der Verkehrsflächen überlassen.

6.2 Pflanzbindung (Bäume) für private Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung gem. Pflanzliste (oder 1 hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen.

6.3 Übernahme aus dem Landschaftsplan

Entlag der östlichen Begrenzung der Steinstraße ist auf den privaten Grundstücken zusätzlich eine Überpflanzung (Bereich 1. Ordnung nach den Zielen des Landschaftsplanes Nr. 4 Punkt C 4.2 (9) - festgesetzt. Die Anzahl der Baumanpflanzungen muß mind. dem dargestellten Umfang entsprechen. Die Lage kann den örtlichen Anforderungen (z.B. Ausfahrt, vorhandene Leitungen) angepaßt werden.

6.4 Pflanzliste

Für alle Pflanzungen gilt die Verwendung von bodenständigen und heimischen Arten!

Gehölzliste

Bäume 1. Ordnung (3 x v., m.B. StU 14-16)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung (3 x v., m.B. StU 12-14)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 3 und 4 Triebe 80 - 100)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Obstbäume (Hochstämme ab 7 cm. Stammhöhe 1,60 - 1,80 m)

Malus in Sorten	Apfel (z.B. Jakob Lebel)
Prunus in Sorten	Kirsche (z.B. Schattenmorelle)
Prunus in Sorten	Pflaume (z.B. Hauszwetsche)
Pyrus in Sorten	Birne (z.B. Gute Graue)

7. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Bereiche (z.T. vorhandene Erdgasleitung DN 200) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Holzwickede sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet. Das Leitungsrecht schließt die Zuganglichkeit, auch mit Fahrzeugen zur Herstellung, Unterhaltung und Wartung ein. Hierzu muß eine lichte Weite von 4,0 m und eine lichte Höhe von mind. 3,5 m sichergestellt sein.

B: Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

1.1 Dachneigung

1. Für Dächer von Gebäuden ist nur eine Dachneigung gemäß Planeinschrieb zulässig.

1.2 Fassadengestaltung und Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen

Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Gemeinschaftsanlagen sind bezüglich der Oberflächenmaterialien der Fassaden und der befestigten Fläche jeweils einheitlich zu gestalten.

C: Hinweise

1. **Bodenaushub**

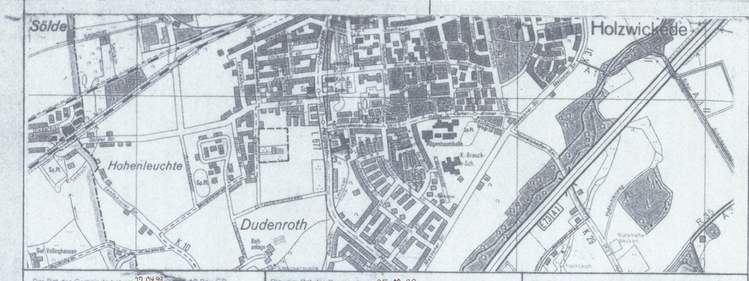
Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

2. **Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplangebiet 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 Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761 - 9375-0, Fax: 02761 - 24661) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 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 bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. **Verkehrslandeplatz Dortmund-Wickede**

In einer Entfernung von ca. 2,1 km befindet sich der Verkehrslandeplatz Dortmund-Wickede. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Das Bebauungsplangebiet liegt jedoch außerhalb der Gebiete mit „beschränkten Bauschutzbereichen" und außerhalb der „Lärmschutzzonen" nach dem LEP IV (Gebiete mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm). Gegf. sind entsprechende Lärmauswirkungen durch den zulässigen Flugbetrieb jedoch nicht auszuschließen. Die zuständige Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Münster) weist darauf hin, daß sie keine rechtliche Handhabe hat, gegen Lärmauswirkungen vorzugehen, die durch den zulässigen Flugbetrieb erzeugt werden.



Der Rat der Gemeinde hat am 22.01.98 nach § 2 Abs. 1 des Bau GB beschlossen, diesen Bebauungsplan ans Satzung beschließen.
Holzwickede, den 08.07.98
Bürgermeisterin / Schriftführer

Die vom Rat der Gemeinde am 05.02.98 nach § 3 Abs. 1 des Bau GB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.
Holzwickede, den 08.07.98
Gemeindedirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskarte sowie der Örtlichkeit wird bescheinigt.
Holzwickede, den 24.04.98
Dipl.-Ing. Luigs Öff. best. Vermessungsingenieur

Der Satzungsbeschluß ist am 03.05.98 gemäß § 10 Bau GB mit dem Hinweis, daß der nunmehrige Bebauungsplan ab dem im Rathaus der Gemeinde Fachbereich IV -Planung- während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Holzwickede, den 08.07.98
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am 27.08.98 nach § 3 Abs. 2 des Bau GB beschlossen, diesen Bebauungsplan und die Begründung öffentlich auszulegen.
Holzwickede, den 08.07.98
Bürgermeister / Schriftführer

Für den Entwurf des Bebauungsplanes:
Gemeinde Holzwickede den 04.12.98
Fachbereich -Planung-

Der Rat der Gemeinde hat am 10.12.98 nach § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan und die Begründung erneut öffentlich auszulegen.
In der Zeit vom 18.01.99 bis 19.02.99 hat nach § 3 Abs. 3 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Holzwickede, den 08.07.98
Bürgermeisterin / Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 des Bau GB für die Dauer eines Monats vom 14.09.98 bis 14.10.98 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Holzwickede, den
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am 05.01.98 nach § 2 Abs. 1 des Bau GB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Holzwickede, den 08.07.98
Bürgermeister

Holzwickede

GEMEINDE HOLZWICKEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 a

„Östlich der Steinstraße"

nach § 30 BauGB

Ausfertigung

Maßstab 1: 500

Lageplan

Gemarkung	Holzwickede
Flur	10
Maßstab	1: 500

Dipl.-Ing. W. Luigs
öffl. best. Vermess.-Ing.
Wickeder Hellweg 152
44319 Dortmund
Telefon 0231 / 21932
Telefax 0231 / 21933

44319 Dortmund, den 17.05.1998

Ohl V.1