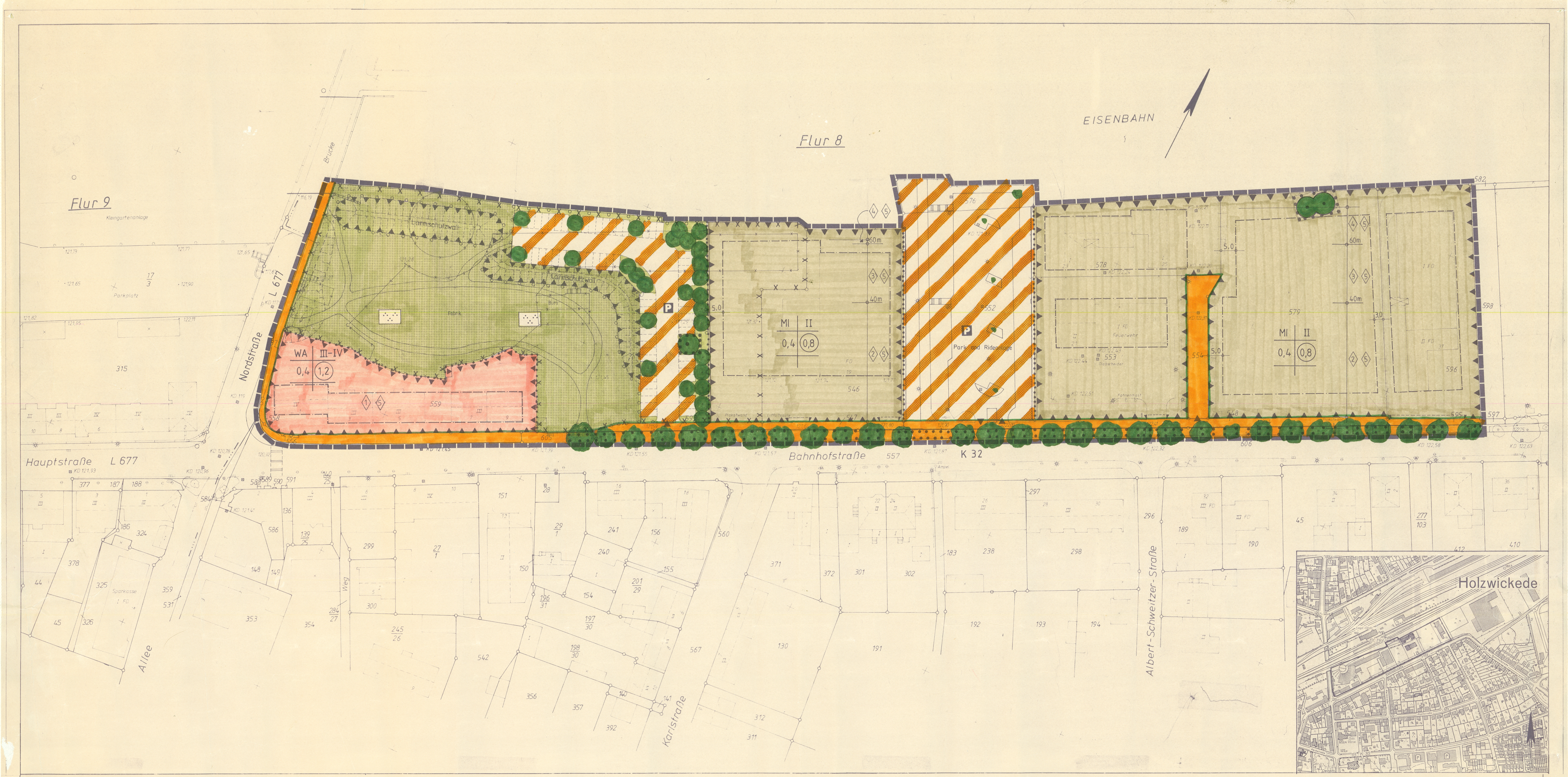
B-Plan 32 Stand d. Auslegung



Zeichenerklärung :

Bestandsangaben :

- Wohngebäude
- Betriebsgebäude (Fabrik)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Höhenpunkt (• 121,29)
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Kanaldeckel (KD 121,33)
- Straßensinkkasten
- vorh. Bäume
- Treppenanlagen
- Flachdach (FD)
- Straßenleuchten
- Flurstücksnummer (550)

Festsetzungen :

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 Bau NVO

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Bau NVO

- (0,8) – Geschoßflächenzahl
- 0,4 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-IV – Zahl der Vollgeschosse als Mindest und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 Bau NVO

- Baugrenzen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Einfahrtbereich

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlagen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

- Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (Nr. 25 b)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (Nr. 25 a)
- Erhaltung von Bäumen
- Neuanpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnung

- Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen :

I. **Anrechnung Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen solcher Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden, die mit wasserdurchlässigem Material errichtet werden.

II. **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB**

- Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Grenzbereich zur Deutschen Bundesbahn, d. h. entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze dürfen in einem 4 m breiten Streifen nur niedrig wachsende Gehölze bis maximal 3 m Höhe gepflanzt werden, die langfristig die zu erhaltenden Freiräume für die DB-Oberleitungsanlagen, die Sicht auf die Signale und den Regellichtraum der Eisenbahnanlagen berücksichtigen.

III. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit einer Höhe von mindestens 2,00 m bezogen auf das Parkplatzniveau zu erstellen.
- Bei Neubauten, Ausbauten, Umbauten und Bauerweiterungen sind in den gekennzeichneten Flächen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme zum Lärmschutz des RW TÜV, Essen, vom 12.06.1992 sowie den Ergänzungen zur gutachterlichen Stellungnahme vom 06.08.1992 sind gem. den VDI-Richtlinien, 2719, Ausgabe August 1987 nachfolgend für Wohnungen folgende Schallschutzklassen erforderlich:

⟨1⟩ In dem allgemeinen Wohngebiet sind Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich.

In den Mischgebieten ist allgemeines Wohnen insgesamt möglich mit folgenden Auflagen:

⟨2⟩ Bis zu einem Abstand von 40 m von der Straßenbegrenzungslinie - Bahnhofstraße - im südlichen Plangebiet sind in Richtung der Gleisanlage (nach Norden) Wohn- und Schlafräume zulässig, wenn Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden.

Liegt ein Fenster im Schnittbereich zweier Schallschutzklassen, dann ist die nächsthöhere (strengere) Schallschutzklasse maßgebend.

⟨3⟩ In einem Abstand von 40 m bis 60 m von der Straßenbegrenzungslinie - Bahnhofstraße - in Richtung Gleisanlage sind Wohnräume nur zulässig, wenn Fenster der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden. Schlafräume sind in diesem Bereich nur zulässig, wenn Fenster der Schallschutzklasse 3 verwendet werden.

Liegt ein Fenster im Schnittbereich zweier Schallschutzklassen, dann ist die nächsthöhere (strengere) Schallschutzklasse maßgebend.

⟨4⟩ In einem Abstand von mehr als 60 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - Bahnhofstraße -, bis zur nördlichen Plangebietsgrenze sind Wohn- und Schlafräume nur zulässig, wenn Fenster der Schallschutzklasse 3 verwendet werden.

Liegt ein Fenster im Schnittbereich zweier Schallschutzklassen, dann ist die nächsthöhere (strengere) Schallschutzklasse maßgebend.

⟨5⟩ Bei der Dimensionierung der Schallschutzfenster ist von einer Dämmung der Wand und der Dachhaut ausgegangen worden, die mindestens 5 dB(A) über der Dämmung der Fenster liegt. Ausnahmen von diesem Erfordernis sind zulässig, wenn die Fenster die jeweils nächsthöhere (strengere) Schallschutzklassen erfüllen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist hierauf zu achten.

KENNZEICHNUNG

I. **Kennzeichnung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

- Eine Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser im nahen Umfeld sollte jedoch vorsorglich nicht ohne vorherige Analyse sowie in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt des Kreises Unna erfolgen.
- Der Abbruch von Gebäuden und unterirdischen Einbauten wie Hallen, Lokschuppen und Drehscheibe sowie sämtliche Baumaßnahmen, bei denen Aushub anfällt, sollen gutachterlich begleitet werden. Hierbei ist kontaminiertes Material von sauberem Bauschutt sowie gewachsenem Boden zu trennen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei Auffälligkeiten im Zuge der o.a. Arbeiten sind umgehend die zuständigen Fachbehörden zu verständigen, ggf. sind weitere Untersuchungen abzustimmen.
- Flächen für die eine Grünnutzung vorgesehen und die der Öffentlichkeit zugängig sind (Bereich Drehscheibe/Lokschuppen), sollen mit einer mindestens 50 cm mächtigen Schicht von nicht verunreinigtem Mineralboden abgedeckt werden.
- In den geplanten Lärmschutzwall soll nur solches Abbruchmaterial aus dem ehemaligen Lokschuppen und den angrenzenden Bauteilen einzubauen, das im Originalmaterial nach dem vorliegenden Gutachten keine deutlichen Verunreinigungen an Kohlenwasserstoffen sowie Schwermetallen aufweist und deren Eluat-Werte unter den Grenzwerten für die Deponieklasse II liegen. Für das in den Lärmschutzwall einzubauende Abbruchmaterial gelten folgende Auflagen:
  - Im Zuge des Abbruches ist das Mauerwerk und der Beton entsprechend aufzubereiten und in einzelnen Chargen gemäß der bereits durchgeführten Beprobung zu trennen.
  - Organoleptisch auffälliges Material sowie große eisenbewehrte Betonteile sind zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
  - Der im Kern eingebaute und nicht verunreinigte Bauschutt ist mit mindestens 0,50 m sauberem bindigen Boden abzudecken und nach deponietechnischem Standard zu verdichten.
  - Die Begrünung des Lärmschutzwalles ist nur mit flachwurzelnden Pflanzen vorzusehen.

Das nach den vorliegenden Gutachten deutlich verunreinigte Abbruchmaterial ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

HINWEISE

I. **Funde von Bodendenkmälern**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61/12 61) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

II. Im Zuge der Realisierung der öffentlichen Grünfläche und der Parkplatzfläche werden die Gebäude abgebrochen

III. **Vorbehandlung der Abwässer**

Gewerbebetriebe müssen vor Ansiedlung die erforderliche Vorbehandlung der Abwässer bzw. deren Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit der Emschergenossenschaft abstimmen. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Hinweis *

Die Unterzeichner des Ratsprotokolls vom 30.01.1986, nämlich
a) Bürgermeister Schürhoff
b) Ratsmitglied Fehser
c) Schriftführerin Suchy
sind zu a) verstorben, zu b) ausgeschieden und zu c) verzogen, so daß eine nachträgliche Einholung der Unterschriften nicht möglich ist.

Es wird hiermit bescheinigt, daß der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Nördlich der Bahnhofstraße" der Gemeinde Holzwickede gemäß § 2 Abs. 1 B Bau G im Amtsblatt Nr. 2 der Gemeinde Holzwickede vom 14.02.1986 veröffentlicht wurde. Die Bekanntmachung wurde durch Bürgermeister Schürhoff am 03.02.1986 unterzeichnet.

Holzwickede, den 1. 3. 1993
(Unterschrift) Bürgermeisterin

Rechtsgrundlage

1. § 4 und § 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124).
2. §§ 1, 2, 3, 8 ff des Baugesetzbuches - Bau GB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag (EVertr.) vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.1.1991)
4. § 81 (1 und 4) BauO NW vom 26.6.1984 (GV NW 419/SGV NW 232)

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Gemeinde Holzwickede, den 09.07.1992
Bauamt
(Unterschrift) Bauamtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.

Unna ~~Holzwickede~~, den 23.2.1993
(Unterschrift)
Dipl.-Ing. Heimann Öff. best. Vermessungsingenieur

Der Rat der Gemeinde hat am 30.01.1986 nach § 2 Abs. 1 des B BauG in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Holzwickede, den * = s. bes. Hinweis nebenst.

gez. Schürhoff – Bürgermeister
gez. Fehser – Ratsmitglied
gez. Suchy – Schriftführerin

Die vom Rat der Gemeinde am 30.01.1986 nach § 2a Abs. 2 des B BauG in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Holzwickede, den 01.09.1992
(Unterschrift) Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am 16.09.1992 nach § 3 Abs. 2 des Bau GB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Holzwickede, den 30.09.1992
(Unterschriften) Bürgermeisterin – Ratsmitglied – Schriftführer

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 des Bau GB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) für die Dauer eines Monats vom 01.10.1992 bis 02.11.1992 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Holzwickede, den 05.11.1992
(Unterschrift) Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am 28.01.1993 nach § 10 des Bau GB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Holzwickede, den 10.02.1993
(Unterschriften) Bürgermeisterin – Ratsmitglied – Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 des Bau GB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt. Rechtsverstöße wurden nicht geltend gemacht.
~~Az~~

Holzwickede ~~Arnsberg~~, den 11.06.1993
~~Regierungspräsident I.A.~~
(Unterschrift) Stellvertr. Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist nach § 11 des Bau GB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) dem Regierungspräsidenten in Arnsberg als höhere Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Da der Regierungspräsident gemäß seiner Verfügung vom 02.06.1993 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht hat, erfolgte am 23.06.1993 die ortsübliche Bekanntmachung. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 32 „Nördlich der Bahnhofstrasse" rechtsverbindlich.

Holzwickede, den 28.06.1993
(Unterschrift) Stellvertr. Gemeindedirektor

GEMEINDE HOLZWICKEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 32

„Nördlich der Bahnhofstraße"

Ausfertigung

Maßstab 1 : 500