



Bebauungsplan Nr. 39 "Römerstraße"

nach § 30 Abs. 1 BauGB

I. Zeichnerische Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB sowie §§ 16 bis 23 BauNVO

Baugeteil	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform/-neigung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen bzw. Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsbenutzter Bereich
- VG Verkehrsgrün

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Grünflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

Bindungen und Auflagen für Bepflanzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Bäume

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- Bäume

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gr/lr Gehrecht/Leitungsrecht

Nachrichtliche Übernahme

nach § 9 Abs. 6 BauGB

- ND Naturdenkmal gem. § 22 Landschaftsgesetz NW

Plangebiet

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO

- SD Satteldach
- 35°-40° Dachneigung 35°-40°
- Finstrichung

Sonstige zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

- vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Zaun
- Vorhandenes Gebäude mit Geschoszahl
- Kanalschacht

III. Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 ff. BauNVO)

1.1 WA-Gebiete
In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

1.2 WR-Gebiete
In den WR-Gebieten sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebsbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Traufhöhe in den WR-Gebieten
In den WR-Gebieten wird die Traufhöhe der Gebäude auf ein Höchstmaß von 4,0 m festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW zu verstehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Traufhöhe ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudesseite. Maßgeblich ist die ausgebaut, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

2.2 Ausschluss von Dampeln in den WA-Gebieten

In den WA-Gebieten werden Dampeln über dem zweiten Vollgeschoss ausgeschlossen.

2.3 Erdgeschosßfußbodenhöhe der Gebäude
Für die Höhe des Erdgeschosßfußbodens wird eine maximale Höhe von 0,8 m im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudesseite. Maßgeblich ist die ausgebaut, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

2.4 Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosse und der GFZ
In den WR-Gebieten ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine ausnahmsweise Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse und eine dadurch bedingte Überschreitung der Geschosflächenzahl (GFZ) zulässig, wenn alle folgenden Auflagen eingehalten werden:
• Die Traufhöhe gemäß Festsetzung Nr. 2.1 eingehalten werden.
• Die Länge von Gebäuden 1,3 der gesamten Gebäudelänge nicht überschreiten.
• Die Grundfläche im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW 80 % der Grundfläche des darunter liegenden zweiten Vollgeschosses nicht überschreitet.
• Über dem zweiten Vollgeschoss keine Aufenthaltsräume angeordnet werden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Ausschluss von Nebenanlagen
Private Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem WR¹-Gebiet ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.
In dem WR²- und WR³-Gebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Verkehrsflächen
Innerhalb der Verkehrsflächen werden Rigolen (s. auch Versicherungsgutachten in der Anlage zur Begründung) angeordnet. Die genaue Lage und Dimensionierung bleibt der konkreten Entwürfen innerhalb der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Parkplätzen und Grundstückszufahrten der konkreten Entwürfen überlassen.

5.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Die öffentliche Grünfläche ist je Baugrundstück nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Anordnung der Sitzbänke auf dem Grundstück sowie die Anordnung der Ein- und Ausfahrt muß ein getrenntes Ein- und Ausfahren im Vorwärtfahren gewährleisten. Die Anordnung von Stellplätzen mit direktem Rückwärtsfahren auf die Römerstraße ist unzulässig.

6. Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche an der Römerstraße
Die öffentliche Grünfläche im Zentrum des Bebauungsgebietes steht in Verbindung mit der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 7.1). Die genaue Lage von Versickerungsmulden und Rigolen bleibt der konkreten Entwürfen überlassen. Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft zu begrünen und kann Sitzbänke u.ä. aufnehmen.

6.2 Zweckbestimmung der dreieckigen öffentlichen Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche im Zentrum des Bebauungsgebietes steht in Verbindung mit der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 7.1). Die genaue Lage von Versickerungsmulden und Rigolen bleibt der konkreten Entwürfen überlassen. Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft zu begrünen und kann Sitzbänke, Spielgelegenheiten für Kinder u.ä. aufnehmen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Flächen zur Aufnahme des Oberflächenwassers
Die gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Einleitung, Ableitung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (Versickerungsmulden und Rigolen). Die genaue Lage von Versickerungsmulden und Rigolen bleibt der konkreten Entwürfen überlassen.

7.2 Anlagen zur Aufnahme des Oberflächenwassers innerhalb der Verkehrsflächen
Innerhalb der Verkehrsflächen werden Rigolen (s. auch Versicherungsgutachten in der Anlage zur Begründung) angeordnet. Die genaue Lage und Dimensionierung bleibt der konkreten Entwürfen überlassen (§ 5.1).

7.3 Umgang mit Oberflächenwasser
Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und allen befestigten Grundstücksflächen ist vorrangig als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw.) zu nutzen. Ansonsten ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder dem vorgegebenen Trennsystem zuzuleiten. Eine Einleitung in den Schutzwasserkanal ist nicht zulässig.

7.4 Befestigung von Flächen
Die öffentlichen Fußwege und die öffentlichen Parkplätze sowie die privaten Stellplätze und Zufahrten sowie die mit Geh- und Leitungsrechten belasteten Wege und Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (wie z. B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine oder wasserundurchlässige Betonsteine, vgl. auch Gründungsplan).

8. Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Geh- und Leitungsrecht gr' und lr'
Die mit gr' und lr' gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Holzwickede sowie den Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet. Das Leitungsrecht schließt die Zugänglichkeit, auch mit Fahrzeugen, zur Herstellung, Unterhaltung und Wartung ein. Die genaue Lage der belasteten Flächen bleibt der Grundstücksparzellierung vorbehalten.

8.2 Leitungsrecht lr'
Die mit lr' gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Holzwickede sowie den Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet. Das Leitungsrecht schließt die Zugänglichkeit, auch mit Fahrzeugen, zur Herstellung, Unterhaltung und Wartung ein. Die genaue Lage der belasteten Flächen bleibt der Grundstücksparzellierung vorbehalten.

9. Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Naturdenkmal an der Römerstraße
Die als Naturdenkmal ausgewiesene Eiche ist zu erhalten. Die zum Schutz des Naturdenkmals notwendige Umgebung, die durch den Traufbereich der Krone begrenzt wird, ist - mit Ausnahme der Verkehrsflächen - zu erhalten und zu sichern.

9.2 Pflanzbindung (Bäume) für Verkehrsflächen
In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsbenutzter Bereich) sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten großkronige Laubbäume - mind. im zeichnerisch dargestellten Umfang - zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Die genaue Lage der Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen bleibt der konkreten Entwürfen überlassen.

9.3 Pflanzbindung (Bäume) für private Grundstücksflächen
Auf den privaten Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten großkronige Laubbäume gemäß zeichnerischer Darstellung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Die Lage der Baumpflanzungen kann geringfügig von der zeichnerischen Darstellung abweichen.

9.4 Einfriedungen
Private Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge mit Hecken aus ständigergrüner, einheimischen Gehölzen (Mindesthöhe: 1,2 m) einzufrieden. Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist unzulässig.

B: Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauNVO

1.1 Dachneigung
Für Dächer von Gebäuden ist nur eine Dachneigung gemäß Planenschrift zulässig.

1.2 Fassadengestaltung und Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen
Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sowie Gemeinschaftsanlagen sind bezüglich Fassadenmaterialien und Bodenbelägen jeweils einheitlich zu gestalten.

1.3 Einfriedungen
Private Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge mit Hecken einzufrieden. Mauern und Zäune sind unzulässig (s. auch planungsrechtliche Festsetzung 9.4).

C: Hinweise

1. Bodenausbau
Nicht verunreinigter Bodenausbau ist möglichst im Bereich des Bebauungsgebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

2. Bodendenkmal Kirchplatzstraße
Im Bereich südlich der zentralen Erschließungsachse (WA¹, WA², WR¹, WR² und 2. T. WR¹) befinden sich vermutlich Teile der ehemaligen Landwehr (spätmittelalterliche Wehranlage). Baumaßnahmen in diesem Bereich sind daher vier Wochen vor Baubeginn schriftlich dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope, in der Wüste 4, 57462 Ope (Tel.: 0 27 61-93 75-0; Fax: 0 27 61-24 66) schriftlich anzuzeigen.

3. Bodendenkmal
Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsgebiet können Bodendenkmäle (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelkulturen, aber auch Veränderungen und Verläufungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und 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 Ope, in der Wüste 4, 57462 Ope (Tel.: 0 27 61-93 75-0; Fax: 0 27 61-24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden festgelegt wurden, ist die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope, in der Wüste 4, 57462 Ope (Tel.: 0 27 61-93 75-0; Fax: 0 27 61-24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden festgelegt wurden, ist die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope, in der Wüste 4, 57462 Ope (Tel.: 0 27 61-93 75-0; Fax: 0 27 61-24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Verkehrslandeplatz Dortmund-Wickede
Das genehmigte Verkehrslandeplatz Dortmund-Wickede liegt innerhalb der Kontrollzone des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Das Bebauungsgebiet liegt jenseits der Kontrollzone mit beschränkter Bauschutzbeschränkung und außerhalb der "Lärmschutzzonen" nach dem LEP IV (Gebiete mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm). Ggf. sind entsprechende Maßnahmen durch den zuständigen Flughafenbetreiber zu ergreifen. Die zuständige Luftfahrtbehörde (Bayerische Flugsicherung) weist darauf hin, daß sie keine rechtliche Handhabung hat, gegen Lärmwirkungen vorzugehen, die durch den zulässigen Flugbetrieb erzeugt werden.

5. Umgebung des Baudenkmal Lichtenfelder Straße 199
Bei dem Gebäude Lichtenfelder Straße 199 handelt es sich um ein Baudenkmal. Gemäß § 9 Abs. 1 Buchstabe b DStGH NW bedarf es der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Dies betrifft die Maßnahmen in den Baulichen WA¹ und WA².

Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am 28.04.1994 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Die vom Rat der Gemeinde Holzwickede am 23.03.1993 nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom P.L.C.S.38 bis einschließlich P.L.C.S.39 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom P.L.C.S.38 bis einschließlich P.L.C.S.39 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	Rechtsgrundlagen Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauzustandverordnung (BauZustV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 27. April 1990 (BGBl. I S. 132), Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz (WohnBauG) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), § 50 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 14. März 1990 (BGBl. I S. 88) und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (LBO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 1990 (GV NW 1990, S. 218).
Gemeinde Holzwickede, den 11.02.95 M. Moder Bürgermeister	Gemeinde Holzwickede, den 11.02.95 M. Moder Bürgermeister	Gemeinde Holzwickede, den 11.02.95 M. Moder Bürgermeister	Gemeinde Holzwickede, den 11.02.95 M. Moder Bürgermeister
Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Dortmund, den 03.11.95 H. Welles Architekt/Stadtplaner	Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde am 10.10.1996 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.	Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am 02.02.1998 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Ordnung beschlossen.	Gemeinde Holzwickede, den 11.02.95 M. Moder Bürgermeister
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Landschaftsplan und der Ortswahl wird bescheinigt. Holzwickede, den 07.12.98 M. Moder Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am 23.03.1993 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Satzungsbeschluss ist am 03.06.1993 gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, daß der vorliegende Bebauungsplan ab dem 03.06.1993 im Rathaus Holzwickede, Bauamt, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ersichtlich bekanntgemacht worden.	Gemeinde Holzwickede, den 03.06.93 M. Moder Bürgermeister
	Gemeinde Holzwickede, den 11.02.95 M. Moder Bürgermeister		Gemeinde Holzwickede, den 11.02.95 M. Moder Bürgermeister



**GEMEINDE
HOLZWICKEDE**

**Bebauungsplan Nr. 39
Römerstraße**

Aufgestellt durch:
**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL

Ausfertigung
6. November 1998

Maßstab 1:500