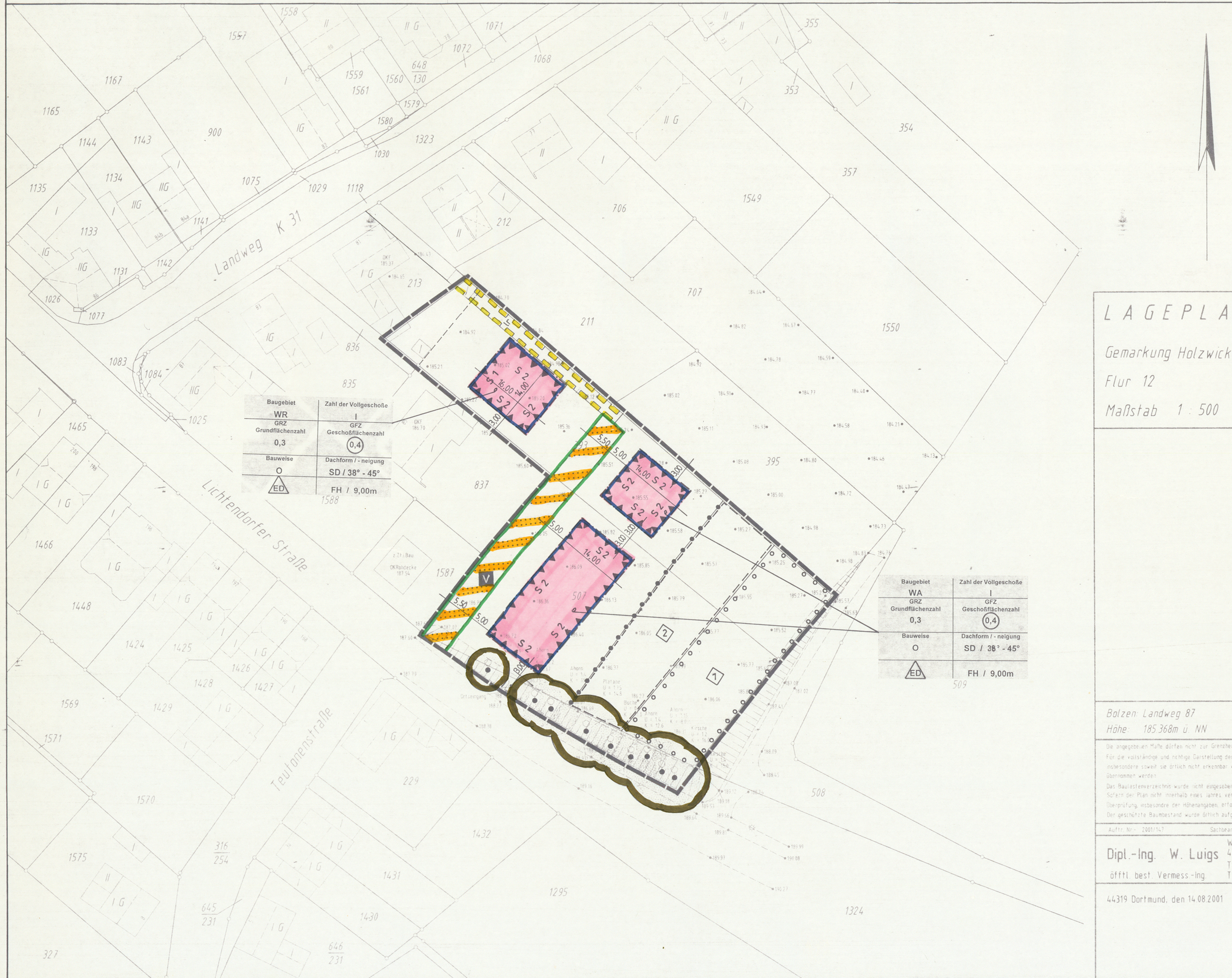

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
WR	I
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
0,3	(0,4)
Bauweise	Dachform / - neigung
O	SD / 38° - 45°
ED	FH / 9,00m

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
WA	I
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
0,3	(0,4)
Bauweise	Dachform / - neigung
O	SD / 38° - 45°
ED	FH / 9,00m

L A G E P L A N

Gemarkung Holzwickede

Flur 12

Maßstab 1 : 500

Bolzen: Landweg 87
Höhe: 185.368m ü. NN

Die angegebenen Maße dürfen nicht zur Grenzherstellung benutzt werden.
Für die vollständige und richtige Darstellung der Ver- u. Entsorgungsleitungen insbesondere soweit sie örtlich nicht erkennbar waren, kann keine Gewähr übernommen werden.
Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen.
Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres verwendet wird, ist eine Überprüfung, insbesondre der Höhenangaben, erforderlich.
Der geschützte Baumbestand wurde örtlich aufgemessen.

Auftr. Nr.- 2001/147 Sachbearbeiter: Si / He

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

44319 Dortmund, den 14.08.2001

Ö.b.V.I.

Bebauungsplan Nr. 46
„Lichtendorfer Straße / Landweg“
nach § 30 Abs. 1 BauGB

I. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB sowie § 16 BauNVO

GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ (0,4)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,0 m	maximal höchstzulässige Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise
ED	nur Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser zulässig
━	Baugrenze

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

SD	Satteldach
38° - 45°	Dachneigung 38° - 45°

Verkehrsflächen
nach § 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB

━	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

○ ○ ○	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
●	Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21, Abs. 5 Nr.1, Abs. 7 BauGB sowie § 16 Abs. 5 BauNVO

-•-•-•-	Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen
▲▲▲	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
┆ ┆	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen in Form von Gartenlauben sowie Geräte - und Abstellräumen
▭▭▭	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
lr	Leitungsrecht
━ ━ ━	Grenze des Bebauungsplangebietes
S 1	Schalpegelbereich II
S 2	Schalpegelbereich III

Bestandsangaben

—o——o—	Flurstücksgrenze
333	Flurstücksnummer
▥	Aufschüttung
▥	Abgrabung
KD	Kanaldeckel
KS	Kanalsohle
⊠	Kanalschacht
- - - II - - -	vorhandenes Gebäude mit Geschosszahl

II. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Bebauungsplangebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 4 und 18 Abs.1 BauNVO**

In den WA-Gebieten wird die Firsthöhe der Gebäude auf ein Höchstmaß von 9,0 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Festlegung der Firsthöhe ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

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

Maßnahme 1 : Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (reich strukturiert)

Innerhalb der mit ◇1 gekennzeichneten Flächen sind entlang der südlichen Grenze schmale, ein- bis mehrreihige Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke (10 % Bäumen und 90 % Sträuchern) zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen sind flächenhafte Stauchbestände oder gemischte Baum- und Strauchbestände (70 % Bäumen und 30 % Sträuchern) zu pflanzen.

Maßnahme 2 : Befestigung von Flächen

Private Stellplätze sowie deren Zufahrt sind mit wasserdurchlässigen Materialien (wie beispielsweise wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflastersteinen oder wasserdurchlässigen Betonsteine) herzustellen.

4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB**

Auf den mit der Maßnahme ◇1 gekennzeichneten Flächen sind die Heckenanpflanzungen sowie die flächenhaften Strauchbestände oder gemischte Baum- und Strauchbestände vorrangig durch Arten der nachfolgenden Gehölzliste zu verwenden.

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

Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche

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
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide

Sträucher (verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 3 und 4 Triebe 60 - 100):

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Buschrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus elegantispinosus	Schlankstachelige Brombeere
Rubus montanus	Mittelgebirgs-Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Schneeball
Salix fragilis	Bruchweide

5. **Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

In dem mit dem Planzeichen ▲▲▲▲ umgrenzten WA-Gebiet sind bei allen Neubauten auf Grund der Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der angrenzenden Autobahn A1 für die Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen (Vgl. Schallschutzgutachten als Anlage zur Begründung).

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmaß hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Die Lärmpegelbereiche sind zur Bestimmung der erforderlichen R'w,res der Außenbauteile als S1 (30 dB) und S2 (35 dB) gemäß Planeinschrieb gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB (A))	erforderliches R'w,res des Außenbauteils (in dB)
II (S1)	56 bis 60	30
III (S2)	61 bis 65	35

In allen Baugebieten sind bei der Errichtung von Wohngebäuden die Schlafräume zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res zu berücksichtigen. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung eingesetzt werden.

6. **Nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO**

6.1 In den mit Ziffer ◇2 gekennzeichneten Bereich sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Gartenlauben gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

6.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen in Höhe der überbaubaren Fläche zulässig.

Ausnahmsweise kann gem. § 31 BauGB von der Festsetzung über Garagen abgewichen werden, wenn bei der Ausführung eines Doppelhauses mit Garage die beachtliche Festsetzung von „Flächen mit Leitungsrechten“ der Errichtung einer Garage ggfls. (Flurstück 393) entgegensteht.

7. **Mit Leitungsrechten belastete Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die mit lr gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Holzwickede und der Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet. Das Leitungsrecht schließt die Zugänglichkeit, auch mit Fahrzeugen, zur Herstellung, Unterhaltung und Wartung ein.

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

8.1 Dachform, -neigung

Für Dächer von Gebäuden ist nur eine Dachneigung gemäß Planeinschrieb zulässig. Geneigte Dächer von Doppelhäuser sind grundsätzlich in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszubilden.

Ausnahmsweise können Satteldächer mit abgewalmten Giebel zugelassen werden.

Garagen können als Flachdach oder als Satteldach in Angleichung der Wohngebäude ausgeführt werden.

8.2 Fassaden

Doppelhäuser sind bezüglich Oberflächenmaterialien und Farbgestaltung der Fassade und der befestigten Flächen jeweils Einheitlich zu gestalten.

9. **Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb lärmvorbelasteter Bereiche.

III. Hinweise

1. Bodenaushub

Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich der Baugrundstücke einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen im gesamten Plangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch 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 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 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 Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. Auswirkungen der Luftfahrt

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Dortmund liegt und die zuständige Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Münster), keine Handhabe hat, gegen Lärmauswirkungen vorzugehen, die durch den zulässigen Flugbetrieb erzeugt wurden.

Nach den Vorschriften gem. § 12 Abs.3 Nr. 1a LuftVG ist für alle Baumaßnahmen die luftrechtliche Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen, deren Bauhöhe die Höhe des Flughafenbezugspunktes (123,75 m ü. NN) um mehr als 25 Meter überragt. Dies gilt auch für temporäre Hindernisse wie Baukräne oder Bohrgeräte, wenn sie die Höhe des Bauwerkes, für welches eine luftrechtliche Zustimmung erteilt wurde, überragt.

4. Behandlung des Niederschlagwassers

Durch die Gemeinde Holzwickede wird empfohlen, dass die Behandlung des Niederschlagwassers mittels Errichtung einer Regenwasseranlage (Zisterne) mit mind. 4,0 m³ Inhalt je Baugrundstück zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw.) erfolgen soll. Der Notüberlauf kann an den geplanten Kanal angeschlossen werden.

5. Maßnahmen zur Bauausführung

Im Falle einer Unterkellerung der Gebäuden wird zur Trockenhaltung der Kellergeschosse bei anstehendem Grundwasser eine sog. „Weiße Wanne“ empfohlen. Eine Flächen- Ringdränage mittels Versickerung auf dem Baugrundstück ist unzulässig.

Alternativ kann der Bauherr den Grundwasserstand des Grundwasserpegels über den Zeitraum eines halben Jahres monatlich einmal vor Baubeginn einmessen lassen und nach Auswertung des Ergebnisses hierüber ggfls. auf eine sog. „Weiße Wanne“ verzichten, wenn der Nachweis zur Durchführbarkeit vorliegt (vgl. Gutachten über Boden- und Baugrunduntersuchung).

6. Abstimmung mit den Versorgungsträgern

Alle Einzelmaßnahmen die zur Sicherstellung der Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

7. Begrünungsplan

Zur Konkretisierung der Anpflanzungsmaßnahmen innerhalb der mit Ziffer 1 gekennzeichneten Bereiche ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Begrünungsplan unter Angabe der zeitlichen Umsetzung aller Maßnahmen vorzulegen.

Zur nächsten Pflanzperiode, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude sind die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB hinsichtlich der Pflanzung, Pflege und der dauerhaften Erhaltung durch den Bauherrn vorzunehmen.

8. Genehmigungsverfahren

Die Gemeinde Holzwickede beabsichtigt für alle Baumaßnahmen die Genehmigungspflicht nach § 63 BauO NRW einzuleiten, da sowohl die Anforderungen an den Schallschutz und der naturrechtlichen Belange sowie die Behandlung des Niederschlagwassers ein besonderes Erfordernis zur Einhaltung der Festsetzungen und somit auch hinsichtlich der Durchführung und Kontrolle rechtfertigen.

Rechtsgrundlagen :

1. **§ 7 und § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassungvom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zur Zeit geltenden Fassung.**
2. **§§ 1, 2, 3, 8 ff, des Baugesetzbuches - Bau GB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zur Zeit geltenden Fassung.**
3. **Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom23.01.1990 in der zur Zeit geltenden Fassung.**
4. **Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)**
5. **Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Bau NVO) vom 07.03.1995, in der zur Zeit geltenden Fassung.**

GEMEINDE
HOLZWICKEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 46
" Lichtendorfer Straße / Landweg "

. Ausfertigung

Maßstab 1 : 500

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Gemeinde Holzwickede, den 03.05.2002
Fachbereich IV / -Planung-

Fachbereichsleiter

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

Holzwickede, den 23. 08. 2001

Dipl.-Ing. Luigs Öff. best. Vermessungsingenieur

Ö.b.V.I.

Der Rat der Gemeinde hat am 14.12.2000 nach § 2 Abs. 1 des Bau GB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Holzwickede, den 03.05.2002

Bürgermeister

Die vom Rat der Gemeinde am 14.12.2000 nach § 3 Abs. 1 des Bau GB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Holzwickede, den 03.05.2002

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 13.12.2001 nach § 3 Abs. 2 des Bau GB beschlossen, diesen Bebauungsplan und die Begründung öffentlich auszulegen.

Holzwickede, den 03.05.2002

Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 des Bau GB für die Dauer eines Monats vom 21.02.2002 bis 21.03.2002 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Holzwickede, den 03.05.2002

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 25.04.2002 nach § 10 Bau GB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Holzwickede, den 03.05.2002

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Bau GB mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 02.05.2002 im Rathaus der Gemeinde, Fachbereich IV zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Holzwickede, den 03.05.2002

Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Bau GB erfolgte in der Zeit vom 26.10.2001 bis 30.11.2001

Holzwickede, den 03.05.2002

Bürgermeister