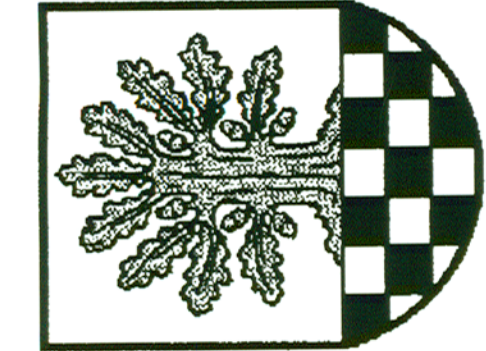


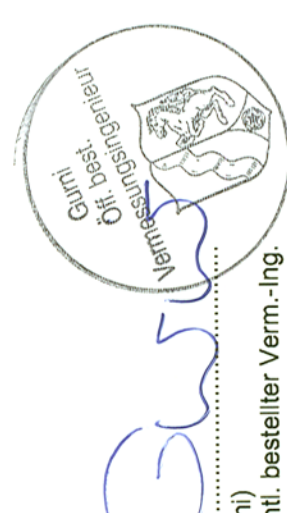


GEMEINDE HOLZWICKEDE

Bebauungsplan Nr. 48

– Einzelhandelsstandort Stehfenstraße –



Bestandangaben Die Bestandangaben haben den Stand vom 13.01.2004 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Offiziellen Überein. Gesetzt, den 28.08.04.  Norbert Post Architekt BDA & Stadtplaner Arbeitsstraße 37 • 44135 Dortmund Tel. 02 31 47 73 48-60 / Fax 02 31 55 44 44 info@post-welters.de / www.post-welters.de	Stadtbauliche Planung Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Einzelhandelsstandort Stehfenstraße" hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Einzelhandelsstandort Stehfenstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2003 beschlossen. Dortmund, den 28.08.04.  Norbert Post Architekt BDA & Stadtplaner Arbeitsstraße 37 • 44135 Dortmund Tel. 02 31 47 73 48-60 / Fax 02 31 55 44 44 info@post-welters.de / www.post-welters.de	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Einzelhandelsstandort Stehfenstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2003 beschlossen. Holzwickede, den 08.10.2004.  Norbert Post Architekt BDA & Stadtplaner Arbeitsstraße 37 • 44135 Dortmund Tel. 02 31 47 73 48-60 / Fax 02 31 55 44 44 info@post-welters.de / www.post-welters.de	Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt BGBl. I 1998 S. 137, zuletzt geändert durch Art. 1, O vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der: • Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1997 (BGBl. I S. 465), • Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 26), • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2003 (GV. NRW S. 434), am 16. Dezember 2003 (GV. NRW S. 439), am 22. Juli 2003 (GV. NRW S. 434), am 16. Dezember 2003 (GV. NRW S. 786) und am 4. Mai 2004 (GV. NRW S. 259).
Frühzeitige Bürgerbeteiligung Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden in der Zeit vom 03.02.2004 bis einschließlich 03.02.2004 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Holzwickede, den 08.10.2004.  Norbert Post Architekt BDA & Stadtplaner Arbeitsstraße 37 • 44135 Dortmund Tel. 02 31 47 73 48-60 / Fax 02 31 55 44 44 info@post-welters.de / www.post-welters.de	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden in der Zeit vom 03.02.2004 bis einschließlich 03.02.2004 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Holzwickede, den 08.10.2004.  Norbert Post Architekt BDA & Stadtplaner Arbeitsstraße 37 • 44135 Dortmund Tel. 02 31 47 73 48-60 / Fax 02 31 55 44 44 info@post-welters.de / www.post-welters.de	Offenlegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am 27.05.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 48 "Einzelhandelsstandort Stehfenstraße" als Satzung beschlossen und dessen Begründung als Entwurf öffentlich auszulegen. Holzwickede, den 08.10.2004.  Norbert Post Architekt BDA & Stadtplaner Arbeitsstraße 37 • 44135 Dortmund Tel. 02 31 47 73 48-60 / Fax 02 31 55 44 44 info@post-welters.de / www.post-welters.de	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am 13.01.2005 gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 48 "Einzelhandelsstandort Stehfenstraße" ab dem 13.01.2005 in Kraft tritt, öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 48 "Einzelhandelsstandort Stehfenstraße" in Kraft getreten. Holzwickede, den 13.01.2005  Norbert Post Architekt BDA & Stadtplaner Arbeitsstraße 37 • 44135 Dortmund Tel. 02 31 47 73 48-60 / Fax 02 31 55 44 44 info@post-welters.de / www.post-welters.de

I. Zeichnerische Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO

SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
»Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel«

2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 23 BauNVO

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse (Hochstmaß)

II Zahl der Vollgeschosse (Zwingend)

Baugrenze

—••••• Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

3. Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

■ Straßenverkehrsfläche

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Zweckbestimmung Stellplätze

5. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Anpflanzung eines Baumes
(genaue Lage nach Detailplanung)

6. Plangebiet

nach § 9 Abs. 7 BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Sonstige zeichnerische Darstellungen

1. Nachrichtliche Übernahmen

nach § 9 Abs. 6 BauGB

■ Bahngewidmete Fläche

2. Zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

--- Städtebaulicher Entwurf

■ Geplante Bebauung

— Maßangaben in Meter

3. Bestandsangaben (Stand Januar 2004)

■ Bebauung

--- Flurstücksgrenzen mit Grenzzeichen

676 Flurstücksnummern

— Geländehöhen in Meter u. NN

--- Geländeböschung

■ Mauer

■ Kanalschacht

■ Schacht allgemein

III. Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO1) gemäß § 11 BauNVO

In dem festgesetzten Sondergebiet SO1 sind gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels mit einem Verkaufsangebot, das sich auf Lebensmittel beschränkt, zulässig. Das Verkaufsangebot ist darüber hinaus für die Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nur folgendes Sortimentsangebot gemäß dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden mit der jeweils entsprechend angegebenen maximalen Verkaufsfläche zulässig:

a) Nahrungsgruppenrelevantes Kernsortiment:
WB 00-13, 15-18, 960 – Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiermahlung), Getränke, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 qm.

b) Zentrenrelevantes Sortiment:
WB 19-20, 22-34, 45, 52-57, 65-66, 360-366, 368-369, 978 – Haus- und Heimtextilien, Bekleidung (auch Sportbekleidung), Schuhe, Schutzhelm, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel, nichtelektrische Haushaltswaren, Toif- und Schnittbäume, getrocknete Blumen, Gebirde – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm.

c) Ergänzendes Sortiment Nahrungsgruppen:
WB 00, 02, 12-13, 561 – Fleisch-, Wurst- und Käsehälke, Kaffee- und Backshop, Zeilungen/Zeitschriften – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO2) gemäß § 11 BauNVO

In dem festgesetzten Sondergebiet SO2 sind gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 750 qm zulässig. Innerhalb des SO2-gebietes sind darüber hinaus für die Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nur folgendes Sortimentsangebot gemäß dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden mit der jeweils entsprechend angegebenen maximalen Verkaufsfläche zulässig:

a) Nahrungsgruppenrelevantes Kernsortiment:
WB 00-13, 15-18, 960 – Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiermahlung), Getränke, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 680 qm.

b) Zentrenrelevantes Sortiment:
WB 66 – nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 80 qm.

2. Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.1 Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2, darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

3.1 In den Sondergebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nur auf dem eigenen Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Die genaue Ausführung und Gliederung der Verkehrsflächen bleibt der späteren Detailplanung überlassen.

5. Maßnahmen für Natur und Landschaft

nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

5.1 In der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung vorgesehenen Fläche ist die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Stellplätze und Garagen mit einer Unterpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Die genaue Lage bzw. der genaue Standort der festgesetzten Bepflanzung kann geringfügig von der zeichnerischen Darstellung abweichen und bleibt der späteren Detailplanung überlassen.

IV. Kennzeichnungen

nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

1. Bergbau

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen.

V. Nachrichtliche Übernahmen

nach § 9 Abs. 6 BauGB

1. Bahngewidmete Flächen

Unmittelbar angrenzend an die südliche Grenze des Geltungsbereiches befinden sich Westsiedlungsflächen, die als Bahngewidmete Flächen bezeichnet werden. Diese Flächen sind als Bahngewidmete Flächen, die in Abstimmung mit der Anlagenverantwortlichen, der DB Netz AG und gemäß der »Präsidialverordnung zu entwicklungsrechtlichen Fragestellungen und der Verzahnung mit dem kommunalen Planungsrecht«, welche mit Wirkung zum 1. September 2004 in Kraft tritt, im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Festsetzungen bahnmündender Nutzungen wie beispielsweise öffentliche oder private Verkehrs- oder Grünflächen auf diesen Flächen möglich. Soweit sich diese Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, sind diese in der Planzeichnung nachdrücklich dargestellt. Diese Flächen sind von einer Überbauung freizuhalten.

VI. Hinweise

1. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist nach § 51a LVG an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen zu werden. Die Entwässerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Darüber hinaus wird die Nutzung von Brauchwasser empfohlen.

2. Bodendenkmäler

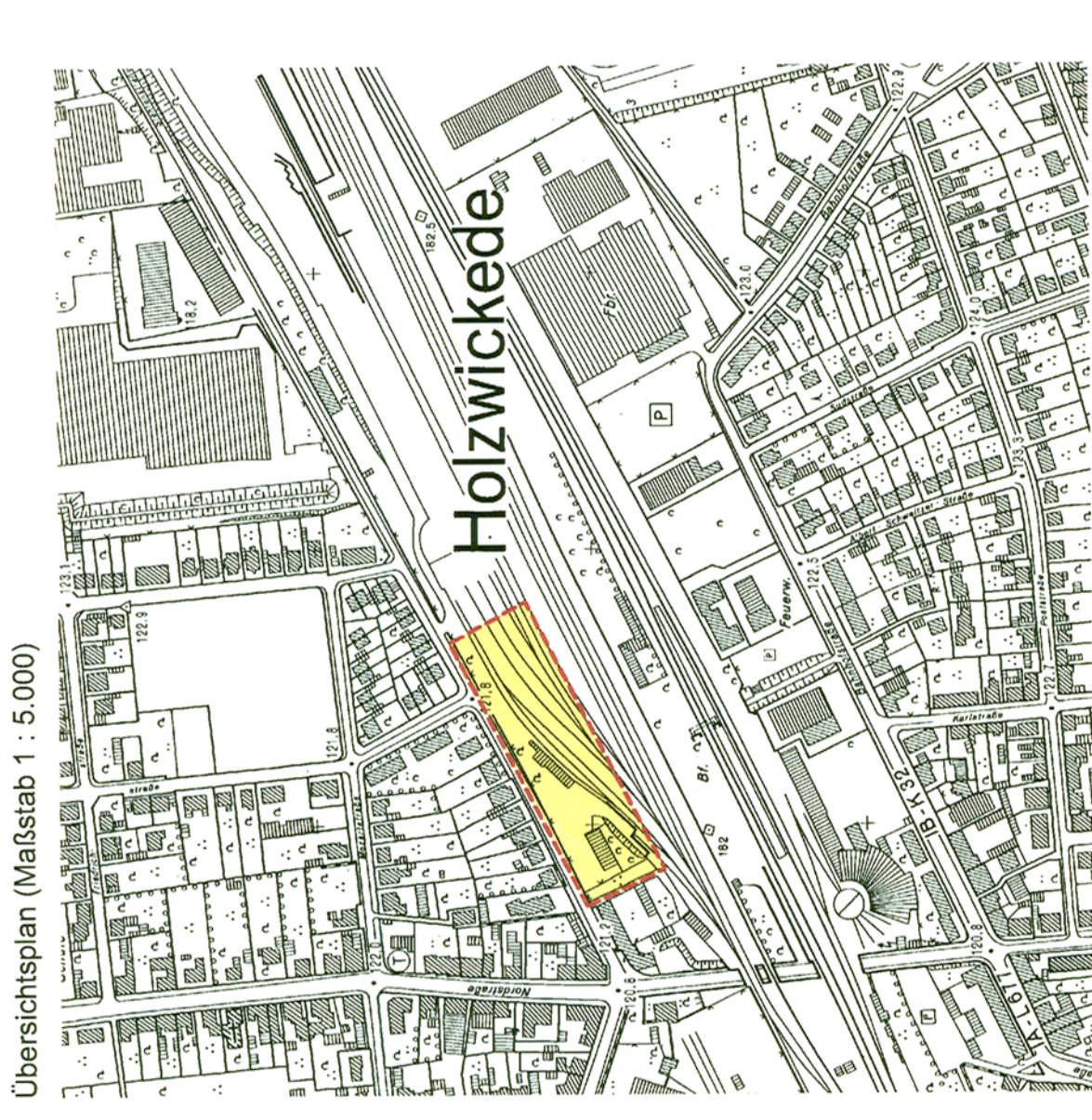
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde, aber auch Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Bodendenkmäler) in der Gemeinde als Unterer Denkmalschutz und/oder der Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/8375-0, Fax: 02761/2486) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsdokumentation drei Werktage in unveränderlichem Zustand zu erhalten. Die Bodendenkmäler sind als Bodendenkmäler zu bezeichnen und für die Denkmalschutzbehörde freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSHG NRW).

3. Verkehrsflughafen Dortmund

Das Plangebiet liegt innerhalb des 4 km-Radius nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a) LuftVG. Damit greift an einer Bauteile von 148,75 m u. NN die Untereirdische Lärmschutzwand an dieser Vorschrift. Dies gilt auch für temporäre Immissionen (z.B. Staubdunst).

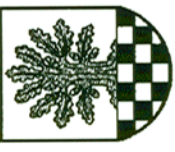
4. Einbau von Bodenmaterialien

RC-Bausoffen und mineralischen Reststoffen als Tragschichtmaterialien unter den zu errichtenden gewerblich zu nutzenden Gebäuden sowie unterhalb von Straßen-, Wege- und Stellplatzflächen ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG beim Kreis Umma, Sarggebiet Wasser und Boden zu beantragen. Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Umma begonnen werden.



Gemarkung Holzwickede
Flur 8
Flurstück 676

Maßstab 1 : 500
16. Juli 2004



GEMEINDE
HOLZWICKEDE

Bebauungsplan Nr. 48

– Einzelhandelsstandort Stehfenstraße –



bearbeitet von:
Norbert Post
Architekt BDA & Stadtplaner SRL
Arbeitsstraße 37 • 44135 Dortmund
Tel. 02 31 47 73 48-60 / Fax 02 31 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de