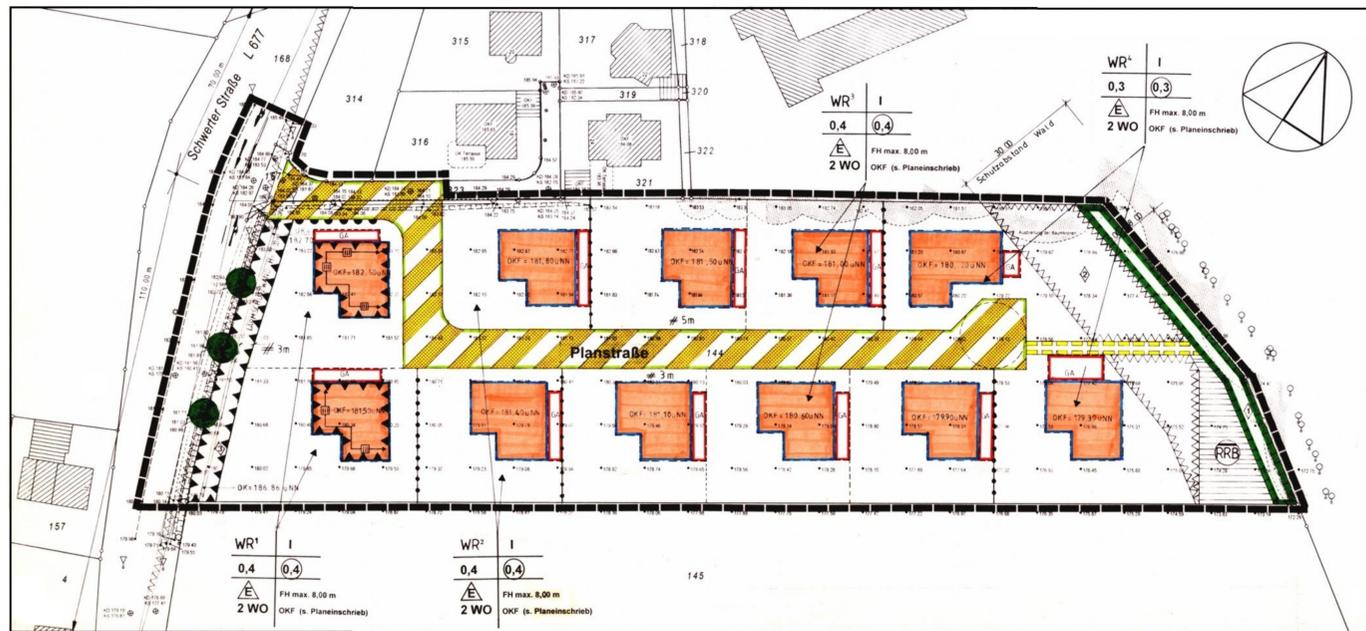


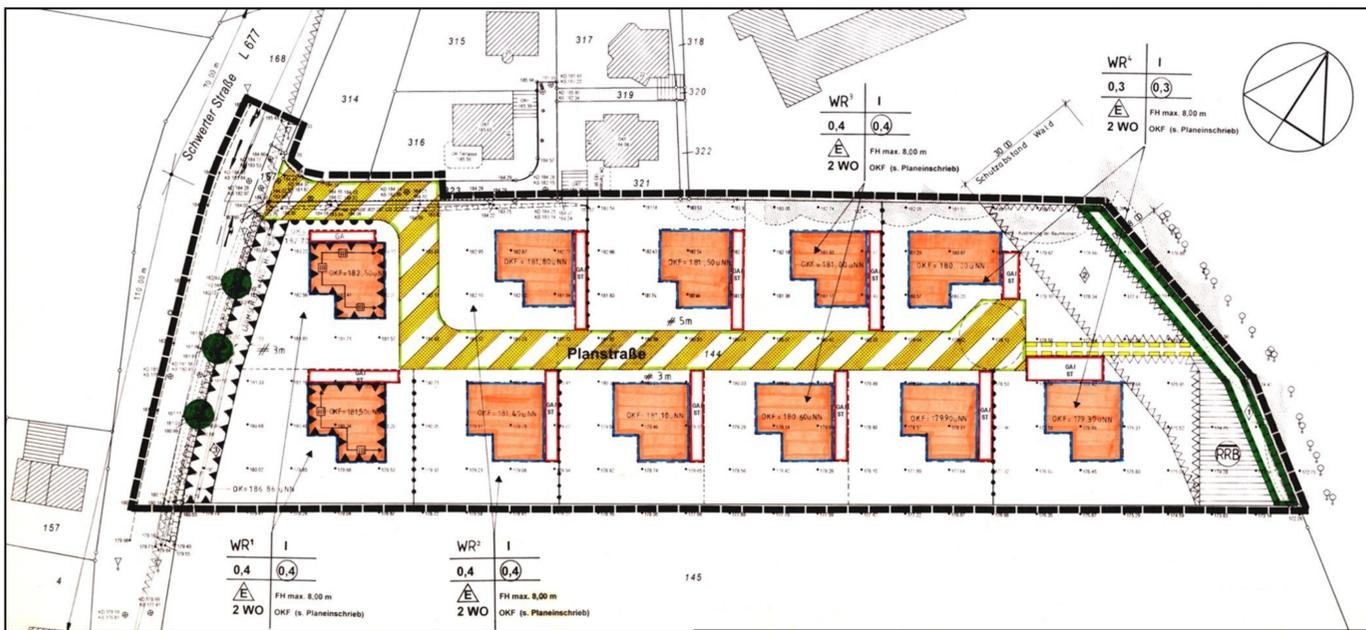


# GEMEINDE HOLZWICKEDE

## Bebauungsplan Nr. 51 - 2. Änderung "Auf der Bredde"



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 51 "Auf der Bredde" ab dem 15.09.2005



2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 "Auf der Bredde" gemäß § 13 BauGB

### I. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

**WR** Reine Wohngebiete  
2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH 8,50 m maximal höchstzulässige Firsthöhe bzw. Attika  
OKF Oberkante Erdgeschossfertighöhe (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)

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

o offene Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
M Mischverkehrsfläche  
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
Sichfelder

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 23 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4) zu erhaltenen Bäumen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7)

Schutzabstand zum Wald (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)

Lampgebereich III (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)

Umgrenzung von Flächen für Garagen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Lärmschutzwand (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5.2)

Sonstige Darstellungen

144 Flurstücksgrenzen und -nummern

- 3 - 5 m Bemalung von Abständen

s. textl. Festsetzungen Nr. 4, 5.2 und 7)

### II. Textliche Festsetzungen

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

Das Bebauungsplangebiet ist gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

2. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

In den festgesetzten Baubereichen sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

3. Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In allen Baubereichen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) innerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Abstand von 5 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie sowie auf den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage / Carport (GA) zulässig.

Ausnahmsweise ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) unmittelbar bis zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn diese der Gestaltung dem Wohngebäude angepasst und in Größe dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sind.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Auf der mit Ziffer 1 festgesetzten Fläche ist mehrheitlich mit Bäumen (Anteil 30 %) und Sträuchern (70 %) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist gemäß dem Entwicklungsziel „Gehölzstreifen / Waldmantel“ zu pflegen.

Arteliste:

Bäume  
Qualitäten: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125 – 150 cm

Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fraxinus excelsior Esche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Crataegus laevigata Traubeneiche  
Quercus robur Stieleiche  
Salix caprea Sal-Weide  
Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher  
Qualitäten: Straucher, 3 Triebe, ohne Ballen, 60 – 100 cm

Cornus sanguinea Hartenveilchen  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus laevigata zweigiffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna einfrüchtiger Weißdorn  
Frangula alnus Faulbaum  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundrose

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

Passive Lärmschutzmaßnahmen

In dem mit ▲ umgrenzten Baugelände werden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Schwerter Straße bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lampgebereiche zur Bestimmung des erforderlichen R<sub>w, res</sub> des Außenbauteils sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Fassade in Ausrichtung zur Schwerter Straße (Südwestfassade) sowie die Nordwest- und Südwestfassade sind bis zu einer Tiefe von 20 m parallel zur Schwerter Straße entsprechend dem Lampgebereich III (R<sub>w, res</sub> = 35 dB) auszuführen.

Fenster zu Schlafräumen im festgesetzten Baugelände WA 1 sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden (Nordwestfassade) zu realisieren. Fenster von Schlafräumen in den Fassaden (Nordwest-, Südwest- und Südostfassaden) an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB(A)) überschritten werden, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w, res</sub> zu berücksichtigen.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Oberkante Erdgeschoss-Fertighöhe (OKF) ist für das jeweilige Baugrundstück gekennzeichnete Höhen Erdgeschoss-Fertighöhe (OKF).

Für Dächer als Flachdach ist diese Regelung analog anzuwenden, sodass die Ausbildung eines Dachabsturzes durch eine Attika höchstens mit max. 8,00 m Höhe zu erfolgen hat.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die mit Ziffer 2 festgesetzte Fläche ist von der Bebauung freizuhalten, um so den Schutzabstand von 30 m zum Wald zu gewährleisten.

8. Ausnahmen und Befreiungen

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen gewährt werden (i.V.m. textl. Hinweis Nr. 8).

### III. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

1. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A.

### IV. Hinweise

1. Bodenaushub

Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Baugrundstückes einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Werden für den geplanten Lärmschutzwall Material oder Böden verwendet, die nicht aus dem Plangebiet stammen, so ist im Vorfeld durch den Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, 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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02771/ 8375-4; Fax: 02761/ 2468) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist beteiligt, das Bodendenkmal zu befragen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

3. Auswirkungen der Luftfahrt

In einer Entfernung von ca. 4,3 km befindet sich der Flughafen Dortmund - Wickenburg. Das Plangebiet liegt damit innerhalb der Kontrollzone des Flughafens Dortmund. Das Bebauungsplangebiet liegt jedoch außerhalb der Lärmschutzzone nach dem LEP IV (Gebiete mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm). Ggf. sind entsprechende Lärmauswirkungen nicht auszuschließen. Die zuständige Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Münster) weist darauf hin, dass sie keine Handhabe hat, gegen Lärmauswirkungen vorzugehen, die durch den zulässigen Flugbetrieb erzeugt werden.

4. Abstimmung mit den Versorgungsanlagen

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

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte, die in der Denkmalliste der Gemeinde Holzwickede enthalten sind.

6. Ausnahmen und Befreiungen

Als Folge der allgemeinen Vorschriften des § 2 Abs. 6 Satz 1 BauO NRW sind solche Geschosse als Vollgeschosse anzusehen, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Damit erfolgt bei der Errichtung von Kellergeschossen möglicherweise eine Einschränkung der beabsichtigten Nutzung, weil die in Aussicht gestellte Ausnutzung über ein vollwertiges Wohngeschoss faktisch reduziert wird. Um weiterhin die städtebaulichen Belange zur Betonung der vorhandenen Topographie des Ursprungsgeländes mit den Planungsanforderungen an Wohngebäuden auszurichten, soll für die in Rede stehenden Vorhaben die Gesichtspunkte zur Realisierung hinsichtlich einer erweiterten Nutzung im Einzelfall berücksichtigt werden.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann eine Überschreitung der Festgesetzten Eingeschossigkeit durch die Errichtung des Untergeschosses als Vollgeschoss zugelassen werden, wenn sich bei Einhaltung der Festgesetzten OKF die Vollgeschossigkeit des Untergeschosses aus einer geeigneten natürlichen oder genehmigten Geländeoberfläche ergibt.

Es darf jedoch die für das gesamte Bebauungsplangebiet festgesetzte max. Firsthöhe von 8,00 m nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die Festlegung der Firsthöhe ist die im Bebauungsplan für jedes Baugrundstück gekennzeichnete Höhen Erdgeschoss-Fertighöhe (OKF).

Für Dächer als Flachdach ist diese Regelung analog anzuwenden, sodass die Ausbildung eines Dachabsturzes durch eine Attika höchstens mit max. 8,00 m Höhe zu erfolgen hat.

7. Genehmigungsverfahren

Die Gemeinde Holzwickede beabsichtigt für alle Baumaßnahmen die Genehmigungspflicht nach § 63 BauO NRW einzuleiten, da sowohl die Anforderungen an den Schallschutz und der Regelungen über Ausnahmen und Befreiungen ein besonderes Erfordernis zur Einhaltung der Festsetzungen und somit auch hinsichtlich der Durchführung und Kontrolle rechtfertigen.

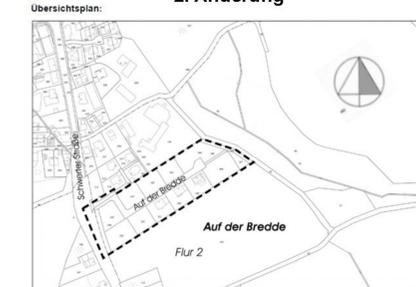
8. Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung Gem. § 28 StrVG NRW, wenn sie von Verkehrsteilnehmern auf der Schwerter Straße (L. 677) aus eingesehen werden können.



Gemeinde Holzwickede - Der Bürgermeister -

## Bebauungsplan Nr. 51 „Auf der Bredde“ 2. Änderung



Maßstab 1:500 Stand: 17.02.2011

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung (GO NW)

§§ 7 (1) und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 ff), zuletzt geändert durch Art. 4 TransparenzG vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2558)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzielenverordnung (PlanZV)

Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56).

Planverfasser	Änderungsbeschluss	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
Für die Erarbeitung der 2. vereinfachten Bebauungsplanänderung Nr. 51 „Auf der Bredde“  Holzwickede,  Schmidgen Fachbereichsleitung	Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf der Bredde“ gem. § 13 BauGB am 16.12.2010 beschlossen.  Holzwickede, Rother Bürgermeister	Für die von dem Rat der Gemeinde Holzwickede beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf der Bredde“ wurde am 23.12.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde der Hinweis veröffentlicht, dass die Planunterlagen für die Dauer eines Monats im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im FB IV/Planung an der Zeit vom 03.01. – 04.02.2011 ausliegen.  Holzwickede, Rother Bürgermeister	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom ... durchgeführt worden.  Holzwickede, Rother Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am ... gem. § 10 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf der Bredde“ als Satzung beschlossen.  Holzwickede, Rother Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist am ... gem. § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf der Bredde“ ab sofort im Rathaus Holzwickede während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf der Bredde“ in Kraft getreten.  Holzwickede, Rother Bürgermeister