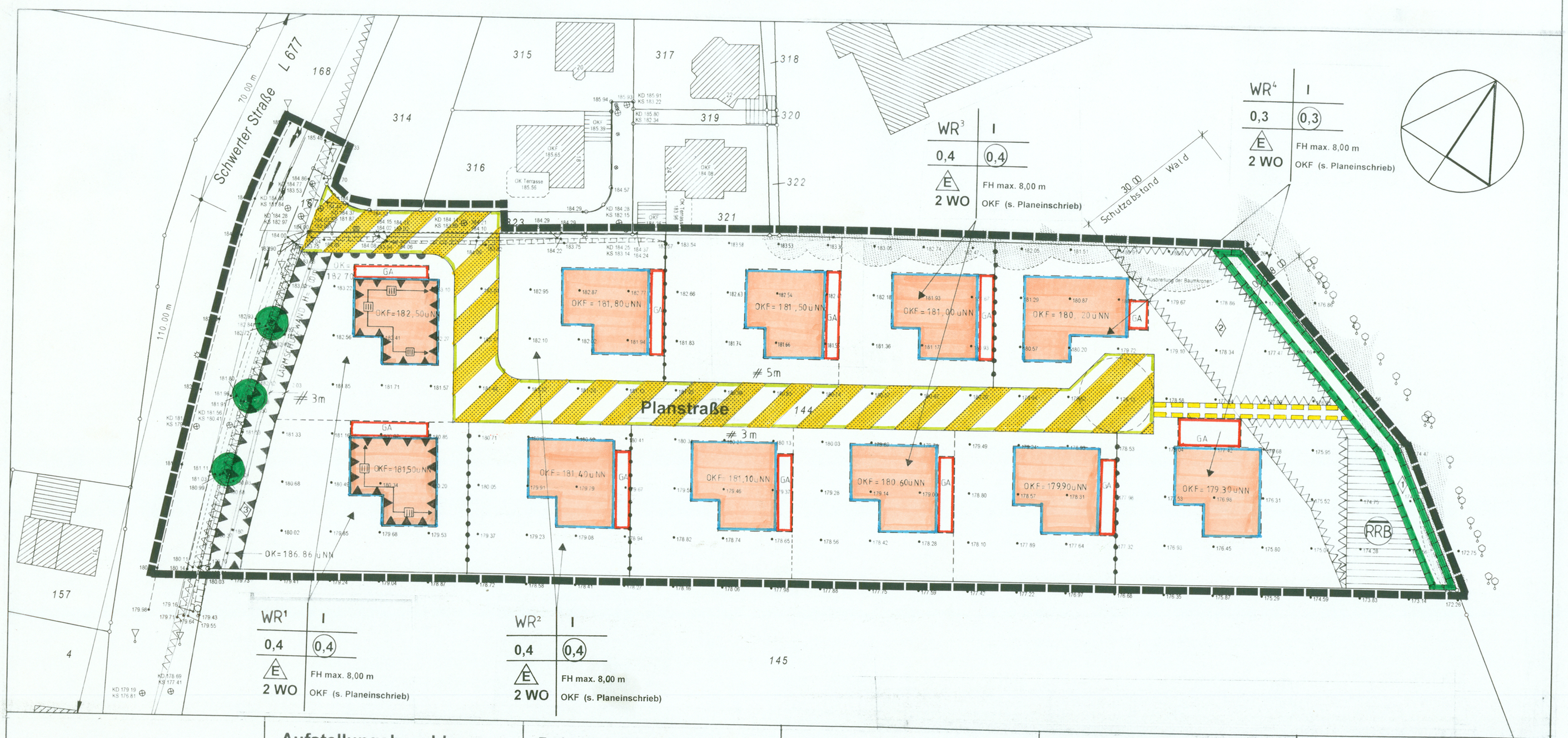
GEMEINDE HOLZWICKEDE

Bebauungsplan Nr. 51
" Auf der Bredde"



Planverfasser

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf der Bredde"

Holzwickede, den 19.09.2005

Schürmeyer
Fachbereichsleitung

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf der Bredde" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.2004 beschlossen.

Holzwickede, den 19.09.2005

(Rother)
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde in der Zeit vom 03.05.2005 bis einschließlich 03.06.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Holzwickede, den 19.09.2005

(Rother)
Bürgermeister

Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf der Bredde" und dessen Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 29.08.2005 bis einschließlich 29.09.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen

Holzwickede, den 19.09.2005

(Rother)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am 15.07.2005 gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 51 "Auf der Bredde" ab dem 15.09.2005 im Rathaus Holzwickede während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 51 "Auf der Bredde" in Kraft getreten.

Holzwickede, den 19.09.2005

(Rother)
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 G. vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit den Übertragungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1990 (BGBl. I S. 132) in der Änderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256), geändert am 9. Mai 2000(GV. NRW S. 439), am 22. Juli 2003 (GV. NRW S. 434) und am 16. Dezember 2003 (GV. NRW S. 766).

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. 2 des Gesetzes zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 03.02.2004 (GV.NRW. S. 96 ff).

Bestandsangabe

Die Bestandsangaben haben den Stand vom 16.08.2004 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.

Dortmund, den 19.09.2005

(Lutgs)
öffent. bestellter Verm-ing

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die vom Rat der Gemeinde Holzwickede am 09.12.2004 beschlossene frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 17.03.2005 stattgefunden. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 10.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Holzwickede, den 19.09.2005

(Rother)
Bürgermeister

Offenlagebeschluss

Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am 30.06.2005, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplanentwurf Nr. 51 "Auf der Bredde" als Satzung beschlossen. Begründung als Entwurf öffentlich auszulegen.

Holzwickede, den 19.09.2005

(Rother)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am 08.09.2005 gemäß § 10 BauGB den Be-bauungsplan Nr. 51 "Auf der Bredde" als Satzung beschlossen.

Holzwickede, den 19.09.2005

(Rother)
Bürgermeister

I. Zeichnerische Festlegungen

Art der baulichen Nutzung
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 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 und 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 Erdgeschossfertigfußboden (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
- Sichtfelder

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

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

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

- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- RRB — Regenrückhaltebecken

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)
- 30 m — Schutzabstand zum Wald (I.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (I.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)
- III — Lärmpegelbereich III (I.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)
- GA — 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. 7 BauGB
- Lärmschutzwand

Sonstige Darstellungen

- 144 — Flurstücksgrenzen und – nummern
- ≠ 5,3 m — Bemaßung von Abständen
- 1 - 3 — s.Textliche Festsetzungen 4, 5.2 u. 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 Baubetieten sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

In allen Baugebieten 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.

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 mehrreihig mit Bäumen (Anteil 30 %) und Sträuchern (70 %) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist gemäß dem Entwicklungsziel "Gehölzstreifen / Waldmantel" zu pflegen.

Artenliste

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

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucupana	Eberesche

Sträucher
Qualitäten: Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe

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 Baugebieten 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 Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R w,res 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 Lärmpegelbereich III (R w,res= 35 dB) auszuführen.

Fenster zu Schlafräumen im festgesetzten Baugebiet 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/ Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R w,res zu berücksichtigen.

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

Höhe Erdgeschoss-Fertigfußboden
Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKF) ist für das jeweilige Baugrundstück im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. 9Abs. 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. 6).

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 Wiederverwertung zuzuführen. Werden für den geplanten Lärmschutzwall Material oder Boden 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 Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde 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.: 02761/ 9375-0, Fax: 02761/ 2466) 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 berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, 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 - Wickede. Das Plangebiet liegt damit innerhalb der Kontrollzone des Flughafens Dortmund. Das Bebauungsplangebiet liegt jedoch außerhalb der Lärmschutzzonen 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 Versorgungsträgern

Alle Einzelmaßnahmen die zur Sicherstellung der Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern 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 NW 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 Ermittlung 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 Planungserfordernissen an Wohngebäuden auszurichten, soll für die in Rede stehenden Vorhaben die Gesichtspunkte zur Realisierung hinsichtlich einer erweiterten Nutzung im Einzelfall berücksichtigt werden.

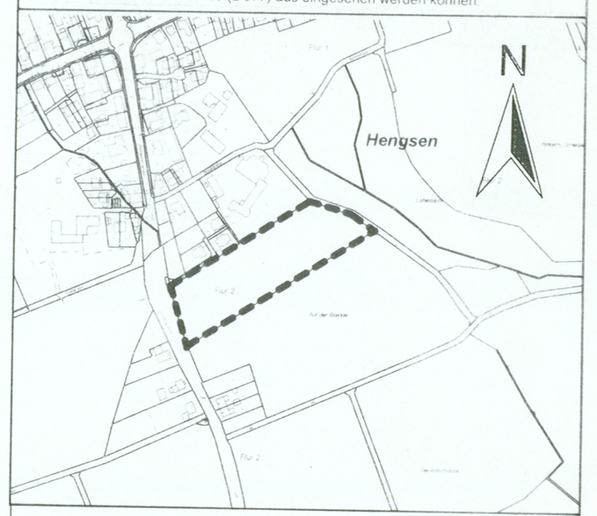
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann eine Überschreitung der Festgesetzten Eingeschossigkeit durch die Errichtung des Untergeschosses als Vollgeschoss zugelassen werden, wenn sich bei Einhaltung der festgesetzten OKF die Vollgeschossigkeit des Untergeschosses aus einer geneigten natürlichen oder genehmigten 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 Höhe Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKF).
Für Dächer als Flachdach ist diese Regelung analog anzuwenden, sodass die Ausbildung eines Dachabschlusses 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 einzuführen, 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 StrWG NRW, wenn sie von Verkehrsteilnehmern auf der Schwerter Straße (L 677) aus eingesehen werden können.



Gemeinde Holzwickede

Bebauungsplan Nr. 51
-Auf der Bredde-

Im Ortsteil Hengsen

Masstab 1:500