

Gemeinde Holzwickede
Bebauungsplan Nr. 50
"Südlich des Landwegs"



- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 In den WA¹ festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
 In den WA² festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**
 In den mit WA² festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist eine Wohneinheit je Gebäude zulässig.
- Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**
 In allen Baugebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur 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/Cp) zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Auf der mit der Ziffer ① festgesetzten Fläche ist der bestehende Laubwald zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die mit der Ziffer ② festgesetzte Fläche (Breite 2m – 15m) ist mehrreihig mit Bäumen (Anteil 30 %) und Sträuchern (Anteil 70 %) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist gemäß dem Entwicklungsziel "Gehölzstreifen/Waldmantel" zu pflegen.
 Artenliste:
 Bäume: Acer campestre, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Prunus padus, Quercus robur, Salix caprea, Sorbus aucuparia.
 Sträucher: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125 – 150 cm; Feldahorn, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Sileiche, Sal-Weide, Eberesche.

- Sträucher**
 Qualitäten: Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, 60 – 100 cm.
 Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Frangula alnus, Prunus spinosa, Rosa canina.
 Hartriegel, Hasel, zweigriffliger Weißdorn, eingriffliger Weißdorn, Faulbaum, Schlehe, Hundsröse.
- Die mit der Ziffer ③ festgesetzte Fläche ist als Randstreifen zur Entwicklung eines Krautsaumes/Roins freizuhalten.
- 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**
 Passive Lärmschutzmaßnahmen
 In dem mit dem Planzeichen ▲ umgrenzten Baugebieten sind bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderungen von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der angrenzenden Autobahn A1 passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
 Die Fassaden sind mit Ausnahme der lärmabgewandten Fassade (Nordwestfassade) entsprechend dem Lärmpegelbereich III (R_{w,res} = 35 dB (A)) auszuführen. Fenster von Schlafräumen sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen nach Möglichkeit in der Nordwestfassade zu realisieren. Alternativ sind Fenster von Schlafräumen in den übrigen Fassaden, an denen Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB (A)) überschritten werden, zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,res} zu berücksichtigen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB**
 Höhe Erdgeschoss-Fertigfußboden
 Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKF) darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der Straßengradiente (gemessen in der Mitte des Gebäudes) liegen.

- 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 werden.
 Nach den Vorschriften gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG ist für alle Baumaßnahmen die luftrechtliche Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Münster) einzuholen, deren Bauhöhe die Höhe des Flughafenbezugs punktes (123,75 m ü. NN) um mehr als 25 Meter übertrifft. Dies gilt auch für temporäre Hindernisse wie Baukräne und Bohrgeräte, wenn sie die Höhe des Bauwerkes, für welches eine luftrechtliche Zustimmung erteilt wurde, übertrifft.
 - Abstimmung mit den Versorgungsträgern**
 Alle Einzelmaßnahmen die zur Sicherstellung der Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
 - Genehmigungsverfahren**
 Die Gemeinde Holzwickede beabsichtigt für alle Baumaßnahmen die Genehmigungs-pflicht nach § 63 BauO NRW einzuleiten, da sowohl die Anforderungen an den Schallschutz und der natürlichen Belange sowie die Behandlung des Niederschlagswassers ein besonderes Erfordernis zur Einhaltung der Festsetzungen und somit auch hinsichtlich der Durchführung und Kontrolle rechtfertigen.
- Rechtsgrundlagen**
 §§ 7 (1) und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NW S. 498).
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 (2) Satz 1 BauGB.
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 Planzeichenverordnung (PlanZv) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Verfahrensvermerke**
 Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
 Holzwickede, den
 Bürgermeister

 Stadtplaner
 Bestandsangaben
 Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.
 Dortmund, den
 Öffentl. best.
 Vermessungsingenieur
 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Die vom Rat der Gemeinde Holzwickede am nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.
 Holzwickede, den
 Bürgermeister
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde am gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.
 Holzwickede, den
 Bürgermeister
 Offenlagebeschluss
 Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan und die Begründung als Entwurf öffentlich auszulegen.
 Holzwickede, den
 Bürgermeister

Offenlage
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
 Holzwickede, den
 Bürgermeister
 Salzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.
 Holzwickede, den
 Bürgermeister
 Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist am gem. § 10 BauGB mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan im Rathaus Holzwickede, FB IV/Planung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Holzwickede, den
 Bürgermeister

Gemeinde Holzwickede
Bebauungsplan Nr. 50
"Südlich des Landwegs"



I. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D. FASSUNG VOM 27.08.1997 GEÄNDERT AM 23.07.2002 UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) I.D. FASSUNG VOM 23.01.1990

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA^{1,2}** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1 und 2)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
 - 0,4** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO
 - II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
 - TH max. 4,25m** Traufhöhe als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
 Bezugspunkt ist Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKF). Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schmittkante der Außenfläche mit der Dachhaut bezeichnet. (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)
 - FH max. 9,50m** Höchstgrenze der Firsthöhe gem. § 16 BauNVO
 Bezugspunkt ist Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKF). (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- o** offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 - △** nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - M** Mischverkehrsfläche
 - Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB**
- Regenrückhaltebecken
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)
 - zu erhaltender Baum

- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)
 - Ga/Cp** Garage/Carport (überdachter Stellplatz)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - G** Gehrecht zugunsten der Anlieger
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)
 - Lärmpegelbereich III (s. textl. Festsetzung Nr. 5)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebietes

- Sonstige Darstellungen**
- 5,0** Bemaßung von Abständen
 - vorhandene Bebauung
 - Flurstücksgrenzen und -nummern
 - ③** Pflanzgebot (s. textl. Festsetzung Nr. 4)

III. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**
 Das gesamte Bebauungsplangebiet ist mit einem Beurteilungspegel von bis zu 61 dB (A) Lärm vorbelastet.
- Bodenkennzeichnungen**
 Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich der Baugrundstücke einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Material)**
 Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom 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.
- 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 Entdeckungsstelle mind. 3 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

IV. HINWEISE

- Bodenaushub**
 Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich der Baugrundstücke einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Material)**
 Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom 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.
- 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 Entdeckungsstelle mind. 3 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

