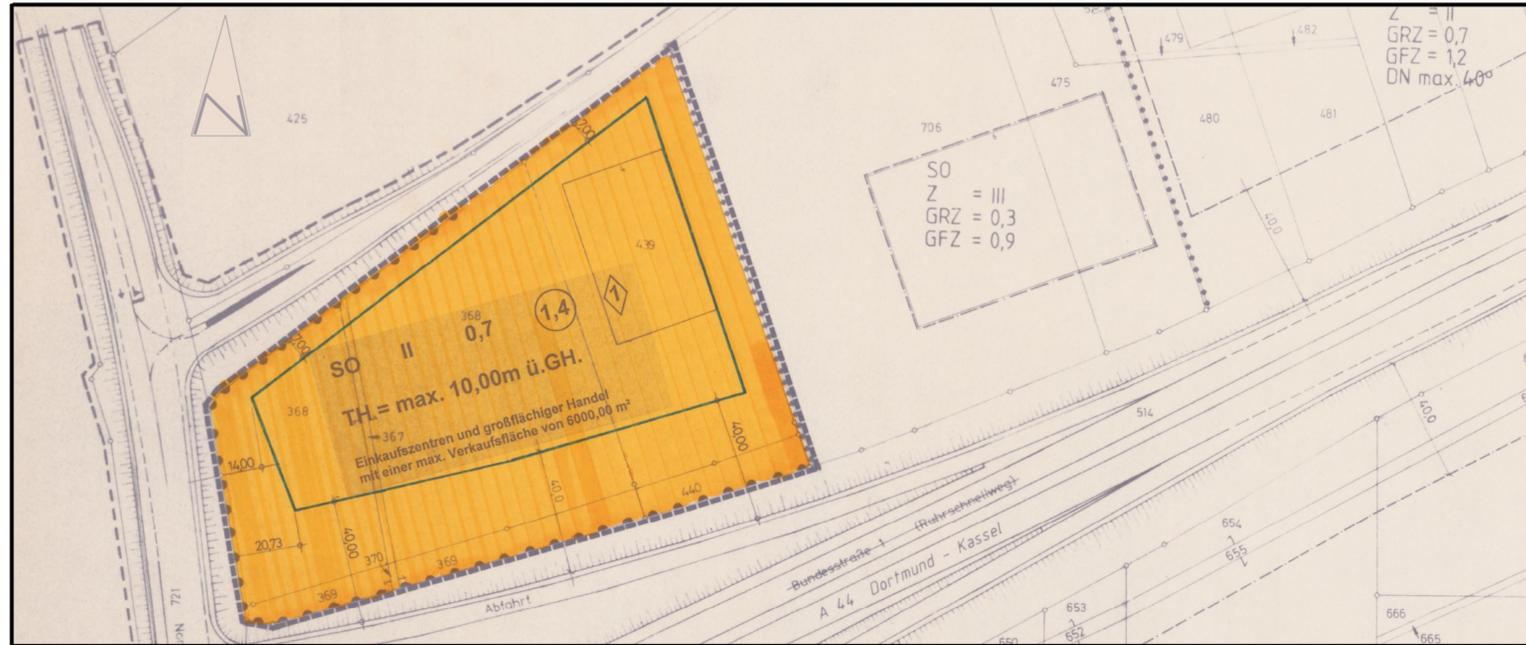




# GEMEINDE HOLZWICKEDE

## Bebauungsplan Nr. 1 „Natorp“ - 7. Änderung -



### Teilausschnitt B - Plan Nr. 1 „Natorp“

#### Textliche Festsetzung „ALT“

- A. Ergänzende textliche Festsetzungen
- § 1 Art der baulichen Nutzung:  
Zulässige Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LV.m. § 11 BauNVO Abs. 3)  
Einkaufszentren und großflächiger Handel
- (1) In dem mit der Zf. 1 gekennzeichneten Sondergebiet (SO-EG (Einkaufszentren und großflächiger Handel) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) aus den Branchen
- Bau und Heimwerkermärkte einisch; Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von max. 4.700 m<sup>2</sup>
  - Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 720 m<sup>2</sup>
  - Fachmarkt (Küchen ohne weiße Ware, Teppichrolleware / kein Teppichboden) mit einer Verkaufsfläche von max. 350 m<sup>2</sup>
  - Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäckerei/Metzgerei) mit einer Verkaufsfläche von max. 230 m<sup>2</sup> zulässig und dürfen die Gesamtverkaufsfläche von max. 6.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) Die zulässigen Warensortimente werden zusätzlich für die Branche Bau- und Heimwerkermärkte Gartencenter der Anlage zur Begründung als Liste gem. Pkt. 2.2.5 des Gem. RdStV vom 07.05.96 - Ansetzung von Einzelhandelsbetrieben (MSt. NW 1996 S. 922) und entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 1979, Kurzbezeichnung (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1979, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) begrenzt.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 16 Abs. 3 und 19 Abs. 4 BauNVO)
- (1) Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO darf im Bebauungsplangebiet bei zweigeschossiger Bebauung die max. Traufhöhe von 10 m Bezugspunkt (Gradienthöhe) nicht überschritten werden.
- Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind in der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von
1. Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen unter 1. und 3. bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- § 3 Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften  
(§ 86 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 4 und Abs. 6 BauGB)
- (1) Einfriedigung: Entlang der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist eine lückenlose Einfriedigung ohne Tür und Tor herzustellen.
- B. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "Natorp" - 5. Änderung - (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- C. Hinweise und Empfehlungen
1. Bodendenkmale  
Bei Bodendenkmätern können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Funde, d. h. Mauern, Einzelfunde, Veränderungen insbesondere Verfallungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG).
  2. Beschränkter Bauschutzbereich gem. § 17 LuftVG  
Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Daher ist die Luftfahrtbehörde bei jedem Bauantrag zu befragen.
  3. Die Gemeinde Holzwickede begrüßt die Begrünung von Fassaden und Dächern.
  4. Beleuchtungsanlagen bedürfen in jedem Fall der Zustimmung der Straßenbaubehörde gem. §§ 9 FStVG und 25 ff. StVG.
  5. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke des Straßenraumes des klassifizierten Straßennetzes behindern könnten, bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. §§ 9 FStVG und 25 ff. StVG.
  6. In Zuge der Baumaßnahmen anfallender nicht verunreinigter Bodenschutt ist innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten. In begründeten Ausnahmefällen kann davon abgesehen werden. Hierzu ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung einzuholen.
  7. Der Bebauungsplanbereich liegt über dem ehemaligen Betriebsbereich eines inzwischen stillgelegten Bergwerkes. Die Bergbaurechtung der VEBA AG und Alte Haase Bergwerkverwaltungs-Gesellschaft besteht noch.
  8. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Behandlung des Niederschlagswassers durch den Bauherrn anschließend vorzulegen.
  9. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Unna, Sachgebiet Altstätten, zu beteiligen.
- D. Nachrichtliche Darstellungen
- Die Lage der Leitungen und Kabel der Versorgungsträger ist nachrichtlich eingetragen.
  - Vor Baubeginn sind die zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig zu informieren.

#### Textliche Festsetzungen „7. Änderung“

- A. Ergänzende textliche Festsetzungen
- § 1 Art der baulichen Nutzung:  
Zulässige Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LV.m. § 11 BauNVO Abs. 3)  
Einkaufszentren und großflächiger Handel
- (1) In dem mit der Zf. 1 gekennzeichneten Sondergebiet (SO-EG (Einkaufszentren und großflächiger Handel) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) aus den Branchen
- Bau und Heimwerkermärkte einisch; Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von max. 4.700 m<sup>2</sup>
  - Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 720 m<sup>2</sup>
  - Fachmarkt (Küchen ohne weiße Ware, Teppichrolleware / kein Teppichboden) mit einer Verkaufsfläche von max. 350 m<sup>2</sup>
  - Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäckerei/Metzgerei) mit einer Verkaufsfläche von max. 230 m<sup>2</sup> zulässig und dürfen die Gesamtverkaufsfläche von max. 6.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Ausnahme: In dem mit der Zf. 1 gekennzeichneten Sondergebiet (SO-EG) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m<sup>2</sup> für Textilien zugelassen, wenn hierdurch die Gesamtverkaufsfläche von max. 6000 m<sup>2</sup> im gesamten Sondergebiet nicht überschritten wird.
- (2) Die zulässigen Warensortimente werden zusätzlich für die Branche Bau- und Heimwerkermärkte Gartencenter der Anlage zur Begründung als Liste gem. Pkt. 2.2.5 des Gem. RdStV vom 07.05.96 - Ansetzung von Einzelhandelsbetrieben (MSt. NW 1996 S. 922) und entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 1979, Kurzbezeichnung (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1979, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) begrenzt.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 16 Abs. 3 und 19 Abs. 4 BauNVO)
- (1) Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO darf im Bebauungsplangebiet bei zweigeschossiger Bebauung die max. Traufhöhe von 10 m Bezugspunkt (Gradienthöhe) nicht überschritten werden.
- Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind in der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von
1. Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen unter 1. und 3. bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- § 3 Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften  
(§ 86 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 4 und Abs. 6 BauGB)
- (1) Einfriedigung: Entlang der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist eine lückenlose Einfriedigung ohne Tür und Tor herzustellen.
- B. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "Natorp" - 5. Änderung - (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- C. Hinweise und Empfehlungen
1. Bodendenkmale  
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Funde, d. h. Mauern, Einzelfunde, Veränderungen insbesondere Verfallungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG).
  2. Beschränkter Bauschutzbereich gem. § 17 LuftVG  
Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Daher ist die Luftfahrtbehörde bei jedem Bauantrag zu befragen.
  3. Die Gemeinde Holzwickede begrüßt die Begrünung von Fassaden und Dächern.
  4. Beleuchtungsanlagen bedürfen in jedem Fall der Zustimmung der Straßenbaubehörde gem. §§ 9 FStVG und 25 ff. StVG.
  5. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke des Straßenraumes des klassifizierten Straßennetzes behindern könnten, bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. §§ 9 FStVG und 25 ff. StVG.
  6. In Zuge der Baumaßnahmen anfallender nicht verunreinigter Bodenschutt ist innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten. In begründeten Ausnahmefällen kann davon abgesehen werden. Hierzu ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung einzuholen.
  7. Der Bebauungsplanbereich liegt über dem ehemaligen Betriebsbereich eines inzwischen stillgelegten Bergwerkes. Die Bergbaurechtung der VEBA AG und Alte Haase Bergwerkverwaltungs-Gesellschaft besteht noch.
  8. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Behandlung des Niederschlagswassers durch den Bauherrn anschließend vorzulegen.
  9. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Unna, Sachgebiet Altstätten, zu beteiligen.
- D. Nachrichtliche Darstellungen
- Die Lage der Leitungen und Kabel der Versorgungsträger ist nachrichtlich eingetragen.
  - Vor Baubeginn sind die zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig zu informieren.

**Planverfasser**  
für die Erarbeitung der  
7. vereinfachten Bebauungsplanänderung  
Nr. 1 „Natorp“  
Holzwickede, .....  
.....  
Schmiedgen  
Fachbereichsleitung

**Änderungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat die  
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“  
gem. § 13 BauGB am ..... beschlossen.  
Holzwickede, .....  
.....  
Rother  
Bürgermeister

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die vom Rat der Gemeinde Holzwickede beschlossene  
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“  
wurde am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde  
mit dem 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  
in der Zeit vom ..... ausliegen.  
Holzwickede, .....  
.....  
Rother  
Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden**  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und  
sonstige Behörden ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB  
in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....  
durchgeführt worden.  
Holzwickede, .....  
.....  
Rother  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am .....  
gem. § 10 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 1 „Natorp“ als Satzung beschlossen.  
Holzwickede, .....  
.....  
Rother  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss ist am ..... gem.  
§ 10 BauGB mit dem Hinweis, dass die 7. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“ ab dem .....  
im Rathaus Holzwickede während der Dienststunden zu  
jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt  
gemacht worden.  
Mit dieser Bekanntmachung ist die 7. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“ in Kraft getreten.  
Holzwickede, .....  
.....  
Rother  
Bürgermeister

**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. 496 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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

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. 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644)

Baumutzungsverordnung (BauMUV)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baumutzungsverordnung - BauMUV)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch  
Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1992 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

**Zeichnerische Festsetzung**

Art der baulichen Nutzung  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

**SO** Sondergebiet max. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Maß der baulichen Nutzung  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

1,4 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH Traufhöhe max. 10,00 m über Geländehöhe (GH)

Baugrenzen  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

----- Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Bau-  
gebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
innerhalb eines Baugebietes

◇ siehe ergänzende textliche Festsetzungen § 1 Abs. 1

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Sonstige Darstellungen

○ Flurstücksgrenzen und -nummern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

□

**Gemeinde Holzwickede  
- Der Bürgermeister -**

**Bebauungsplan Nr. 1  
„Natorp.“  
7. Änderung**

Übersichtsplan:

Sondergebietsausweisung (SO - Handel)  
im Rahmen der 5. Änderung des B-Plan Nr. 1 „Natorp“

Gemeinde Holzwickede  
Gemarkung Holzwickede  
Flur 3  
Flurstück(e) 1179, 1180, 1881, 439 + 440

Gemeinde Holzwickede  
-Der Bürgermeister -  
FB IV / Technische Dienste  
Allee 10, 58439 Holzwickede

Telefon: 02301 / 915 - 0  
Telefax: 02301 / 915-420  
E-Mail: info@holzwickede.de  
Internet: www.holzwickede.de

**Maßstab 1:1000** **Stand : 02.08.2010**