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

- GE — Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO (s.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.1)
- SO — Sonstiges Sondergebiet -Fachmarktzentrum- gem. § 11 BauNVO (s.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2)
- I=151 / I=191 — unzulässige Geschossarten gem. § 1 (4) BauNVO (s.V.m.textl. Festsetzung Nr. 1)
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- OK Gebäude 139,0m / 0 NN — Maximale Oberkante baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) über NN
- Uh max. 127,50m / 0 NN — Lichte Höhe über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Bahnanlagen
- Ein-/Ausfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität

Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünfläche privat/öffentlich

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 (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5.1)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5.2)
- Anpflanzen von Bäumen (Mit vorgeschlagenem Standort, nicht verbindlich) (i.V.m.textl. Festsetzung Nr. 5.2)

Sonstige Festsetzungen

- SI — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung oder unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- 244.15 SE — Grenze vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummern
- vorhandene Bebauung
- +121.72 — vorhandene Geländehöhe in m über NN
- Geländeböschung
- vorhandener Regenwasserkanal
- KG 122.40 / RW 121.90 — Kanalschacht mit Höhenangabe in m über NN
- Pflanzgebot (s. textl. Festsetzung Nr. 5)
- Bemaßung von Abständen
- Fläche mit nach gewidmeten Bahnanlagen
- Überbauung ab einer lichten Höhe von 127,5m ü. NN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
gem. § 9 (5) Nr. 1-3 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind gem. § 9 (5) Nr. 2 und (6) BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1), Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO**

1.1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Gewerbegebiete GE$^{1-3}$: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen.

1.1.2 Gewerbegebiete GE$^{1-3}$: Vergnügungsstätten
In den GE$^{1-3}$-Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.3 Gewerbegebiete GE$^{1-3}$: Betriebswohnungen
Pro Grundstück ist maximal eine Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 Gewerbegebiet GE^{1}
Zulässig sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet).
Die nachfolgende Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98). Die Abstandsliste ist als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.5 Gewerbegebiet GE^{2}
Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1–191) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
Dies gilt nicht für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind.
Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.1.6 Gewerbegebiet GE^{3}
Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Nr. 1–153) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
Dies gilt nicht für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind.
Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.2 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
In dem Sonstigen Sondergebiet -Fachmarktzentrum- sind nachfolgende Nutzungen mit folgender Verkaufsflächengliederung zulässig:

Branchengruppen/Sortimente	max. zul. Verkaufsfläche
Drogerie/Parfümerie	700 qm
sonstige Sortimente (außer Lebensmittel und den nachfolgend festgesetzten Branchengruppen/Sortimenten)	1.150 qm
Bekleidung/Wäsche	450 qm
Schuhe/Lederwaren	500 qm
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenke	200 qm
Bettwaren/Heimtextil	450 qm
Möbel	

Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums darf eine Fläche von 3.400 qm nicht überschreiten.

2. **Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (1), Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**
Die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen können durch untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungseinrichtungen) auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,00 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitung darf insgesamt 25 % der Dachfläche nicht überschreiten. Die Bauteile und Anlagen müssen von der jeweiligen Dachflächenbegrenzung soweit zurückstehen, wie sie selbst hoch sind.

3. **Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 (1), Nr. 14 BauGB**
Das auf den Grundstücken von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch Rückhaltung auf den Grundstücksflächen gedrosselt dem Regenwasserkanal in der Stehlenstraße bzw. August-Borsig-Straße zuzuführen. Ein entsprechender Entwässerungsantrag ist bei der Gemeinde einzureichen.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

4.1 Maßnahme A: standortgerechtes Gebüsch
Auf der mit der Maßnahme A festgesetzten Fläche sind die Gehölzstrukturen zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Die versiegelten und teilversiegelten Flächen sind zu entfernen. Entwicklungsziel ist ein standortgerechtes Gebüsch.
Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher	
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide

4.2 Maßnahme A : Anpflanzung von Bäumen
Auf der mit der Maßnahme A festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Abstand von maximal 18,0 m insgesamt 30 Bäume zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Die Standorte sind im Rahmen der Ausbauplanung genauer festzulegen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:
Qualität: Hochstämme 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16–18 cm

Arten	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Die Pflanzfläche ist durchgängig mit einer Rasensaat zu versehen.
Von der Pflanzbindung ausgenommen sind die Bereiche der notwendigen Grundstückszu- und abfahrten.

4.3 Bepflanzung der Stellplatzanlage
Die Stellplatzanlage des Fachmarktzentrums ist mit großkronigen Bäumen zu begrünen. Je 5 Senkrechtstellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum in eine mindestens 6 qm unversiegelte Pflanzgrube zu pflanzen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Um Stammschäden zu vermeiden, ist die Pflanzfläche mit einem Hochbord einzufassen.

Qualität: Hochstämme 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20–25 cm

Art: Carpinus betulus — Hainbuche

5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1), Nr. 24 BauGB**
Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung auf der Südseite der Stehlenstraße sind in dem mit "▼▼▼" gekennzeichneten Anlieferungsbereich schallabschirmende Maßnahmen in Form einer Schallschutzwand (H= 2,5 m, L= 27m), einer Einhausung oder einer Entladerampe mit Torsandabdichtung vorzusehen.

6. **Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1), Nr. 1 BauO NRW**
Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Anbringung der Firmenlogos am Gebäude nicht zulässig. Firmenlogos am Gebäude dürfen die Oberkante des Gebäudes (Attika oder Firstlinie) nicht überschreiten.
Darüber hinaus sind Firmenlogos in der Höhe bis 9,0 m über Stellplatzniveau in einer gemeinsamen Werbeanlage zulässig.

IV. HINWEISE

1. **Sanierungsplan**
Für das gesamte Bebauungsplangebiet wurde ein für verbindlich erklärter Sanierungsplan erstellt. Der Sanierungsplan einschl. der in der Verbindlichkeitserklärung angeführten Auflagen und Nebenbestimmungen bzgl. der durchzuführenden Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist im Vorfeld der geplanten Neunutzung des Plangebietes zu beachten und umzusetzten.

2. **Kampfmittel**
Die Durchführung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere bei ggf. erforderlichen Rammv-/ und Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung / Gründung. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel besteht, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Holzwickede zu verständigen.

3. **Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Verfärbungen in natürlichen Bodenschichtenheit, 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, in der Wüste 4, 57462 Olpe, (Tel.: 02761–9375–0, Fax.: 02761–24666) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten
(§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

4. **Verkehrsflughafen Dortmund**
Das Plangebiet liegt innerhalb des 4 km–Radius nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a) LuftVG. Damit greift ab einer Bauhöhe von 148,75 m ü. NN die luftrechtliche Zustimmungspflicht nach dieser Vorschrift. Dies gilt auch für temporäre Hindernisse (z.B. Baukräne).

5. **Bergbauliche Einwirkungen**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über den Bergwerksfeldern "Caroline" und "Notorp I". Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich der Planfläche kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen ist danach nicht zu rechnen.
Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Caroline", Alte Haase Bergwerks-Verwaltungsgesellschaft mbH weist darauf hin, dass in den Jahren vor 1900 unter dem Planbereich oberflächennah Kohle bis zum Mergelschichtenfloz abgebaut wurde. Ob darüber hinaus ein Abbau Dritter stattgefunden hat, ist nicht bekannt.
Es wird seitens der Eigentümerin empfohlen, vor Durchführung von Baumaßnahmen eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Goebenstr. 25/27, 44135 Dortmund zu beantragen. Hiermit sollte ein gesicherter Sachverständiger beauftragt werden.

6. **Beteiligung der DB AG**
Bauliche Maßnahmen sowie Anpflanzungen im Grenzbereich der DB AG sind im Vorfeld der Maßnahme mit der DB Service Immobilien GmbH, Deutz–Mülheimer Straße 22–24, 50679 Köln abzustimmen.

7. **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.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am 09.12.2004 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Holzwickede, den .....

.....
Bürgermeister

Städtebauliche Planung
Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Dortmund, den .....

.....
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 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene frühzeitige Bürgerbeteiligung am 18.05.2005 wurde durchgeführt.

Holzwickede, den .....

.....
Bürgermeister

Beteiligung der Trÿger öffentlicher Belange
Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Trÿger öffentlicher Belange sind, wurde am 27.03.2006 nach §§ 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Holzwickede, den .....

.....
Bürgermeister

Offenlegebeschluss
Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am 22.06.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht als Entwurf öffentlich auszulegen.

Holzwickede, den .....

.....
Bürgermeister

Offenlage
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 20.07. bis einschließlich 21.08.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Holzwickede, den .....

.....
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung
Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am 19.04.2007 den Beschluss zur vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB gefasst. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 10.05.2007 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.05.2007 bis zum 11.06.2007.

Holzwickede, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am 14.06.2007 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschl. der 1. vereinfachten Änderung als Satzung beschlossen.

Holzwickede, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist am 28.06.2007 gem. § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan einschl. der 1. vereinfachten Änderung 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

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 30.04.2002 (GV NW S. 160).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).

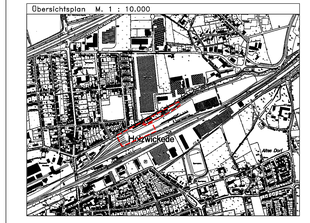
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

GEMEINDE HOLZWICKEDE

Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet August-Borsig-Straße" - 2. Änderung -

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



M. 1:1.000

~~Juni 2007~~
Juni 2008

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: planquadrat-dortmund@t-online.de
Tel. 02305 79 19-0 · Fax 02305 79 19-88
Goebenstraße 34 · 44135 Dortmund