

GEMEINDE HOLZWICKEDE



Bebauungsplan Nr. 57 "Friedhofstrasse"



I. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 und 4 BauNVO

WR / WA	Reine Wohngebiete (WR1 und WR2) / Allgemeine Wohngebiete (WA)
1 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (Wo) auf eine Wohnung je Wohngebäude in den Baugebieten WR1 und WR2

Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB sowie § 16 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
I - II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
FH max. 9,5 m	maximal höchstzulässige Firsthöhe (i.V.m. 2.1)

Bauweise, Baugrenzen

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

O	offene Bauweise (o)
E, D, R	Einzel (E) -, Doppel (D) - und Reihenhäuser (R) zulässig
—	Baugrenze

Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
P	Parkplatz
W	Weg

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

—	Grünflächen
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
—	Bäume / Anpflanzung
—	Bäume / Erhaltung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

—	Regenrückhaltebecken
---	----------------------

Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Abs. 4 BauO NRW

Λ	geneigtes Dach
max. 30 - 45°	Dachneigung (i. V. mit Nr. 4.1)
FH 9,50 m	maximal höchstzulässige Firsthöhe (i.V. mit Nr. 2.1)

Sonstige Festsetzungen

—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
2 St	Die Anzahl der Stellplätze (St) ist je Wohneinheit mit mind. 2 Stellplätzen je Baugrundstück in den Baugebieten WR1 und WR2 festgesetzt (i. V. mit Nr. 3.1)
—	Kennzeichnung der Bereiche die von einer Bebauung gem. § 9 Abs. 10 BauGB frei zu halten sind. Die Bereiche sind unter Beachtung notwendiger Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereich für den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Sonstige Darstellungen

—	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
—	Höhenpunkt
—	Vorhandenes Gebäude
—	Bemaßung von Abständen

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 ff BauNVO)

1.1 WR-Gebiete

In den WR-Gebieten (WR1 und WR2) sind die nach § 3 Abs. 1 bis 4 BauNVO vorgesehenen Nutzungen zulässig.

1.2 WA-Gebiete

Im WA-Gebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 a und Abs. 2 BauGB sowie §§ 16, 18, 22 und 23 BauNVO)

2.1 Firsthöhe

Im gesamten Bebauungsplangebiet (WA, WR1 und WR2) wird die Firsthöhe der Gebäude auf ein Höchstmaß von 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Festlegung der Firsthöhe ist die Höhe der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück der der Straße zugewandten Gebäudesseite bis zur Oberkante Dachhaut. Ausnahmsweise kann im Baugebiet WR2 von der Firsthöhe um maximal 1 m abgewichen werden, wenn ausschließlich bei der Errichtung von Einzelhäusern sichergestellt ist, dass über dem zweiten Vollgeschoss keine Dachgauben und/oder Zwerggiebel entstehen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (1 WO) eingehalten ist.

2.2 Bauweise

In den Baugebieten WA, WR1 und WR2 ist nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO die offene (o) Bauweise gem. Plan-einschrieb festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Bebauungsplangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

2.4 Ausnahmen und Befreiungen über das Maß der baulichen Nutzung

2.4.1 Im Baugebiet WR1 können für Vorhaben, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB gefördert werden, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. §§ 16 Abs. 6 und 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zugelassen werden, wenn bei der Errichtung von Wohngebäuden einschl. der notwendigen Garagen und Nebenanlagen, die jeweils höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) überschritten wird und folgende Auflagen eingehalten werden:
Die Firsthöhe gemäß Festsetzung darf nicht überschritten werden.
Über dem zweiten Vollgeschoss entstehen keine Aufenthaltsräume mit Dachgauben oder Zwerggiebel.
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (1 WO je Wohngebäude) ist eingehalten.

2.4.2 Im Baugebiet WR2 können für Vorhaben zur Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhaus, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. §§ 16 Abs. 6 und 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zur Überschreitung der max. Firsthöhe um ca. 1,00 m zugelassen werden, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:
Über dem zweiten Vollgeschoss entstehen keine Dachgauben oder Zwerggiebel.
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (1 WO je Wohngebäude) ist eingehalten.

3. Sonstige Festsetzungen

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 6, Nr. 8 und Nr. 10, Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 Nr. 1 BauONW)

3.1 Garagen und Stellplätze

In den Baugebieten WR1, WR2 und WA sind pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze (St) auf dem Baugrundstück herzustellen. In den Fällen, in denen ein Abstand von mind. 5,00 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Garage vorliegt, erfolgt für diese Fläche eine Anrechnung als 2 Stellplätze. Ausnahmsweise kann im Baugebiet WA hiervon abgewichen werden, wenn für die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen wird.

3.2 Ausschluss von Nebenanlagen und Garagen

Innerhalb der mit Ziffer 0 gekennzeichneten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB die Garagen nach § 12 BauNVO sowie die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den Baugebieten WR1 und WR2 nicht zulässig. Die Festsetzung ist für Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche getroffen, die einen Abstand von 1,50 m und weniger zur Straßenbegrenzung aufweisen.

3.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Baugebieten WR1, WR2 und WA ist maximal eine Wohnung je Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Ausnahmsweise kann im Baugebiet WA hiervon abgewichen werden, wenn hier Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB in v. m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO errichtet werden und hierdurch geänderte Nutzungsansprüche für das Baugrundstück vorliegen, die eine Abweichung von der Festsetzung 1 WO je Wohngebäude rechtfertigen.

4. Gestalterische Festsetzungen

(nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauONW)

4.1 Dachneigung

Für Dächer von Gebäuden ist nur eine max. Dachneigung gemäß Planschrieb zulässig.

4.2 Fassadengestaltung und Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen

Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sowie Gemeinschaftsanlagen sind bezüglich Fassadenmaterial und Bodenbelägen jeweils einheitlich zu gestalten.

Planverfasser	Aufstellungsbeschluss
Für die Erarbeitung und Festlegung der geometrischen Eindeutigkeit des Bebauungsplanes Nr. 57 „Friedhofstraße“: Holzwickede, 19.12.2013 Schmidgen Fachbereichsleiter IV/Technische Dienste	Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Friedhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2012 beschlossen. Holzwickede, 19.12.2013 Rothbar Bürgermeister
Beteiligung der Öffentlichkeit	Beteiligung der Behörden
Die vom Rat der Gemeinde Holzwickede am 27.09.2012 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Friedhofstraße“ ist m. Amtsblatt für die Gemeinde Holzwickede am 26.05.2013 gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit dem Hinweis veröffentlicht, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt wird. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Bürgerversammlung am 09.07.2013 mit der Gelegenheit, eine Stellungnahme bis zum Ablauf der Beteiligungsfrist am 09.08.2013 schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben. Holzwickede, 19.12.2013 Rothbar Bürgermeister	Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 17.10.2013 bis 18.11.2013 einschl. durchgeführt worden. Holzwickede, 19.12.2013 Rothbar Bürgermeister
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am 12.12.2013 den Bebauungsplan Nr. 57 „Friedhofstraße“ einschl. Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ab sofort im Ratshaus Holzwickede, FB IV / Technische Dienste, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Holzwickede, 19.12.2013 Rothbar Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist am 19.12.2013 gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 57 „Friedhofstraße“ einschl. Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ab sofort im Ratshaus Holzwickede, FB IV / Technische Dienste, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 57 „Friedhofstraße“ in Kraft getreten. Holzwickede, 19.12.2013 Rothbar Bürgermeister

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodentunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelkünde, 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 Untere 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).

2. Auswirkungen der Luftfahrt

In einer Entfernung von ca. 2,5 km befindet sich der Flughafen Dortmund - Wicken. Das Plangebiet liegt damit außerhalb der Kontrollzone des Flughafens Dortmund, sodass bauliche Anlagen die Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Münster, Komplatz 6 - 7, 48143 Münster) nicht bedürfen. Das Bebauungsplangebiet liegt 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.

3. Bodenaushub

Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich der Baugrundstücke einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen ist.

4. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg hat eine Luftbildauswertung zur Einschätzung der möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebietes vorgenommen. Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung und Beteiligungsverdachtsstellen im Plangebiet liegen nicht vor. Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Bodenaushub dennoch auf eine bergewöhnliche Verfallung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Holzwickede oder die Polizei zu verständigen.

5. Bergbau

Das gesamte Plangebiet liegt über stillgelegtem Bergwerkseigentum.

6. Baugrund

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im gesamten Plangebiet ist nicht möglich. Durch die Gemeinde Holzwickede wird darauf hingewiesen, dass lokal weich und schlecht tragfähige Horizonte im Plangebiet Stabilisierungsmaßnahmen oder Bodensatz notwendig machen können. Bei unterkellerten Gebäuden werden Maßnahmen zur Trocknung der Kellergeschosse (Absichtungen oder weisse Wanne) durch den jeweiligen Bauherrn erforderlich (Vgl. Baugrunduntersuchung durch Ahlenberg ingenieure GmbH).

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. 1 des Gesetzes vom 09. April 2013 (GV NW S. 194).

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (GV NRW S. 729).

Baumutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baumutzungsverordnung - 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).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

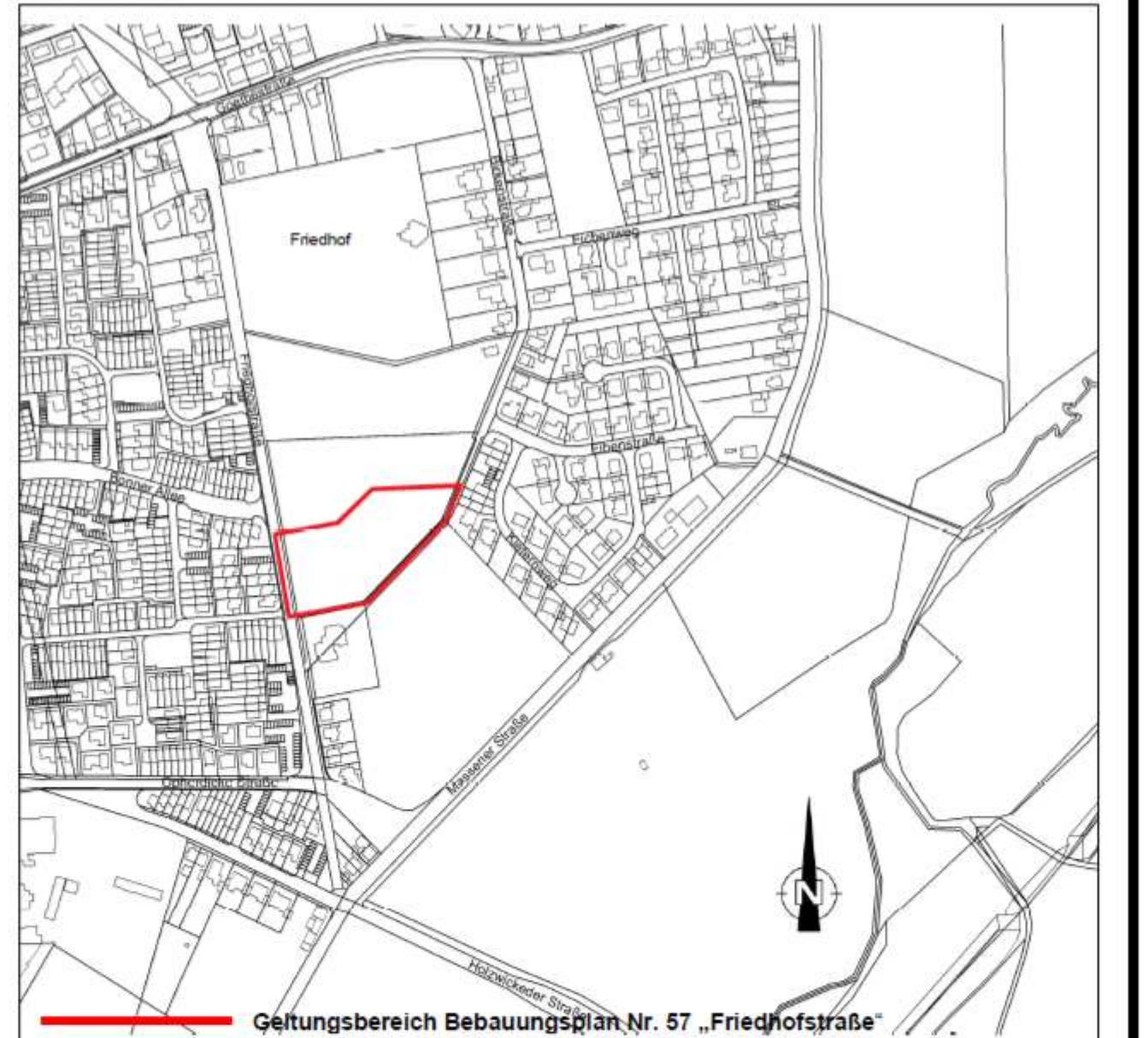
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).



Gemeinde Holzwickede
- Der Bürgermeister -

Bebauungsplan Nr. 57 „Friedhofstraße“

Übersichtsplan:



Gemarkung: Holzwickede	Erarbeitung durch: Gemeinde Holzwickede	Telefon: 02301 / 915-0
Flur: 11	FB IV/Technische Dienste	Telefax: 02301 / 915-420
Flurstück: 2739 tlw., 2742 tlw., 2158 tlw., 2698 tlw.	Allee 10, 59439 Holzwickede	Email: info@holzwickede.de
		Internet: www.holzwickede.de

Maßstab 1 : 500

Stand: 19.12.2013