



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
**FD** Flächen für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
 hier: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)** (siehe Textliche Festsetzungen A.2.)

**0,4** Grundflächenzahl  
**0,8** Geschossflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse maximal  
**(I)** Zahl der Vollgeschosse zwingend  
**FD max** max. Firsthöhe in Metern  
**OK EFH 131m ü NN** maximale Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (als Beispiel)  
**108 m ü NN** Höhe der baulichen Anlagen (als Beispiel)

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

**o** offene Bauweise  
**o** nur Einzelhäuser zulässig  
**o** nur Doppelhäuser zulässig  
**o** nur Hausgruppen zulässig  
**—** Baugrenze  
**—** Baulinie  
**—** Firsttrichtung

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**—** Straßenbegrenzungslinie  
**o** öffentliche Verkehrsflächen  
**o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
**o** Verkehrsbenutzter Bereich  
**o** Fußweg

**Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

**o** Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität  
**o** Hauptwasserleitung unterirdisch (Bestand)

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)** (siehe Textliche Festsetzungen A.5.)

**o** öffentliche / private Grünfläche  
**o** Zweckbestimmung Parkanlage,  
**o** Spielplatz

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)** (siehe Textliche Festsetzungen A.5. und 7.)

**o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**o** Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**o** Anpflanzung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**o** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports  
**o** Isophone: maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))  
**o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. Abgrenzung von Art oder Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
**o** Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhen  
**o** geplante Straßenhöhen  
**o** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Begründung siehe textl. Festsetzungen)

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

**o** vorhandene Wohngebäude  
**o** vorhandene Flurstücke  
**o** Flur 1  
**o** Flurstücksnummer  
**o** bestehende Böschung  
**o** 195,2 Höhenpunkt über NN  
**o** 25,2m Maßzahl in Metern

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUR PLANUNG**

**o** vorgeschlagene Grundstücksaufteilung  
**o** städtebaulicher Entwurf  
**o** geplante Straßenhöhe  
**o** vgl. textl. Festsetzungen

**Füllschema Nutzungsschablone**

<b>WR 1</b>	<b>WR 2</b>	<b>WR 3</b>	<b>WR 4</b>
0,4	0,4	0,4	0,4
FD	FD	FD	SD
Wohnz: 9,8m ü.EFH	Wohnz: 6,2m ü.EFH	Wohnz: 6,5m ü.EFH	Flurmax: 10m ü.EFH
<b>E</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>H</b>
<b>D</b>	<b>H</b>	<b>D</b>	<b>D</b>

**A Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Reines Wohngebiet (WR ...) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO**  
 In den **Reinen Wohngebieten** (WR 1 - 4) sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB:**  
 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäuhöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,8 m nicht überschreiten. Für alle Dachaufbauten ist ein Abstand von der Gebäudekante von mindestens 1,00 m einzuhalten.

**Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Zu jedem **Bezugspunkt** für die Bemessung der Wand- und Firsthöhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH.

**Wandhöhe**  
 Es werden maximale Wandhöhen (WH) für die Gebäude festgesetzt. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen dem aufstehenden Mauerwerk (Außenwand) und der Dachhaut. Beim Flachdach ist die maximale Wandhöhe die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses. Die Wandhöhe beinhaltet das Maß des Sockels.

**Bei Eckgrundstücken** gilt für die Wand- und Firsthöhe der Bezugspunkt der jeweils höheren Gradiente.

**Firsthöhe** (FH) gilt bei geneigten Dächern (>5°) der oberste Gebäudeabschluss (Dachfirst). Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH.

**3. Garagen / Stellplätze / Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

In allen Baugebieten sind Garagen, Stellplätze 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 Stellplatz (St) / Garage (GA) zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind nur mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von **0,5 m** von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

In den Baugebieten WR 2 - WR 4 sind pro Wohninheit mind. 2 Stellplätze (St) auf dem Baugrundstück herzustellen. Der Stellplatz vor der Garage kann als 2. Stellplatz angerechnet werden.

Im WR 1 sind pro Wohninheit mind. 1,5 Stellplätze (St) auf dem Baugrundstück herzustellen.

Für die Anlage von Besucherstellplätzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 95 Parkplätze gemäß Planschreib festgesetzt. Die Lage der Parkplätze bleibt unter Berücksichtigung von notwendigen Grundstückszufahrten der konkreten Entwurfsplanung der Verkehrsfläche überlassen.

**4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:**

WR 2 - 4 sind je Wohngebäude als Einfamilienhaus maximal zwei Wohneinheiten, bei der Errichtung als Doppelhaushälfte oder als Reihenhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.

**5. Regenrückhaltung gemäß § 9 Abs. 14 i.V.m. § 9 Abs. 20**

In Baugebiet WR 1 ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und dezentriert über das Kanalsystem in die Emischer abzuleiten.

In den Baugebieten WR 2 - WR 4 ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und über das Kanalsystem in die Emischer abzuleiten.

**6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:**

Den jeweils angrenzenden Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften und den Rettungsfahrzeugen wird das Recht eingeräumt, die mit dem **Symbol A** gekennzeichnete Fläche mit einem **Geh- und Fahrrecht** zu belasten. Die Belastungsfläche ist von jeglicher Bebauung sowie von Nebenanlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

Den Ver- und Entsorgungsbetrieben wird das Recht eingeräumt, die mit dem **Symbol B** gekennzeichneten Flächen mit einem **Fahr- und Leitungsrecht** zu belasten.

Innerhalb des mit dem **Symbol C** gekennzeichneten **Schutzstreifens** der DB Energie GmbH Frankfurt ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen (Niveauveränderungen des gewachsenen Bodens) nur unter Wahrung des Sicherheitsstandes und unter vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Energie gestattet.

Den Ver- und Entsorgungsbetrieben wird das Recht eingeräumt, die mit dem **Symbol D** gekennzeichneten Flächen mit einem **Leitungsrecht** zu belasten.

**7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchV gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:**

**Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-2018-01**  
 Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R_{w,res} = LA-30$  dB(A) einzuhalten. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist der Planzeichnung zu entnehmen. Für südorientierte Fassaden kann der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 2018-01 ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) reduziert werden. Dies gilt nicht für die südlichen Fassaden, die direkt zur Margarethenstraße orientiert sind.

**Schallschutz von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen**  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft mit einer strukturellen Mischvegetation aus Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrslärmereiche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Schlafräumerteil ein Beurteilungspegel der Verkehrslärmereiche von nachts 45 dB(A) sichergestellt werden kann.

**7.3 Schallschutz für gebäudebenutzende Außenwohnbereiche**

An der mit der Route 1 gekennzeichneten Gebäudeseite sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen gebäudegebundene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) in den Obergeschossen nicht zulässig.

**7.4 Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände / Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)**

Bis zur vollständigen Errichtung der mit der Route 2 festgesetzten Gebäude (komplette 1. Baureihe an Sölder Straße) sind keine baulichen Nutzungen und Anlagen in den Baugebieten WR 2 - 4 zulässig.

**8. Pflanzgebote, Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB**

**8.1 Straßenbäume**  
 In der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 11 Bäume mittelgroßkronige Laubbäume, in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 36 mittelgroßkronige Laubbäume (Hochstämme, StU mindestens 20 cm) zu pflanzen. Neben der Gemeindefläche (Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich) sind 8 mittelgroßkronige Laubbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Die Straßenbäume sind als Alleebäume (Hochstämme mit besonders hohem bzw. höherem Kronensatz) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Lage der Baumpflanzungen bleibt unter Berücksichtigung von notwendigen Grundstückszufahrten der konkreten Entwurfsplanung der Verkehrsflächen überlassen.

Die Baumbeste sind flächig zu begrünen (Rasen und/oder Bodendecke). Bei Bedarf sind Straßenbäume durch Rasenstreifen (Baumbeglei, Polstergrün) zu schützen. Die Größe der unversiegelten Baumbeglei darf 6 m nicht unterschreiten. Die Baumruben sind gemäß der aktuellen FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen herzustellen (FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

**8.2 Pflanzgebiet A (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage) gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**

Innerhalb der mit **Pflanzgebiet A** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Strauch- und Baumbestandes das naturnahe Rahmengerüst zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Flächen sind insgesamt offen mit ca. 60 % Rasen-/Wiesenflächen (Regio-Saatgut) und ca. 40 % Gehölzflächen anzulegen und nachhaltig zu pflegen. Die Gräben für die Niederschlagswasserabfuhr sind landschaftlich zu gestalten und als strukturelle Extensivweiden zu entwickeln.

Je 2 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ist ein standortgerechter Strauch, mindestens 80 - 100 cm Höhe, zu pflanzen. Je 150 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein kleinkroniger Laubbau (Hochstämme, StU mindestens 16 - 18 cm) und je 250 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein mittelgroßkroniger Laubbau (Hochstämme, StU mindestens 20 - 25 cm) zu pflanzen.

Wassergebundene Wege mit einer maximalen Breite von 3 m zwischen der Schäferkampstraße und der zentralen Grünfläche (öffentliche Grünfläche C) sind zulässig.

**8.3 Pflanzgebiet B (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit Nr. 14 BauGB**

Innerhalb der mit **Pflanzgebiet B** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Strauch- und Baumbestandes naturnahe Regenrückhaltanlagen in Form landschaftlich gestalteter Erdbanken anzulegen. Sie sind ca. drei bis viermal pro Jahr als Extensivweiden zu mähen bzw. zu räumen. Die Überbereiche sind flach zu modellieren und naturnah mit Gräsern und Uferstauden zu bepflanzen. Offene und dichte bepflanzen Überbereiche sind abzuwechseln. Technisch erforderliche Einbauten zum Erosionsschutz und Zaunanlagen sind zulässig.

**8.4 Pflanzgebiet C (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz) gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Die mit **Pflanzgebiet C** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung der Wege- und Spielplatzflächen offen mit ca. 70 % Rasen-/Wiesenflächen (Regio-Saatgut) und ca. 30 % Gehölzflächen anzulegen; je 2 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ist ein standortgerechter Strauch in mindestens 80 - 100 cm Höhe zu pflanzen. Ferner ist je 150 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein mittelgroßkroniger Laubbau (Hochstämme StU mindestens 20 - 25 cm) zu pflanzen.

**8.5 Pflanzgebiet D (private Grünfläche Zweckbestimmung Schutz und Trenngrün) gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Innerhalb der mit **Pflanzgebiet D** gekennzeichneten privaten Grünfläche sind 2- bis 3-reihige Strauchhecken aus bodenständigen, heimischen Gehölzen zu pflanzen und nachhaltig zu entwickeln; je 2 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ist ein standortgerechter Strauch in mindestens 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen. Ferner sind im Bereich des WR 4 / östliche Plangebietsgrenze je angrenzendem Grundstück zwei kleinkronige Laubbäume, im Bereich des WR 4 / südliche Plangebietsgrenze je angrenzendem Grundstück ein kleinkroniger Laubbau (Hochstämme, StU mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche zwischen Luftschachtweg und Breiter Weg ist lediglich eine 1-reihige Weidenhecke (i. Strauch / Irm, Höhe mindestens 100 - 150 cm) zu pflanzen und zu entwickeln.

Im Pflanzgebiet D nördlich der Margarethenstraße ist innerhalb des Schutzstreifens der Wasserleitung auf Baumpflanzungen zu verzichten (vgl. Pkt. 6.4).

**8.6 Pflanzgebiet E (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Schutz und Trenngrün) gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

Die mit **Pflanzgebiet E** gekennzeichnete Fläche ist unter Berücksichtigung der Trafostation und der Verkehrssicherungspflicht langfristig zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

**8.7 Eingrünung der privaten Stellplatzanlagen im WR 1 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Private Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen bzw. zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein mittelgroßkroniger Laubbau (Hochstämme, StU mindestens 20 cm) zu pflanzen. Die Baumbeste sind flächig zu begrünen.

**8.8 Begrünung Gemeindefläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft mit der erforderlichen Funktionen und Spielbereiche dauerhaft mit einer strukturellen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Je 250 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein mittelgroßkroniger Laubbau (Hochstämme StU mindestens 20 - 25 cm) zu pflanzen.

**8.9 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen im WR gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft mit einer strukturellen Mischvegetation aus Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrslärmereiche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Schlafräumerteil ein Beurteilungspegel der Verkehrslärmereiche von nachts 45 dB(A) sichergestellt werden kann.

**8.10 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der zulässigen Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind vollständig bodenverriegelte Ausfluchtungen unzulässig. Die befestigten Grundstücke z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zwege sind in wasserlässiger Bauweise (Porensen oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenflächen, wassergebundene Decke, Schotterassen etc.) auszuführen.**

**9. Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (3) BauGB**

Gemäß Einsicht in der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind Obergrenzen für Erdgeschossfußbodenhöhen (OK EFH) festgesetzt. Abweichungen bis zu 25 cm sind zulässig.

**B Festsetzungen gemäß § 86 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**1. Dachbindung:**  
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

**2. Dachausbildung:**  
 Zu jedem Baugrundstück ist ein separater Entwässerungsantrag bei der Gemeinde Holzwickede, FB IV Technische Dienste, Abt. Tiefbau, Allee 10 in 59439 Holzwickede einzureichen.

**3. Vorgärten**  
 Vorgärten sind die Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Dies bedeutet:  
 - dass diese Flächen mit Mutterboden anzulegen sind und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder Grünplanzen bestanden sein müssen. Stein- und Kiesflächen o.ä. sind nicht zulässig, sie zählen nicht zu den unbestehenden Flächen.  
 - Der Vorgartenbereich darf für die Zuwegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und getrennt hiervon für die Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 6,00 m befestigt werden.  
 Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter.

**4. Grundstücksentwässerung:**  
 Von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstücksentwässerungen nur in Form von geschnittenen Hecken mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig, ggf. in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun.  
 Seitlich der Gebäudevorderkante sind geschnittene Hecken mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune / begrünte Zäune und Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Unbegrünte blickdichte Zäune wie z.B. Stabmattenzaun mit eingezogenen Kunststoffbändern sowie Mauern sind unzulässig.

**D Hinweise**

**1. Denkmäler:**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, alte Gräben, Einzel Funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, 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 Dipe (02761 / 9375-0, Fax: 02761 / 2468) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchGNW Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist beteiligt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

**2. Bergbau:**  
 Nach Auskunft des Regierungsbezirks Arnsberg ist im Bereich des Plangebietes in Richtung Margarethenstraße Bergbau (Tiefe > 100 m) unkontrolliert erfolgt. Das Plangebiet kann dementsprechend künftig bergbaulichen Erwartungen unterliegen. Somit erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

**3. Technische Regelwerke:**  
 Soweit in diesem Bebauungsplan auf technische Regelwerke, Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien oder Art sowie gutachterliche Stellungnahmen - Bezug genommen worden ist, können diese zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Nordkirchen, während der Dienststunden eingesehen werden.

**4. Bodenschutz:**  
 Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sorgsam und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

**5. Bodenausbau, Sanierung:**  
 Nicht verunreinigter Bodenausbau ist möglichst im Bereich der Baugrundstücke einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

**6. Baugrund:**  
 Eine Versickerung des Niederschlagswassers im gesamten Plangebiet ist nicht möglich. Die Gemeinde Holzwickede weist darauf hin, dass lokal weich und schlecht tragende Horizonte im Plangebiet Stabilisierungsmaßnahmen oder Bodensatz notwendig machen können. Bei unterkellerten Gebäuden werden Maßnahmen zur Trockenhaltung der Kellergeschosse (Achtung! oder weiße Wärme) durch den jeweiligen Bauherrn erforderlich.

**7. Kampfmittel:**  
 Die Bezirksregierung Arnsberg hat eine Luftbildauswertung zur Einschätzung der möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebietes vorgenommen. Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung und Blindgängerverdachtsstellen im Plangebiet liegen nicht vor. Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Bodenausbau dennoch auf eine außergewöhnliche Verfestigung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Holzwickede oder die Polizei zu verständigen.

**8. Altlasten:**  
 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen von Rückbau-, Erschließungs- und Baumaßnahmen kontaminierte Bodenbereiche festgestellt werden. Die jeweiligen Bauverantwortlichen (in der Regel die Bauüberwachung) sollen deshalb gesondert beauftragt werden. Bei der organoleptischen Feststellung von Kontaminationen sind gesonderte Maßnahmen einzuleiten.

**9. Abstimmung mit den Versorgungsträgern**  
 Alle Einzelmaßnahmen die zur Sicherstellung der Erschließung des Baugebietes erforderlich sind, sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

**10. Artenschutz:**  
 Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten (01.11. bis 28.02.) zulässig. Gebäuderückbau (Räumung der Baufelder) ist bevorzugt in den Wintermonaten von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**11. Ökologische Bauleitung:**  
 Der Abriss der Gebäude und die Rodungsarbeiten sind durch eine ökologische Bauleitung (ÖBB) zu betreuen und zu dokumentieren. Der Zeitpunkt des Abrisses und der Rodungsarbeiten sowie Name und Kontakt der ökologischen Bauleitung sind der Gemeinde Holzwickede sowie der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Unna) mindestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen.

**12. Fluglärm:**  
 In einer Entfernung von ca. 2,5 km befindet sich der Flughafen Dortmund - Wickede. Das Plangebiet liegt damit außerhalb der Kontrollzone des Flughafens Dortmund, sodass bauliche Anlagen die Genehmigung der zuständigen Luftaufsichtsbehörde (Bezirksregierung Münster, Domplatz 6 - 7, 48143 Münster) nicht bedürfen. Das Bebauungsgebiet 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.

**13. Sicherung des Mutterbodens:**  
 Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nützbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

**14. Entwässerungsantrag:**  
 Zu jedem Baugrundstück ist ein separater Entwässerungsantrag bei der Gemeinde Holzwickede, FB IV Technische Dienste, Abt. Tiefbau, Allee 10 in 59439 Holzwickede einzureichen.

**15. Schutzstreifen Hochpflanzungsleitung:**  
 Innerhalb des Schutzstreifens zur 110-kV-Bahnstreckenumleitung 508 A/B Linien / Abzw. Hagen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen (Niveauveränderungen des gewachsenen Bodens) nur unter Wahrung des Sicherheitsstandes und unter vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Energie gestattet. Die Maßnahmen dürfen den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen nicht beeinträchtigen oder gefährden. Neuanpflanzungen von mehr als 3,5 m Höhe sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

**Rechtsgrundlagen**

**Gemeindeordnung (GO NW)**  
 §§ 7 (1) und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 f.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966).

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)**  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**Planzielenverordnung (PlanZV)**  
 Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Gemeinde Holzwickede**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 49 "Wohnpark Emischerquelle" ENTWURF**

