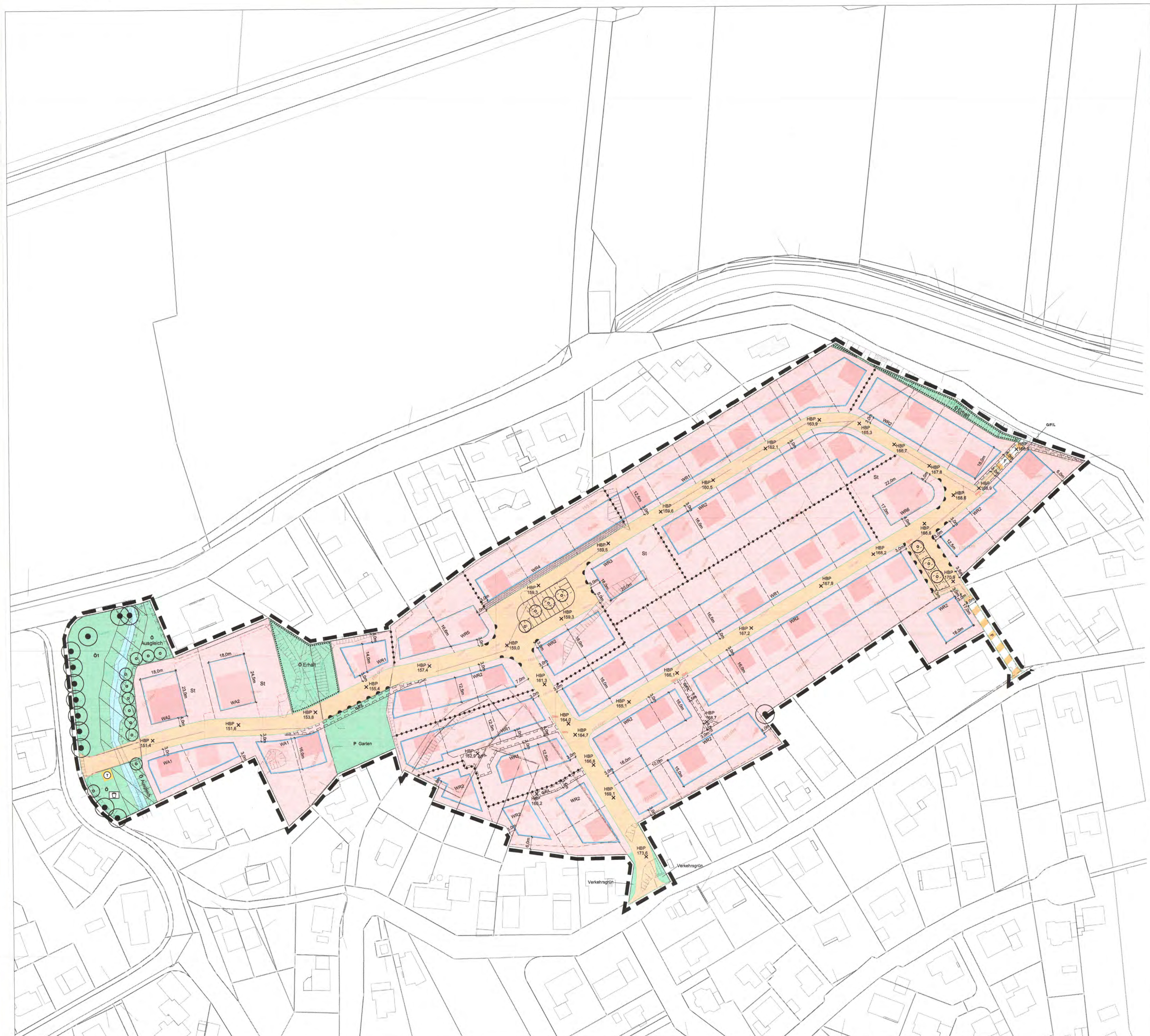
BPlan 28



WR1		WR2		WR3		WR4		WR5		WR6		WA1		WA2	
GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,3	
o	ED	o	ED	o		o	ED	o	E	o		o	ED	o	
TH max. 5,5 m GH max 9,0 m OKFE min. 0,3 m		TH max. 6,3 m GH max. 10,0 m OKFE min. 0,3 m		TH max. 9,5 m GH max. 11,5 m OKFE min. 0,3 m		GH max. 5,5 m OKFE min. 0,3 m		GH max. 6,3 m OKFE min. 0,3 m		TH max. 6,3 m GH max. 10,5 m OKFE min. 0,3 m		TH max. 6,3 m GH max. 9,0 m OKFE min. 0,3 m		TH max. 6,3 m GH max. 10,5 m OKFE min. 0,3 m	

Rechtsgrundlagen

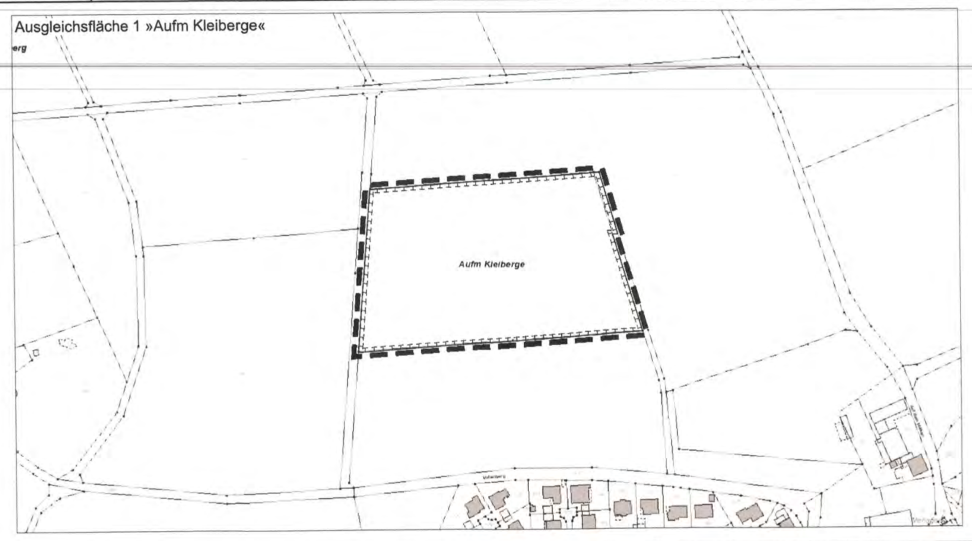
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a), in Kraft getreten am 15. April 2020.

sowie

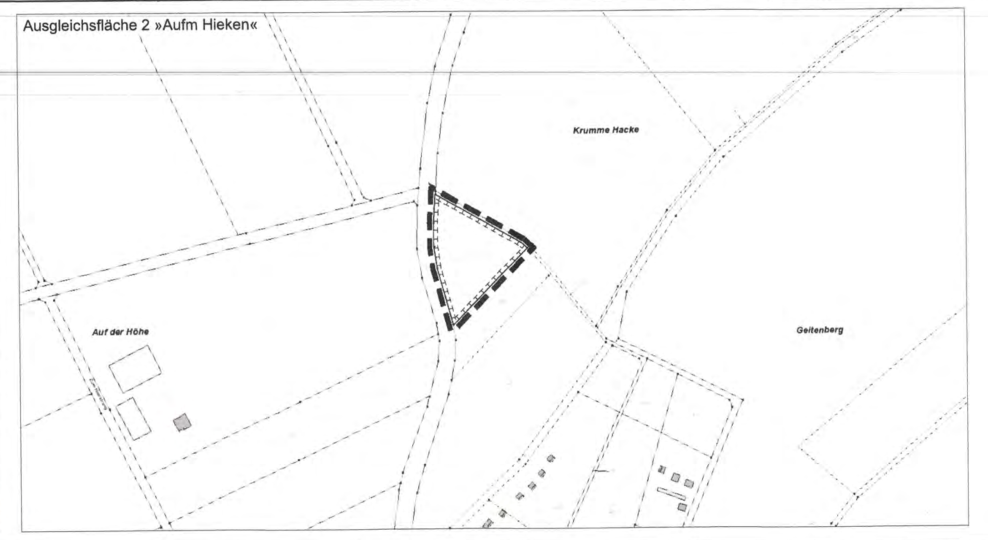
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

in Verbindung mit den Vorschriften
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214), in Kraft getreten am 10. April 2019.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen – Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NW. S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG NRW) vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376), in Kraft getreten am 3. Juni 2020.

Ausgleichsfläche 1 »Aufm Kleiberge«



Ausgleichsfläche 2 »Aufm Hieken«



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat am 25.09.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Wickede (Ruhr), den 15.03.2021

Der Bürgermeister

Dr. Martin Michalzik

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 durchgeführt.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 02.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.04.2019 bis einschließlich 15.05.2019 durchgeführt.

Wickede (Ruhr), den 15.03.2021

Der Bürgermeister

Dr. Martin Michalzik

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat am 01.09.2020 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2020 bis einschließlich 14.10.2020 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am 03.09.2020 entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) erfolgt.

Wickede (Ruhr), den 15.03.2021

Der Bürgermeister

Dr. Martin Michalzik

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat am 15.12.2020 die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen, verbunden mit der Maßgabe, dass nur zu den Änderungen und Ergänzungen Stellung genommen werden kann.

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung hat gemäß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 15.01.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung, verbunden mit dem Hinweis, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können, sind gemäß der Hauptsatzung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wickede (Ruhr), den 15.03.2021

Der Bürgermeister

Dr. Martin Michalzik

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW vom Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) am 23.02.2021 als Satzung mit Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sind im Zeitraum 05.03.2021 bis 12.03.2021 entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Wickede (Ruhr), den 15.03.2021

Der Bürgermeister

Dr. Martin Michalzik

Planunterlage

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte vom überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

............................., den ....

....

I. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 3 und 4 BauNVO)

- WR2 – Reines Wohngebiet (hier als Beispiel: WR2) (gemäß § 3 BauNVO)
- WA1 – Allgemeines Wohngebiet (hier als Beispiel: WA1) (gemäß § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

- z.B. **0,4** – Grundflächenzahl (GRZ) (s. Textliche Festsetzungen 2.1 & 2.2)
- z.B. **GH max. 10,0 m** – Gebäudehöhe in Meter über angrenzender Straßenhöhe als Höchstmaß (s. Textliche Festsetzungen 2.3 & 2.5)
- z.B. **TH max. 6,3 m** – Traufhöhe in Meter über angrenzender Straßenhöhe als Höchstmaß (s. Textliche Festsetzungen 2.3 & 2.5)
- z.B. **OKFE min. 0,3 m** – Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss in Meter über angrenzender Straßenhöhe als Mindestmaß (s. Textliche Festsetzungen 2.3, 2.4 und 2.6)
- z.B. ×**HBP 166,7 m** – Höhenbezugspunkt (m ü. Normalhöhennull (NHN)) (s. Textliche Festsetzungen 2.4)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze (s. Textliche Festsetzungen 3.1)

4. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (s. Textliche Festsetzungen 8.3)
- F – Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

5. Versorgungsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlage
- T – Zweckbestimmung Telekommunikation

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- P – Private Grünfläche
- Ö – Öffentliche Grünfläche (s. Textliche Festsetzungen 7.1, 8.2 & 8.4)
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Garten – Zweckbestimmung Gartenfläche
- Ausgleich – Zweckbestimmung Ausgleich
- Erhalt – Zweckbestimmung Erhalt
- Verkehrsgrün – Zweckbestimmung Verkehrsgrün

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textliche Festsetzungen 8.4)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (s. Textliche Festsetzungen 8.5)
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (von der Lage kann im Rahmen der Ausführung abgewichen werden) (s. Textliche Festsetzungen 8.3)
- Erhalt von Bäumen (s. Textliche Festsetzungen 8.4)

7. Wasserflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vorgartenbereiche mit besonderen Höhenfestsetzungen (s. Textliche Festsetzungen 9.1)
- G/F/L – Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit
- G/F/L – Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bei schmalen Flächen
- GMü – Stellplätze für Gemeinschaftsmüllbehälter
- St – Flächen für Stellplätze (s. Textliche Festsetzungen 5.1)

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Gewässerrandstreifen (gemäß § 38 WHG)

III. Sonstige zeichnerische Darstellungen

1. Zeichnerische Darstellungen

(Darstellungen ohne Festsetzungscharakter - von der Lage kann im Rahmen der Ausführung abgewichen werden)

- Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen
- Möglicher Standort von Hauptgebäuden in den Wohngebieten
- Mögliche Grundstücksteilung

2. Zeichnerische Darstellungen

- 16a – Hauptgebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Kanaldeckel
- Vorhandener Baumstandort
- Zulauf Kanal
- × 121.32 – Höhenpunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- Linien gleicher Höhe (mit der Höhendifferenz von 0,5 m) und Maß über Normalhöhennull (NHN)
- 34,5 m – Bemaßung in Metern (m)

IV. Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB i.V.m der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

In den reinen Wohngebieten WR1, WR2, WR3, WR4, WR5 und WR6 sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausschluss von Ausnahmen

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in den reinen Wohngebieten WR1, WR2, WR3, WR4, WR5 und WR6 ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6. BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß dem nach § 17 BauNVO zulässigen Maximalmaß in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Ausschluss von Überschreitungen der GRZ

Überschreitungen der festgesetzten GRZ zugunsten von Garagen/Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO innerhalb der festgesetzten WR1, WR2, WR4, WR5 sowie WA1 nicht zulässig. In geringfügigem Maße können Überschreitungen ausnahmsweise zugelassen werden. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Die GRZ darf für diese baulichen Anlagen demnach in den Grenzen des § 19 Abs. 4 Satz 2 überschritten werden.

IV. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

(gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i.V.m der BauNVO)

2.3 Begriffsbestimmungen für die Höhenfestsetzungen

Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OKFE) gilt die folgende Definition:
Als OKFE ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens im ersten Vollgeschoss (im bauordnungsrechtlichen Sinne) oberhalb der Geländeoberfläche anzusehen.

Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Gebäudehöhen (GH) gilt die folgende Definition:
Die Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt des Daches.

Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Traufhöhen (TH) gilt die folgende Definition:
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Bei zurückgesetzten Gebäudeaußenwänden (Staffelgeschossen) ist als Traufhöhe der Schnittpunkt der äußersten Gebäudeaußenwand mit dem Dach des obersten Vollgeschosses heranzuziehen.

Als Begriffsbestimmung für ein Staffelgeschoss gilt die folgende Definition:
Als Staffelgeschoss gilt das oberste Geschoss eines Gebäudes, bei dem mindestens zwei Gebäudeaußenwände gegenüber der Gebäudegrundfläche zurückgestaffelt sind.

2.4 Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind die für das jeweilige Baugrundstück ermittelten Höhenbezugspunkte (HBP). Für die Ermittlung der festgesetzten Höhen der Oberkanten der Fußböden im Erdgeschoss (OKFE) gilt folgende Definition:
Die festgesetzten Höhen der Oberkanten der Fußböden im Erdgeschoss (OKFE) beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP). Die für ein Gebäude relevanten Höhenbezugspunkte sind an der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zur Verkehrsfläche an den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien oder an den Grenzen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zu ermitteln. Die relevanten Höhenbezugspunkte liegen dabei an den Grundstücksgrenzen der künftigen Baugrundstücke, hier innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL), die der Erschließung der Anlieger dienen.

Die Höhen der Oberkanten der Fußböden im Erdgeschoss (OKFE) sind je Gebäude wie folgt zu berechnen:
Der Höhenwert für die Höhen der Oberkanten der Fußböden im Erdgeschoss (OKFE) ergibt sich durch lineare Interpolation der beiden nächstgelegenen, zeichnerisch festgesetzten, relevanten Höhenbezugspunkte (HBP). Der relevante Schnittpunkt zwischen zwei Höhenbezugspunkten (HBP) verläuft senkrecht zur Linie zwischen den relevanten Höhenbezugspunkten (HBP) sowie mittig durch die straßenseitige Gebäudefassade. Pro Gebäude gilt dabei jeweils der höchste zu errechnende Bezugspunkt, etwa bei Eckgrundstücken oder bei Gebäuden mit zwei oder mehr straßenseitigen Fassaden oder Fassadenteilen.

Beispielskizze »Lineare Interpolation«

Die beiden nächstgelegenen Höhenbezugspunkte (HBP) 167,2 m ü. NHN und 167,9 m ü. NHN dienen als relevante HBP für die Ermittlung des unteren Höhenbezugspunktes des betreffenden Grundstücks. Durch lineare Interpolation der beiden HBP mittig zur straßenseitigen Gebäudefassade ergibt sich die Höhe von 167,31 m ü. NHN als Bezugspunkt an der Grenze des Baugrund- stücks zur Verkehrsfläche. Die minimale Höhe der Oberkante des Fußbodens im Erd- geschoss (OKFE) liegt folglich bei 167,61 m ü. NHN (+ min. 0,3 m).

Beispielberechnung

$$167{,}2 + \frac{(167{,}9 - 167{,}2)}{(40 - 0)} \times (6{,}43 - 0) = 167{,}31$$

2.5 Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen

Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen dürfen durch Umwehrungen und Attiken abweichend um maximal bis zu 0,9 m überschritten werden.

Umwehrungen oder Attiken über der maximal zulässigen Gebäudehöhe müssen in einem Abstand von 1,0 m von der Traufe zurücktreten.

2.6 Abweichungen der festgesetzten OKFE

Unterschreitungen der zeichnerisch festgesetzten mindestens einzuhaltenden OKFE sind als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde möglich, sofern durch die Grundstückseigentümer im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt wird, dass der Überflutungsschutz gegen anfallende Regenwassermengen der vorgelagerten Straße durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Überschreitungen der Baugrenze

Überschreitungen der Baugrenze auch für untergeordnete Bauteile sind innerhalb der Vorgartenbereiche (im Folgenden definiert als Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen und den ihr zugewandten Baugrenzen) nicht zulässig.

4. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebieten WR1, WR2, WR4, WR5 und WA1 ist je Wohngebäude die Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

In den Wohngebieten WR3, WR6 und WA2 ist je Wohngebäude die Errichtung von maximal acht Wohneinheiten zulässig.

5. Stellplätze und Garagen / Flächen für Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen/Carports

In den Wohngebieten WR1, WR2, WR4, WR5 und WA1 sind Stellplätze und Garagen/Carports gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Sofern die Längsseiten der Garagen bzw. Carports parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen, muss der seitliche Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 1,0 m betragen.

In den Wohngebieten WR3, WR6 und WA2 sind Stellplätze und Garagen/Carports gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch als »Flächen für Stellplätze« festgesetzten Flächen zulässig.

Davon abweichend und sofern die o.g. Voraussetzungen hinsichtlich des Abstandes zur erschließenden Verkehrsfläche eingehalten werden, sind bauordnungsrechtlich geforderte Garagen/Carports und Stellplätze innerhalb der Vorgartenbereiche zulässig.

5.2 Maximal zulässige Größe von Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Wohngebieten bis zu einem maximalen Brutto-Rauminhalt von 40 cbm je Nebenanlage und je Baugrundstück zulässig. Diese dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern landesrechtliche Vorschriften oder die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

6. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Maximalbreite von Zu- und Abfahrten

Zu- und Abfahrten von Grundstücken in den Wohngebieten WR1, WR2, WR4, WR5 und WA1 dürfen je Baugrundstück maximal 6,0 m breit ausgeführt werden. Je Baugrundstück ist eine Zu- und Abfahrt zulässig.

7. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung Ö1

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung »Ö1« ist die Errichtung von
- Stellplätzen mit versickerungsfähigem Pflaster, Gittersteinen sowie mit Auffüllungen aus Ziersteinen oder
- als wassergebundene Decken ausgeführte, befestigte Flächen

auf bis zu maximal 15 % der festgesetzten Fläche zulässig, sofern die Versickerungsfähigkeit der Flächen gewahrt bleibt und sie den weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

8.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den Grundstücken der Wohngebiete ist zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 »Obstgehölze« des Kreises Soest je angefangene 700 qm Grundstücksfläche anzupflanzen. Pflanzausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen. Die Pflanzliste 1 ist in der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die (zeichnerisch festgesetzten) anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Ausgleich« richten sich nach der Pflanzliste 2 in den Anlagen der Begründung. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.

8.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die (zeichnerisch festgesetzten) anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen richten sich nach der Pflanzliste 3 in den Anlagen der Begründung. Die Anflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.

8.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Für die mit einem Erhaltungsgebot zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für wegfallende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Die mit einem Erhaltungsgebot zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume auf den öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung »Ö1« und mit der Zweckbestimmung »Spielplatz« sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für wegfallende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.

8.5 Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Flächen werden zusätzlich zwei Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gemeinde Wickede (Ruhr) zum Ausgleich zugeordnet.

Auf der Fläche »Aufm Kleiberge« (Gemarkung Wiehagen, Flur 1/Flurstück 15 u. teilw. 13) wird eine gut ausgeprägte artenreiche Mähwiese entwickelt. Zum Ziel der Minderung des Schadstoffeintrags in Böden sowie Grund- und Oberflächenwasser ist auf Pflanzenschutzmittel, Gülle und chem.-synth. Stickstoffdüngung zu verzichten. Dazu ist die vorhandene Ackerfläche mit einer Grünlandmischung für artenreiches Extensivgrünland aus zertifiziertem regionalem Saatgut einzusäen und als extensive Wiese zu pflegen. Zudem ist ganzjährig auf den Einsatz oder das Einbringen jeglicher N-Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten, ferner auf Nachsaat und Pflegeumbruch.

Auf der Fläche »Aufm Hieken« (Gemarkung Wiehagen, Flur 2/Flurstück 374) wird eine gut ausgeprägte Hochstamm-Streuobstwiese mit heimischen alten Hochstammobstsorten angelegt. Zur Anlage der Obstwiese sind über die gesamte Fläche max. 15-20 Hochstämme (StU 12-14) zu pflanzen. Es sind heimische alte Hochstammobstsorten (Äpfel, Birnen, Kirschen, Pflaumen) zu verwenden. Zudem ist die vorhandene Grünlandfläche mit einer Grünlandmischung für artenreiches Extensivgrünland aus zertifiziertem regionalem Saatgut einzusäen und als extensive Wiese zu pflegen. Die Ausgleichsfläche »Obstwiese« ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Aufschüttung der Vorgartenbereiche auf die angrenzende Straßenhöhe

Die als »Vorgartenbereiche mit besonderen Höhenfestsetzungen« festgesetzten Flächen sind durch Aufschüttungen auf das Höhenniveau der angrenzenden Straße anzupassen.

Beispielskizze »Aufschüttung der Vorgartenbereiche«

V. Örtliche Bauvorschriften als gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Anpassung des äußeren Erscheinungsbildes von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind in Bezug auf ihre Dächer und straßenseitigen Gebäudefassaden einheitlich zu gestalten. Dies gilt hinsichtlich der Oberflächenmaterialien und -farben sowie der Höhe und Ausrichtung von Traufe und Dachfirst.

2. Dachgestaltung

Geneigte Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehene) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Solaranlagen.

Dachaufbauten/Dachgauben und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 50% der Trauflänge eines Gebäudes zulässig und müssen mindestens 2,0 m Abstand zum Ortgang einhalten.

3. Vorgärten

Da notwendige Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Zuwegungen insbesondere auch die Vorgartenbereiche (Flächen zwischen den öffentlich Verkehrsflächen bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen und den ihr zugewandten Baugrenzen) betreffen, sind die verbleibenden Vorgartenbereiche zu begrünen bzw. gärtnerisch auszugestalten und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten. Aufschüttungen sind zulässig.

Als nicht begrünt im Sinne dieser Festsetzung gelten insbesondere solche Flächen, die als Steingärten, Steinbeete sowie Vergleichbares ausgeführt werden. Nicht zulässig sind flächige Aufschüttungen oder Auffüllung und das Bedecken der Flächen mit Sand, Split, Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbaren, nicht organischen Materialien.

V. Örtliche Bauvorschriften als gestalterische Festsetzungen (Fortsetzung)

(gemäß § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

4. Einfriedungen

Einfriedungen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherte Flächen sind in den Vorgartenbereichen ausschließlich zulässig als
- lebende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 4 in den Anlagen der Begründung und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche
- massive Mauer bis zu einer Höhe von max. 0,90 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

Bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen bzw. und/oder an mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherte Flächen grenzen, sind ausgenommen der Seiten des Hauszugangs Hecken, Maschendraht-, Stabgitter- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

5. Stellplatzsatzung

(gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 »Osterdorf« sind die Vorgaben der »Stellplatzsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr)« in der Fassung vom 08.05.2020 einzuhalten.

VI. Hinweise

1. Artenschutz

Nach Prüfung des Vorkommens planungsrelevanter Arten (»Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 28 „Osterdorf" in Wickede-Echthausen« vom 08.08.2019) ist deren Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung nach derzeitigem Sachstand nicht ersichtlich. Um durch die Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

(Unbeabsichtigte) Verletzungen oder Tötungen von potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten sowie weiterer »Allerweltsarten« können durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorsorglich vermieden werden. Zu beachten ist, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig sind.

Eine (unbeabsichtigte) Verletzung oder Tötung von Fledermausarten lässt sich jedoch auch bei einer Baufeldfreimachung in den Wintermonaten nicht gänzlich ausschließen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, ist zur Ermittlung möglicher Baumquartiere eine Kontrolle der Höhlen in den zu fällenden Bäumen in Form einer visuellen Kontrolle aus der Nähe bzw. Prüfung von ggf. tiefer reichenden Höhlungen mit einer Endoskop-Kamera im Rahmen der Baufeldfreimachung durch einen artenschutzrechtlichen Experten erforderlich. Auf Grundlage dieser Untersuchungen kann eine abschließende Beurteilung vorgenommen werden. Sollten Nachweise dieser Arten erbracht werden, sind entsprechende Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen.

2. Baumschutz

Die zu erhaltenden Bäume sowie der Baumbestand im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich sind während den Baumaßnahmen gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) entsprechend zu schützen.

Für diese sowie die mit einer Erhaltungsfestsetzung gesicherten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920 vorsorglich und nachhaltig zu schützen und ausreichend zu bewässern. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.

Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern.

Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4), vorzunehmen sind.

3. Unterschreitung Waldabstand

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich Wald. Bei einer Bebauung von unter 30 bis 35 m zum Waldrand besteht eine Gefährdung durch umfallende Bäume auf die dort befindliche Bebauung. Die Bebauung sollte nicht in den möglichen Fallbereich der Bäume gelegt werden und auf die rechtlich geforderte Verkehrssicherungspflicht hingewirkt werden.

4. Bodenverhältnisse und Bodenschutz

Im Planungsraum stehen flächendeckend schutzwürdige (Pseudogley-Braunerden, Gleye) und sehr schutzwürdige (Pseudogley-Parabraunerden) Böden an. Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse wird eine gutachterliche Begleitung der Erschließungsarbeiten empfohlen. Grundsätzlich sind im Rahmen der Erdarbeiten die Vorgaben der DIN EN 1610 sowie der ZTVE-StB 17 zu berücksichtigen.

Bei den chemischen Laboranalysen im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) der MP1-Auffüllungen (RKS 2 + RKS 3) für die Parameter PAK sowie Benzo(a)pyren im Bereich der geplanten Straße überschritten. Bei den Erschließungsarbeiten sind die Auffüllungen auszukoffern und zu beseitigen. Falls die Auffüllungen unangetastet verbleiben, sind diese zu versiegeln. Insgesamt sind die Abgrenzung der Sanierungsmaßnahmen und deren Durchführung im Rahmen der Bauausführung gutachterlich zu begleiten.

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Der Abtrag der oberen Bodenschicht (Mutterboden) sollte innerhalb einer trockenen Witterungsperiode erfolgen, um Gefügeschäden vorzubeugen und keine Bodenverdichtung herbeizuführen (Strukturzerstörung). Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.

Zur Herstellung der Regen- und Schmutzwasserleitungen wird auf die entsprechenden Normen (z.B. DIN 4124, DWA-A 139 Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen sowie die sonstigen maßgeblichen ATV'en der DWA etc.) verwiesen. Des Weiteren wird auf die Schrift »Herstellung und Instandhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen«, Ausgabe April 2012 der Gütesicherung Kanalbau RAL-GZ 961 des Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. hingewiesen.

Das Baugelände gehört gem. RStO der Frosteinwirkzone I an. Bei der Ausführung der Verkehrsflächen sind die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen.

Sollten während der Erdarbeiten Abweichungen von den im Baugrundgutachten beschriebenen Verhältnissen angetroffen werden, ist der Gutachter hinzuzuziehen.

5. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 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 NW).

Bei einer Sondierung des Geländes wurden Bodendenkmäler (Relikte urgeschichtlicher Besiedelung) gefunden. Der Bereich um die festgestellten Siedlungsspuren herum soll flächig ausgegraben und das Bodendenkmal beseitigt werden, bevor mit den Baumaßnahmen im Gebiet begonnen wird.

6. Wasserschutzzone III

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Echthausen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 10. Dezember 1984 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten. Weiterhin sind die geltenden verordnungsrechtlichen Auflagen für Wasserschutzgebiete zu berücksichtigen. Dies betrifft die Verwendung von Recyclingmaterial (Runderlass des MUNLV „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten im Straßen- und Erdbau" sowie die Bemessung und Prüfpflichten für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Neben der Genehmigungspflicht nach der Wasserschutzgebietsverordnung besteht für die Nutzung der Erdwärme die Erlaubnispflicht nach 8 WHG. Die Erteilung von Erlaubnissen wird seitens der Wasserbehörde des Kreises Soest generell nicht in Aussicht gestellt. Dies ist durch die unmittelbare Nähe zum Wasserwerk begründet. Bei der Erstellung und beim Betrieb der Erdwärmenutzungsanlagen wird regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen. Nach der Stellungnahme des Geologischen Dienstes stehen unmittelbar angrenzend zum Baugebiet Sande der Niederterrasse an. Durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so nahe an den Wassergewinnungsanlagen entsteht ein nicht zu verantwortendes Gefährdungspotenzial. Nach 49 AwSV dürfen Anlagen mit Erdwärmesonden in Wasserschutzgebieten nicht errichtet werden.

7. Niederschlagswasser

Die vorhandenen natürlichen Böden innerhalb des Plangebietes neigen zur Staunässe. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers der versiegelten Grundstücksflächen, insbesondere der Dachflächen ist vor Ort im Sinne des § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz daher aufgrund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ungünstig. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher als Brauchwasser etwa zur Bewässerung der Außenanlagen zu nutzen oder in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Es ist sicherzustellen, dass anfallende Regenwassermengen nicht auf benachbarte Grundstücke entwässert werden. Anfallendes Schmutzwasser ist dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen. Es ist sicherzustellen, dass anfallende Regenwassermengen nicht auf benachbarte Grundstücke entwässert werden.

8. Ver- und Entsorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen angezeigt werden.

9. Zufahrten auf privaten Grundstücken

Entlang der Erschließungsstiche sind Zufahrtmöglichkeiten auf die und Abfahrtmöglichkeiten von den privaten Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen. Wendemöglichkeiten - sofern diese erforderlich sind - sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

10. Ladestationen für Elektroautos

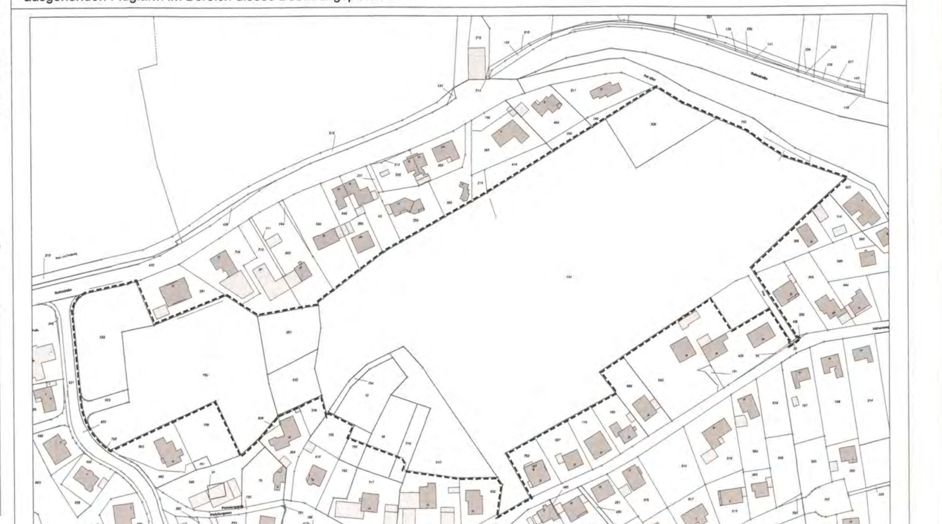
Innerhalb der mit »Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen« gekennzeichneten Flächen wird die Errichtung von einem Stellplatz mit Ladestation für Elektrofahrzeuge empfohlen.

11. Belange des Bahnverkehrs

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen (nördlich des Plangebietes, Entfernung min. 200 m) entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

12. Flugplatz

In einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Bebauungsplangebiet liegt der Verkehrslandeplatz Arnsberg. Das Plangebiet ist Lärmeinwirkungen durch den Flugbetrieb ausgesetzt, die jedoch nach den von der Luftfahrtbehörde anzuwendenden Kriterien als zumutbar eingestuft werden. Aufgrund dieser Einstufung besteht für die Luftfahrtbehörde keine rechtliche Handhabe zur Einschreitung gegen den vom Flugbetrieb ausgehenden Fluglärm im Bereich dieses Bebauungsplans.



WICKEDE (RUHR)

Bebauungsplan Nr. 28

– Osterdorf –

Bearbeitung:

postwelters | partner

Gemarkung Echthausen, Flur 5

Maßstab 1:1.000

02. Februar 2021