I. Erklärung der Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB **und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** gem. § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- z.B. II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
- I * — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- 0,4 — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- H min. / max. — min. bzw. max. zulässige Gebäudehöhe gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- RDH — nur Reihen- oder Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- a — abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise; bei Reihenhäusern ist eine Gesamtlänge von über 50 m zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4 + 6)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wickede (Ruhr) zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

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

- Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)
- 170.090 — Gradiente der fertiggestellten Erschließungsstraße mit Höhenangabe über NN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB (i.V.m. Hinweis Nr. 5)

Flächen für die Abfallentsorgung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Flächen für die Abfallentsorgung; hier: Müllcontainersammelplatz gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung: Spielplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7)
- Ö öffentlich
- P privat

Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Waldfläche gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 8)

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauONW

- z.B. ≤ 45° — zulässige Dachneigung (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 9)

Sonstige erläuternde Planzeichen

- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- 4,50 — Bemaßung von Abständen in Meter
- Baum mit vorgeschlagenem Standort (informelle Eintragung)
- Fußweg (informelle Eintragung)
- 141,40 — Geländehöhe über NN
- vorh. Kanalstrasse (informelle Eintragung)
- Böschung Straße / Grundstück
- 719 — vorh. Flurstück mit Flurstücksnummer
- Sichtdreieck (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 15)
- 37 — Grundstücksnummer (informell)

II. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Anzahl der Vollgeschosse

1. Gem. § 31 (1) BauGB i. V. m. § 16 (6) BauNVO darf die höchste Geschoßzahl ausnahmsweise durch ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß handelt.

- Höhenfestsetzung gem. § 9 (2) BauGB

Gebäudehöhe

2. Als Gebäudehöhe H gilt der lotrechte Abstand zwischen der Höhe der Gradiente der fertiggestellten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachaußenhaut (First, Oberkante höchste Aufbauwand), gemessen in der Mitte des Gebäudes, rechtwinklig zur Straßengradiente; siehe Systemskizze.

Sockelhöhe

3. Die Oberkante EG - Rohfußboden (OKRD) darf max. 0,25 m über den höchsten Punkt der Straßengradiente (gemessen in der Mitte des Gebäudes, rechtwinklig zur Straßengradiente) liegen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4. Nebenanlagen über 30 cbm im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

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

5. Im öffentlichen Straßenraum sind mind. 9 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als standortgemäß (i.S.d. Festsetzung setzen die Bäume der Artenliste 1. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6. Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum der Artenliste 1 oder 2 hochstämmige Obstbäume der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 86 (1) BauONW gärtnerisch zu gestalten.
Der Nadelgehölzanteil an Hecken-, Strauch- und Baumbepflanzung darf insges. max. 10 % betragen.

7. Auf der mit (M 1) gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte heimische Gehölze in Gruppen oder einzeln anzupflanzen.
Im Bereich der privaten Grundstücke erfolgt eine Heckenanpflanzung.
Als standortgemäß im Sinne dieser Festsetzung gelten Arten der Artenliste 1.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
Im Bereich von Leitungstrassen sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten (z.B. DIN 1998)

Auf der mit (M 2) gekennzeichneten Fläche ist in einer Abstimmung mit dem Staatlichen Forstamt Rüthen und dem Kreis Soest eine Bepflanzung in der Form vorzunehmen, daß sich im Zusammenhang mit der angrenzenden Waldfläche ein gestufter Waldsaum ausbilde.
Der informell eingetragene Unterhaltungsweg zur Waldbewirtschaftung ist zu integrieren.

Artenliste 1
Beispielhafte Auswahl

Bäume:

Esche	Fraxinus excelsior	Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Winterlinde	Tilia cordata
Rotkastanie	Aesculus hippocastanum	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldahorn	Acer campestre #	Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus #		

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Holunder	Sambucus nigra

Artenliste 2
Arten der Liste 1 sowie:

Hochstämmige Obstbäume
Kirsch-/Pflaumen-, Apfel- oder Birnenbäume — Prunus -, Pyrus - oder Malusarten in Sorten

Anmerkung: Mit # gekennzeichneten Baumarten sind auch für Heckenpflanzungen geeignet.

Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

8. Die Waldfläche ist in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Forstamt Rüthen und dem Kreis Soest so auszubilden, daß sich im Zusammenhang mit der angrenzenden Anpflanzungsfläche ein gestufter Waldsaum bildet.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauONW

Dachgestaltung gem. § 86 (1) BauONW

9. Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung erlaubt. Flachdächer (Dachneigung < 10°) auf Hauptgebäuden sind unzulässig. Andere Dachformen (außer Flachdach) wie z.B. Pult-, Walm- oder Zeltdach sind ebenfalls zulässig.

10. Dachgauben sind allgemein zulässig. Die Summe der Einzelbreiten darf jedoch 1/2 der Traufllänge nicht überschreiten.

Fassade

11. Die Außenhaut der Gebäude ist entweder mit Putz oder unglasierten Klinkermauerwerk zu versehen.
Fachwerkgebäude, Gebäude mit Fachwerkteilen und massive Holzgebäude sind zulässig.

Stellplätze

12. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z. B. durch Verwendung von Schotterrasen Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster)

Garagen

13. Garagen , die parallel zur Erschließungsstraße stehen, müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie haben.

Einfriedungen

14. Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen max. 1,00 m hoch sein. Es sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen wie z. B. Trockenmauern oder Staketeinzäune zugelassen werden.

Sonstige erläuternde Planzeichen

15. Auf der als Sichtfläche freizuhaltenden Fläche dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Einzelne hochstämmige Bäume, deren Kronenunterkante nicht niedriger als 2,50 m sowie Masten mit Schildern, deren Unterkante nicht niedriger als 2,50 m ist, sind zulässig.

III. Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761 / 93730 anzuzeigen und die Entdeckungsstätt drei Werktage in unveränderten Zustand zu belassen.

2. Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

3. Der bei Aushubtätigkeiten anfallende Bodenaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.

4. Es wird empfohlen, Flachdächer auf Nebengebäuden / untergeordneten Gebäudeteilen extensiv zu begrünen.

5. Die Querneigung der Erschließungsstraße ist nicht berücksichtigt. Der Fahrbahnrand kann entsprechend niedriger oder höher sein als die angegebene Höhe der Gradiente (Zufahrten / Einfahrten).

6. Sollten bei Erdarbeiten Altlälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Altlälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.

- Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle, sind gem. § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWi- / AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrWi- / AbfG).
- Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlich Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes- Bodenschutzgesetz BBodSchG).
- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden, u.a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
- Seit 1995 ist in Nordrhein - Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelasteten Bodenaushub, Bauschut, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Gämmmaterial) gefördert werden soll.
Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest (ESG) in die Börse eingeben lassen. Ansprechpartner bei der ESG ist Herr Ruthe (Tel.:02921 - 353102).
- ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrWi- / AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 Abs. 5 KrWi- / AbfG), ist der Bodenaushub als Überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.
Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage LS. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrWi / AbfG im Gebiet des Kreis Soest sind wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht.

Rechtsgrundlagen

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14 Juli 1994 (GV NW S. 666 / SGV NW S. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12.1995 (GV NW S. 1196)

§§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Ge vom 30.06.1996 (BGBl. I. S. 1189), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (IWG) vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466

§ 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, SGV NW 2

§ 16 der Hauptsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) vom 27.12.1979 in der Fassung der 14. Änderung

Gemeinde Wickede
Bebauungsplan Nr. 53
" Am Hövelwald "

Fassung / Art / Inhalt: ~~2. Offenlegung~~ — Maßstab 1:50

Zeichnung-Nr.	121001/00		Plot - Name	bplanOffl1neu.plt
Blattgröße	L= 1,39 m	B = 0,90 m	qm = 1,25	Plot - Datum 11.01.2000 / Schaefer

Änderungen:

a	29.10.1999	d	
b	11.01.2000 / Schaefer	f	
c		g	

HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH
KÖNIGLICHER WALD 7
33142 BÖREN
Tel.:02951/9815-0
Fax:02951/9815-50

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 Die Flurbezeichnung der städebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

Wwd., den 03.02.2000
Öff. best. Vermessungsingenieur
Jurdmann & Siedhoff
Nehelmer Straße 47
59427 Werl
(Jurdmann)

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 07.09.1998 bekanntgemacht worden.
Der Beschluß ist entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) am 07.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
(Gurka) (Schwarzkopf)
Bürgermeister / Schriftführer

Auf Beschluß des Rates der Gemeinde Wickede (Ruhr) vom 01.09.1998 ist die Aufstellung Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 07. / 08. 09.1998 durch eine Auslegung der Plankonzeption nebst Begründung in der Fassung vom 18.09.1998 bis 16.10. 1998 einschließlich erfolgt.
Wickede (Ruhr), den 20.10.1998
(Martens) Gemeindedirektor

Auf Beschluß des Rates der Gemeinde Wickede (Ruhr) vom 17.06.1999 hat der Bebauungsplan gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) für die Dauer eines Monates in der Zeit vom 29.06.1999 bis 10.08.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) am 18.06.1999 bekannt gemacht worden.

Auf Beschluß des Rates der Gemeinde Wickede (Ruhr) vom 26.10.1999 hat der Bebauungsplan gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) für die Dauer eines Monates in der Zeit vom 09.11.1999 bis 09.12.1999 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) am 28.10.1999 bekannt gemacht worden.

Wickede (Ruhr), den 13.12.1999
(Martens) Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 den Bebauungsplan gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.
(Martens) Bürgermeister
(Schwarzkopf) Schriftführer

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist gem. § 10 (3) BauGB am 27. + 29.12.00 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung liegen während der Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Wickede (Ruhr), den 03.02.2000
(Martens) Bürgermeister