



I. Zeichnerische Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
 - TH max. 177,50 m ü. NHN Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
 - überbaubare Grundstücksfläche
- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Festsetzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde sowie der Stadtwerke Fröndenberg Wickede GmbH
 - Leitungsrecht zugunsten Gelsenwasser AG
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes gem. § 16 (5) BauNVO
- Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 89 BauO NRW
- SD Satteldach
 - KD Krüppelwalmdach
 - 35° - 45° zulässige Dachneigung

- Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen
- Flurstücksgrenzen und -nummern
 - Geländehöhe (NHN-Höhen)
 - vorhandene Bebauung
 - Bestandsbaum
 - Bachverlauf (Erbkebach)
 - Bemaßung von Abständen

II. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe der baulichen Anlagen
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage mit Satteldach oder Krüppelwalmdach erfolgt in Meter über Normalhöhennull (im Plan m. ü. NHN). Bei der Berechnung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen mit Satteldach oder Krüppelwalmdach ist die Traufhöhe (TH) als Bezugspunkt maßgebend. Die Traufhöhe (TH) bestimmt sich nach dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenwand des Gebäudes.
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück unterzubringen. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO auf dem privaten Baugrundstück zulässig. Stellplätze und offene Garagen (Carports) sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Erschließungsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von begrünten Müllbehälterstellflächen unzulässig.
- Leitungsrecht** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zur Sicherstellung der Schmutzwässerung wird den Anliegern ein gegenseitiges Leitungsrecht auf der mit (A) umgrenzten Fläche eingeräumt und der Gemeinde der Betrieb eines Schmutzwasserkanals gestattet. Innerhalb des gleichen Schutzbereichs wird zugunsten der Stadtwerke Fröndenberg Wickede GmbH die Verlegung und der Betrieb von Versorgungsleitungen gestattet.
Auf der mit (B) umgrenzten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gelsenwasser AG festgesetzt.
Diese mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung bzw. Überbauung freizuhalten. Bei Nachpflanzungen sind keine tiefwurzelnden Bäume zu verwenden. Diese sind mit dem Versorger abzustimmen.
- Erhalt Baumbestand** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume entlang des Waltringer Weges im WA-Gebiet sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder (anlage- und/oder baubedingten) Verlust von Bäumen sind diese durch Nachpflanzung heimischer Laubbäume 1. und 2. Ordnung im WA-Gebiet zu ersetzen. Nachpflanzungen sind mit dem Versorger abzustimmen.

III. Gestalterische Festsetzungen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- Dächer**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Einzel- bzw. Doppelhäuser Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer (KD) zulässig.
Damit die Grundform des Satteldaches bzw. Krüppelwalmdaches erkennbar bleibt, wird der Umfang der zulässigen Dachaufbauten begrenzt. Zulässig sind auf Satteldächern bzw. Krüppelwalmdächern Dachgauben, sofern die Dachgauben 50 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und mind. 1,50 m vom Ortgang entfernt sind.
- Doppelhäuser**
Aneinander gebaute Gebäude werden üblicherweise als eine Einheit wahrgenommen. Zur Förderung eines städtebaulich integrierten Bebauungsbildes und um eine beliebige Gestaltung von Doppelhäusern auszuschließen, wird die Festsetzung getroffen, dass Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Sockel-, Trauf- und Firsthöhe (profilgleich) sowie Material und Farbgestaltung einheitlich auszubilden sind.

IV. Hinweise

- Artenschutz**
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.
Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.
- Umgang mit Bodendenkmälern**
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 Wickede (Ruhr) als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Kampfmittel**
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Wickede (Ruhr) (Tel.: 02377/915-0) und die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder -2132), zu verständigen.
- Stellplatzsatzung**
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) vom 08.05.2020 ist zu beachten. Gemäß der Stellplatzsatzung sind für Ein- und Zweifamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohneinheit (WE) nachzuweisen.
- Schutz des Baum- und Gehölzbestandes**
Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.

Verfahrensvermerke

<p>Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Zeit vom 11.12.2019 bis 18.12.2019. Wickede (Ruhr), den 04.01.2021</p> <p>(Dr. Michalzik) Bürgermeister</p>	<p>Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2020 bis 14.10.2020 einschl. öffentlich ausliegen. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Wickede (Ruhr), den 04.01.2021</p> <p>(Dr. Michalzik) Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 diesen Bebauungsplan einschließlich Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Wickede (Ruhr), den 04.01.2021</p> <p>(Dr. Michalzik) Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom 21.12.2020 bis 28.12.2020 gemäß der Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan sowie die zugehörige Begründung liegen während der Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Wickede (Ruhr), den 04.01.2021</p> <p>(Dr. Michalzik) Bürgermeister</p>

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
 - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - Bekanntm VO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516 i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255) zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

Gemeinde Wickede (Ruhr)

Bebauungsplan Nr. 67
"Waltringer Weg"

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/by-2.0 (www.govdata.de)