



- ### I. Zeichnerische Festsetzungen / Erklärung der Planzeichen
- Grenze des räumlichen Änderungs- und Erweiterungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB
 - - - - - Grenze des räumlichen Änderungs- und Erweiterungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 WA 2 Wo
 Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 nicht zulässig:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
- Mindestbreite von Grundstücken** gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB
 b mind. 16/10
 Mindestbreite für Baugrundstücke mit einem Einzelhaus / einer Doppelhaushälfte in Metern gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB
- Straßenverkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (6) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
 GD Geneigtes Dach
 FD Flachdach
- Sonstige erläuternde Planzeichen**
 29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
 -5,00- Bemaßung in Metern
 - - - - - Vorschlag Grundstücksstellung
 - - - - - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 48

- ### III. Hinweise
- 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 Ope, in der Wüste 4, 57462 Ope, Tel.: 02761/93750, Fax 02761/937520 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
 - In direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle liegen Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schürfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem unteren Pleistozän (Prätogelen bis Tegelen/Cromer) angetroffen werden können. Vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen ist das LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Ansprechpartner Herr Dr. Pott, 0251 591 05; christian.pott@wl.rlp.org), frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.
 - Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfallt.
 - Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
 - Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verhältnisse festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Wickede (Ruhr) als Örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Städtischer Kampfmitelräumdienst- (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.
 - Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Raumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind.
 - Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. Des Weiteren ist die DIN 18520 Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.
 - Bei Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.
 - In einer Entfernung von ca. 1,8 km zum Bebauungsplangebiet liegt der Verkehrslandeplatz Arnsberg. Das Plangebiet ist Lärmwirkungen 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 Handhabung zur Einschränkung gegen den vom Flugbetrieb ausgehenden Fluglärm im Bereich dieses Bebauungsplans.

- ### II. Textliche Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 1. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 9,50 m zulässig.
 2. Bei Gebäuden mit einem Flachdach (FD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 7,00 m zulässig.
 3. Als oberer Bezugspunkt für die zulässige maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der jeweiligen Dachkonstruktion. Als der maßgebliche untere Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßengradiente der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (M) des Baugrundstücks.
-
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 4. Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist je Baugrundstück ein Baum folgender Art zu pflanzen: lokaltypische, hochstämmige Obstbäume; Eiche, Bergahorn, Hainbuche, Esche
 Ausnahme: Das Pflanzgebot entfällt, wenn auf dem Baugrundstück mind. 1 vorhandener Baum mit einem Baumstammdurchmesser von ≥ 20 cm erhalten wird.
 5. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.
- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
 6. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vor- und Maßgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr). Die genannte Stellplatzsatzung liegt dieser Planzeichnung bei und kann grundsätzlich zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Wickede (Ruhr) im Bauamt eingesehen werden.
 7. Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
 8. Dachgauben sind zulässig, sie dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 m vom Ortsgang entfernt sein.
 9. Ein oberstes Geschoss, welches weniger als 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat und somit bauordnungsrechtlich ab dem 01.01.2019 mit in Krafttreten der neuen BauO NRW kein Vollgeschoss darstellt, ist nur bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind die zuvor genannten Geschosse ("Staffelgeschosse") unzulässig.

Verfahrensvermerke					
KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG Stand der Planungsunterlage: Die Planungsunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude den Anforderungen der Flurstückenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	ÄNDERUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 BauGB beschlossen.	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht wurde gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Wickede am 01.09.2020 beschlossen.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 14.09.2020 bis 14.10.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 04.09.2020 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 diese Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.12.2020 öffentlich bekannt gemacht.	BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) im Zeitraum 21.12.2020 bis 28.12.2020 bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.
Soest, den	Wickede (Ruhr), den 04.01.2021	Wickede (Ruhr), den 04.01.2021	Wickede (Ruhr), den 04.01.2021	Wickede (Ruhr), den 04.01.2021	Wickede (Ruhr), den 04.01.2021
Kreis Soest Bau, Kataster, Straßen, Umwelt Liegenheitskataster und Geodatenmanagement					
im Auftrag	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Übersichtsplan (ohne Maßstab)	Rechtsgrundlagen	Kartengrundlage
	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. S. 421 ff.) in der zurzeit geltenden Fassung. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.	automatisierte Liegenheitskarte (ALK) des Kreises Soest im UTM ETS 89 System

03			
02			
01			
Änderungen		Datum Projektl. / gez.	
Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----		Planner-Zeichnungsnummer: 131-002-00-B4-01-00-00	
Satzungsfassung			
Gemeinde Wickede (Ruhr) Hauptstraße 81 58739 Wickede (Ruhr)			
Plotname 131-002-00-B4-01-00-00.pdf Datum 08.03.2021 Blattgröße L x B 0,87 x 0,68 Projektleiter: Ca gez.: Va		Auftraggeber Gemeinde Wickede (Ruhr) Hauptstraße 81 58739 Wickede (Ruhr)	
Maßstab 1:500		Projekt Bebauungsplan Nr. 48 "Feldweg"	
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---		Planinhalt 3. Änderung und Erweiterung gem. § 13 b BauGB	
 HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50			