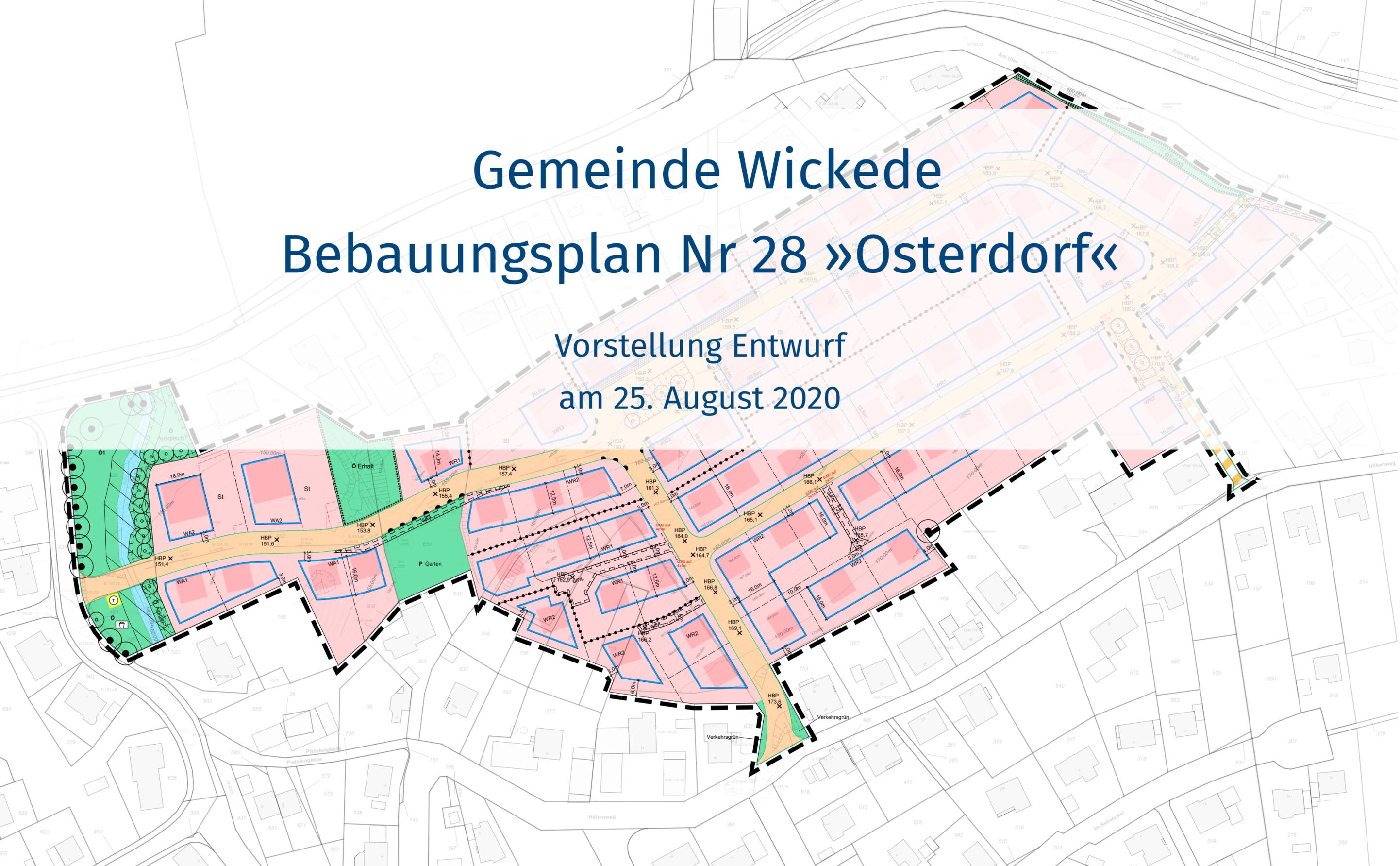


Gemeinde Wickede

Bebauungsplan Nr 28 »Osterdorf«

Vorstellung Entwurf
am 25. August 2020



- Bauleitplanverfahren
- Städtebauliches Konzept
- Entwurf Bebauungsplan in der Übersicht
- Festsetzungen im Detail
- Fachgutachten und Fachuntersuchungen

Bisherige Verfahrensschritte Bebauungsplan Nr. 28 »Osterdorf«

- Sep. 2018** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Okt. 2018** Beteiligungsveranstaltung anhand des städtebaulichen Konzepts
- Okt./Nov. 2018** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und vorgezogene Beteiligung der Behörden und TöBs
- Apr. 2019** Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöBs gem. § 4 (1) BauGB
- Apr./Mai 2019** Durchführung der Behördenbeteiligung

Städtebauliches Konzept - Oktober 2018

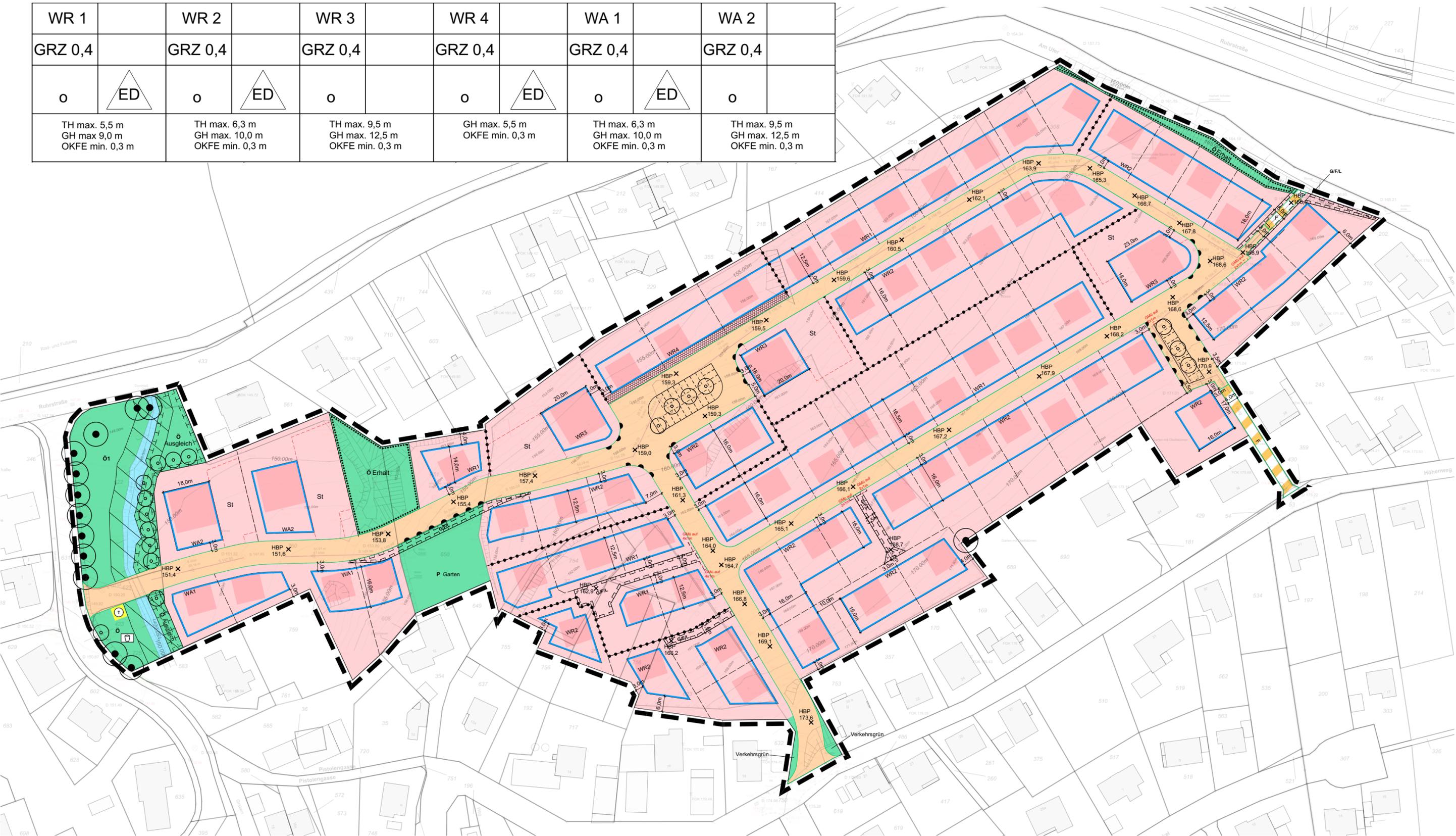


Städtebauliches Konzept - Februar 2019



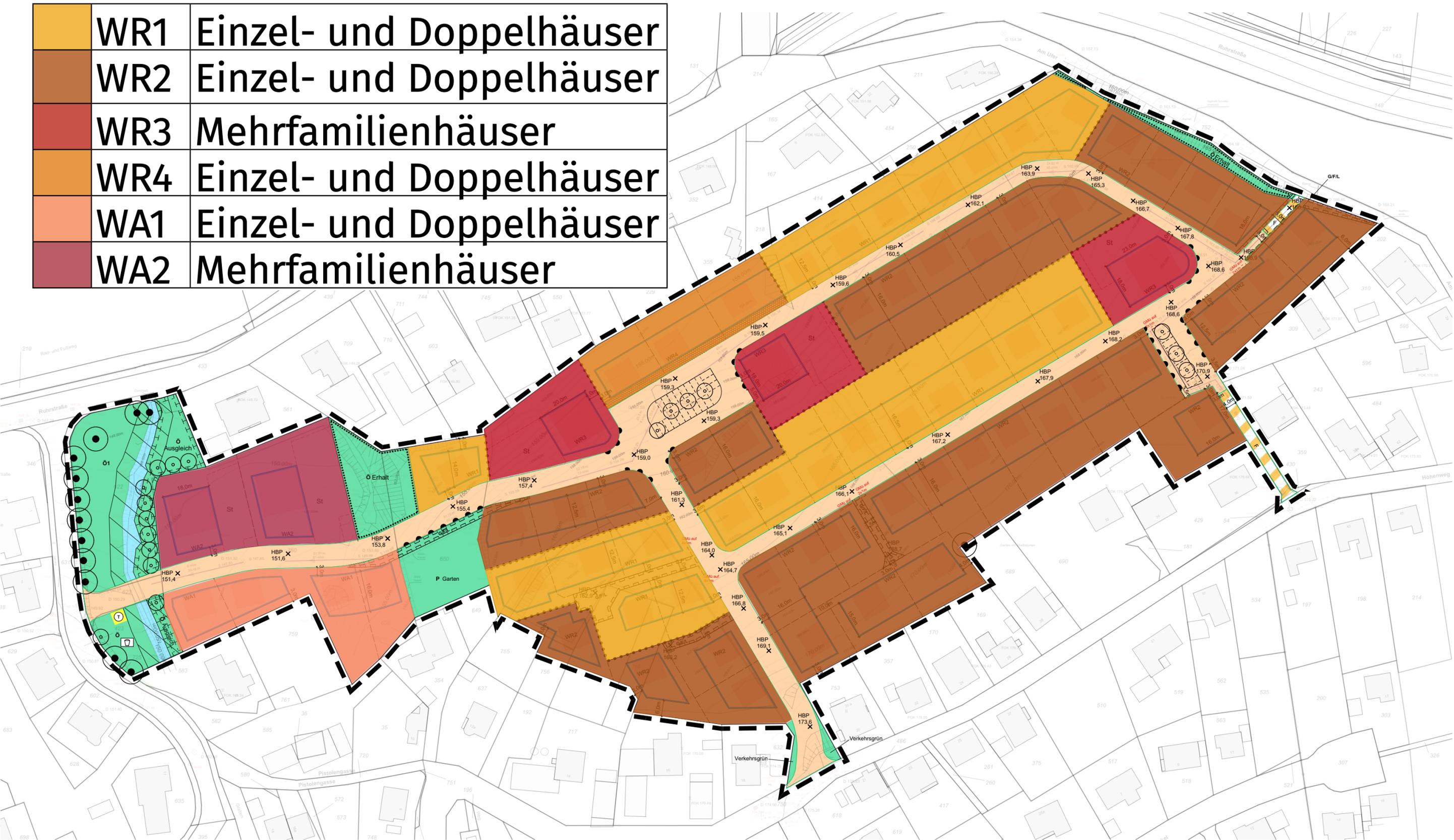
Bebauungsplanentwurf - August 2020

WR 1		WR 2		WR 3		WR 4		WA 1		WA 2	
GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4	
o	ED	o	ED	o		o	ED	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. 12,5 m OKFE min. 0,3 m		GH max. 5,5 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. 12,5 m OKFE min. 0,3 m	



Gliederung der Wohngebiete

	WR1	Einzel- und Doppelhäuser
	WR2	Einzel- und Doppelhäuser
	WR3	Mehrfamilienhäuser
	WR4	Einzel- und Doppelhäuser
	WA1	Einzel- und Doppelhäuser
	WA2	Mehrfamilienhäuser



Grundflächenzahl (GRZ)

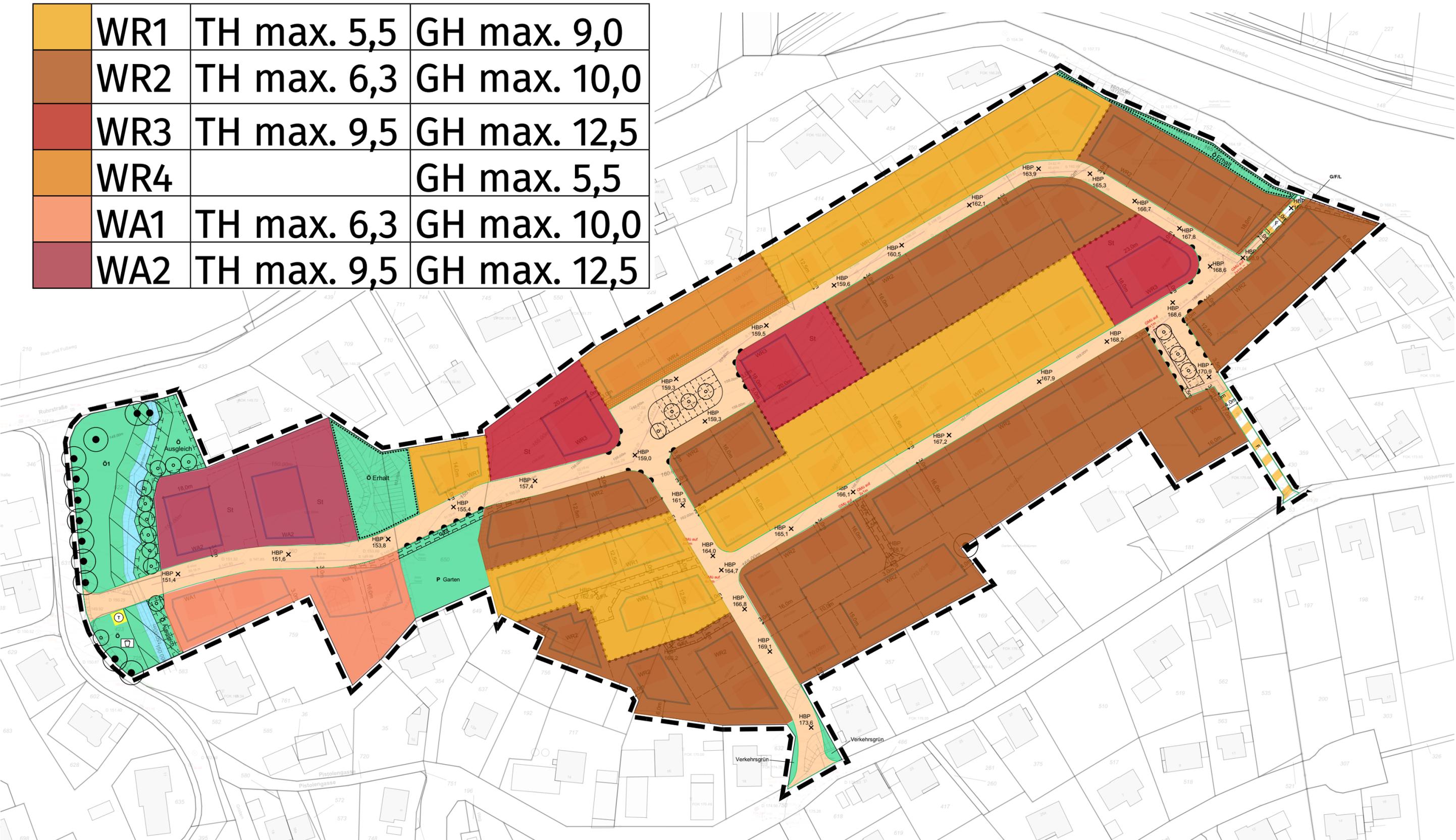
- GRZ von 0,4 in allen Wohngebieten

Überschreitung der GRZ

- in WR1, WR2, WR4 und WA1 (EFH/DH) nicht zulässig (bzw. nur geringfügig und als Ausnahme)
- in WR3 und WA2 (MFH) bis 50 % gemäß allgemeiner Regel BauNVO
- kann zugelassen werden für
 - Garagen, Stellplätze, Zufahrten,
 - Nebenanlagen und
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Maß der baulichen Nutzung

	WR1	TH max. 5,5	GH max. 9,0
	WR2	TH max. 6,3	GH max. 10,0
	WR3	TH max. 9,5	GH max. 12,5
	WR4		GH max. 5,5
	WA1	TH max. 6,3	GH max. 10,0
	WA2	TH max. 9,5	GH max. 12,5



Stellplätze, Garagen und Carports

- WR1, WR2, WR4 und WA1: nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig
- Längsseiten der Garagen bzw. Carports müssen einen seitlichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,0 m einhalten
- WR3 und WA2: nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch als »Flächen für Stellplätze« festgesetzten Flächen zulässig
- allgemein sind bauordnungsrechtlich geforderte Garagen/Carports und Stellplätze innerhalb der Vorgartenbereiche zulässig

Gemeinschaftsstellplätze für Müll

- Flächen im Eingang der Privaterschließungen und an der östlichen Stellplatzanlage gesichert

Verkehrsflächen



- öffentliche Straßen als Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Fußwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt an:
 - Quartiersplätzen und
 - privater Gartenfläche
- Zu- und Abfahrten in WR1, WR2 , WR4 und WA1
 - max. 6,0 m breit
 - max. eine Zu-/Abfahrt je Baugrundstück
- öffentliche Stellplätze auf Quartiersplätzen ohne Festsetzungscharakter
- private Erschließungstische mit GFL zugunsten der Allgemeinheit

Stellplatzsatzung

- es sind die Vorgaben der »Stellplatzsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr)« als Örtliche Bauvorschrift im Geltungsbereich einzuhalten

Vorgaben

- 2 Stellplätze je Baugrundstück und Wohneinheit in WR1, WR2, WR4 und WA1 (EFH/DH)
- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit in WR3 und WA2 (MFH)
- Flächen, die überquert werden müssen, um einen Stellplatz, eine Garage oder einen Carport zu erreichen, gelten nicht selbst als Stellplatz

Grünflächen

öffentliche
Grünfläche

Flächen zum
Ausgleich

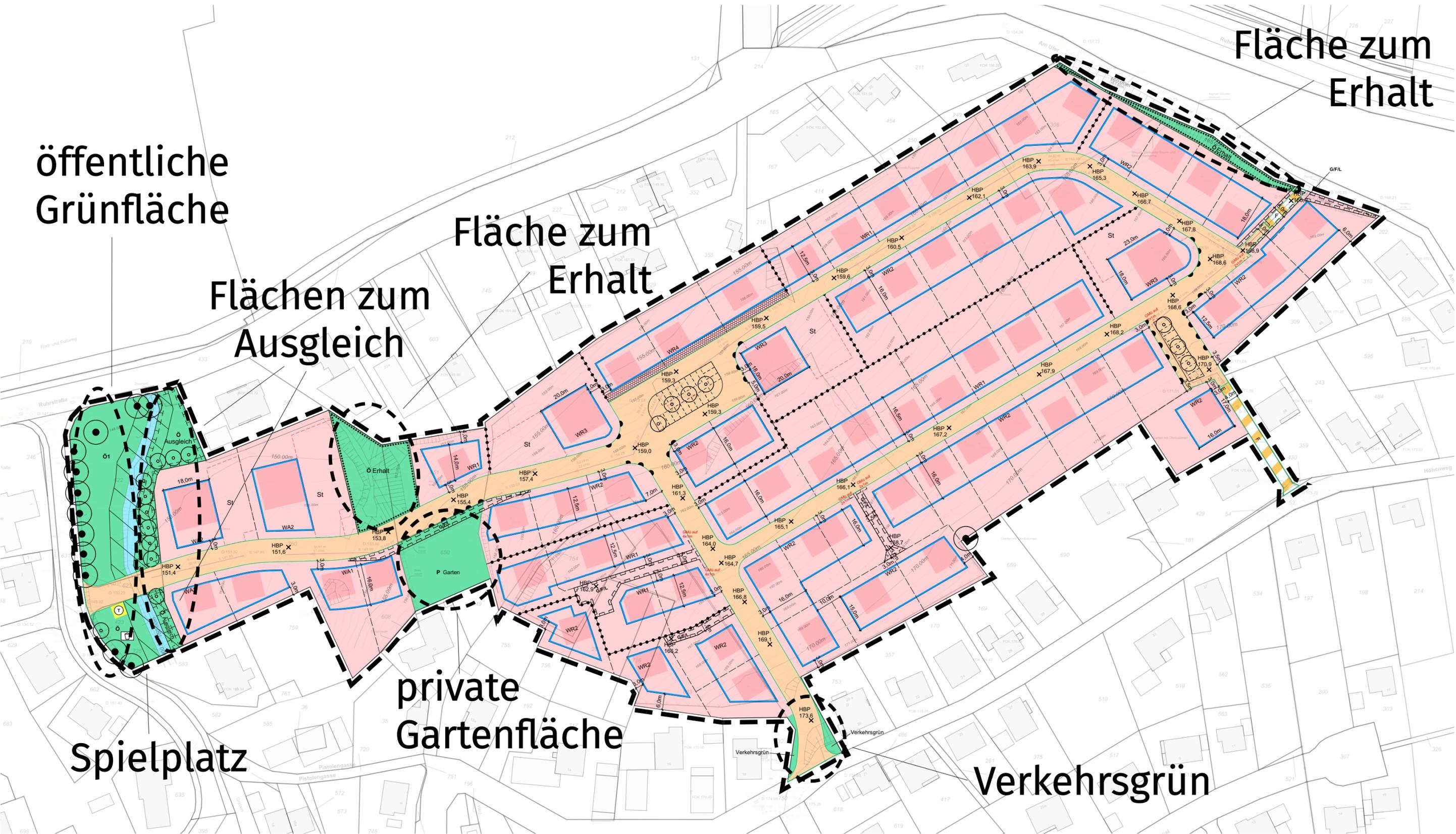
Fläche zum
Erhalt

Fläche zum
Erhalt

Spielplatz

private
Gartenfläche

Verkehrsgrün



Anpflanzungen

- Baugrundstücke: ein hochstämmiger Laubbaum je angefangene 700 qm Grundstücksfläche
- Ausgleichsflächen östlich des Osterbachs sowie eine Ersatzpflanzung in der Baumreihe an der Talstraße
- Bäume auf den öffentlichen Stellplatzanlagen

Erhaltung

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Erhalt«
- Baumreihe an der Talstraße und im Norden an der Ruhrstraße
- Einzelbaum nördlich des Grundstücks Höhenweg Nr. 28

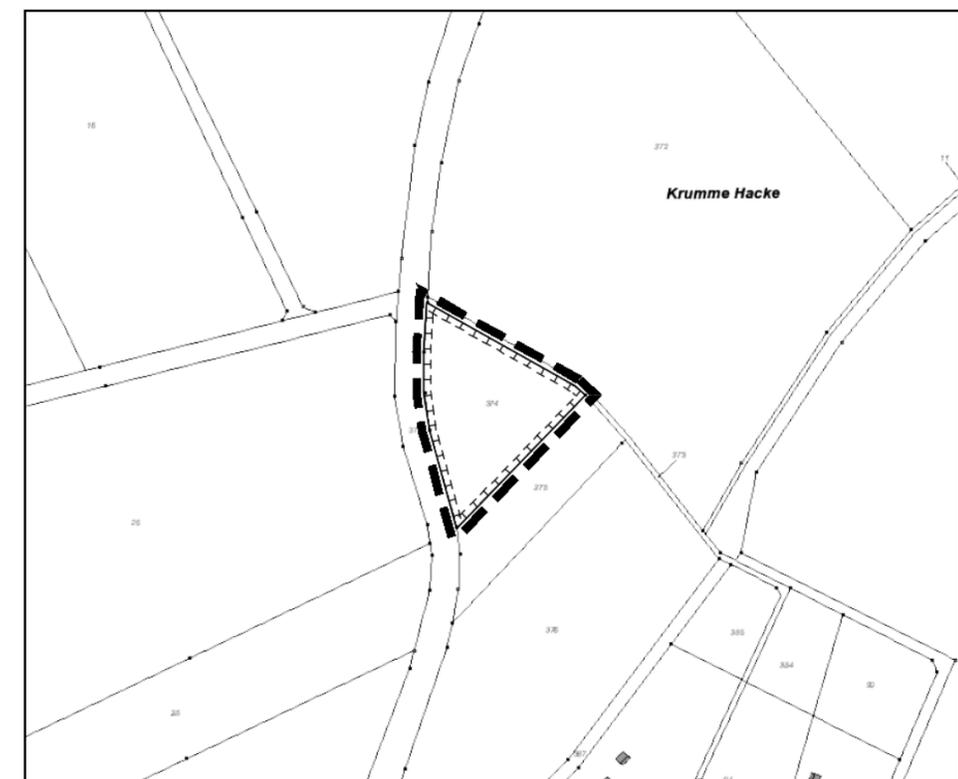
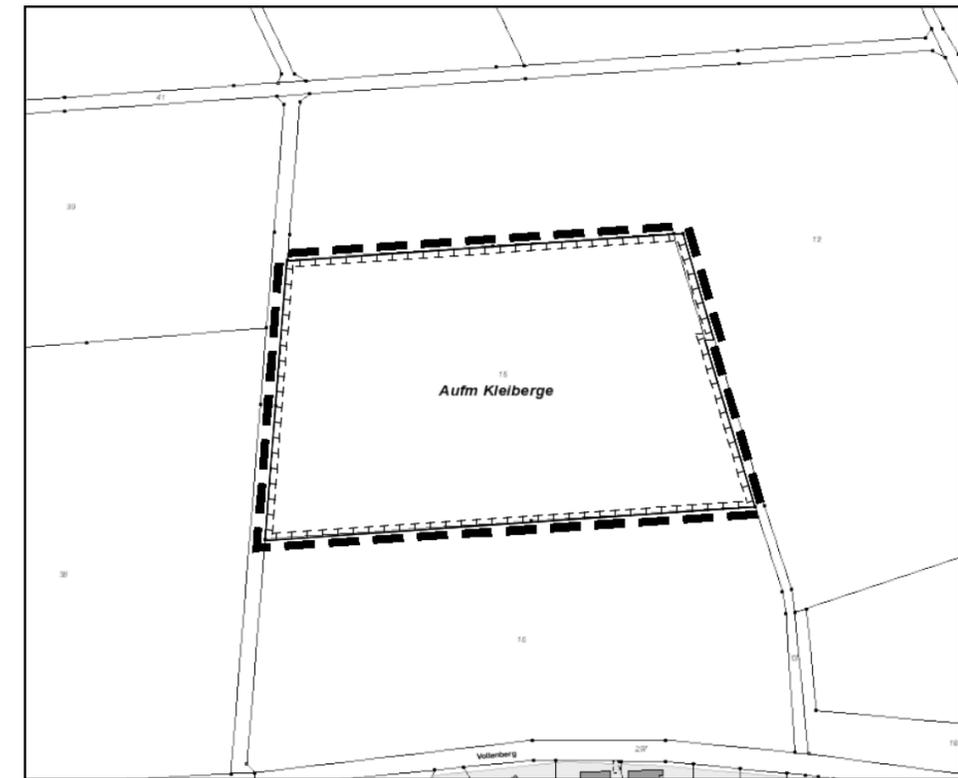
Externe Ausgleichsflächen

»**Aufm Kleiberge**« (Gemarkung Wiehagen, Flur 1/Flurstück 15 u. teilw. 13)

- Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche in Extensivgrünland mit dem Zielbiototyp »gut ausgeprägte artenreiche Mähwiese«

»**Aufm Hieken**« (Gemarkung Wiehagen, Flur 2/Flurstück 374)

- Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche in eine Hochstamm-Streuobstwiese mit dem Zielbiototyp »Streuobstwiese mit Hochstämmen, Alter 10 bis 30 Jahre, gepflegt«



Doppelhäuser

- Dächer und Fassaden an Straßen einheitlich in Materialien, Farbe, Höhe und Ausrichtung von Trauf und Dachfirst

Dächer

- Geneigte Dächer einheitlich je Gebäude in Material, Form und Farbe
- keine glänzenden/reflektierenden Dacheindeckungen (außer Solaranlagen)
- Dachaufbauten/-gauben sowie Zwerchhäuser/-giebel bis max. 50% der Trauflänge mit einem Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang

Vorgärten

- die nach Herstellung der erforderlichen Stellplätze verbleibenden Vorgartenbereiche sind zu begrünen und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten

Einfriedungen

- ausschließlich zulässig als Hecke, Zaun, Mauer bis zu max. Höhe von 1,20m
- bei Eckgrundstücken auf einer Seite bis zu 1,80 m zulässig (Sichtschutz)

Artenschutz (ASP I und ASP II)

- Prüfung, ob durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden
- Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens (bau-, betriebs- und anlagenbedingte Wirkungen) auf europäisch geschützte Arten
- Betroffenheitsanalyse von Vögeln, Fledermäusen, Amphibien/Reptilien
- Empfehlungen zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange im Bebauungsplan

Ergebnis

- Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen
- Insgesamt werden durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG erfüllt

Verkehr

- Überprüfung der Leistungsfähigkeit der beiden neuen Anbindungen des Plangebietes an den Höhenweg und die Talstraße gem. HBS
- Berechnung auf Grundlage der Bestandszahlen und Überlagerung mit den für das Neubaugebiet ermittelten Prognosezahlen

Ergebnis

- die Qualität des Verkehrsablaufs erreicht an beiden Anbindungen die bestmögliche Stufe »A« gem. HBS
- an beiden Anbindungen sind nur geringe mittlere Wartezeiten zu erwarten (< 10 s)
- auch eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens führt nicht zu Leistungs-fähigkeitsdefiziten
- Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist auch nach Umsetzung der Planung gegeben

Baugrund

- Überprüfung der Tragfähigkeit des Bodens, des Vorkommens von Grundwasser sowie des Gefährdungspotenzials für die zukünftigen Nutzungen

Ergebnis

- gute Tragfähigkeit des Bodens
- geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens → im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen
- Trinkwasserschutzzone III → enge Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde
- Grenzwertüberschreitung der Vorsorgewerte der MP1-Auffüllungen für die Parameter PAK sowie Benzo(a)pyren im Bereich der geplanten Straße → Auskoffnung und Beseitigung im Rahmen der Erschließung
- erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Erschließung und Bauausführung werden als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen

Bodendenkmalpflege

- aufgrund der siedlungsgünstigen Lage, einer nahegelegenen Fundstelle und Luftbildbefunden wurden Bodendenkmäler im Plangebiet vermutet
- durch eine Sondierung mittels Suchgräben wurde das Vorhandensein der Bodendenkmäler überprüft

Ergebnis

- es wurden tatsächlich Relikte einer urgeschichtlichen Besiedelung der Flächen gefunden
- nach den Vorgaben der LWL-Archäologen soll der Bereich um die festgestellten Siedlungsspuren herum flächig ausgegraben und die Bodendenkmäler beseitigt werden
- die Ausgrabungen sind durchzuführen, bevor mit den Baumaßnahmen im Gebiet begonnen wird → wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen

Schallschutz

- Emissionen: aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes, der städtebaulichen Konzeption und der festgesetzten Nutzungen WR und WA ist kein negativer Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsbereiche zu erwarten
- Immissionen: Ruhrstraße/L732 ausreichend weit entfernt (min. 50 m); zwischen Straße und Plangebiet bereits Bebauung, die als Puffer dient
- gleiches gilt für die Bahnanlagen nördlich von Wickede-Echthausen (min. 200 m Abstand)

Ergebnis

- insgesamt ist nicht mit negativen schalltechnischen Auswirkungen vom Vorhaben oder auf das Vorhaben zu rechnen
- in der Baugenehmigung ist Schallschutz einzelfallspezifisch nachzuweisen, sodass die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsricht- bzw. -grenzwerte sichergestellt ist

weitere Fachuntersuchungen

- Durchführung einer Umweltprüfung gem. den Vorgaben des BauGB i.V.m. UVPG u. BNatSchG
- die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als Teil B der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dokumentiert

Ziele der Umweltprüfung

- Prüfung und Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Umweltbelange (z.B. Mensch, Wasser, Boden, Klima)
- Aufzeigen von Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und Kompensation möglicher Eingriffe in die Umweltschutzgüter und Umweltbelange, sofern erforderlich
- Berücksichtigung der Ergebnisse im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (z.B. Aufnahme von Festsetzungen und Hinweisen zum Schutz der Umweltschutzgüter/Umweltbelange)

Nächste anstehende Verfahrensschritte

- Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
- Satzungsbeschluss



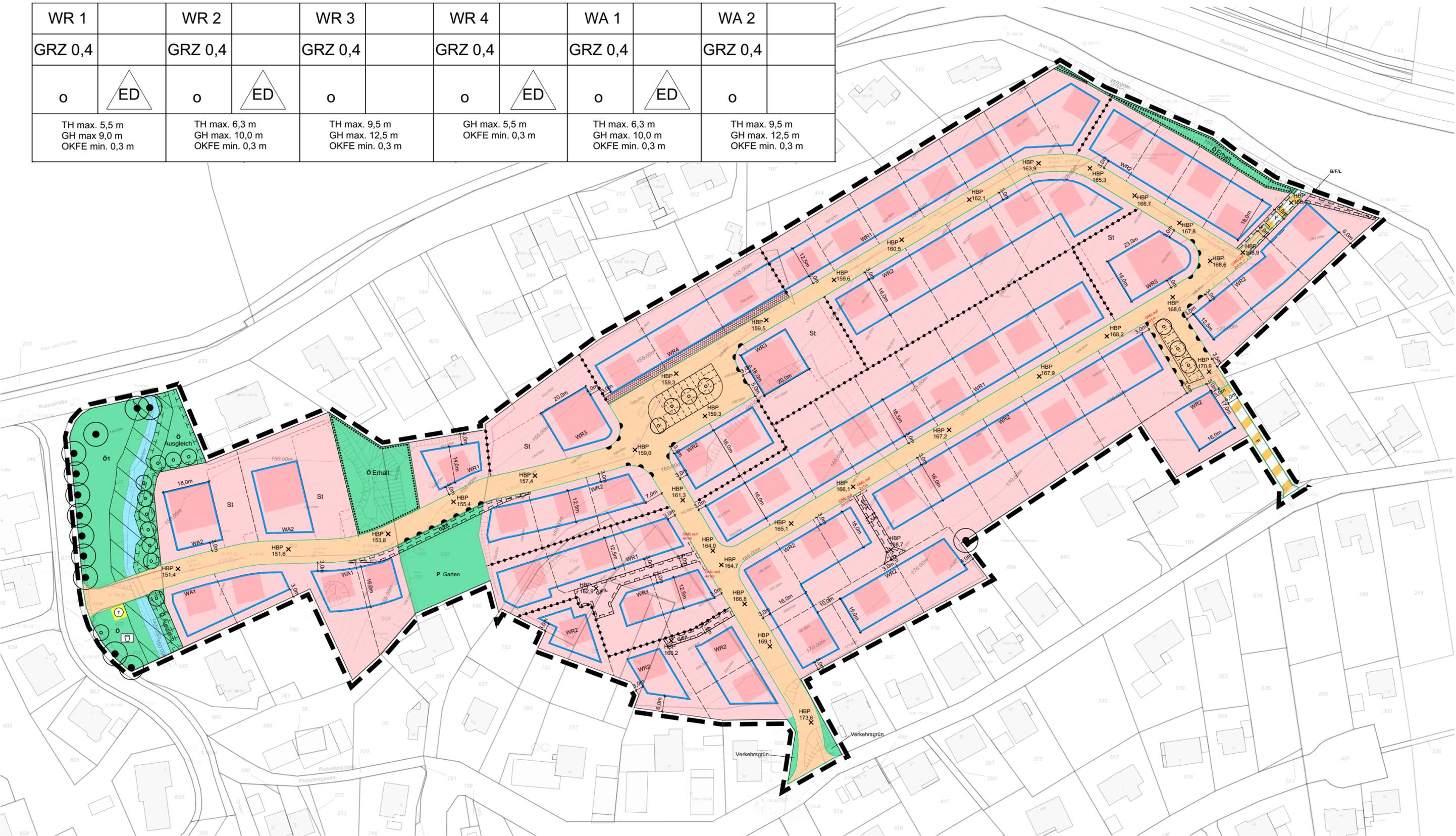
Vielen Dank für



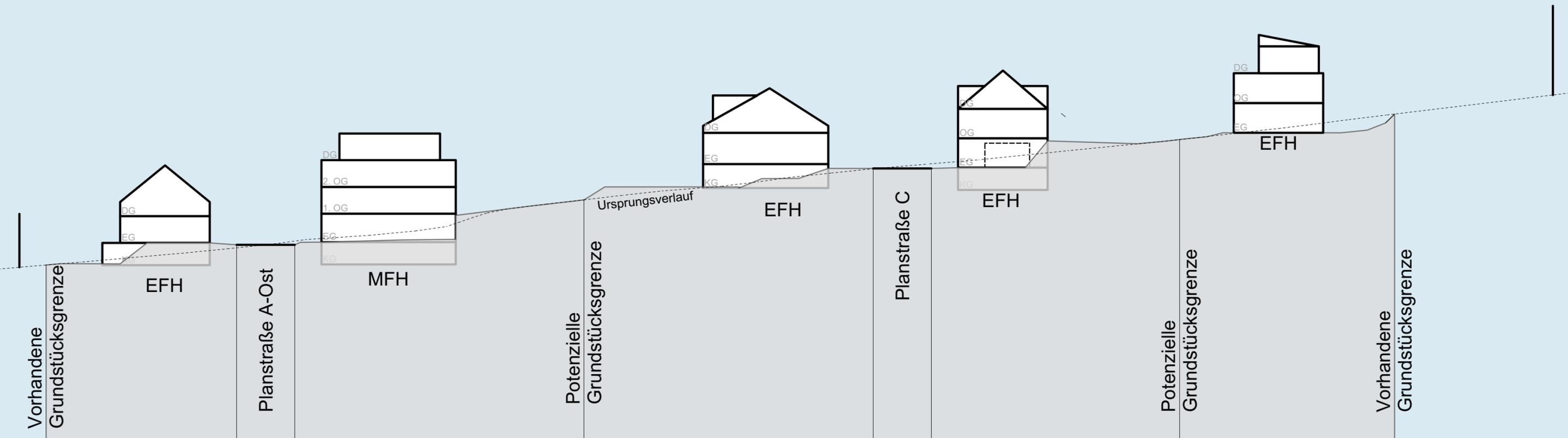
Ihre Aufmerksamkeit !

Bebauungsplanentwurf - August 2020

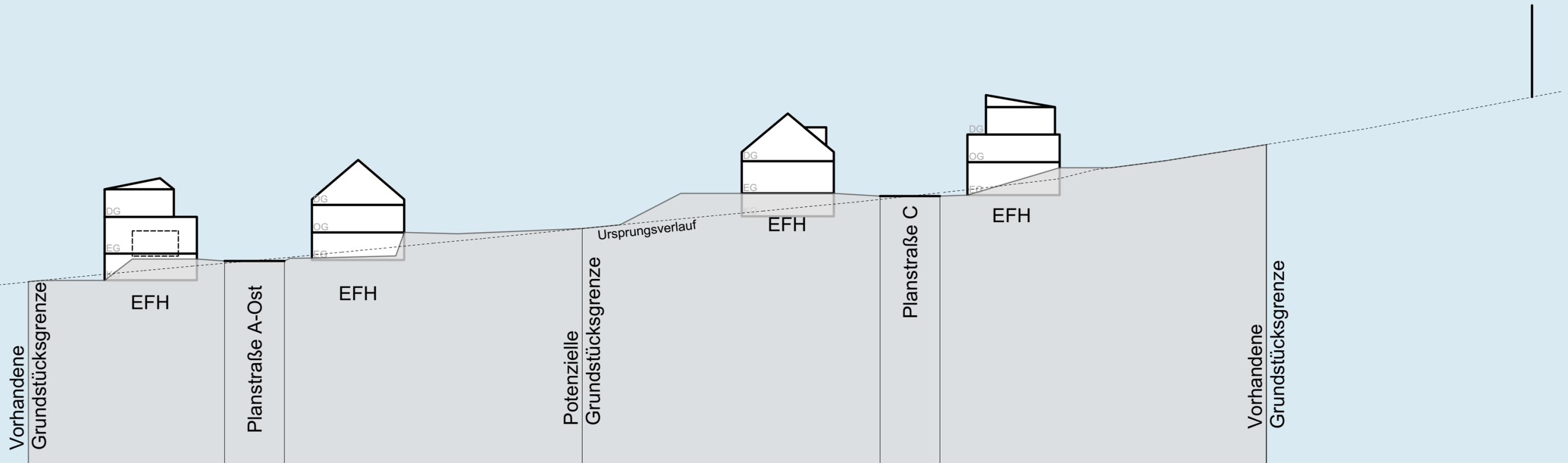
WR 1		WR 2		WR 3		WR 4		WA 1		WA 2	
GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4	
o	ED	o	ED	o		o	ED	o	ED	o	
TH max. 5,5 m GH max 9,0 m OKFE min. 0,3 m		TH max. 6,3 m GH max. 10,0 m OKFE min. 0,3 m		TH max. 9,5 m GH max. 12,5 m OKFE min. 0,3 m		GH max. 5,5 m OKFE min. 0,3 m		TH max. 6,3 m GH max. 10,0 m OKFE min. 0,3 m		TH max. 9,5 m GH max. 12,5 m OKFE min. 0,3 m	



Maß der baulichen Nutzung - Beispiele zur Ausführung



Maß der baulichen Nutzung - Beispiele zur Ausführung



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

- zeichnerisch festgesetzte Vorgartenbereiche sind durch Aufschüttungen auf das Höhenniveau der angrenzenden Straße anzupassen
- Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen Straßenkörper und Baufeld
- Vermeidung von Rampen in Vorgärten und gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude
- generell sind Aufschüttungen seitens der Bauherren zu dulden

