



### Verfahrensvermerke

**KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG**  
Stand der Planung: .....  
Die Planungsentwurf entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude den Anforderungen der Planzeichenenordnung 1990.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den .....  
Kreis Soest  
Bau, Kataster, Straßen, Umwelt  
Liegenschaftskataster und Geodatenmanagement  
im Auftrag  
.....

**ÄNDERUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 BauGB beschlossen.

Wickede (Ruhr), den .....

Bürgermeister .....

**OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**  
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Wickede am ..... beschlossen.

Wickede (Ruhr), den .....

Bürgermeister .....

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am ..... ortsbekannt gemacht worden.

Wickede (Ruhr), den .....

Bürgermeister .....

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat in seiner Sitzung am ..... diese Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Wickede (Ruhr), den .....

Bürgermeister .....

**Kartengrundlage**  
automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Kreises Soest im UTM ETS 89 System

**Hinweis:**  
Dieser Plan ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt worden. Die Bekanntmachung nach § 2 (1) Satz 2 BauGB enthält den entsprechenden Hinweis (§ 13a (3) Satz 1 Nr. 1 BauGB).

**Rechtsgrundlagen**  
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.  
Planzeichenenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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.

- ### I. Zeichnerische Festsetzungen / Erklärung der Planzeichen
- Grenze des räumlichen Änderungs- und Erweiterungsbereiches**  
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 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB  
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3) gem. § 20 BauNVO  
0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
0,8 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO  
GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern gem. § 18 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)  
6 Wo/E höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Einzelhaus gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- 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 Einzelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW  
SD Satteldach  
25° - 30° Dachneigung
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
öffentlicher Parkplatz gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Verkehrsflächen mit bestimmter Zweckbestimmung; hier Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Verkehrsflächen mit bestimmter Zweckbestimmung; hier: private Zuwegung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
öffentlicher Spiel- und Bolzplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 8)  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB  
anzupflanzender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB  
zu erhaltender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Sonstige erläuternde Planzeichen**  
private Stellplätze (Carports) gem. § 21 a BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)  
Hauptversorgungsleitung unterirdisch  
Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer  
Bemaßung in Metern  
Vorschlag Grundstückssteilung

- ### II. Textliche Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.  
2. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 11,00 Meter festgesetzt.  
Als oberer Bezugspunkt für die zulässige maximale Gebäudehöhe gilt die höchste Punkt der jeweiligen Dachkonstruktion. Als der maßgebliche untere Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßengrabenlinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des Baugrundstücks.
- maßgebender Punkt  
Höhe der Straßengrabenlinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche  
Straßengrabenlinie  
Frontlänge des Grundstückes  
Gebäude
3. Ein oberes Geschoss, welches weniger als 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat und somit bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss darstellt, ist zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW  
4. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück unterzubringen. Stellplätze und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen (Carporthöfe) zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Erschließungsfläche und straßenseitiger Gebädeflücht) mit Ausnahme von begrünter Müllbehälterabstellflächen zulässig.  
5. 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 Baumt eingesehen werden.  
6. Stellplatzflächen, einschl. deren Zufahrten, und Grundstückszufahrten sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- Nutzung solarer Strahlungsenergie** gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB  
7. Im gesamten Änderungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.  
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die von Solarwärmekollektoren beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Dachfläche durch Photovoltaikmodule angerechnet werden.  
Dachflächen von überdachten Stellplatzanlagen (Carports) sind ebenfalls mit Photovoltaikmodulen auszustatten.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB  
8. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als überwiegend geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen der folgenden Pflanzenliste zu bepflanzen.
- |                            |                     |                     |                     |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Sträucher:                 | Crataegus monogyna  | Roter Hartriegel    | Cornus sanguinea    |
| Weißdorn                   | Corylus avellana    | Pflaflenhütchen     | Euonymus europaeus  |
| Schlehe                    | Prunus spinosa      | Kreuzdorn           | Rhamnus catharticus |
| Faulbaum                   | Rhamnus frangula    | Hundsrose           | Rosa canina         |
| Wein-Rose                  | Rosa glauca         | Blaugrüne           | Rosa rubiginosa     |
| Silberweide                | Salix alba          | Salweide            | Salix caprea        |
| Grauweide                  | Salix cinerea       | Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra      |
| Traubenholunder            | Sambucus racemosa   | Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus     |
| Gemeine Heckenkirsche      | Lonicera xylosteum  |                     |                     |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | Prunus padus        |                     |                     |
| Heister:                   | Acer campestre      | Spitzahorn          | Acer platanoides    |
| Bergahorn                  | Acer pseudoplatanus | Eleie               | Alnus glutinosa     |
| Sandbirke                  | Betula pendula      | Hainbuche           | Carpinus betulus    |
| Rotbuche                   | Fagus sylvatica     | Esche               | Fraxinus excelsior  |
| Vogelkirsche               | Prunus avium        | Sieleiche           | Quercus robur       |
| Ebersche                   | Sorbus aucuparia    | Winterlinde         | Tilia cordata       |
- Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.  
9. Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer sind mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist mit einer artreichen, standortgerechten Vegetation aus Siedm, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 qm sind gleichartig zu ersetzen. Das gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist für Hauptgebäude zulässig. Von der Vorschrift ausgenommen sind begehbare Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen. Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen, auf denen Solarwärmekollektoren und/oder Photovoltaikanlagen installiert sind.

- ### III. Naturschutzrechtliche Bestimmungen
- Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandwert von 5.255 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 4.685 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der durch den geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 390 Biotopwertpunkte erforderlich.
- Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 28 „Wohngebiet Osterdorf“ in Wickede-Echthausen wurden zwei Kompensationsmaßnahmen entwickelt:
- Kompensationsmaßnahme 1 (K 1): Aufm Kleberge in Wickede-Wiehagen, Gemarkung Wiehagen, Flur 1, Flurstück 15 und 13 (Teil einer Wegeparzelle).
  - Kompensationsmaßnahme 2 (K 2): Aufm Hieken in Wickede-Wiehagen, Gemarkung Wienhagen, Flur 2, Flurstück 374.
- Da diese beiden Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig zur Eingriffskompensation des genannten Bebauungsplans benötigt wurden und ein Überschuss von 460 Biotopwertpunkten verblieb, wird dieser Überschuss nun zur Kompensation der Eingriffe, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Im Oh!“ ausgelöst werden, herangezogen.
- 

- ### IV. Hinweise
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundlöcher 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Olpe (in der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DStSG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DStSG NRW).
2. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
3. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminiertes Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
4. Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind "die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen." Größere Stein- und Schotterflächen bzw. Vliesbahnen (Schottergärten) sind damit nicht zulässig.
5. Überflutungsschutz  
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig ausgeglichen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw Nutzer gem. DIN 1986, Teil 100 durch sinnvolle Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



02  
01

Änderungen	Datum	Projektl. /gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: 131-003-00-B3-01-00-00.pdf  
Planer-Zeichnungsnummer: 131-003-00-B3-01-00-00

**Entwurf**

**Gemeinde Wickede (Ruhr)**  
Hauptstraße 81  
58739 Wickede (Ruhr)

PhotName: 131-003-00-B3-01-00-00.pdf  
Datum: 18.07.2024  
Blattgröße: 1118 x 824  
Projektsteller: Ca. gez.: St.

Auftraggeber	Gemeinde Wickede (Ruhr) Hauptstraße 81 58739 Wickede (Ruhr)
Projekt	Bebauungsplan Nr. 50 "Im Oh!"

Maßstab: 1:500

fl.Keine	Grundlagen-Nr.	Planinhalt
2)	---	2. Änderung gem. § 13 a BauGB
3)	---	

**HOFFMANN & STAKEMEIER** INGENIEURE  
 GMBH  
 Königlich Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-0