Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Abmarkung
- Flurstücksgrenze mit unvermarkten Grenzpunkt
- 12 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- III Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,8 Grundflächenzahl
- 2,0 Geschossflächenzahl
- OK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

a) Innerhalb des Gewerbegebiets sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI aus der Abstandsliste NRW (Anlage 1 zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007) nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklassen VI zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

b) Innerhalb des Gewerbegebiets ist der Einzelhandel mit nachstehend aufgeführten zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Wettringer Sortimentsliste, Februar 2020, unzulässig:

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
(Freiverkäufliche) Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Fleischwaren
Backwaren / Konditoreiwaren	Getränke[1]
(Schnitt-)blumen	Nahrungs- und Genussmittel[2]
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Zeitungen / Zeitschriften
Bettwaren[3]	Kinderwagen
Bekleidung	Kosmetik- / Parfümerieartikel
Bücher	Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
Büromaschinen	Medizinische und orthopädische Artikel[8]
Elektrokleingeräte	Musikinstrumente und Zubehör
Elektronik und Multimedia[4]	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Erotikartikel	Schuhe
Glaswaren / Porzellan / Keramik[5], Haushaltswaren[6]	Spielwaren
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Heimtextilien (z. B. Gardinen / Dekostoffe / Bettwäsche etc.)	Sportbekleidung
Hobbyartikel[7]	Sportschuhe
	Uhren / Schmuck
	Wohndekorationsartikel[9]
nicht zentrenrelevante Sortimente *(keine abschließende Auflistung)*	
Angler- und Jagdartikel (ohne Bekleidung und Schuhe), Waffen	Matratzen[15]
Bauelemente, Baustoffe, Holz	Möbel[16]
baumarktspezifisches Sortiment[10]	Pflanzen / Samen
Campingartikel[11]	Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
Elektrogroßgeräte	Sportgroßgeräte[17]
Fahrräder und technisches Zubehör	Teppiche (Einzelware)
Gartenartikel / -geräte[12]	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
Kfz-[13], Caravan[14]- und Motorradzubehör	Zoologische Artikel[18] (inkl. Heim- und Kleintierfutter)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	

rot dargestellt: stets zentrenrelevantes Sortiment lt. LEP NRW 2019 Kapitel 6.5 Anlage 1:
Verbindlicher Kern an Sortimenten, die stets als zentrenrelevant einzuordnen sind und hinter den die Gemeinden bei der Konkretisierung der Zielvorgabe nicht zurückfallen können; Diese Sortimente geben damit einen landesplanerischen Mindeststandard zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor.
Quelle: eigene Darstellung

Abweichend hiervon ist Einzelhandel mit zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Wettringer Sortimentsliste dann zulässig, wenn die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind (höchstens 200 m²).

c) Alle Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (= nicht zulässig).

1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die Genehmigungsbehörde kann Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde Wettringen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes zulassen (z.B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine o.ä.), wenn diese einzelnen Anlagen nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich sind.

1.3 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Nebenanlagen sowie Stellplätzen gemäß §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO

Garagen, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Lagerplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung von Trafostationen, die außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig ist.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pkw-Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbaum je 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 4 m²). Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind diese Bäume vor Beeinträchtigung zu schützen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

3.2 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

3.3 Artenschutz

(wird ggf. noch ergänzt)

3.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Wettringen im Bauverwaltungsamt eingesehen werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NRW S.666), in der zurzeit gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom ..... übereinstimmt und die Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch eindeutig ist.

Wettringen, den .....

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am ..... nach § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Wettringen, den .....

....
Bürgermeister Schriftführer

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung (einschl. Umweltbericht) sowie die bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben nach § 3 (2) BauGB gemäß Beschluss des Rates vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschl. ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ..... ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.

Wettringen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am ..... nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wettringen, den .....

....
Bürgermeister Schriftführer

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

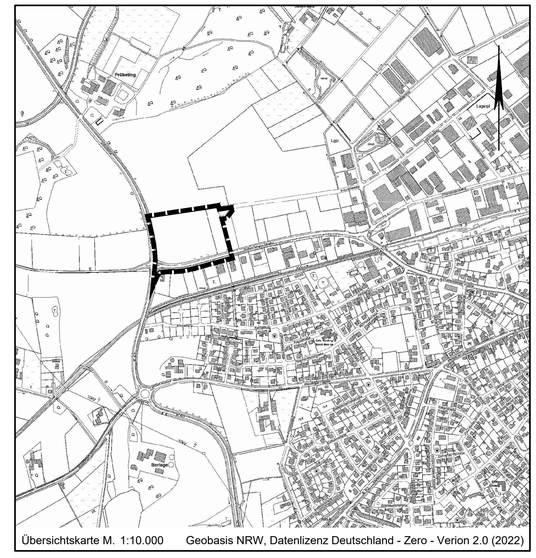
Wettringen, den .....

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wettringen, den .....

.....
Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2022-04-14

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2022-04	Rl
gezeichnet	2022-04	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad: H:\WETTRIN\222052\PLAENE\BP\bp_bplan-71_01.dwg(B-Plan)

Gemeinde Wettringen
Bebauungsplan Nr. 71
"Erweiterung Industrieweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000

Plotdatum: 2022-04-14
Speicherdatum: 2022-04-14