

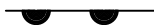
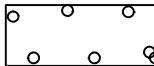
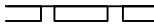


Planzeichenerklärung

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	
	Flurstücksnummer	
	Nutzungsartengrenze	
	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
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
15. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- a) 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) sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklassen VI zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
- b) Der Einzelhandel mit nachstehend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten der Wettringer Sortimentsliste, Februar 2020, ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig:

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
(Freiverkäufliche) Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Fleischwaren
Backwaren / Konditoreiwaren (Schnitt-)blumen	Getränke ¹
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Nahrungs- und Genussmittel ²
	Zeitung / Zeitschriften
Bettwaren ³	Kinderwagen
Bekleidung	Kosmetik- / Parfümerieartikel
Bücher	Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
Büromaschinen	Medizinische und orthopädische Artikel ⁴
Elektrokleingeräte	Musikinstrumente und Zubehör
Elektronik und Multimedia ⁵	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Erotikartikel	Schuhe
Glaswaren / Porzellan / Keramik ⁶ , Haushaltswaren ⁶	Spielwaren
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Heimtextilien (z. B. Gardinen / Dekostoffe / Bettwäsche etc.)	Sportbekleidung
Hobbyartikel ⁷	Sportschuhe
	Uhren / Schmuck
	Wohndekortationsartikel 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 i. 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 zentrenrelevanten Sortimenten der Wettringer Sortimentsliste gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 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) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

- d) Alle Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungststätten) 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind nicht zulässig.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- a) 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.

- b) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine dreireihige Hecke als geschlossene Sichtschutzpflanzung anzulegen.

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

2.1 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.

2.2 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. Aktuelle mittelalterliche / neuzeitliche Fundstellen innerhalb des Planungsgebiets lassen laut der LWL-Archäologie weitere archäologische Funde erwarten. Außerdem können bei Bodeneingriffen paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Cenomanium) angetroffen werden können. Daher gilt:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26(2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2.3 Artenschutz

- a) Vermeidungsmaßnahmen:

- Die erste Inanspruchnahme des Bodens und sonstige Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) muss innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar des Folgejahres erfolgen.
- Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.
- Sollten diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- b) CEF-Maßnahmen:

- Kiebitz: Der mögliche Verlust zweier Kiebitz-Reviere ist über eine CEF-Maßnahme zu kompensieren. Diese muss vor dem Eingriff in die Lebensstätte funktionstüchtig sein. Für den Kiebitz kommen folgende Maßnahmen in Betracht, jeweils mit einer auf Anforderungen des Kiebitzes abgestimmten Bewirtschaftung:
 - Bewirtschaftungsauflagen für Ackerflächen
 - Neuanlage von Extensivgrünland
 - Extensivierung bestehender GrünlandflächenDie Maßnahmenfläche muss mindestens 1,5 ha pro betroffenem Paar/Revier betragen. Für die Maßnahmenfläche sind Faktoren wie ein möglichst freier Horizont und ausreichender Abstand zu hohen, geschlossenen Vertikalkulissen (z. B. große und dichte Gehölzstrukturen, Siedlungsflächen) oder auch Hochspannungsfreileitungen sowie ein Abstand zu Störquellen (z.B. Straßen, aber auch Erholungsnutzungen) und eine Nähe zu weiteren Kiebitz-Vorkommen etc. zu gewährleisten, um eine hohe Prognosesicherheit der Wirksamkeit der Maßnahme und damit Abwendung der Verbotstatbestände gewährleisten zu können.

Die Durchführung dieser vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme erfolgt in der Bauerschaft Rothenberge auf dem Flurstück 177 in Flur 41 der Gemarkung Wettringen (s. Umweltbericht).

2.4 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

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.

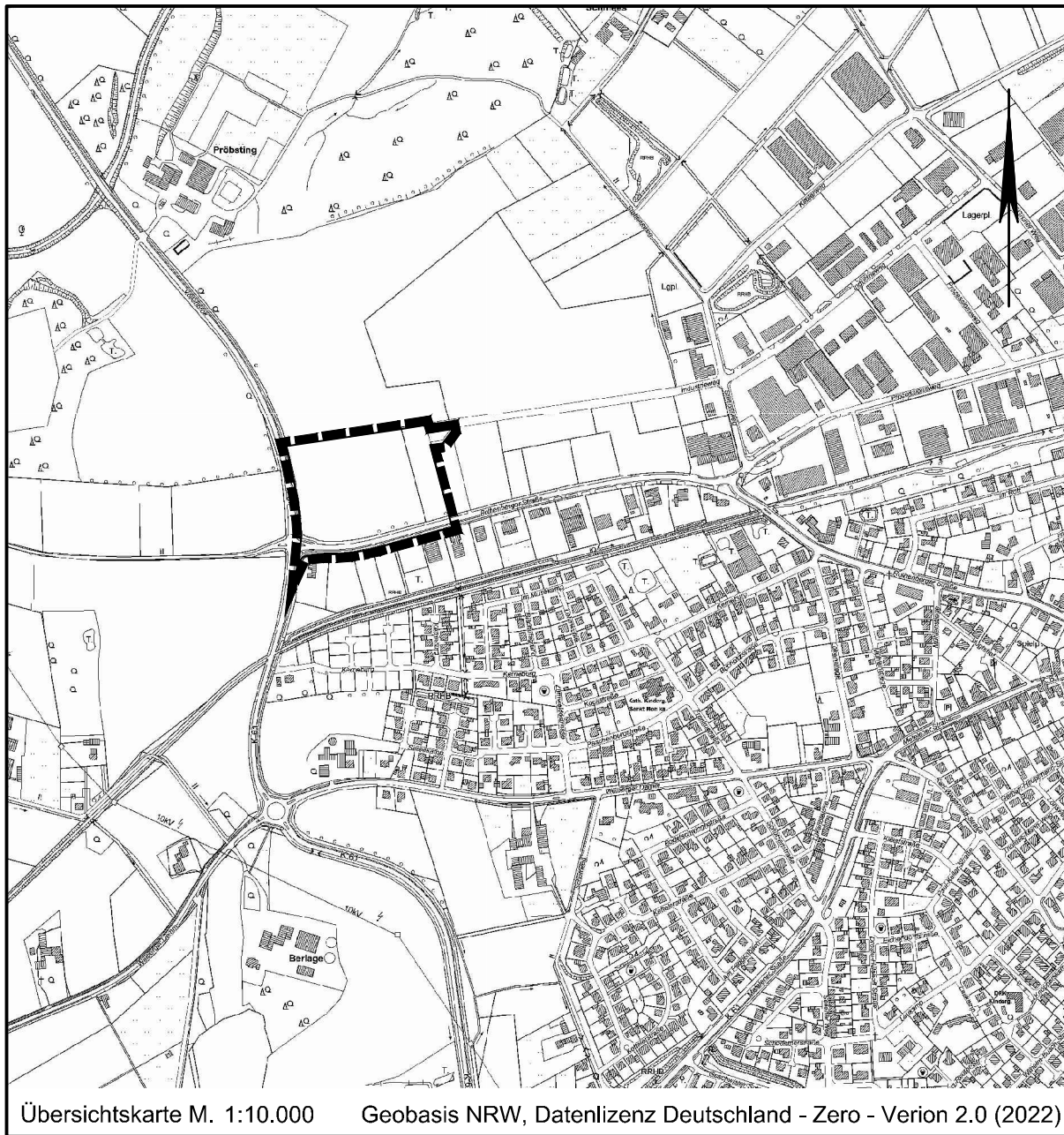
Wettringen, den
Bürgermeister
Schriftführer

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:		Datum	Zeichen
 Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/889-0 • Fax 05407/889-49	bearbeitet	03.2025	RI
	gezeichnet	03.2025	Hd
	geprüft		
Wallenhorst, 17.03.2025		freigegeben	

Pfad: H:\WETTRIN\222052\PLAENE\Bp\wp_bplan-71_03_erneute.dwg (B-Plan)

Gemeinde Wettringen
Bebauungsplan Nr. 71
"Erweiterung Industrieweg"

Entwurf (zum Satzungsbeschluss) Maßstab 1:1.000
Pfad: 2025-03-17 Speicherdatum: 2025-03-17