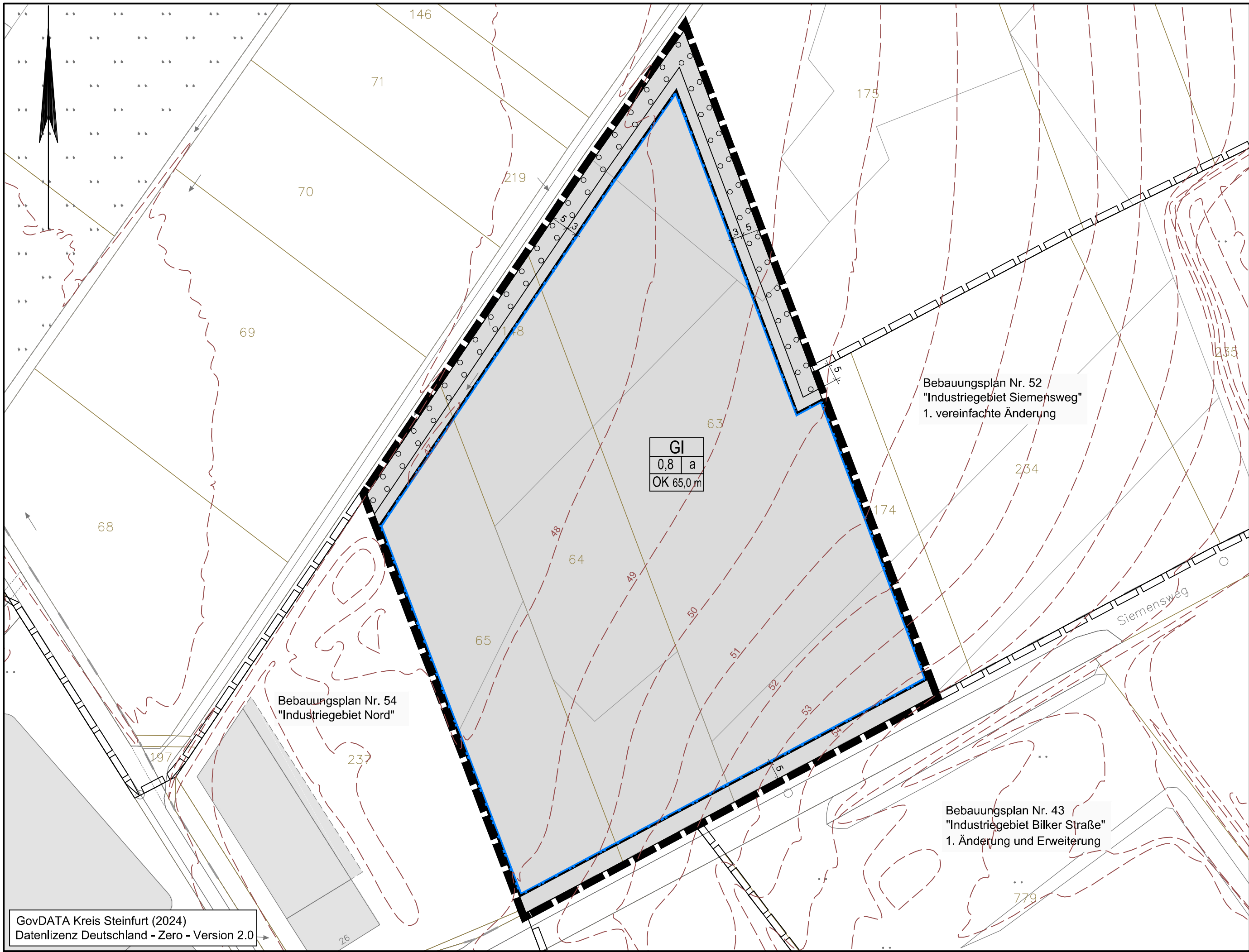




1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 und 1a BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

- a) Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis IV aus der aktuell gültigen Abstandsliste NRW und solche mit ähnlichem Emissionsgrad sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
- b) Einzelhandelsbetriebe dürfen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu im Plangebiet ansässigen Gewerbe-, Industrie- oder Handwerksbetrieben stehen und die Verkaufsflächen des Annex-Handels den Betriebsflächen der Hauptbetriebe flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind (höchstens 350 m²) sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zu Hauptbetrieben besteht. Ausnahmsweise zugelassen werden dürfen auch nur Verkaufsstätten, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle von Handwerksbetrieben solche Waren, die der Kunde als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten handwerklichen Leistung stehen. Diese Einzelhandelsnutzungen dürfen nur ausnahmsweise zugelassen werden, solange die zugehörige gewerblich-industrielle Nutzung ausgeübt wird.
- c) Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahmen sexueller Handlungen, sind nicht zulässig.
- d) Alle Ausnahmen, die in Industriegebieten vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Überschreitungen der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen können für einzelne Dachaufbauten zugelassen werden (z.B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine o.ä.), wenn diese einzelnen Anlagen nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich sind.

1.3 Bauweise

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

1.4 Nebenanlagen / Garagen

Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine mehrreihige Hecke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen als geschlossene Sichtschutzpflanzung anzulegen. Zusätzlich ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je 20 lfdm Pflanzstreifen einzubringen.
- b) Oberirdische Pkw-Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, einheimischem Laubbaum je vier Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 4 m²).
- c) Einfriedigungen sind durch Laubgehölze oder mit Rankpflanzen zu begrünen.
- d) Mindestens 10 v.H. der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

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

2.1 Rechtliche Grundlagen

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

2.2 Archäologische Bodenfunde

Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2.3 Altlasten

Nordöstlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die ehemalige Hausmülldeponie "Balker Berg". Das Gelände ist als Altablagerung mit der ISAL-Nr. 2137090011 im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt registriert. Es liegen z.Zt. keine Verdachtsmomente vor, dass Kontaminationen für das Plangebiet von diesem Altstandort zu erwarten sind. Sollten wider Erwarten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Steinfurt zu benachrichtigen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind (wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen), sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen. Ggf. sind aus vorgenannten Gründen noch Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

2.4 Besonderer Artenschutz

Die erste Inanspruchnahme des Bodens und sonstige Baufeldräumung muss innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar des Folgejahres erfolgen (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen).

Sollten diese Maßnahmen außerhalb des vorgenannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen (z.B. Umweltbaubegleitung).

Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Zwar liegen im direkten Umfeld des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten, gleichwohl befindet sich das Plangebiet angrenzend an einen ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen kommt (Gerüche, Geräusche, Stäube), die aus der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Es ist sicherzustellen, dass diese landwirtschaftsspezifischen Immissionen als örtliche Vorbelastung im Sinne einer einseitigen Rücksichtnahme weiterhin hinzunehmen ist und keine zusätzlichen Schutzansprüche zulasten der vorhandenen Landwirtschaft vorgebracht werden können.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
GI	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
0,8	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
OK	Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
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
Sonstige Festsetzungen	

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vermerkungen

□ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planunterlage

—	Gemarkungsgrenze	20	Hauptgebäude mit Hausnummern
—	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
—	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
12	Flurstücksnummer		

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 wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 (2) BauGB gemäß Beschluss des Rates vom in der Zeit vom bis einschl. veröffentlicht worden.

Ort und Zeit dieser Veröffentlichung 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.

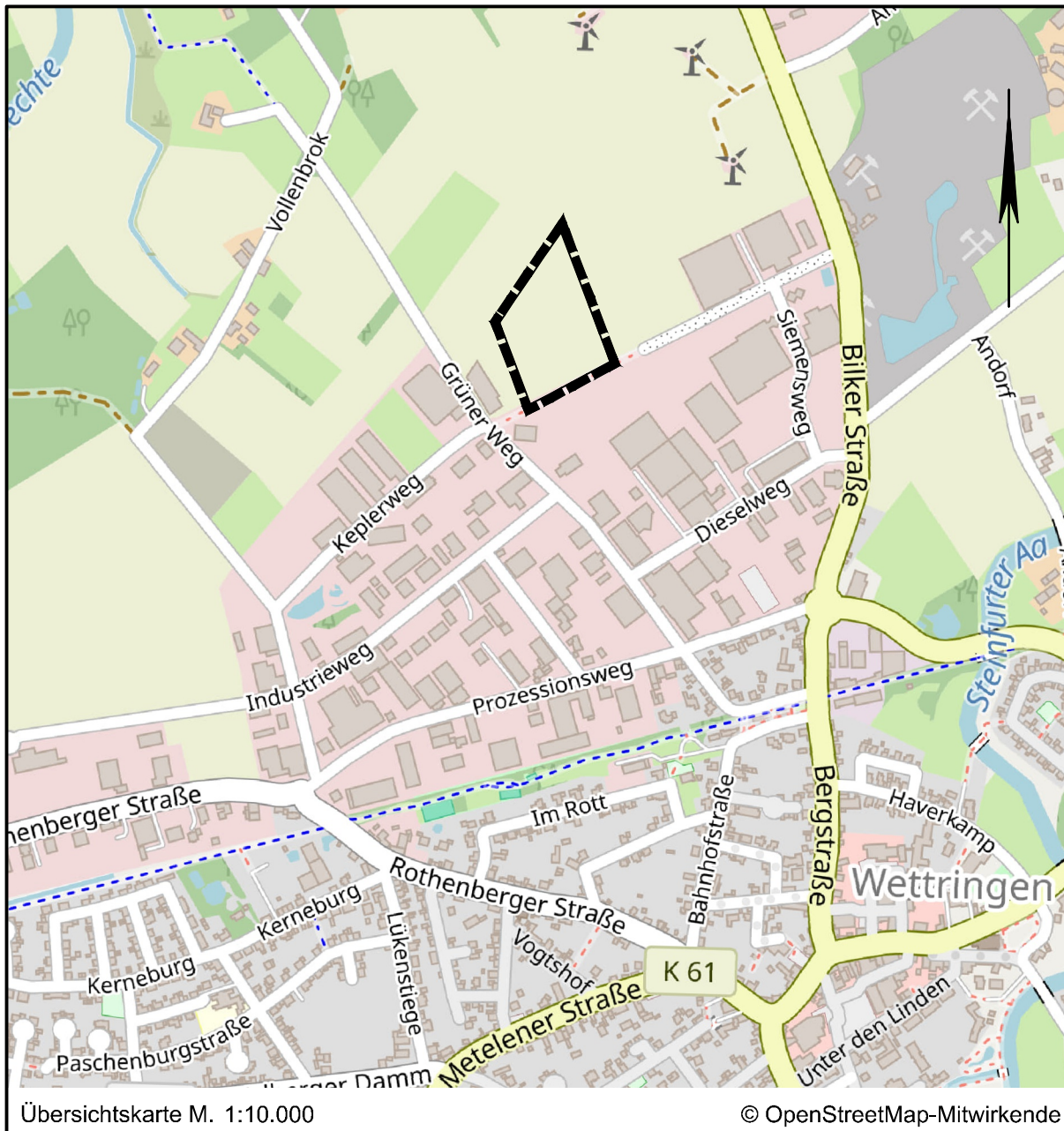
Wettringen, den
Bürgermeister
Schriftführer

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. 05407/889-0 • Fax 05407/889-8	Datum	Zeichen
		bearbeitet	08.2025
		gezeichnet	08.2025
		geprüft	
		freigegeben	

Pfad: H:\WETTRIN\224448\PLAENE\B\p_BPlan-75_01.dwg (B-Plan)

Gemeinde Wettringen

Bebauungsplan Nr. 75

"Erweiterung Industriegebiet nördlich des Siemensweges"

Entwurf (zur Veröffentlichung)

Maßstab 1:1.000