

**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 Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
12/5	Flurstücksnummer		

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

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

- a) Gewerbebetriebe der Abstandsclassen I bis IV aus der aktuell gültigen Abstandsliste NRW und solche mit ähnlichem Emissionsgrad sind nicht zulässig. Ausnahmeweise können Betriebe der Abstandsclassen IV zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
- b) Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten der aktuell gültigen Wettringer Sortimentsliste kann nur ausnahmeweise zugelassen werden, wenn dieser im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Produktions-, Handwerks- oder Großhandelsbetrieb steht und der Einzelhandel einen untergeordneten Betriebsteil ausmacht. Die Verkaufsfläche darf ein Höchstmaß von 350 m² nicht überschreiten.

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

- 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 Vornahme 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**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde 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 Münster (An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel.: 0251 591-8911; E-Mail: lwl-archaeologie-muenster@lwl.org) 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 DSchG 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 DSchG NRW).
- 2.3 **Altlasten**  
Nordöstlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die ehemalige Hausmülldeponie "Bilker 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 abzusprechen. Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffülligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährlichen 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**  
Wird zum Entwurf noch ergänzt.

**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
Planzeichenerverordnung 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  
Schrifführer

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.

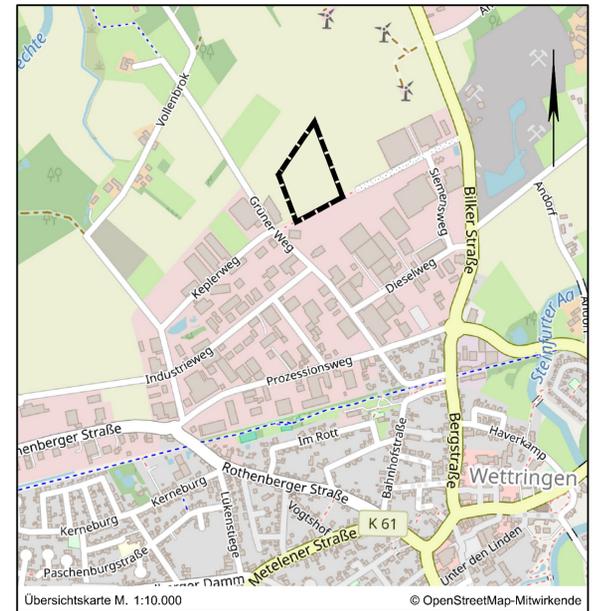
Wettringen, den .....  
Bürgermeister  
Schrifführer

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 Walkenhorst Tel. 05407 8890-0 • Fax 05407 8890-88	Datum	Zeichen	
		bearbeitet	04.2025	RI
Wallenhorst, 23.04.2025		gezeichnet	04.2025	Hd
		geprüft		
		freigegeben		

Pfad: H:\WETTRIN\224446\PLAENE\BP\_BPlan-75\_01.dwg (B-Plan)

**Gemeinde Wettringen**  
Bebauungsplan Nr. 75  
"Erweiterung Industriegebiet nördlich des Siemensweges"

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000

Plandatum: 23.04.2025  
Speicherdatum: 23.04.2025