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 ist gemäß Beschluss des Rates vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschl. ..... nach § 3 (2) BauGB veröffentlicht worden.

Ort und Zeit der 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

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

a) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.

b) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Mischgebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind höchstens drei Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 12-14 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals).

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

2.1 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

a) Garagen sind mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers oder mit einem Flachdach zu errichten.

b) Die Traufe des Hauptdaches - traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung - darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 1,50 m über der Rohdecke des Erdschosses und bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,40 m über der Rohdecke des zweiten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge - höchstens 50 % der Traufläge - werden hierdurch nicht berührt. Wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum ausgeführt wird, gelten die Gestaltungsvorschriften zur Traufhöhe für eingeschossige Gebäude.

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

3.1 Rechtliche Grundlagen

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

3.2 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 Verfärbungen 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.

3.3 Besonderer Artenschutz

a) Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) ist, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollte die Baufeldräumung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, sind die betroffenen Bereiche unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf das Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf einen möglichen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen.

Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn im Rahmen dieser Kontrolle festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten oder von Fledermäusen zu erwarten sind. Werden hingegen besetzte Vogelnester oder ein Fledermausbesatz festgestellt, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

b) Gebäudebezogene Kontrolle (Fledermäuse): Vor Beginn von Eingriffen in den Dachbereich, insbesondere im Zuge der Dachsanierung am Gebäude Bahnhofstraße 15, ist eine fachgutachterliche Kontrolle durch eine qualifizierte Person durchzuführen (z.B. Fledermauskundler). Dabei sind insbesondere die konstruktionsbedingten Spalten, Fugen und Hohlräume im Dachbereich auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen (z.B. Bauzeitenregelungen oder weitere Schutzmaßnahmen).

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.

Festsetzungen

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)

0,5 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,0 — Geschossflächenzahl (§ 20 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)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vermerkungen

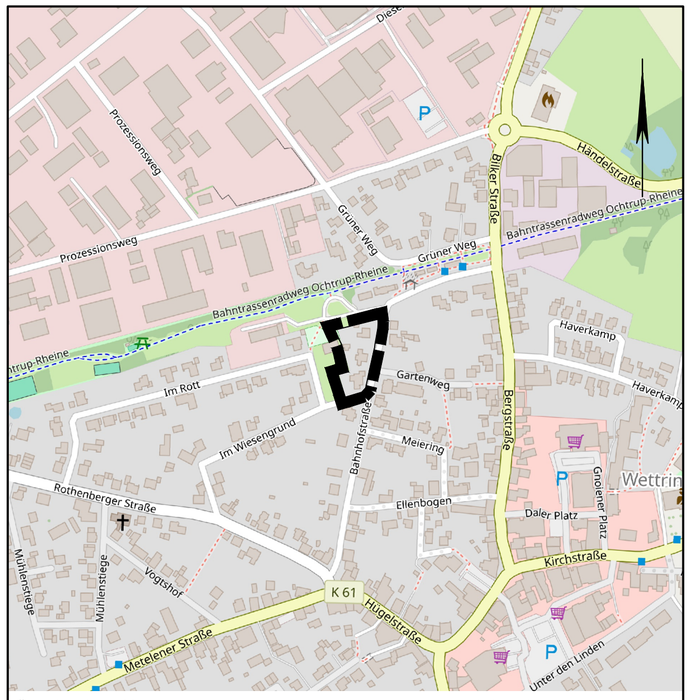
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planunterlage

I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Abmarkung
Flurstücksgrenze mit unvermarkten Grenzpunkt
12 Flurstücksnummer
Nutzungsartengrenze

20 Wohngebäude mit Hausnummern
öffentliche Gebäude
Wirtschaftsgebäude, Garagen



Übersichtskarte M. 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

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

Wallenhorst, 17.04.206

	Datum	Zeichen
bearbeitet	04.2026	RI
gezeichnet	04.2026	lo
geprüft		
freigegeben		

Pfad: H:\WETTRIN\226011\PLAENE\BP\bp_bplan-38-1aen_01.dwg(B-Plan)

Gemeinde Wettringen
Bebauungsplan Nr. 38
"Ehemaliges Bahngelände",
1. Änderung und Erweiterung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Maßstab 1:1.000

Plotdatum: 17.04.2026 Speicherdatum: 17.04.2026