

Land NRW (2020)
 Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Planzeichenerklärung

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

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - öffentliche Gebäude
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Mischgebiete
 - Kerngebiete
 - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Grundversorgungs-zentrum"

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 II - III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)

- In den mit (A) gekennzeichneten Bauflächen ist das höchstzulässige Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW mit geeigneten Dachflächen auszuführen
- (A)
 1,0 Grundflächenzahl
 2,0 Geschossflächenzahl

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
- Baugrenze

- 6. Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 St Stellplätze
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Teilbereiche zum passiven Schallschutz (TB 1 und TB 2) i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.6 a) und b)
 Teilbereiche zum Ausschluss von Außenwohnbereichen (AWB) i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.6 c)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

- DN Dachneigung in Grad
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungs-zentrum“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO**

- Innerhalb des Teilbereichs 3 sind folgende Nutzungen zulässig:
- a) Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal je 1.500 m² Verkaufsfläche, Bäckerei/Café mit maximal je 175 m² Verkaufsfläche und Blumenläden mit maximal je 30 m² Verkaufsfläche.
 - b) Zweckgebundene Sozial- und Nebenräume sowie Außengastronomie für Bäckerei/Café mit Grundfläche von maximal je 100 m².

Innerhalb des Teilbereichs 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- c) Im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe / Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² je Ladeneinheit, Praxen und Büros sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- d) In den Ober- und Dachgeschossen: Praxen und Büros, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen.

1.2 **Kerngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO**

- a) Vergnügungstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- b) Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.
- c) Im rückwärtigen Erdgeschossbereich sind die in § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Wohnungen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO).

1.3 **Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO**

- a) Vergnügungstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- b) Außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Mischgebiets können Vergnügungstätten nicht ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- c) Im MI-1-Gebiet sind Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

1.4 **Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Der Baukörper ist zum Süden und Westen in Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) und zum Norden und Osten mit Grenzabstand (offene Bauweise) zu errichten.

1.5 **Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 **Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- a) Innerhalb der festgesetzten Teilbereiche für passiven Lärmschutz sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche einzustufen (basierend auf der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Tabelle 7).
- | | | Teilbereich passiver Lärmschutz | |
|---------------------------------|---|---------------------------------|------|
| | | TB 1 | TB 2 |
| Einstufung in Lärmpegelbereiche | Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude *) | IV | III |
| | Gebäuderückseiten (gegenüber der zugeordneten Straße) | - | - |

*) Erläuterung/Definition:
 Vorderfassaden Fassaden mit einem Winkel von 0 bis 90 Grad zur benachbarten Straßenseite
 Seitenfassaden Fassaden mit einem Winkel von 90 bis 120 Grad zur benachbarten Straßenseite
 Rückseiten der Gebäude Fassaden mit einem Winkel von 120 bis 180 Grad zur benachbarten Straßenseite

b) Um für eine bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes innerhalb der Teilbereiche zum passiven Schallschutz (TB 1 und TB 2) bei Schlaf- und Kinderzimmern, sofern keine Belüftung über Fenster an der Gebäuderückseite möglich ist, der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

c) Für Außenwohnbereiche, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, gilt: Außenwohnbereiche sind in festgesetzten Teilbereichen zum Ausschluss von Außenwohnbereichen (AWB) zu den jeweils benachbarten Straßen hin und an den Seitenfassaden ausgeschlossen, aber auf den (gegenüber der benachbarten Straße) lärmabgewandten Gebäuderückseiten zulässig. Abweichungen sind mit Einzelnachweis möglich.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW

2.1 **Traufhöhen**

Die Traufhöhe des Hauptdaches (Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut) darf bei eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden (wobei das zweite Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss gemäß Ziffer 2.2 mit geeigneten Dachflächen auszubilden ist) höchstens 5,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden (wobei das dritte Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss gemäß Ziffer 2.2 mit geeigneten Dachflächen auszubilden ist) höchstens 8,00 m über der Oberkante des zugehörigen öffentlichen Gehweges liegen. Untergeordnete Vor- und Rücksprünge werden hierdurch nicht berührt.

2.2 **Dachgeschosse-neigung**

- a) In den mit (A) gekennzeichneten Bauflächen ist das höchstzulässige Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW mit geeigneten Dachflächen auszuführen.
- b) Die zulässige Dachneigung ist im MK-Gebiet, im MI-1-Gebiet und im SO-Gebiet durch Planeinschrieb festgesetzt. Abweichend hiervon sind im Teilbereich 3 des SO-Gebiets Anbauten an das Bestandsgebäude/Gebäudeerweiterungen auch mit Flachdach zulässig.
- c) Im MI-2-Gebiet darf die zulässige Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden und bei den zweigeschossigen Gebäuden, bei denen das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum entsteht, zwischen 42° und 48° und bei den übrigen zweigeschossigen Gebäuden zwischen 25° und 35° liegen.

2.3 **Dachgauben**

Die Länge von Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Traufentlänge der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortsgängen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

2.4 **Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen aller Gebäude sind in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Bei max. 20 v.H. der Außenwandflächen je Gebäude im MI- und MK-Gebiet und bei max. 40 v.H. der Außenwandflächen je Gebäude im SO-Gebiet können insbesondere für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Vordächer und Gesimse andere Materialien verwendet werden.

2.5 **Dacheindeckungen**

Geneigte Dächer sind nur mit roten bis rotbraunen, nicht glänzenden Materialien einzudecken.

2.6 **Einfriedigungen**

Zur Straße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken sind Grundstückseinfriedigungen innerhalb eines Abstandes von 10 m zur öffentlichen Erschließungsfläche nur bis zu einer Höhe über zugehörigem Gehweg von 0,50 m in MI- und MK-Gebiet und 1,20 m in SO-Gebiet zulässig.

2.7 **Werbeanlagen und Warenautomaten**

Alle Werbeanlagen, ausgenommen Praxisschilder bis zu 0,2 m² Größe, außerhalb von Gebäuden sind genehmigungspflichtig.
 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig.
 Entlang der „Burgsteinfurter Straße“ und der „Hügelstraße“ sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
 Werbeanlagen an vorspringenden Gebäudeteilen, wie z.B. Erkern, Kanzeln etc., sind an der „Burgsteinfurter Straße“ und der „Hügelstraße“ unzulässig.
 Werbeanlagen in Reflexfarben und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Laufschriften sind nicht zulässig.
 An jedem Hauptgebäude ist nur ein Warenautomat zulässig.

2.8 **Gebäudevorsprünge**

In den Obergeschossen sind zur Gliederung der Baukörper - z.B. Bau von Erkern - Vorsprünge bis zu 0,50 m ausnahmsweise zulässig.

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

3.1 **Überplanung des Bebauungsplans Nr. 16 "Schulstraße/Hügelstraße"**

Durch die 2. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 "Schulstraße/Hügelstraße" vollständig überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen wirksam.

3.2 **Archäologische/Paläontologische Bodenfunde**

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 Begang eines Bodendenkmals dies erfordert.

Da jedoch bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speicher 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, und ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.3 **Rechtliche Grundlagen**

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

3.4 **Artenschutz**

• **Baufeldräumung (Brutvogel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Teilbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen 01. Oktober und 28. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen oder der Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltaußerleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern bis maximal 10 Tage vor der Entfernung / dem Abruch zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufräumdung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

• **Gebäudeabriss, Baumfällungen (Fledermäuse):** Abruch- oder Umbauarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand (nach derzeitigem Kenntnisstand Anbau bestehender Verbrauchsmarkt (Edeka) mit Nebengebäuden, Abruch von zwei Wohngebäuden nordwestlich sowie eines Wohngebäudes östlich des Verbrauchsmarktes) sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen. Weiterhin ist der Gebäudebestand unmittelbar vor Umbau oder Abruch intensiv durch einen fachkundigen Fledermauskundler bis maximal 10 Tage vor dem Abruch auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Mögliche Baumfällungen älterer Bäume (> 30 cm Durchmesser) sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen älterer Bäume zwischen 01. Oktober und 01. März. Sollte die Entfernung von älteren Bäumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung ebenfalls durch einen fachkundigen Fledermauskundler (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartiereignung/-funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse bis maximal 10 Tage vor der Entfernung in zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.5 **Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird von der vorhandenen „Hügelstraße“ im Norden und der „Burgsteinfurter Straße“ im Westen beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegebenen den Bausträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.6 **Einzelhandelskonzept**

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wettingen ist in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuell gültigen Fassung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

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

Planzeichenerklärung 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 Schlag vom übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Wettingen, den
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Gemeinde Wettingen hat am 16.03.2020 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 27.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wettingen, 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 31.08.2020 in der Zeit vom 14.09.2020 bis einschl. 15.10.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 04.09.2020 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.

Wettingen, den
 Bürgermeister

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

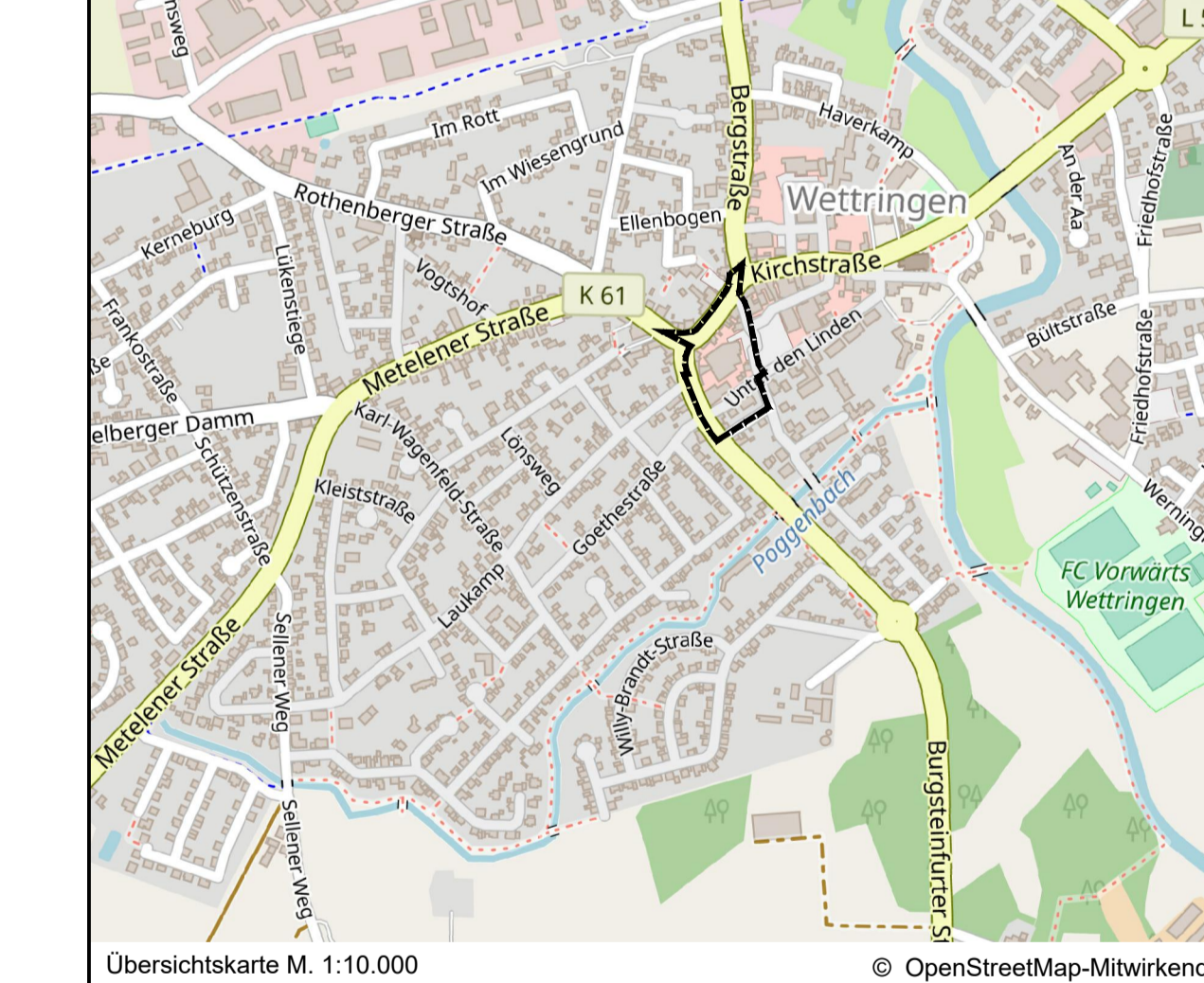
Wettingen, den
 Bürgermeister Schriftführer

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes am in Kraft getreten.

Wettingen, 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.

Wettingen, den
 Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 IPW INGENIEURPLANUNG GmbH Markt-Care-Str. 4 • 41314 Vallerotsteden Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2020-10
	gezeichnet	2020-10
	geprüft	Ber
	freigegeben	Ri

Plan-Nummer: H:\WETTRIN\220095\PLAENE\BP\bp_bplan-16-2oen_05_Satzung.dwg (B-Plan)

Kreis Steinfurt
GEMEINDE WETTRINGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 16
"Schulstraße / Hügelstraße", 2. Änderung
 mit örtlichen Bauvorschriften

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss Maßstab 1:500