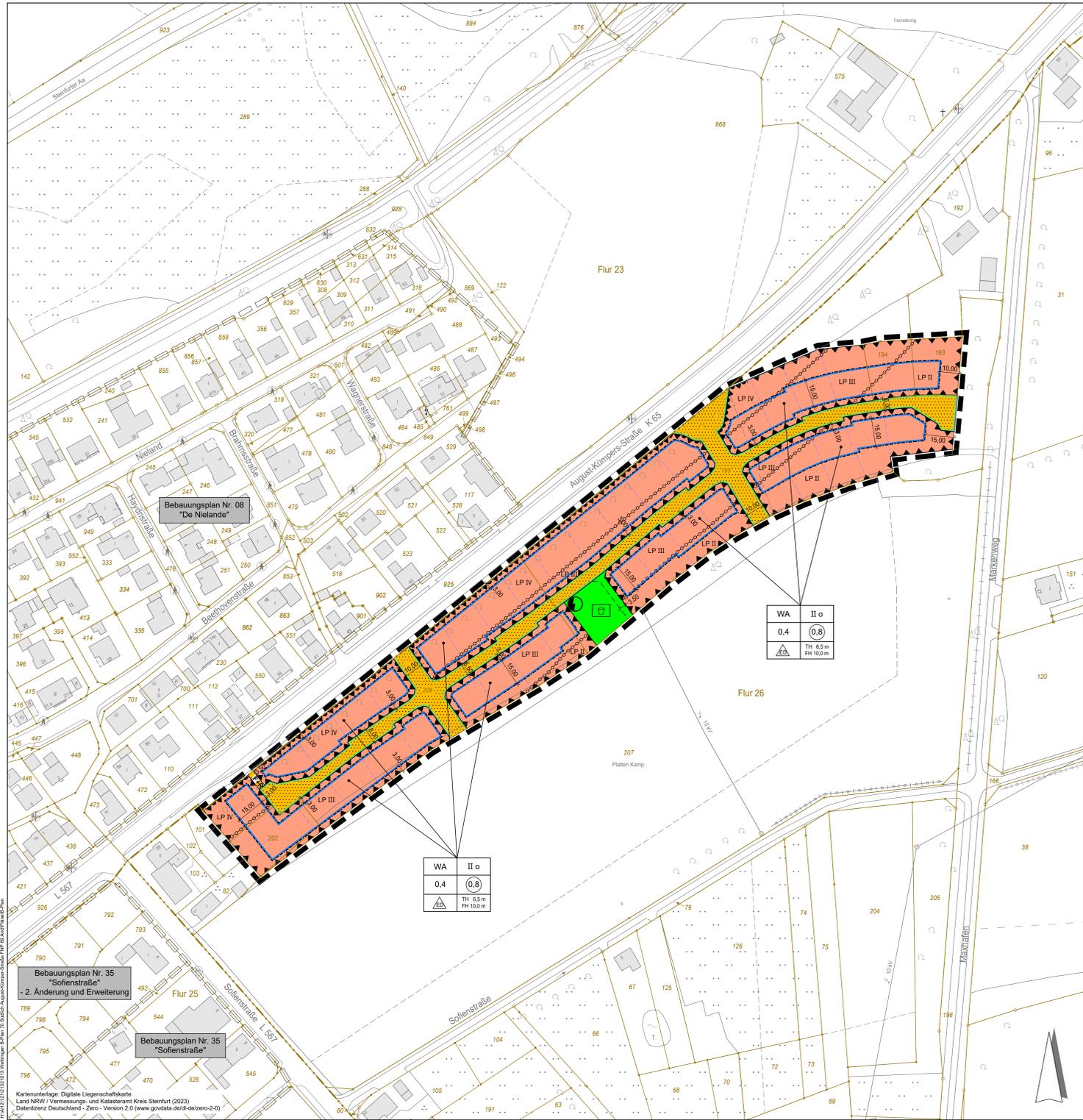




GEMEINDE Wettringen

Bebauungsplan Nr. 70

"Südlich August-Kümpers-Straße"



FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,8** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II** Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - FH** Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - TH** Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- o** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - F+R** Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
- ⦿** Elektrizität (Trafostation) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - ▨** Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
 - LP III** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
 - Fuß-/ Radwegeverbindung

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

- Die in **Allgemeinen Wohngebieten** (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1, 3, 4 und 5 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Anlagen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Anlagen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Die festgesetzten maximalen **Trauf- und Firsthöhen** (TH u. FH) dürfen nicht überschritten werden. Die Oberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen im Erdgeschoss (OKFF) darf eine Höhe von 49,30 m über Normalhöhen Null (NN) nicht überschreiten. Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche und 1,50 m zu Fuß- und Radwegen einhalten. Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Bei freistehendem Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Je angefangene 400 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer hochstammiger Obstbaum entsprechend der Obstbaumliste des Kreises Steinfurt anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 12-14 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Die Befanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Dachflächen baulicher Anlagen mit einer Neigung unter 15° sind zu mindestens 80 % ihrer Fläche mit einer Begrünung auf einer mindestens 9 cm starken Substratauflage zu versehen. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen mit weniger als 15 m² Grundfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
- Eine Zufahrt von der August-Kümpers-Straße (K65) zu den Grundstücken des Planungsbereichs ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
- Nutzung Solarer Strahlungsenergie: (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Solarenergie nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarimmissionsfläche).
- Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen:
 - Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
 - In den mit Lärmpegelbereichen II bis IV gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" (dB(A))	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß R _{tr,ext} der Außenbauteile in dB(A)		
		Büro Räume	Wohn- und Schlafräume	Bettzimmer in Krankenzustalten und Sanitärräumen
II	56 - 60	30	30	35
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45

- Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.
- Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur August-Kümpers-Straße orientierte Belüftung verfügen, sind durch schalldämmte Lüftungssysteme zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

- Die Dachneigung muss - bei einer Traufhöhe von bis zu 4,25 m zwischen 30° und 48° und - bei einer Traufhöhe von mehr als 4,25 m zwischen 0° und 30° betragen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Dachgauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen. Oberhalb des II. Vollgeschosses ist kein zusätzliches Staffelgeschoss zulässig. Dachterrassen sind nicht zulässig.
- Doppelhaushälften sind profleiglich, d. h. mit einheitlicher hinterer und vorderer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe, zu errichten.
- Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer der notwendigen Zuwegung und erforderlichen Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Sonstige Bauliche Anlagen sowie die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbetten und/oder Folienabdeckungen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
- Grundstückseinfriedungen zur Erschließungsstraße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken sind innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche hin nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Grenz ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen, dürfen die Einfriedungen in den übrigen Bereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten vorderen Baugrenze des Vorgartenbereichs eine Höhe von max. 2,00 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Lebewand-Einfriedungen (Hecken) sind möglichenfalls zurückzuschneiden. Einfriedungen dürfen nur in Form von Hecken aus standortheimischen Laubbäumen sowie Eiben (Taxus baccata) und Lärchen (Larix kaemferi, Larix decidua) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzläufe) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.
- Garagen und Nebengebäude sind in dem Material der zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser.
- Alle Werbeanlagen, ausgenommen Praxisschilder bis zu einer Größe von 0,20 m², außerhalb von Gebäuden, sind genehmigungspflichtig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften sind nicht zulässig.
 - Zusammengesetzte Werbeanlagen dürfen eine Gesamtbreite von max. 1,50 m und eine Gesamthöhe von max. 2,50 m nicht überschreiten.
 - An jedem Hauptgebäude ist nur ein Warenautomat zulässig.
- Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 86 BauO NRW vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauverwaltungsamt der Gemeinde Wettringen eingesehen werden.
- Erste Erdbebewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Gemeinde als Unternehmensebene (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Der LWL-Archologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Aufentstimmung
 - Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Teilbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen 01. Oktober und 28. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff (maximal 10 Tage bevor) diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauteilbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - Baumfällarbeiten
Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Die Anforderungen an die Baufeldräumung sind bei der Tiergruppe der Vögel und der Fledermäuse unterschiedlich. Während das geeignete Zeitfenster für die Baufeldräumung bei den Vögeln nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen Anfang August und Anfang März) ist, konzentriert sich das entsprechende Zeitfenster bei den Fledermäusen auf das Zeitintervall außerhalb der Sommeraktivitätszeit (Anfang Oktober und Ende März). Besonders geeignet ist hier die Frostperiode, in der die Tiere ruhen. Deshalb ist der geeignete Zeitfenster für die Baufeldräumung, bzw. Fällarbeiten für beide Tiergruppen zwischen Anfang Oktober und Anfang März. Sollten die Baumfällarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume erfolgen, sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm, diese durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen (maximal 10 Tage zuvor). Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflugenen Baumhöhlen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern beflugenen Baumhöhlen oder Fledermäusebesatz sind die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermäusebesatz gefällt wurden.
- Umbau/ Abriss von Gebäudeteilen
Werden Umbau- oder Abrissmaßnahmen an Gebäuden stattfinden, sind diese außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen. Weiterhin ist unmittelbar vor den jeweiligen Gebäudeumbau- oder Abrissmaßnahmen (maximal 10 Tage bevor) durch einen Fledermäusekundler zu prüfen, ob Fledermäuse in den entsprechenden Bereichen vorhanden sind. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Außenbeleuchtung
Zum Schutz der Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nur Leuchtmitel mit einem beschränkten UV-Licht-Anteil zulässig (Hinweis: markt gängige Leuchtmitel sind zuzusetzt Natrundsampflampen und LED-Leuchten).
- Es gelten die Stellplatzsatzung sowie die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Wettringen in der jeweils aktuellen Fassung.
- In den Bereichen zwischen der August-Kümpers-Straße (K65) und der parallel verlaufenden inneren Erschließungsstraße sollten Außenwohnbereiche durch Gebäude oder vergleichbare bauliche Anlagen vor schalleinwirkenden Einflüssen der K65 abgeschirmt werden.
- Zur Reduzierung von Gefahren durch Hochwasserereignissen sind Starkregenereignissen wird empfohlen die OKFF-Erdgeschosse oberhalb der benachbarten öffentlichen Erschließungsflächen anzulegen.
- Die privaten Grundstücksflächen sind zu benachbarten Waldbeständen mit einer Einfriedung (ohne Öffnungen wie Türen Tore) von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.
 - benachbarte Bebauungspläne
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze (vermark / unvermark)
 - Gebäude Katasterbestand
 - mögliche Grundstücksteilung

PRÄAMBEL

- Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung
 - In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666 / SGV. NRW, 2023) in der zuletzt geänderten Fassung
 - Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung
 - Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
 - Die Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW, S. 411 bis 458), in der zuletzt geänderten Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.02.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Wettringen, den
- (Bürgermeister) (Siegel)
- Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Wettringen, den
- (Bürgermeister) (Siegel)
- Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Wettringen, den
- (Bürgermeister) (Siegel)
- Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am, dem geneigten Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom, Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum, gegeben.
- Wettringen, den
- (Bürgermeister)
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am, in Kraft getreten.
- Wettringen, den
- (Bürgermeister)
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Wettringen, den
- (Bürgermeister)
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (digitale Übernahme vom Katasteramt Kreis Steinfurt am 27.03.2023 - Open Data-Portal). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

Gemeinde Wettringen
Bebauungsplan Nr. 70
"Südlich August-Kümpers-Straße"

M. 1:1.000

Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2021)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/de/zero-2-0)

Proj.-Nr.: 21-321-013
Osnabrück, 22.05.2023

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Te 1
49088 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM