

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.

Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Trafostation

Sonstige Festsetzungen

mit Leitungsrechten zugunsten des Gewässerunterhaltsträgers zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

verrohrt Gewässer (Poggenbach)

Vermerkungen

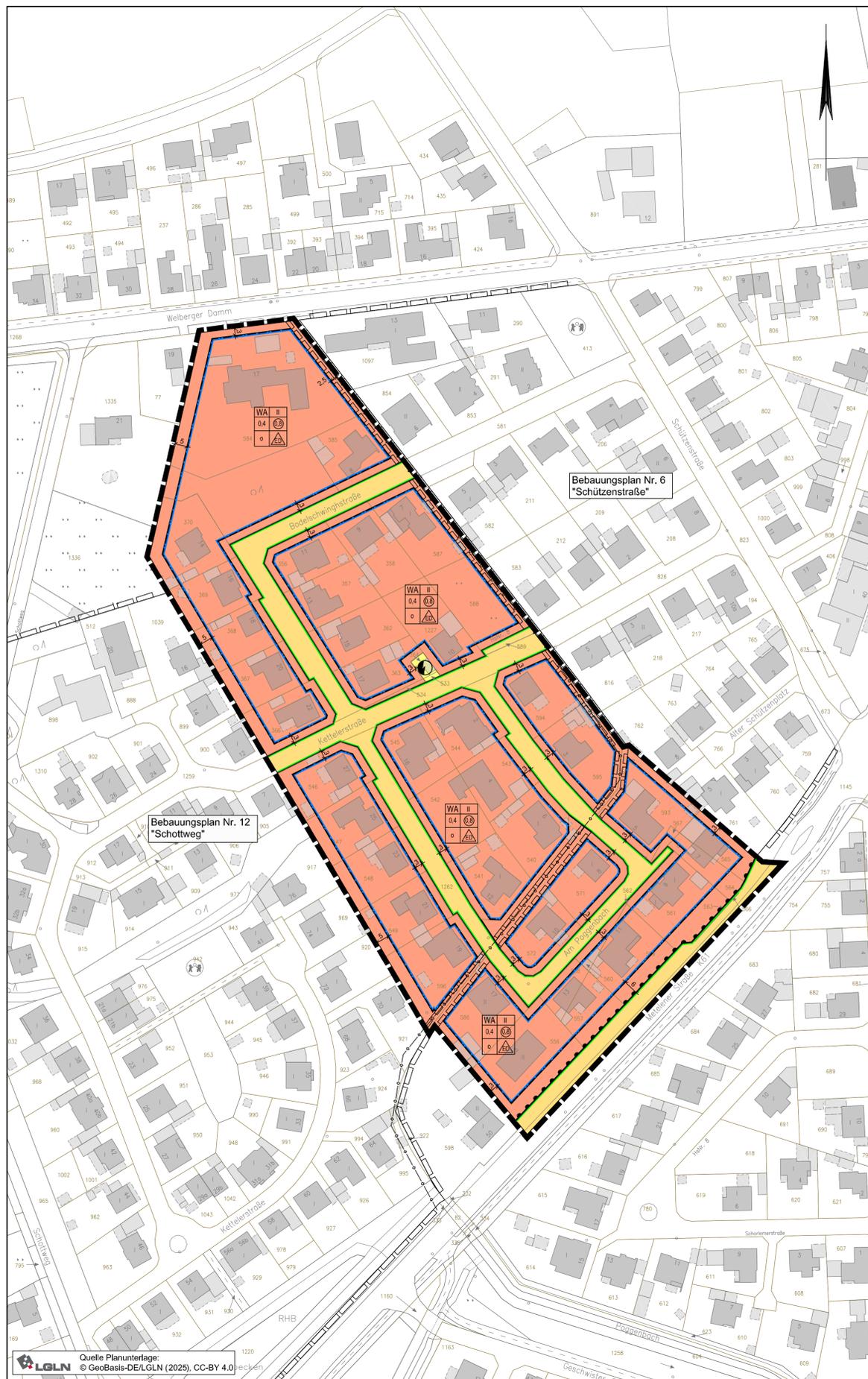
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planunterlage

I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Abmarkung
Flurstücksgrenze mit unvermarkten Grenzpunkt
Flurstücksnummer
Nutzungsartengrenze

20 Wohngebäude mit Hausnummern
öffentliche Gebäude
Wirtschaftsgebäude, Garagen



Quelle Planunterlage:
© GeoBasis-DE/LGLN (2025), CC-BY 4.0

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

- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50 m über der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen. Bezugsgröße für die Messung ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße und in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen.
 - Die Traufen der Gebäude dürfen eine Höhe von 6,50 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung). Höhere Traufen sind unbeachtlich, wenn die zulässige Traufhöhe im Übrigen auf mind. 60 % der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite eingehalten wird.
 - Die First der Gebäude (höchster Punkt des Daches) dürfen eine Höhe von 10,00 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten.
- Nebenanlagen / Garagen**
Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten und die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen von Bebauung freigehalten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Je Einzelhaus sind höchstens drei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

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

- Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW**
 - Dachausbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von $\geq 35^\circ$ zulässig. Zu den Orgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
 - Geschosse oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses sind als Dachgeschosse auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50° begrenzt sind.
 - Doppelhaushälften sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe, zu errichten.
 - Garagen und massive Nebengebäude sind in dem Material der zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser.
- Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**
Grundstückseinfriedungen zur Erschließungsstraße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken sind innerhalb eines Abstands von 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche hin nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Bei Eckgrundstücken können ausnahmsweise Sichtschtutzanlagen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m errichtet werden, wenn diese einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten und hierdurch die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Straße nicht beeinträchtigt werden. Sichtschtutzanlagen, die höher sind als 0,80 m, sind zur Straßenverkehrsfläche hin zu begrünen. Die Gesamtanlage der Sichtschtutzanlagen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m darf, bezogen auf das Eckgrundstück, 15,00 m nicht überschreiten; dies gilt nicht für lebende Hecken.
- Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

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

- Überplanung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Wettringen im Bauverwaltungsamt eingesehen werden.
- Archäologische Bodenfunde**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelnde 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: lw-archaeologie-muenster@lw.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).
- Alltlasten**
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 umweltgefährlichen Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauherrn 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.
- Besonderer Artenschutz**
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 des Folgejahres durchzuführen. Sollte die Baufeldräumung außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbauleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten oder von Fledermäusen durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Stellplatzsatzung**
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettringen sowie die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Wettringen sind zu beachten.

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.

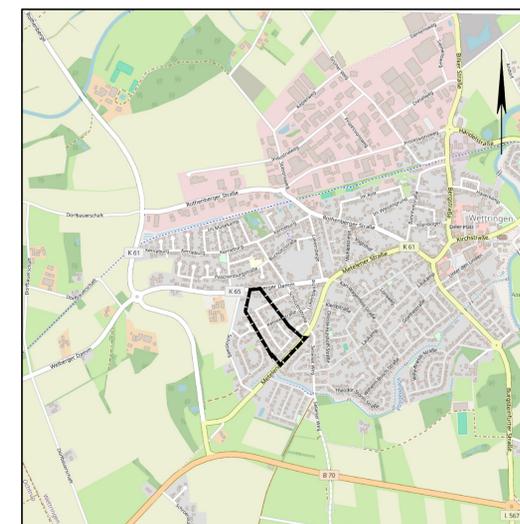
Wettringen, den
.....
Bürgermeister Schriftführer

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



Übersichtskarte M. 1:15.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Mehringstraße 44 • 48157 Wettringen Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-18	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	03.2025	RI
	gezeichnet	03.2025	Hd
	geprüft		
freigegeben			

Waltenhorst, 17.03.2025

Plad: H:\WETTRIN\2241\2\PLAENE\B\bbp_bplan-9_01.dwg(B-Plan)

 **Gemeinde Wettringen**
Bebauungsplan Nr. 9
"Welberger Damm I"
(Neuaufstellung)

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf (zur Veröffentlichung)

Maißstab 1:1.000