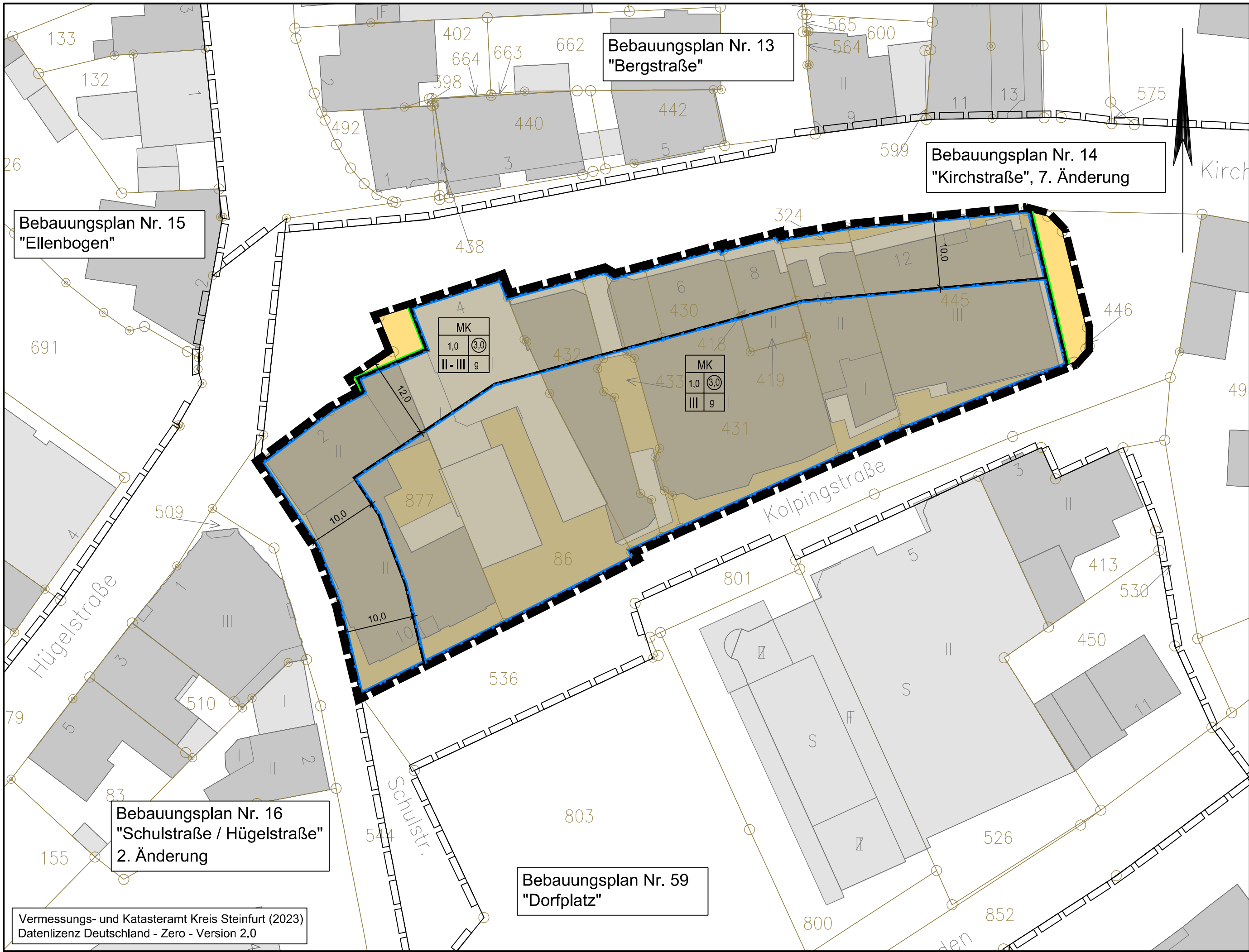




Planzeichenerklärung

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.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Hauptgebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Kerngebiete

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

III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
II - III	Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
1,0	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl

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

g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- a) Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² zulässig.
 - b) Vergnügungstätigkeiten sind nicht zulässig.
 - c) Bauliche Anlagen der Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung sind nicht zulässig.
 - d) Sonstige Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

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 gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW
- a) Die Traufhöhe der Gebäude (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) darf auf 3/4 der Trauflänge eine Höhe von 61,5 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Höhe von ca. 13,0 m über Gelände). Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf 63,0 m über NHN nicht überschreiten (dies entspricht einer Höhe von ca. 14,5 m über Gelände).
 - b) Die Außenwandflächen aller Gebäude sind in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen. Bei höchstens 20 v.H. der Außenwandflächen je Gebäude können, insbesondere für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Vordächer und Gesimse, andere Materialien verwendet werden. Von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze (Carports) ausgenommen, wenn sie in Holz verkleidet werden und Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.
 - c) Geneigte Dächer sind mit rotem bis rotbraunen, nicht glänzenden Dachpfannen einzudecken, Dachgauben sind zulässig; dabei darf die Länge der Dachgauben nicht mehr als 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Orgängen ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.
- 2.2 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW
- Werbeanlagen in Reflexfarben und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften sind nicht zulässig.
- 2.3 Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW
- An jedem Hauptgebäude ist nur ein Warenautomat zulässig.
- 2.4 Höhe von Einfriedungen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW
- Zur Straße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken sind Grundstückseinfriedungen innerhalb eines Abstandes von 3,0 m zur öffentlichen Erschließungsfläche nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über zugehörigem Gehweg zulässig. Sichtschutzanlagen an Terrassen, Freisitzen etc. sind innerhalb eines Abstandes von 3,0 m zur öffentlichen Erschließungsfläche hin zulässig.
- 2.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW
- Außerhalb von Gebäuden abgestellte Mülltonnen sind in Schränke einzubauen oder es ist für sie ein Sichtschutz mit Anpflanzungen vorzusehen.

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

- 3.1 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.
- 3.2 Rechtliche Grundlagen
- Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Wettringen im Bauverwaltungsamt eingesehen werden.
- 3.3 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-archaelogie-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).
- 3.4 Atlanten
- 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 umweltgefährdeten 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 Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.
- 3.5 Stellplatzsatzung
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettringen sowie die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Wettringen sind 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

Planzeichenverordnung 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 11.12.2023 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 15.12.2023 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Wettringen, den
.....
Bürgermeister
.....
Schriftführer

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung ist gemäß Beschluss des Rates vom 11.12.2023 in der Zeit vom 27.12.2023 bis einschl. 29.01.2024 nach § 3 (2) BauGB veröffentlicht worden.

Ort und Zeit der Veröffentlichung sind am 15.12.2023 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.

Wettringen, den
.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am 05.02.2024 nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

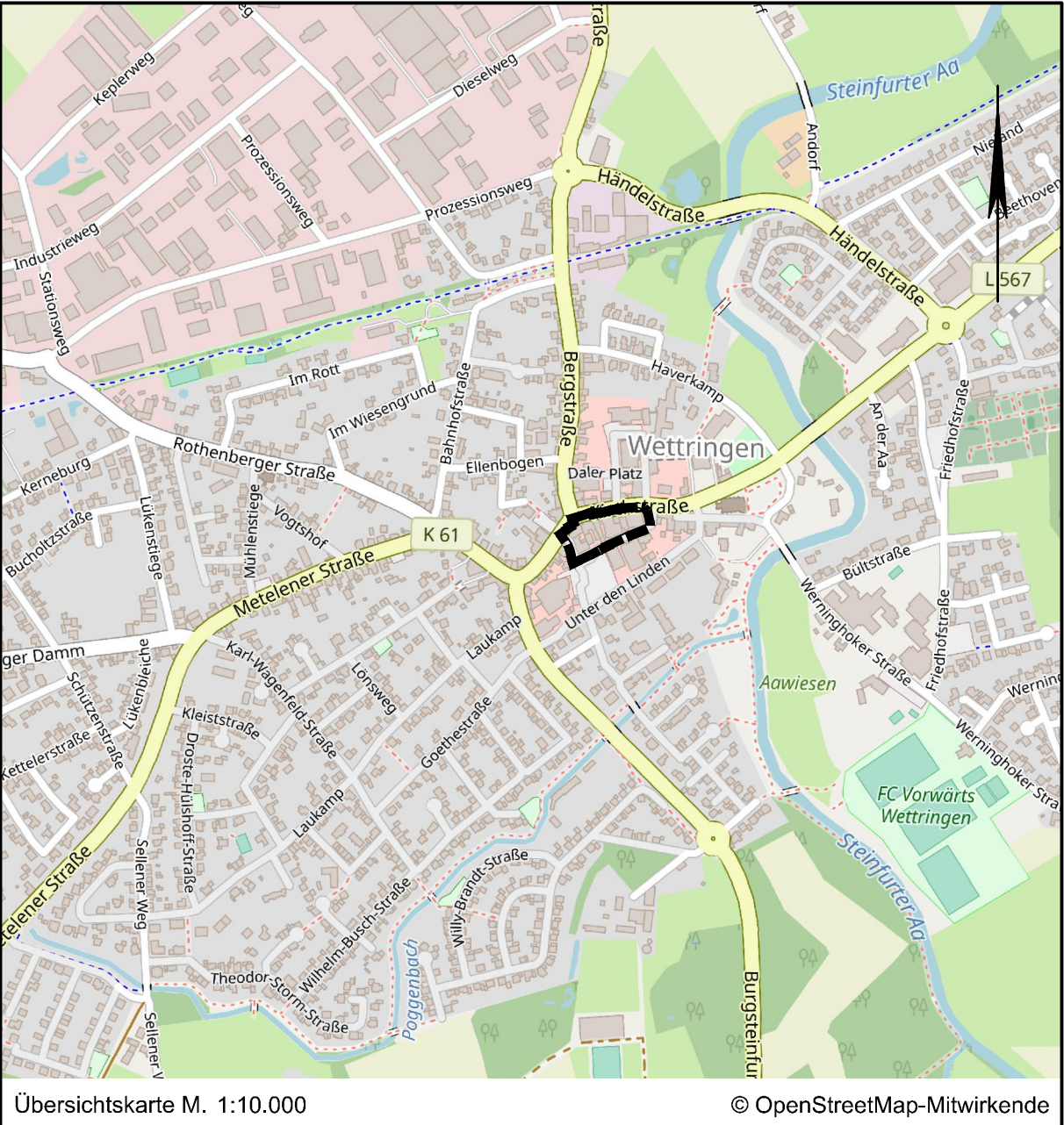
Wettringen, den
.....
Bürgermeister
.....
Schriftführer

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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-80 gez. ppa. Desmarowitz		Datum	Zeichen
		bearbeitet	02.2024	RI
		gezeichnet	2024.02	Hd
		geprüft	02.2024	RI
		freigegeben	02.2024	Dw

Wallenhorst, 05.02.2024

Pfad: H:\WETTRIN\23424\PLAENE\BPl\bp_bplan-14-8aen_02_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Gemeinde Wettringen

Bebauungsplan Nr. 14

"Kirchstraße", 8. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT
Maßstab 1:500