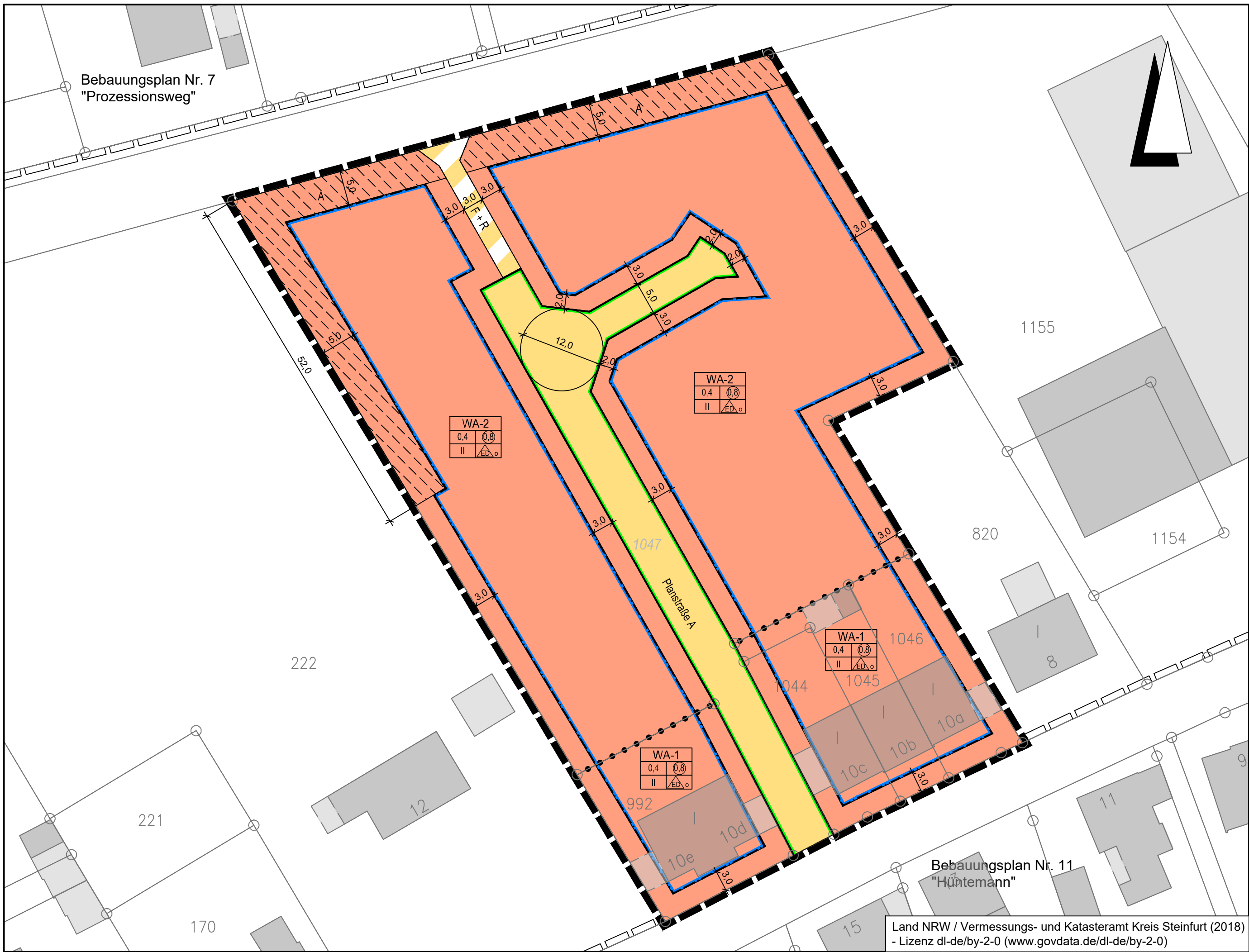




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 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
	Flurgrenze
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
12	Flurstücksnr.
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige 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)	
WA	Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser
	Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
FiR	Fuß- und Radwege

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB
a) Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf im WA-1 maximal 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.
b) Im WA-2 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhennull (NHN) eine Höhe von 49,50 m nicht überschreiten.
c) Höhere Traufen sind unbeachtlich, wenn die zulässige Traufhöhe im Übrigen auf mind. 60 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite eingehalten wird.
d) Die Firsthöhen der Gebäude (höchster Punkt des Daches) dürfen 10,00 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
a) Die Traufen der Gebäude dürfen 6,50 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachneigung).
b) Die Firsthöhen der Gebäude (höchster Punkt des Daches) dürfen 10,00 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten.
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO
Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenverkehrsfläche und zum Fuß- und Radweg einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO). Auf der schraffierten Fläche A sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Bei freistehendem Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 12-14 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhaas). Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.
- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

- 2.1 Dachneigung
a) 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.
b) Von der Festsetzung der Dachneigung sind Garagen und massive Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile bis zu 35 % der gesamten Gebäudelfläche wie z.B. Vor- und Anbauten, Erker, Balkone, Wintergärten, o.ä. ausgenommen.
- 2.2 Dachausbauten
Dachausbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig. Zu den Ostgängen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- 2.3 Dachgeschosse
Geschosse oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses sind als Dachgeschoss 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.
- 2.4 Vorgärten
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, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Hochbauliche Anlagen sowie die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
- 2.5 Einfriedungen
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.
Bei Eckgrundstücken können ausnahmsweise Sichtschutzanlagen 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. Sichtschutzanlagen, die höher sind als 0,80 m, sind zur Straßenverkehrsfläche hin zu begrünen. Die Gesamtlänge der Sichtschutzanlagen 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.
- 2.6 Garagen und Nebengebäude
Garagen und massive Nebengebäude sind in dem Material der zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser.
- 2.7 Werbeanlagen und Warenautomaten
Alle Werbeanlagen, ausgenommen Praxisschilder bis zu einer Größe von 0,20 m², außerhalb von Gebäuden sind genehmigungspflichtig.
a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
b) Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften sind nicht zulässig.
c) Zusammengefasste Werbeanlagen dürfen eine Gesamtbreite von max. 1,50 m und eine Gesamthöhe von max. 2,50 m nicht überschreiten.
d) An jedem Hauptgebäude ist nur ein Warenautomat zulässig.
- 2.8 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 86 BauO NRW vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

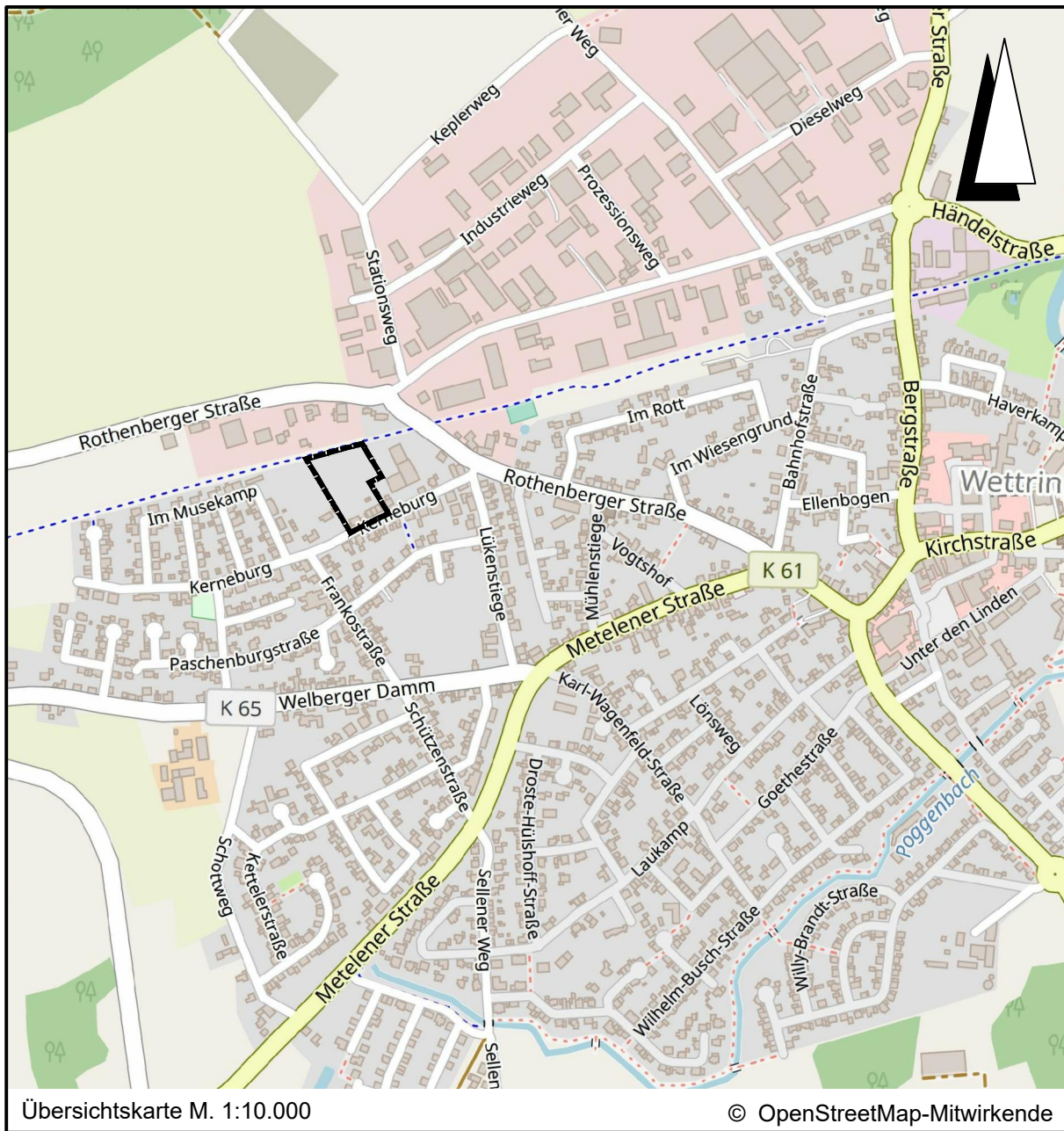
- 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ZAHL DER STELLPLÄTZE gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW
- 3.1 Stellplätze
Je Wohneinheit (WE) sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen, dies entspricht bei 1 WE mindestens 2,0 Stellplätze und bei 2 WE mindestens 3,0 Stellplätze.
Im Übrigen finden die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettringen sowie die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Wettringen Anwendung.
- 4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise
- 4.1 Archäologische Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können archäologische Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) und auch bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 4.2 Rechtliche Grundlagen
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauverwaltungsamt der Gemeinde Wettringen eingesehen werden.
- 4.3 Artenschutz
• **Baufeldräumung:** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutperiode und vor Beginn der neuen Brutperiode (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 Bauzeitenbeschränkung 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 Brutperiode 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 Brutperiode und vor Beginn der neuen Brutperiode (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 Zeitabschnitt für Baufeldräumung, bzw. Fällarbeiten für beide Tierartengruppen 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 bevor). Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder belegten Baumhöhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ belegten Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz 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 Fledermauskundler 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:** Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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
Planzeichenvorschrift 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 06.02.2021 übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.	
Wettringen, den 06. Feb. 2021 (SIEGEL)	gez. Teichmann Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am 14.12.2020 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 18.12.2020 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.	
Wettringen, den 10.02.2021 gez. B. Bültgerds Bürgermeister	gez. Remki Schriftführer
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB gemäß Beschluss des Rates vom 14.12.2020 in der Zeit vom 28.12.2020 bis einschl. 29.01.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.	
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.12.2020 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.	
Wettringen, den 10.02.2021 (SIEGEL)	gez. B. Bültgerds Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am 08.02.2021 nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	
Wettringen, den 10.02.2021 gez. B. Bültgerds Bürgermeister	gez. Remki Schriftführer
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 12.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 12.02.2021 in Kraft getreten.	
Wettringen, den 15.02.2021 (SIEGEL)	gez. B. Bültgerds 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: ingenieurplanung GmbH & Co. KG Markt- und Gewerbeamt • 48154 Herten Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	2021-02	RI
	gezeichnet	2021-02	Hd
	geprüft	2021-02	RI
Wallenhorst, 2021-02-08	freigegeben	2021-02	Dw
Plan-Nummer: H:\WETTRIN\220134\PLAENE\BP\bp_bplan-69_03_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)			



Kreis Steinfurt
GEMEINDE WETTRINGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 69
"Kerneburg - Nord"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500