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
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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
- MI – Mischgebiete

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)
- 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
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigte Bereiche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Pflanzgebot für Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Entsorgungsbetriebe 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)
- Altlastverdachtsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- TB2 – Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB); hier: Teilbereiche zum passiven Schallschutz und zum Schutz der Außenwohnbereich

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Nachrichtlich:

- unterirdisch: Telekommunikationsleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

a) Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf im WA-1 und im MI-Gebiet 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-Gebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhennull (NHN) eine Höhe von 48,30 m nicht unterschreiten und eine Höhe von 48,80 m nicht überschreiten.

1.2 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 Dacheindeckung).

Höhere Traufen sind unbeachtlich, wenn die zulässige Traufhöhe im Übrigen auf mind. 60 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite eingehalten wird.

b) Die Firsthöhen der Gebäude (höchster Punkt des Daches) dürfen 10,00 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA-Gebiet sind je freistehendem Einzelhaus und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Innerhalb der festgesetzten Teilbereiche für passiven Schallschutz 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 - basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - einzustufen, so dass sich drei Teilbereiche des passiven Lärmschutzes ergeben.

		Geschoss	Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen		
			TB1	TB2	TB3
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Alle Fassaden	alle	IV	III	II

Innerhalb der festgesetzten Teilbereiche für passiven Schallschutz sind bei Schlaf- und Kinderzimmern aus Gründen des Immissionsschutzes schallgedämmten Lüfter für die notwendige Belüftung einzubauen. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

b) In der ersten Bauzeile zur L 567 („August-Kümpers-Straße" und „Sofienstraße") ist die Anordnung von Außenwohnbereichen beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig.

Eine schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung des Außenwohnbereiches auf der Gebäuderückseite (im Lärmschatten gegenüber der benachbarten L 567) oder das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz wie die Anordnung von Nebengebäuden oder anderen baulichen Anlagen sein (Mindesthöhe 2,50 Meter über der Oberkante der zu schützenden Fläche; Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße (Mindestschalldämm-Maß Rw = 25 dB oder Mindest-Flächengewicht 40 kg/m²)), so dass insgesamt ein Tages-Beurteilungspegel von 59 dB(A) (Immissionsrichtwert der 16. BImSchV)) erreicht oder unterschritten wird.

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Die zur Straße gelegenen Wandflächen der Lärmschutzwand sind durch Rankpflanzen oder entsprechende Gehölzvorpflanzungen zu begrünen.

b) Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 12-14 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals).

c) 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. 1 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 Gebäudefläche 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 Ortgängen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

2.3 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche 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.

2.4 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zur Erschließungsstraße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken sind innerhalb eines Abstandes von 3,0 m zur öffentlichen Erschließungsfläche hin nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig; dies gilt nicht im Bereich der festgesetzten Lärmschutzwand an der „August-Kümpers-Straße".

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 öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und hierdurch die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Straße nicht beeinträchtigt werden. Sichtschutzanlagen, die höher sind als 0,80 m, sind zur öffentlichen Verkehrsfläche 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.

2.5 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.

2.6 WerbeanlagenundWarenautomaten

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 floureszierenden 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.

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

3.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 35 „Sofienstraße"

Durch die 3. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 35 „Sofienstraße", 2. Änderung und Erweiterung vollständig überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vollständig aufgehoben.

3.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen beeinflusst ("August-Kümpers-Straße" (L 567), "Sofienstraße" (L 567) und "Friedhofstraße"). Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen im Plangebiet errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulasträgern der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.3 Archäologische Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Da 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 können, sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. 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.

3.4 Rechtliche Grundlagen

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

3.5 Artenschutz (Baufeldräumung)

Das Entfernen von Gehölzen darf nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Weitere Maßnahmen zur Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) können zwischen dem 01. August und 01. März erfolgen. Sollte das Abschieben von Oberboden oder das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) zu überprüfen (maximal 10 Tage vor der Baufeldräumung). Das Ergebnis dieser Kontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde unmittelbar mitzuteilen. Die Bauausführung darf dann erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Freigabe der Arbeiten durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

3.6 Altlastenverdachtsfläche

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenverzeichnis des Kreises Steinfurt registriert und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist:

- Altlastverdachtsfläche „Ehem. KFZ-Betrieb Ickerott, Sofienstr. 6" (Lfd.-Nr. 24-47), Gemarkung Wettringen, Flur 25, Flurstück 544

Soweit sich Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern bei Bauarbeiten zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt - Untere Abfallwirtschafts-/Bodenschutzbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Aus vorgenannten Gründen sind ggf. Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

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 10.03.2021 übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Wettringen, den 10. März 2021

(SIEGEL) gez. I. Sundermann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am 08.02.2021 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 12.02.2021 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Wettringen, den 18. März 2021

gez. B. Bültgerds — Bürgermeister
gez. K. Remki — Schriftführer

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nach § 13 (2) gemäß Beschluss des Rates vom 08.02.2021 in der Zeit vom 22.02.2021 bis einschl. 08.03.2021Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.02.2021 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.

Wettringen, den 18. März 2021

(SIEGEL) gez. B. Bültgerds
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am 15.03.2021 nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wettringen, den 18. März 2021

gez. B. Bültgerds — Bürgermeister
gez. Schmilz — Schriftführer

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 19.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 19.03.2021 in Kraft getreten.

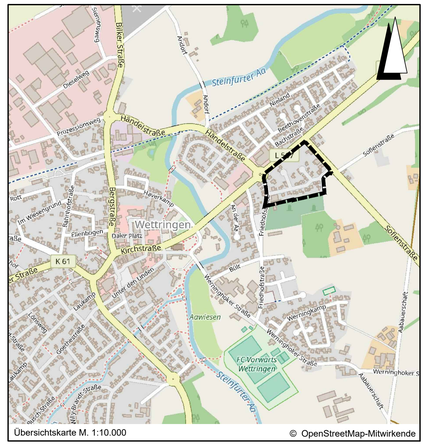
Wettringen, den 23. März 2021

(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 24. März 2022

(SIEGEL) gez. B. Bültgerds
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

gez. ppa. Desmarowitz

Wallenhorst, 2021-03-15

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2021-03	RI
gezeichnet	2021-03	Hd
geprüft	2021-03	RI
freigegeben	2021-03	Dw

H:\WETTRIN\221037\PLAENE\BP\bp_bplan-35-3aen_01_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Kreis Steinfurt

GEMEINDE WETTRINGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 35
"Sofienstraße", 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13 BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000