

Bestandteile dieser Änderung sind:

Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000
Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Dieser Änderung sind beigefügt:

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter
Begründung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224);
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332);
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 484), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

Anmerkungen:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwerdhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

1. Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- 1.2 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung

2. Art der Nutzung

- 2.1 **WA*** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

Hinweis 1: Im Hinblick auf die Bedeutung von * "Vorbelastung des allgemeinen Wohngebietes WA*" siehe unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter"
Hinweis 2: Hierzu siehe auch "Stellplätze der GbR Werther International" unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter"

3. Maß der Nutzung

- 3.1 Ein Vollgeschoss gem. § 16 BauNVO
- 3.2 GRZ Grundflächenzahl gem. § 16 und § 17 BauNVO
- 3.3 GFZ Geschossflächenzahl gem. § 16 und § 17 BauNVO

4. Bauweise sowie die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

- 4.1 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- 4.2 Baugrenze gem. § 23 BauNVO

5. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- 5.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Friedhof
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" sind auch dem Friedhof zugeordnete Nutzungen wie PKW-Stellplätze, Abpflanzungen zum Baugebiet etc. zulässig.
- 5.2 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Gartennutzung

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

- 6.1 Anpflanzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof
Die 6,0 m breite Hecke ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Beispiele für anzupflanzenden Bäume:
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Acer Platanoides Spitzahorn
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche / Vogelbeerbaum

- 6.2 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof
Im Bereich des Friedhofes sind heimische Bäume in der Zahl zu pflanzen, daß sich insgesamt eine anzurechnende Fläche von 300 qm ergibt. Dabei ist ein mittelkroniger Baum mit 15 qm (z.B. Feldahorn) und ein großkroniger Baum (z.B. Winterlinde) mit 20 qm anzurechnen.

- 6.3 Baumpflanzungen im WA*-Gebiet
Im Zusammenhang mit der Errichtung von neuen Gebäuden (Hinterliegergrundstücke an der Nordstraße) ist je Baugrundstück ein heimischer mittelkroniger Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Beispiele für anzupflanzenden Bäume:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche/Vogelbeerbaum
- 7. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 81 BauNVO**
- 7.1 DN = 35-42°
DN = 45-55° Dachneigung
Für die Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von 35-42° bzw. 45-55° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Gebäudeteile sind auch geringere Dachneigungen (auch Flachdach) zulässig. Bei Anbauten an die vorhandenen Dachneigungen aufgenommen werden.
- 7.2 Firstrichtung
Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firstrichtungen muß der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen.
- 7.3 FH = 9,00
FH = 9,50 Firsthöhe
Die Firshöhe darf gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes maximal 9,00 bzw. 9,50 m betragen.
Als Oberkante des vorhandenen Geländes ist die mittlere Höhe des Geländes zwischen den Eckpunkten des Gebäudes auf der Nordseite anzunehmen.
Hinweis: Hierzu siehe auch "Beispiel für einen Schnitt durch ein Wohnhaus" unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter"
- 7.4 TH = 4,50 Traufenwandhöhe
Die Traufenwandhöhe (TH) wird auf maximal 4,50 m begrenzt. Die Traufenwandhöhe ist als Maß von der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zur Schnittlinie der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut (Oberkante der Dachpfanne) definiert. Die Definition der Oberkante des Geländes entspricht Ziffer 7.3.
- 7.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachloggien dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlängen sind jeweils in der Dachfläche, also einschließlich der Dachüberstände, zu messen. Dabei sind die Einzellängen der Dachgauben und der Dachloggien zu addieren. Der Abstand vom Organg (seitliches Dachende) muß mindestens 1,5 m betragen und die Schnittlinie des Gaubendaches mit der Dachfläche muß unterhalb der 3. Pfannenreihe vom First liegen.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter

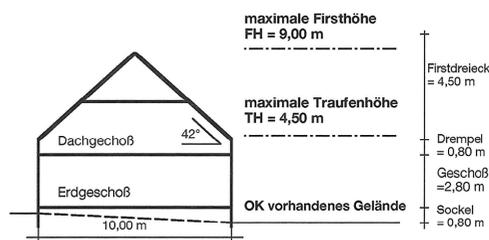
Vorbelastung des allgemeinen Wohngebietes WA*

Das mit * gekennzeichnete allgemeine Wohngebiet -WA* ist durch Gewerbelärm des östlich der Nordstraße vorhandenen Gewerbebetriebes (Fa. Poppe & Potthoff GmbH & Co.) vorbelastet.

In diesem Bereich ist von einer mischgebietstypischen Geräuschbelastung (60/45 dB(A) tags/nachts) auszugehen.

Im Hinblick auf die Ermittlung der Vorbelastung wird auf das schalltechnische Gutachten des TÜV Hannover -Niederlassung Bielefeld- zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Friedhof" (GBL-255815) hingewiesen.

Beispiel für einen Schnitt durch ein Wohnhaus



Stellplätze der GbR Werther International im WA

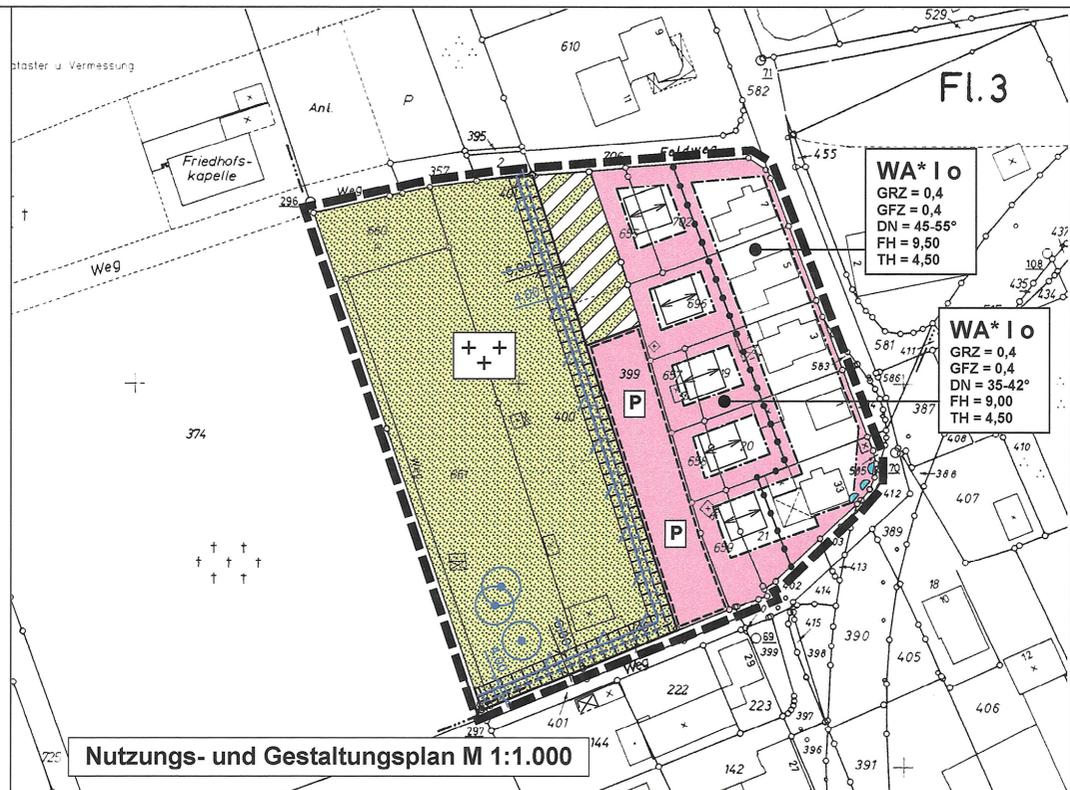
Der als WA festgesetzte Teil des Flurstückes 399 wird derzeit als Stellplatzanlage zu Deckung des Bedarfes der GbR Werther International genutzt. Diese Nutzung genießt in ihrem vorhanden Umfang Bestandsschutz.

Berücksichtigung von Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange während der 3. Offenlegung, denen im Rahmen des Satzungsbeschlusses stattgegeben worden ist.

Diese Ergänzungen aufgrund der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sind im Nutzungs- und Gestaltungsplan in dieser Ausfertigung in der Farbe Blau eingetragen.

Ergänzungen der "Festsetzungen mit Zeichenerklärungen"

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) 25 b BauGB (2 Eichen und ein Wallnußbaum)
- zu 6.1 Zu "Anpflanzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof":
Die Breite der Hecke ist von 6,0 m auf 4,0 m reduziert.



Stand der Planunterlagen: Juni 1999
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.90 in der z. Zt. gültigen Fassung.

Gem. § 2 (1) und (4) BauGB ist der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Datum der Bekanntmachung: 11.10.1993

Bürgermeisterin 19 JUL 2006

Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat die Änderung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Datum des Beschlusses: 22 JUN 2006

Werther (Westf.), den 19 JUL 2006
Bürgermeisterin Ratsmitglied

Planbearbeitung: Alfred Kelber
Dipl.-Ing. Architekt
Vollmannstr. 38
33619 Bielefeld
Tel.: 0521/102430
Fax.: 0521/161196

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.10.93 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Bürgermeisterin 19 JUL 2006

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 19 JUL 2006 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Werther (Westf.), den 19 JUL 2006
Bürgermeisterin

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

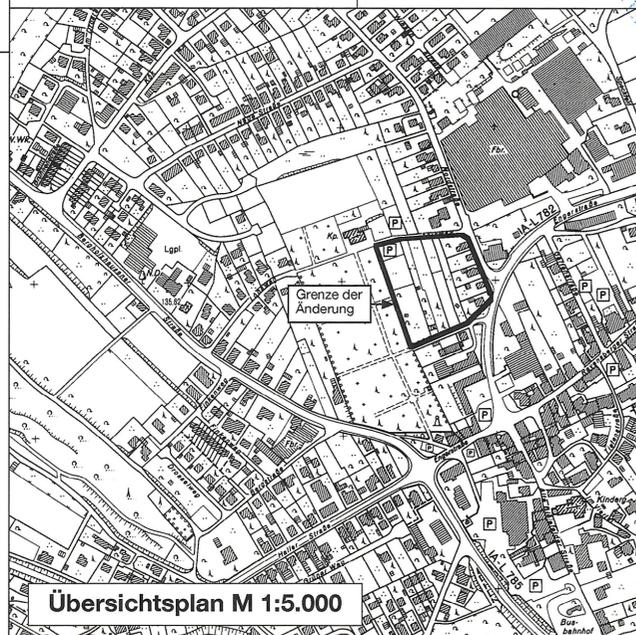
Datum des Beschlusses: 29.09.1993

Bürgermeisterin 22 JUN 2006

Die Änderung hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

- 1. Auslegung: 02.06.1997-04.07.1997
- 2. Auslegung: 16.10.2000-17.11.2000
- 3. Auslegung: 17.03.2006-18.04.2006

Werther (Westf.), den 19 JUL 2006
Bürgermeisterin



**Stadt Werther (Westf.)
Bebauungsplan Nr. 10
"Am Friedhof"**

3. Änderung
Gemarkung Werther, Flur 3

Fassung der 3. Offenlegung mit Eintragung der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange während der 3. Offenlegung, denen im Rahmen des Satzungsbeschlusses stattgegeben worden ist.

22.06.2006