

I.1 Nutzungs- und Gestaltungsplan M. 1:1.000

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466)

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauONW) vom 13. 6. 1984 (GV. NW., S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. 11. 1992 (GV. NW., S. 467)

§ 7 der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV. NW., S. 666)

I.2 Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

- 1. Abgrenzung**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
 - 1.2 Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen
- 2. Art der Nutzung**
 - WB 2.1 Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind Anlagen gem. § 4a (2) 2., 3., 4. und 5. und Ausnahmen gem. § 4a (3) BauNVO
Hinweis: Hierzu siehe auch Ziffer 2 unter Punkt II.2
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - I / II 3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
 - II 3.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 BauNVO
 - GRZ 3.3 Grundflächenzahl gem. § 16 und § 17 BauNVO
 - 3.4 Die Geschosflächenzahl gem. § 16 und § 17 BauNVO wird für die eingeschossig bebaubaren Gebiete mit 0,5 und für die zweigeschossig bebaubaren Gebiete mit 0,8 festgesetzt.
- 4. Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB**
 - 4.1 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
 - 4.2 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
In diesen Bereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen darf in Einzelhäusern 2 Wohnungen und in Doppelhäusern 4 Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB betragen.
 - 4.3 Baugrenze
- 5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**
 - 5.1 Private Verkehrsfläche
- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**

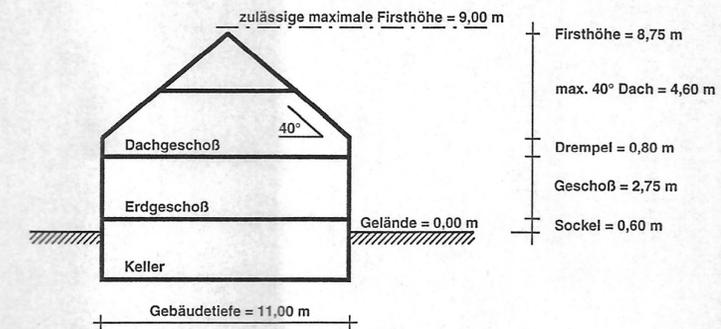
- 6.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Diese Fläche ist den überbaubaren Flächen, den privaten Verkehrsflächen und den Flächen für Nebenanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet. (Kompensationsfläche)
Hinweis: Auf die §§ 41-48 des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NW) wird hingewiesen.
Diese Fläche ist mit Gehölzen entsprechend der nachfolgenden Liste zu bepflanzen:
 1. Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Obstbäume
 2. Sträucher
Salweide (Salix caprea), gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehen (Prunus spinosa), Hundsrosen (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) und Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 81 BauONW im WB I-Gebiet
Hinweis: Für die WB II-Gebiete gelten die Festsetzungen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes:
§ 103 (1) 1, 2 und 4 BauONW (Baugestaltung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 1. 1970 (GV. NW. S. 96 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 3. 1979 GV. NW. S. in Verbindung mit § 9 (4) BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. S. 341 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. 6. 1979 (BGBl. S. 949)

- 7.1 Sockel
Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,60 m, gemessen von der Geländehöhe bis Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, betragen.
Als Geländehöhe ist die Höhe des vorhandenen Geländes im Bereich des Gebäudes auf der Nordostseite des Änderungsbereiches (Grenze zum Friedhof) anzunehmen.
- 7.2 Drempel
Die Drempelhöhe ist auf maximal 0,80 m festgesetzt.
Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittlinie mit der Oberkante Sparren.
- 7.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe darf von der Oberkante des Geländes maximal 9,00 m betragen. (Definition der Geländehöhe siehe 7.1)
Hinweis: Hierzu siehe auch Punkt II.1, Ziffer 1 "Systemquerschnitt zur Erläuterung der festgesetzten maximalen Firsthöhe"

- 7.4 Firstrichtung
Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muß der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen.
- 7.5 Dachneigung
Für die Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von 35°-40° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Gebäudeteile sind auch geringere Dachneigungen (auch Flachdach) zulässig.
- 7.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dachloggien sind zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge ein Drittel 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 Ortgang (seitliches Dachende) muß mindestens 2,0 m betragen und die Schnittlinie des Gaubendaches mit der Dachfläche muß unterhalb der 3. Pfannenreihe vom First liegen.

II.2 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter

1. Systemquerschnitt zur Erläuterung der festgesetzten maximalen Firsthöhe



2. Vorbelastung des besonderen Wohngebietes

- 2.1 Das WB-Gebiet ist geräuschvorbelastet.
Ausgehend von den Gewerbegebieten in der Umgebung bzw. der L 785 können in diesem Baugebiet Geräusch-Immissionen auftreten, die den Orientierungswerten für Mischgebiet nach DIN 18005 entsprechen.
(Lw" = 60 dB(A) tags Lw" = 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) nachts).
Auf die Empfehlungen der Erstaufstellung unter "LÄRMBELASTETE FLÄCHEN" gem. § 9 (1) Ziff. 24 BauGB" wird hingewiesen.

3. Vorhandener Einzelbaum

- 3.1 Im Hinblick auf den vorhandenen Walnußbaum ist die Baumschutzsatzung der Stadt Werther (Westf.) zu beachten.

Bestandteile dieser Änderung sind:		I.1 Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000 I.2 Festsetzungen mit Zeichenerklärung
Beigefügt sind dieser Änderung:		II.1 Begründung II.2 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter
Stand der Planunterlage: September 1994 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.90 in der z. Zt. gültigen Fassung.	Rheda-Wiedenbrück, den	Die Durchführung des Änderungsverfahrens ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh -Vermessungs- und Katasteramt-	Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh -Vermessungs- und Katasteramt-	Werther (Westf.), den
Im Auftrage: Ltd. Kreisvermessungsdirektor Stadtdirektor	
Planbearbeitung: Alfred Kelber Dipl.-Ing. Architekt Voltmannstr. 38 33619 Bielefeld Tel.: 0521/102430 Fax.: 0521/161196	14.6.1995..... <i>Kelber</i>	
Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.	Datum des Beschlusses: 20.9.1994	
<i>Gescheider</i> Bürgermeister	<i>Gescheider</i> Ratsmitglied	
Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat die Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Datum des Beschlusses: 31.5.1995	Stadt Werther (Westf.) Bebauungsplan Nr. 10 "Am Friedhof" 7. Änderung
Werther (Westf.), den 31.5.1995		Erschließung von Wohnbaugrundstücken durch eine Privatstraße
<i>Oberwille</i> Bürgermeister	<i>Oberwille</i> Ratsmitglied	1. Ausfertigung 14.6.1995