

Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:500

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.
Zuwiderhandlungen 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

- Abgrenzungen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB gem. Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes 2. der Änderung des Bebauungsplanes
Hinweis: Diese Fläche liegt innerhalb der Altlast 3916 IM 42.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
 - 2.1 **WB** Besonders Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
Ausnahmen gem. § 4a (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) ausgeschlossen.
 - 2.2 **I** 1 Vollgeschoss gem. § 16 BauNVO
 - 2.3 **GRZ** Grundflächenzahl gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 - 2.4 **GFZ** Geschossflächenzahl gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
 - 2.5 **FH** Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO -Firsthöhe-
Die Firsthöhe darf in keinem Punkt das im Nutzungsplan angegebene Maß überschreiten.
Definition der Firsthöhe:
 1. Der First ist die Oberkante des Firstziegels.
 2. Das Gelände ist der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche im Anschluss an das jeweilige Baugrundstück.
 3. Die Firsthöhe ist das Maß vom First bis zum Gelände
 - 2.5 **TH** Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO -Traufenhöhe-
Die Traufenhöhe darf in keinem Punkt das im Nutzungsplan angegebene Maß überschreiten.
Die Traufenhöhe ist wie folgt definiert:
 1. Die Traufe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 2. Das Gelände ist der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche im Anschluss an das jeweilige Baugrundstück.
 3. Die Traufenhöhe ist das Maß von der Traufe bis zum Gelände

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- 3.2 Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen -Firstrichtung-
Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firstrichtungen muss der längste First der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB (Örtliche Bauvorschriften)

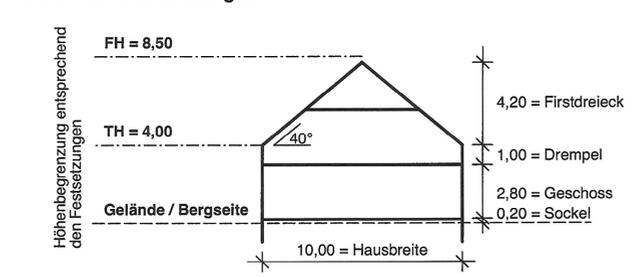
- 4.1 **SD** Dachform und Dachneigung
Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Andere Dachformen sind ausgeschlossen.
Die zulässige Dachneigung muss zwischen den im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebenen Werten liegen.
Bei Garagen, untergeordneten eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen ist eine andere Dachform und Dachneigung zulässig.
- 4.2 Gebäudeteile oberhalb der Traufe (Dachgauben etc.)
Alle die Höhe der Traufe überragenden Gebäudeteile, wie Dachgauben, Giebel senkrecht zur Hauptfirstrichtung und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlänge ist jeweils in der Dachfläche, also einschließlich des Dachüberstandes, zu messen. Dabei sind die Einzellängen der die Höhe der Traufe überragenden Gebäudeteile zu addieren. Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 2,00 m betragen. Der Abstand der Schnittlinie des Gaupendaches mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m (3 Pfannenreihen) betragen.
- 4.3 **Dacheindeckung**
Satteldächer sind mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen in der Farbe Rot einzudecken.
- 4.4 **Fassaden der Gebäude**
Die Fassaden der Gebäude sind in hellem Putz, als Verbreterung in Holz oder als Verblendung in naturrotem Vormauerziegel auszuführen.

Sonstige Darstellungen und Hinweise

Erdarbeiten unter Berücksichtigung der Altlasten
 Grenze der Altlastenfläche 3916 IM 42

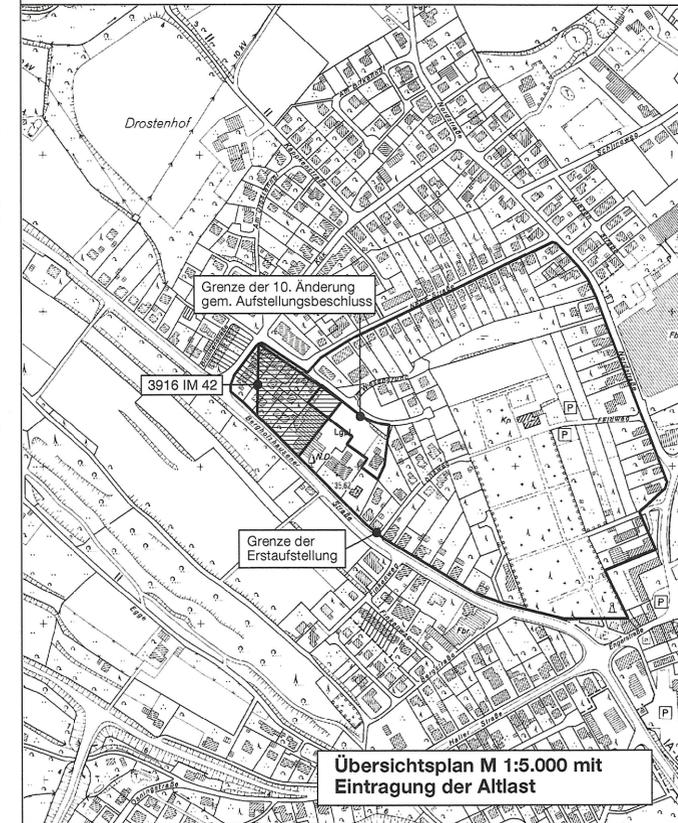
Die von der Planänderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Bereich der registrierten Altlast 3916 IM 43. Aus der Gefährdungsabschätzung der "Denker Umwelt", Mühlenstr. 31, 33607 Bielefeld (Projekt-Nr.: G 018 / 001 / 0 / 05 vom 15.02.2005) geht hervor, dass in der gesamten Fläche künstliche Anreicherungen vorhanden sind, deren Mächtigkeit 0,5 bis ca. 2,50 m (siehe Bohrprofil Sondierung 2) beträgt. Dabei wurde festgestellt, dass die Mächtigkeit der künstlichen Anreicherung von Ost nach West zunimmt und in der Sondierbohrung 1 auffällige Schadstoffkonzentrationen des Bodens bestehen. Derartige Bereiche sind für eine wohnbauliche Nutzung ungeeignet, so dass ein Sanierungserfordernis besteht. Diese Sanierung bzw. Aufbereitung der Fläche soll nach den Darstellungen der Begründung und des Gutachters durch Auskoffering der antropogenen Anreicherungsmaterialien erfolgen.
Diese Erdarbeiten sind unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen. Die Materialien sind so zu separieren, dass die stark belasteten Auffüllungen aus dem Westteil der Baufläche nicht mit denen des übrigen Gebietes vermischt werden.
Zur Beurteilung der Entsorgungs- oder Verwertungswege sind von dem Material Deklarationsanalysen vorzunehmen. Nach Entfernen der Anreicherungen ist der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit für Wohnbauzwecke zu erbringen.
Alle im Zusammenhang mit der Bodenauskoffering, der analytischen Überprüfung zur Beurteilung über die Entsorgung oder Verwertung des Auskofferingmaterials und der mögliche Einbau von Füll- bzw. Mutterboden ist durch den Gutachter zu dokumentieren. Der Bericht ist den zuständigen Fachbehörden unaufgefordert zuzusenden.
Wird der der Planbereich nach Abtrag der belasteten Oberbodenbefestigung und Bau-schuttablagung wieder aufgefüllt, ist hier nur unbelasteter Boden zu verwenden. Die Anforderungen der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind dabei zu beachten.

Beispielhafter Systemquerschnitt durch ein Wohnhaus entsprechend den Festsetzungen



- Kanäle**
- Vorhandener Regenwasserkanal mit Schächten und Fließrichtung
 - Vorhandener Mischwasserkanal mit Schächten und Fließrichtung
 - Vorhandener Hausanschlusskanal mit Schächten und Fließrichtung

<p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. g. F. Gebäudebestand im Plangebiet: Flurstücksnachweis: Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p>	<p>Gem. § 2 (1) BauGB ist der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, ortsüblich bekannt gemacht worden. Datum der Bekanntmachung: 05.10.2004</p> <p><i>J.D. Kreis</i> Bürgermeisterin</p>	<p>Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat die Änderung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Datum des Beschlusses: 30.06.2005 Werther (Westf.), den 12.08.2005</p> <p><i>J.D. Kreis</i> Bürgermeisterin</p>
<p>Planbearbeitung: Alfred Kelber, Dipl.-Ing. Architekt Vollmannstr. 38 33619 Bielefeld Tel.: 0521/102430 Fax.: 0521/161196</p> <p>Bielefeld, den</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.10.2004 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Werther (Westf.), den 12.08.2005</p> <p><i>J.D. Kreis</i> Bürgermeisterin</p>	<p>Der Beschluss der Änderung ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung wird mit der Begründung ab 12.08.05 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Werther (Westf.), den 12.08.2005</p> <p><i>J.D. Kreis</i> Bürgermeisterin</p>
<p>Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Datum des Beschlusses: 22.01.2004</p> <p><i>J.D. Kreis</i> Bürgermeisterin</p>	<p>Die Änderung hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Datum des Beschlusses: 02.03.2005 Offenlegung vom 19.03.05 bis 02.05.05 Werther (Westf.), den 12.08.2005</p> <p><i>J.D. Kreis</i> Bürgermeisterin</p>	<p>Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat die Änderung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Datum des Beschlusses: 30.06.2005 Werther (Westf.), den 12.08.2005</p> <p><i>J.D. Kreis</i> Bürgermeisterin</p>



Übersichtsplan M 1:5.000 mit Eintragung der Altlast

**Stadt Werther (Westf.)
Bebauungsplan Nr. 10 "Am Friedhof"
10. Änderung / Teilplan 2**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss 11.08.05

A. Ausfertigung