Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. g. F.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Gütersloh, den 20.06.2001

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

Bielefeld, den 03.11.2000

Planungs- und Umweltausschuss

Der ~~Rat~~ der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Datum des Beschlusses:

Bürgermeisterin

Gem. § 2 (1) BauGB ist der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Datum der Bekanntmachung: 10. Feb. 2001

Bürgermeisterin

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.04.1999 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Werther (Westf.), den

Bürgermeisterin

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

Datum des Beschlusses:

Offenlegung vom 14.5.2001 bis 22.6.2001

Werther (Westf.), den

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Werther (Westf.)) hat die Änderung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Datum des Beschlusses: 28. Juni 2001

Werther (Westf.) , den 27. Juni 2001

Bürgermeisterin

Der Beschluss der Änderung ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 6.8.2001 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Werther (Westf.), den 27. Juli 2001

Bürgermeisterin

Bestandteile der Änderung sind:

Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000

Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Der Änderung sind beigefügt:

Begründung

Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der Erstaufstellung und der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137);

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);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);

§ 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) vom 4. Juli 1979 GV. NW. S. 488 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926) - SGV. NW 77;

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

Anmerkung

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

1. Abgrenzungen und Berücksichtigung der Festsetzungen der Erstaufstellung und 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die im Rahmen der 8. Änderung getroffenen Festsetzungen gelten nur für das WA I o-Gebiet. Für die übrigen Baugebiete, die unmittelbar an die Schloßstraße, an die Mühlenstraße und an die Mühlenwiese grenzen, gelten weiter die Festsetzungen der Erstaufstellung und 3. Änderung des Bebauungsplanes.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

2. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

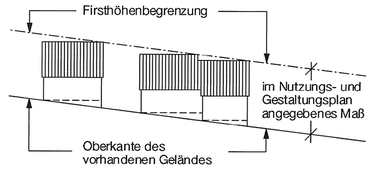
2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) ausgeschlossen.

FH Firsthöhe gem. § 17 BauNVO

Die Firsthöhe darf in keinem Punkte das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß zum vorhandenen Gelände überschreiten. (Firsthöhenbegrenzung)

Die Firsthöhe ist lotrecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) zum vorhandenen, unveränderten und gewachsenen Gelände zu messen.



2.2 **THb** Traufenhöhe auf der Bergseite gem. § 17 BauNVO

Die Traufenhöhe auf der Bergseite darf in keinem Punkte das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß überschreiten.

Die Traufenhöhe ist das Maß von der Geländehöhe bis zur Schnittlinie der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut (Oberkante der Dachpfanne).

Die Beziehung zur Geländehöhe ist entsprechend der Firsthöhenbegrenzung definiert.

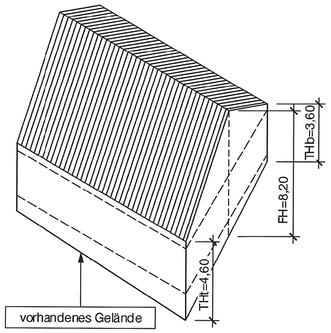
2.3 **THt** Traufenhöhe auf der Talseite gem. § 17 BauNVO

Die Traufenhöhe auf der Talseite darf in keinem Punkte das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß überschreiten.

Die Traufenhöhe ist das Maß von der Geländehöhe bis zur Schnittlinie der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut (Oberkante der Dachpfanne).

Die Beziehung zur Geländehöhe ist entsprechend der Firsthöhenbegrenzung definiert.

Hinweis: An dem dargestellten Gebäude mit den Außenmaßen 10/10 m sind die höchstzulässigen Höhen (Traufenhöhe bergseitig, Firsthöhe und Traufenhöhe talseitig) jeweils an den Punkten mit den niedrigsten Geländehöhen dargestellt.



2.4 **GRZ** Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO

2.5 **GFZ** Geschossflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO

3. Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

3.1 **o** Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

3.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist parallel zur Südgrenze der Baugrundstücke festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung bis max. 10° sind zulässig.

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

4.1 **SD** Dachform und Dachneigung

Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

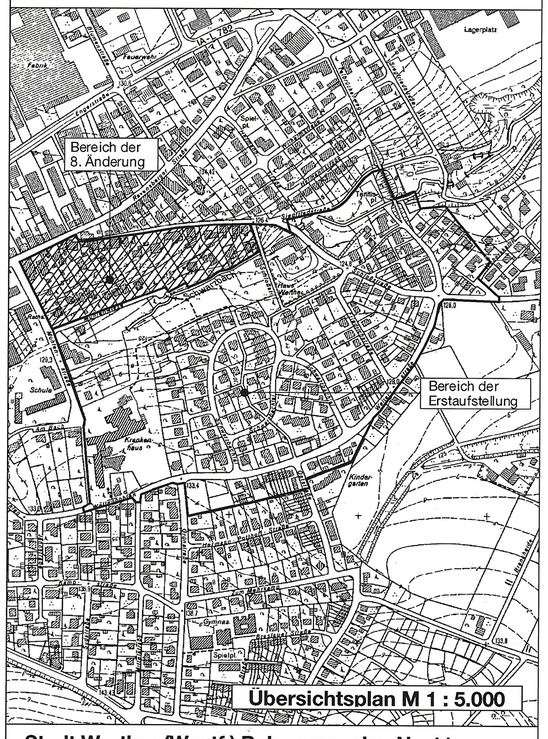
Die zulässige Dachneigung muss zwischen den im Nutzungsplan angegebenen Werten liegen.

Bei Garagen, untergeordneten eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen ist eine geringere Dachneigung zulässig.

4.2 Gebäudeteile oberhalb der Traufe (Dachgaupen etc.)

Auf der Südseite der Gebäude sind alle die Traufe überragenden Gebäudeteile und Dachloggien unzulässig.

Auf der Nordseite der Gebäude dürfen alle die Höhe der Traufe überragenden Gebäudeteile, wie Dachgauben, Giebel senkrecht zur Hauptfirstrichtung und Zwerchgiebel sowie Dachloggien 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.



Stadt Werther (Westf.) Bebauungsplan Nr. 11 "Schwarzbachtal"

11. Änderung -Rückwärtige Bebauung Schloßstraße-

Verfahrensstand: Offenlegung

1. Änderung