

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.

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

Bielefeld, den

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.
Datum des Beschlusses: 23.06.2004

J.R. Süssel
Bürgermeisterin

Gem. § 2 (1) BauGB ist der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Datum der Bekanntmachung: 02.07.2004

J.R. Süssel
Bürgermeisterin

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

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus-
gelegt.

Datum des Beschlusses: 26.08.2004
Offenlegung vom 22.09.04 bis 25.10.2004
Werther (Westf.), den 22.03.2006

J.R. Süssel
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Sitzung
beschlossen.

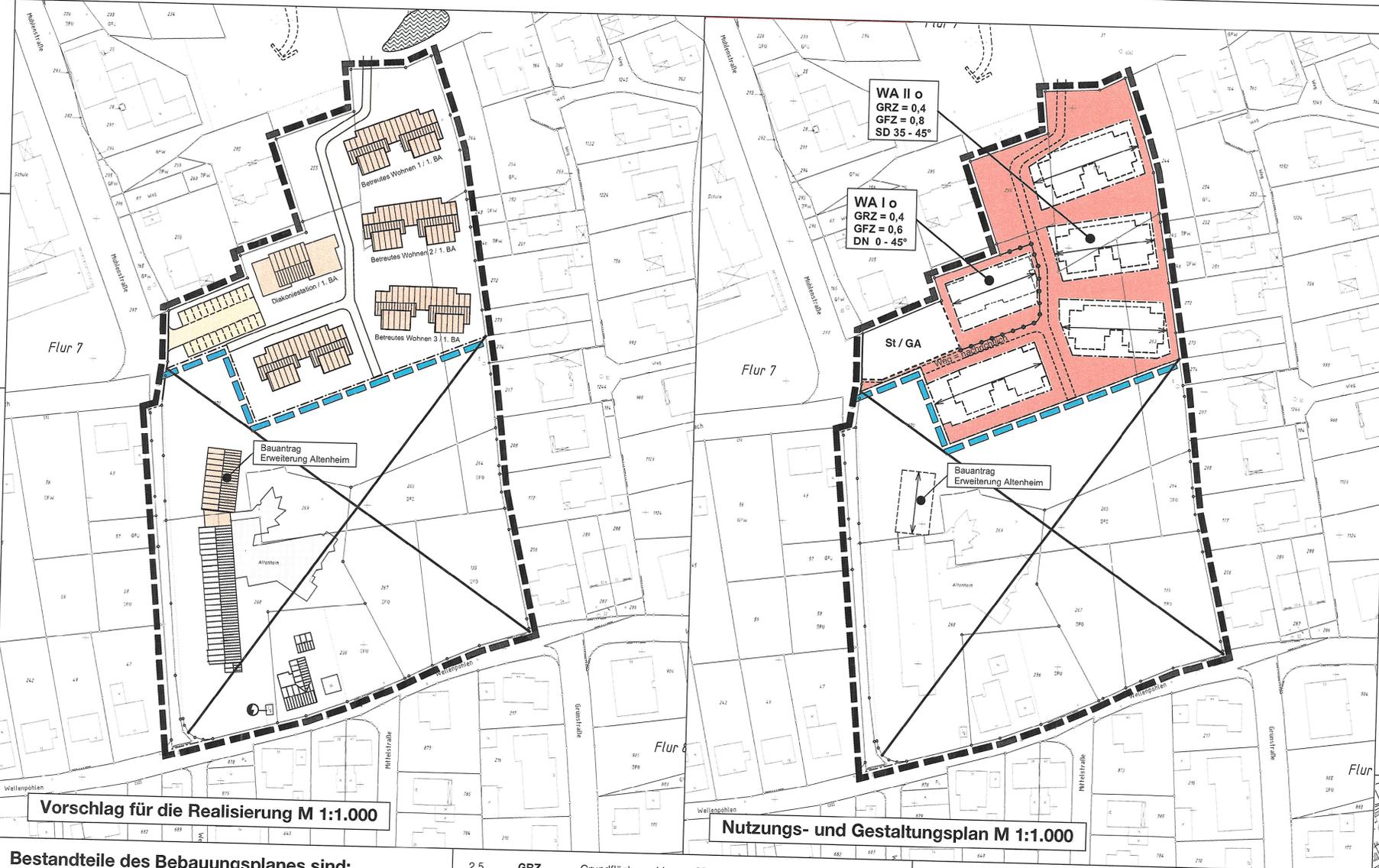
Datum des Beschlusses: 21.12.2004
Werther (Westf.), den 22.03.2006

J.R. Süssel
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht
worden.

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab ... zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten.
Werther (Westf.), den 22.03.2006

J.R. Süssel
Bürgermeisterin



Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000
Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:
Vorschlag für die Realisierung
Sonstige Darstellungen und Hinweise
Begründung

Angabe der Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);
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. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766);
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96).

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.
Zuwendungen 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**
1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 13. Änderung gem. § 9 (7) BauGB
1.2 Abgrenzung des Teilplanes 1 der 13. Änderung gem. § 9 (7) BauGB

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 (3) 1, 2, 4 und 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) ausgeschlossen.
Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO
2.2 **II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.5 **GRZ** Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO
2.6 **GFZ** Geschossflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO

3. **Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB**
3.1 Offene Bauweise gem. § 22 (1) und (2) BauNVO
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Baugrenze
 Überbaubare Grundstücksfläche

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.

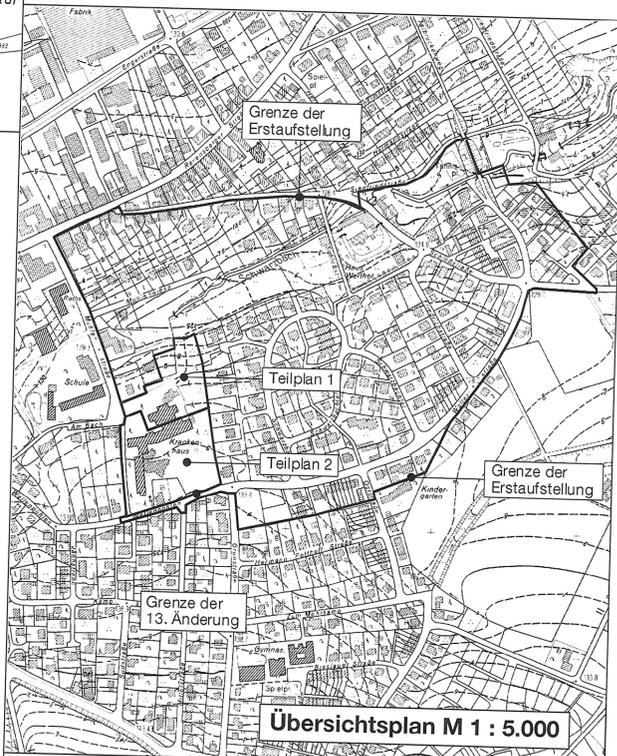
4. **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB**
4.1 St / GA Flächen für Stellplätze und Garagen

5. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB**
5.1 **SD** Dachform und Dachneigung
Zulässig sind geneigte Satteldächer mit der im Nutzungsplan angegebenen Dachneigung.
Bei Garagen, untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen (auch Flachdach) zulässig.
5.2 **DN** Dachform und Dachneigung
Zulässig sind geneigte Satteldächer und Flachdächer (Dächer mit horizontalem Gesimsabschluss) mit der im Nutzungsplan angegebenen Dachneigung.
5.3 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 50 v.H. 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 1,50 m betragen. Der Abstand der Schnittlinie des Gaupendaches mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m (3 Pfannenreihen) betragen.

Sonstige Darstellungen und Hinweise

Darstellungen und Hinweise im Vorschlag für die Realisierung
 Mögliches neues Gebäude mit Satteldach
 Stellplatzanlage
 Private Erschließungswege und Trasse für einen öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanal
 Naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken für die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Änderungsbereich
 Vorhandener Trafo

Darstellungen und Hinweise im Nutzungs- und Gestaltungsplan
 Private Erschließungswege und Trasse für einen öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanal



**Werther (Westf.) Bebauungsplan Nr. 11 "Schwarz-
bachtal" 13. Änderung**
**-Betreutes Wohnen und Einzelhäuser auf dem ehe-
maligen Krankenhausgelände-
Teilplan 1**

Verfahrensstand: Offenlegung + Satzung

03.09.04

A. Neufelgung