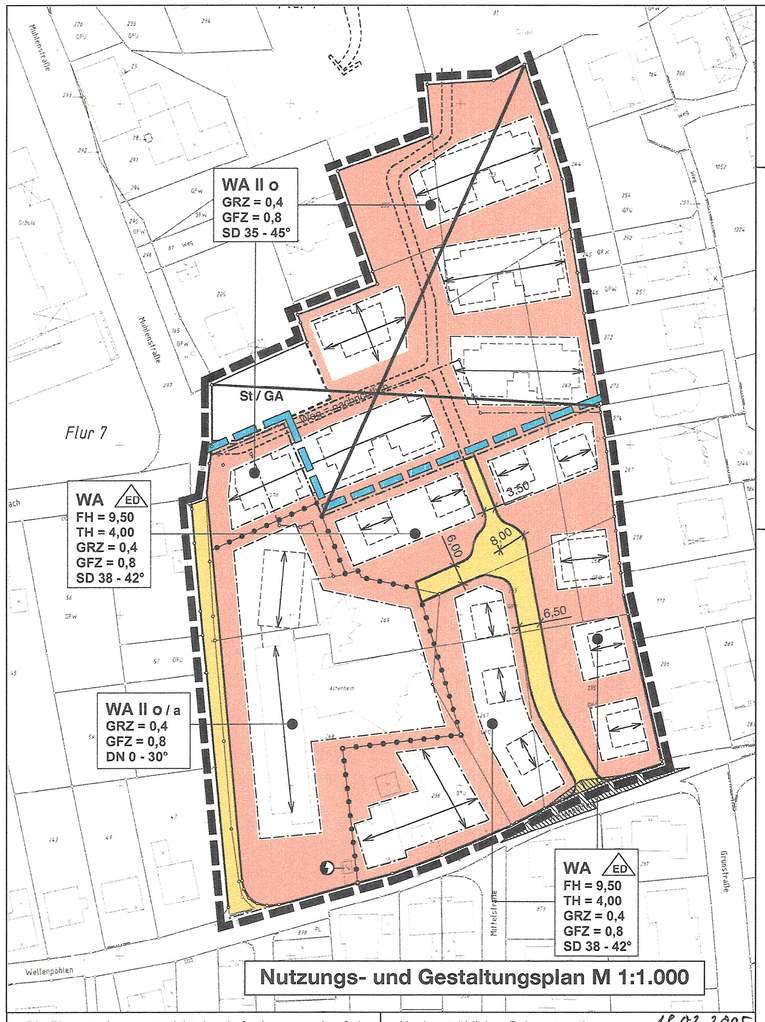


Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000

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.

Bielefeld, den .....

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

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.02.2005 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Werther (Westf.), den 22.03.2006

J.V. Bürgermeisterin

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

Datum des Beschlusses: 25.04.2005

Offenlegung vom 13.06.05 bis 15.07.2005

Werther (Westf.), den 22.03.2006

J.V. Bürgermeisterin

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Datum des Beschlusses: 23.06.2004

J.V. Bürgermeisterin

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

Datum des Beschlusses: 29.09.2005

Werther (Westf.) , den 22.03.2006

J.V. Bürgermeisterin

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

Datum der Bekanntmachung: 08.07.2004

J.V. Bürgermeisterin

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

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 17.10.05 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Werther (Westf.), den 22.03.2006

J.V. Bürgermeisterin

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000

Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

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 23.09.04 (BGBl. I S. 2414);

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. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 484);

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 16. 11. 2004 (GV. NRW. S. 644).

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

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 13. Änderung gem. § 9 (7) BauGB

1.2 Abgrenzung des Teilplanes 2 der 13. Änderung gem. § 9 (7) BauGB

1.3 Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

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.

2.2 II — Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3 FH — Firsthöhe gem. § 18 BauNVO

Die Firsthöhe darf in keinem Punkte das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß überschreiten.

Die Firsthöhe ist lotrecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) zum vorhandenen Gelände an der Bergseite zu messen.

2.4 TH — Traufenhöhe gem. § 18 BauNVO

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

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

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 o — Offene Bauweise gem. § 22 (1) und (2) BauNVO

3.2 o / a — Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Die Länge der Gebäude darf das Maß von 50 m überschreiten. Im Hinblick auf die Grenzabstände gelten die Vorschriften über die offene Bauweise.

3.3 ED — Gem. § 22 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Nicht überberbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche

3.5 Stellung der baulichen Anlagen -Firstrichtung-

Die eingetragen Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firstrichtungen muss der längste First der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

4.1 In den WA-Gebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude (Einzel- bzw. Doppelhaus) begrenzt.

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) 11 BauGB

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Sichtdreieck

Das Sichtdreieck ist von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

6.1 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.

6.2 DN — Dachform und Dachneigung

Zulässig sind geneigte Satteldächer und Flachdächer (Dächer mit horizontalem Gesimsabschluss) mit der im Nutzungsplan angegebenen Dachneigung.

6.3 Gebäudeteile oberhalb der Traufe (Dachgaupen 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.

6.4 Anschüttungen und Abtragungen auf privaten Baugrundstücken

Die Veränderungen des vorhandenen Geländeniveaus ist nur insoweit zulässig als sie zur Anlage von Terrassen und Hauseingängen sowie zur Angleichung an die Verkehrsflächen erforderlich werden.

6.5 Fassaden der Gebäude

Die Fassaden der Gebäude sind in Putz, als Verbretterung in Holz oder als Verblendung in naturrotem Vormauerziegel auszuführen. Die Oberfläche der Vormauerziegel darf nicht im Hinblick auf Farbe und Struktur besonders behandelt sein. Eine Besandung ist nur in feinster Körnung zulässig, wenn sie herstellungstechnisch bedingt ist.

6.6 Einfriedungen

Auf den Grenzen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche sind nur lebende Hecken zulässig.
Im Zusammenhang mit lebenden Hecken ist zusätzlich ein Drahtflechtzaun bis 70 cm Höhe zulässig. Der Drahtflechtzaun ist mindestens 0,50 m von der Grenze der Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünfläche zurückzusetzen.

Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen, die eine Höhe von 1,20 m überschreiten, nur als lebende Hecken zulässig.

Es sind heimischen Heckenpflanzen entsprechend der Pflanzliste unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise" zu verwenden.

6.7 Begrünung der Carports

Die äußeren vertikalen Bauteile der offenen Kleingaragen (Carports) sind mit Rankgewächsen entsprechend der Pflanzliste unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise" zu begrünen:

6.8 Baumpflanzungen in den Hausgärten

Im Zusammenhang mit der Neubebauung eines Grundstücks ist auf je 400 qm angefangene Grundstücksfläche ein heimischer kleinkroniger Baum, Großstrauch oder ein Obstbaum entsprechend der Pflanzliste unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise" zu pflanzen.

Sonstige Darstellungen und Hinweise

Planzeichen

Vorhandener Trafo

Im Zusammenhang mit dem Bau der Anlage für betreutes Wohnen neu gebildete Flurstücksgrenze

Pflanzlisten

Heckenpflanzen

Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Hainbuchen	Carpinus betulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Eibe	Taxus baccata

Begrünung der Carports

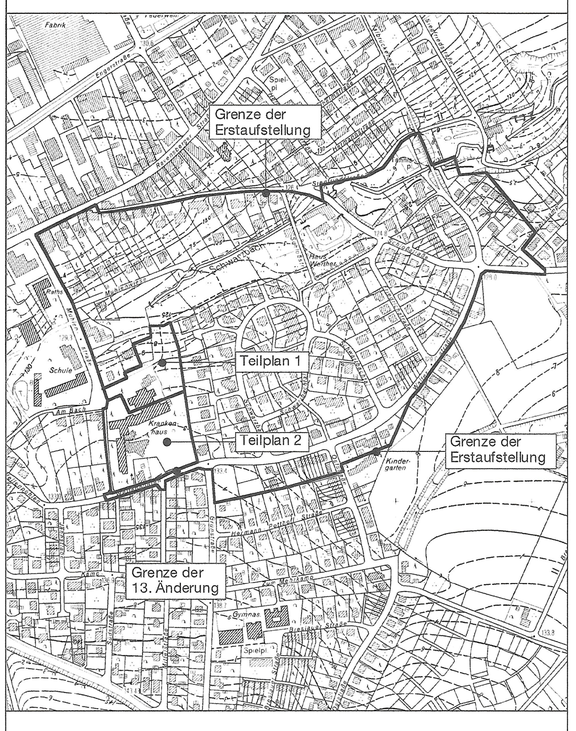
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Echter Wein	Vitis vinifera
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Hopfen	Humlus lupulus
Schling-Knöterich	Fallopia spec.

Spaliergehölze

Winter-Jasmin	Jasminum nudiflorum
Kletter-Rosen	Rosa spez. (div. Arten)
Spalierobst	div. Arten

Baumpflanzungen

Feldarhorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche / Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Wildapfel / Zierapfel	Malus spez.
Felsenbirne	Amelanchier ovalis



Stadt Werther (Westf.) Bebauungsplan Nr. 11 "Schwarzbachtal" 13. Änderung

-Betreutes Wohnen und Einzelhäuser auf dem ehemaligen Krankenhausgelände - Teilplan 2

Verfahrensstand: Satzung 10.10.05

1. Ausfertigung