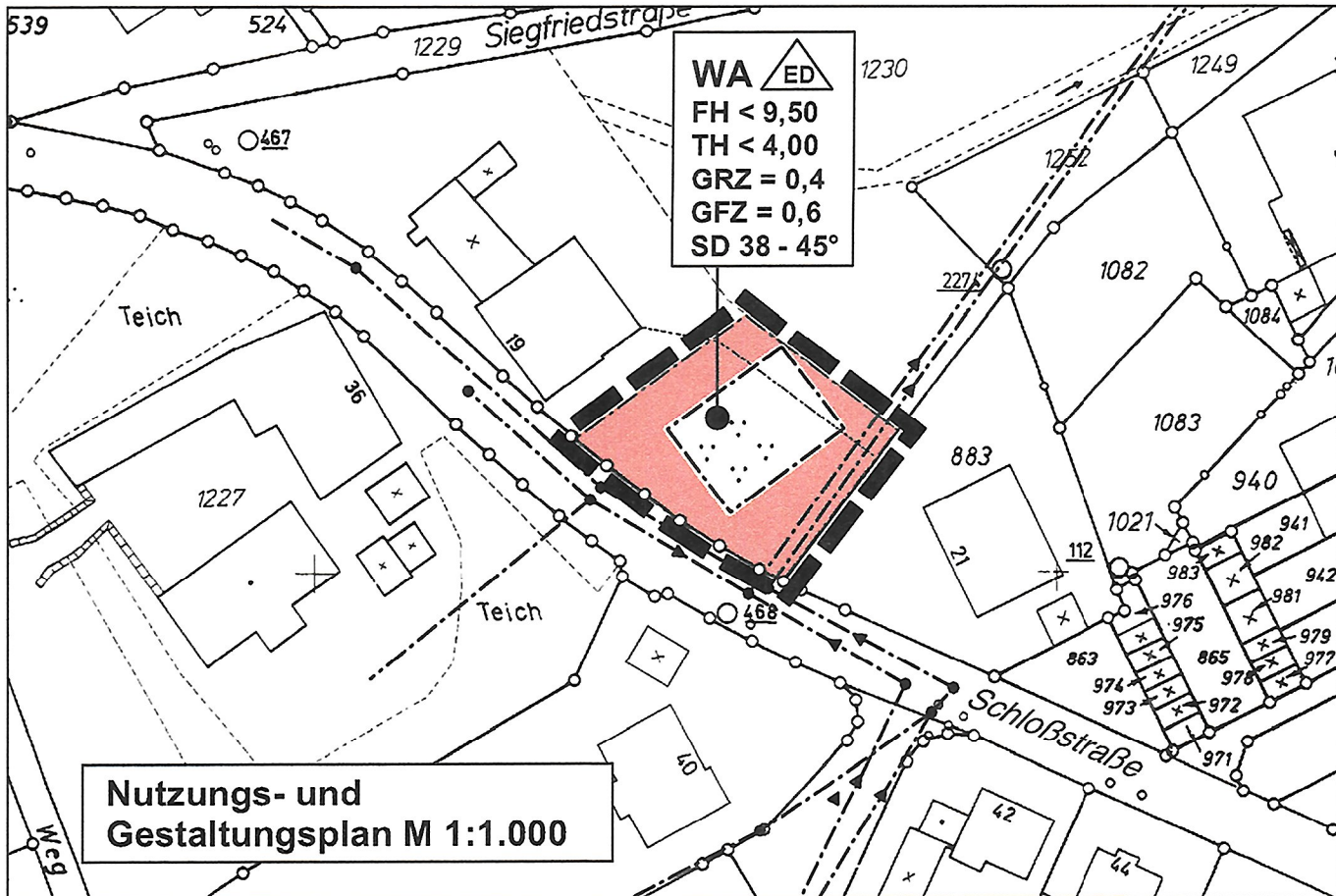




Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. g. F. Gebäudebestand im Plangebiet: Flurstücksnachweis: Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat die Änderung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Datum des Beschlusses: 15.12.2005 Werther (Westf.), den 27.03.2006 J.P. Kressel Bürgermeisterin
Planbearbeitung: Alfred Kelber, Dipl.-Ing. Architekt Vollmannstr. 38 33619 Bielefeld Tel.: 0521/102430 Bielefeld, den	Der Beschluss der Änderung ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung wird mit der Begründung ab 22.12.2005 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Werther (Westf.) den 27.03.2006 J.P. Kressel Bürgermeisterin
Der Planungsausschuss der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Datum des Beschlusses: 13.06.2005 J.P. Kressel Bürgermeisterin	
Das Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB wurde am 11.08.2005 durchgeführt. Werther (Westf.), den 27.03.2006 J.P. Kressel Bürgermeisterin	

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);

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. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

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.

Zu widerhandlungen 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 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes 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) BauNVO sind gem. § 1 (6) ausgeschlossen.

2.2 **GRZ** Grundflächenzahl gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.3 **GFZ** Geschossflächenzahl gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

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 Baugrundstück.
3. Die Firsthöhe ist das Maß vom First bis zum Gelände

2.5 TH

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO -Traufenhöhe-

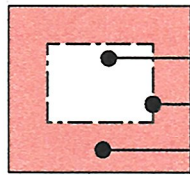
Die Traufenhöhe darf in keinem Punkt das im Nutzungsplan angegebene Maß überschreiten.

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 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

3.1 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

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.

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.

Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kanäle

Vorhandener öffentlicher Kanal mit Schächten und Fließrichtung

Altlasten

In dem Änderungsgebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert.

Treten bei Bodenuntersuchungen, Baumaßnahmen, etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, ist im Interesse einer geordneten abfallwirtschaftlichen Verwertung die Situation durch einen zugelassenen Gutachter zu klären. Die untere Bodenschutzbehörde ist über das Ergebnis zeitnah zu unterrichten.



Stadt Werther (Westf.)

Bebauungsplan Nr. 11 "Schwarzbachtal" 14. Änderung -Schröder-

Verfahrensstand: Satzung

19.12.2005

1. Ausfertigung