Planbearbeitung: Alfred Kelber,
Dipl.-Ing. Architekt
Voltmannstr. 38
33619 Bielefeld

Bielefeld, den 03.08.2001 .....
Planungs- und Umweltausschuss

Der ~~Rat~~ der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.
Datum des Beschlusses: 28. Sep. 2000

.....
Bürgermeisterin

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

.....
Bürgermeisterin

Den betroffenen Bürgern ist gem. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Entwurf mit der Begründung innerhalb angemessener Frist gegeben.

Werther (Westf.), den 08. Feb. 2001

.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Werther (Westf.)) hat den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Datum des Beschlusses: 28. Juni 2001
Werther (Westf.) , den 22. Aug. 2001

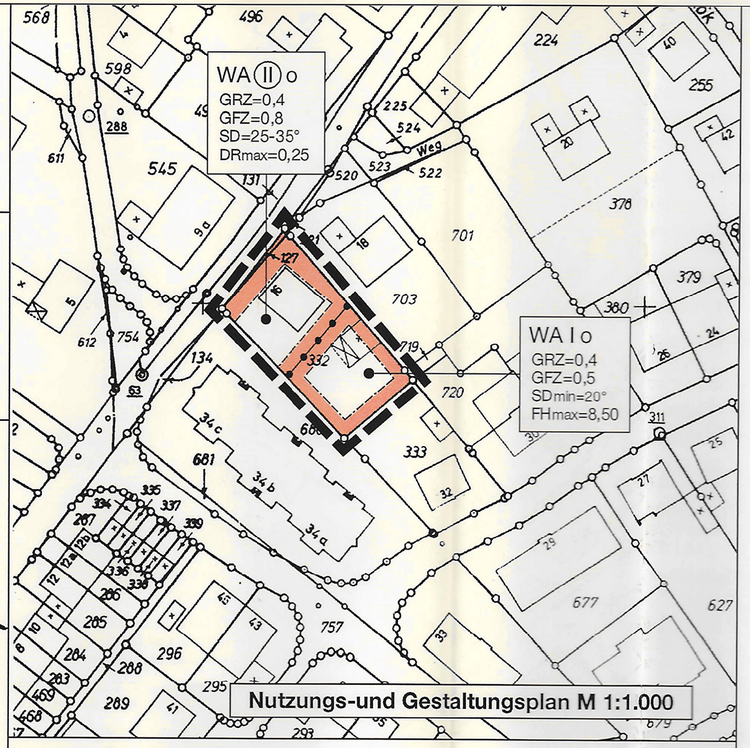
.....
Bürgermeisterin

STADT WERTHER (WESTF.)

Der Beschluss der Änderung ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes wird mit der Begründung ab 03. Aug. 2001 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Werther (Westf.), den 22. Aug. 2001

.....
Bürgermeisterin

STADT WERTHER (WESTF.)



Nutzungs-und Gestaltungsplan M 1:1.000

Angabe der 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), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439);

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

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

1.2 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung

2. Art 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.

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

3.1 I — 1 Vollgeschoss gem. § 16 BauNVO

3.2 II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

3.3 GRZ — Grundflächenzahl gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

3.4 GFZ — Geschossflächenzahl gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

3.5 FHmax — Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO -Firsthöhe-
Die Firsthöhe darf in keinem Punkt das im Nutzungsplan angegebene Maß überschreiten.
Die Firsthöhe ist lotrecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) bis Oberkante Straßenbord im Bereich des Baugrundstückes zu messen.

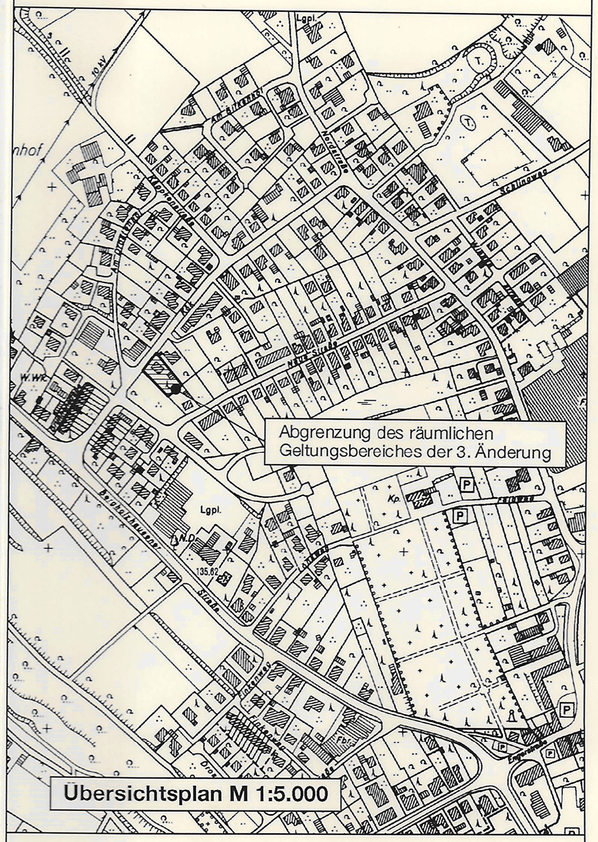
4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gem. § 9 (1) 4 BauGB

4.1 Die Zuwegung zu dem rückwärtigen Grundstücksteil wird auf der nordöstlichen Seite der Flurstücke 127 und 332 im Bereich der bestehenden Zufahrt festgesetzt.
Garagen und Stellplätze in der 3,00 m breiten Abstandsfläche an der Südwestseite des Flurstücks 332 sind ausgeschlossen.

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

5.1 SD — Dachform , Dachneigung und Dachaufbauten.
Zulässig sind geneigte Dächer als symmetrische Satteldächer (Giebeldächer und Krüppelwalmdächer). Die Dachneigung muss zwischen den im Nutzungsplan angegeben Neigungen liegen.
Bei Garagen, untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.
Alle die Höhe der Traufe überragenden Gebäudeteile, wie Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig und 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.

5.2 DRmax — Drempelhöhe
Die Drempelhöhe darf das im Nutzungsplan angegebene Maß nicht überschreiten.
Die Drempelhöhe ist das Maß von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.



Übersichtsplan M 1:5.000

Stadt Werther (Westf.)
Bebauunngsplan Nr. 18.1 "Kök"
3. Änderung

03.08.2001

1. Ausfertigung