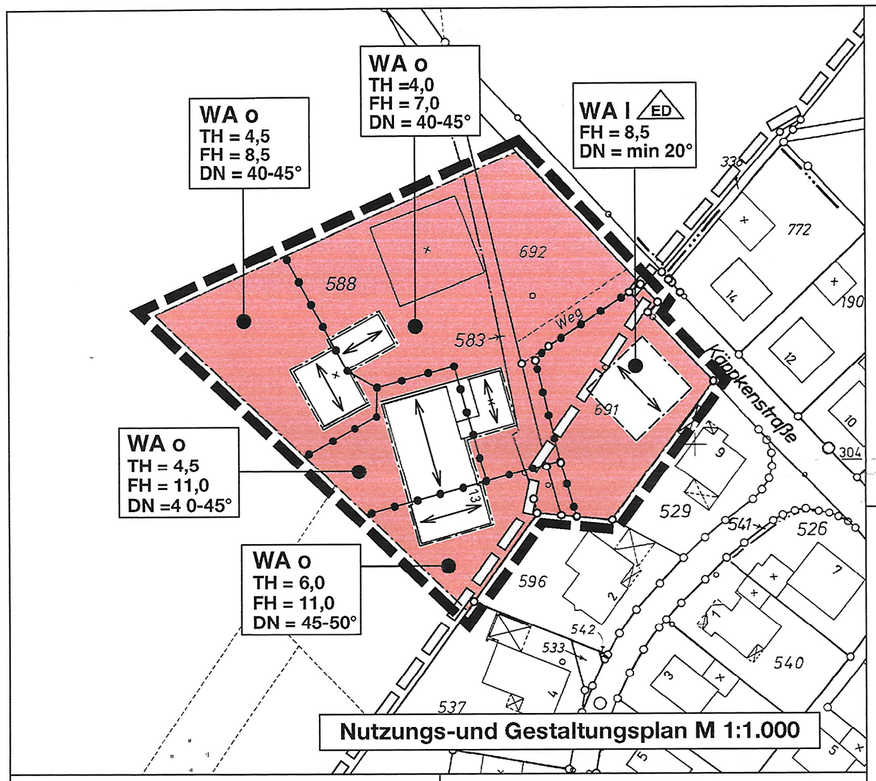


Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. g. F.

Gebäudebestand im Plangebiet:

Flurstücksnachweis:

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Das Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wurde durchgeführt.

Werther (Westf.), den 16.01.2003

i.V. Strunk

Bürgermeisterin

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

Bielefeld, den 13.01.03 Kelber

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

Datum des Beschlusses: 11.12.2002

Werther (Westf.) , den 16.01.2003

i.V. Strunk

Bürgermeisterin

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

Datum des Beschlusses: 31.07.2002

i.V. Strunk

Bürgermeisterin

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

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 16.01.2003 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Werther (Westf.), den 16.01.2003

i.V. Strunk

Bürgermeisterin

STADT WERTHER (WESTF.)

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 07. 2001 (BGBl. I S. 1950);

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 07. 03. 1995, (GV. NRW. S. 218), geändert durch Gesetz vom 09. 11. 1999 (GV. NRW S. 622);

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 Nutzungsmaß gem. § 16 (5) BauNVO

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 Überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2 **I** 1 Vollgeschoss gem. § 16 BauNVO

3.3 **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 bis zur Schnittlinie der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut (Oberkante der Dachpfanne).

Als Geländehöhe im Bereich des Flurstücks 583 (Hofstelle) ist die Pflasterhöhe im Bereich des vorhandenen Hauptzugangs (Tor oder Tür) des jeweiligen Gebäudes anzunehmen.
Im Bereich des Flurstückes 691 gilt als Geländehöhe die mittlere Höhe der Käppkenstraße in ausgebautem Zustand auf der Grenze zum Baugrundstück.

3.4 **FH** Firsthöhe gem. § 18 BauNVO

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

Die Firsthöhe ist das Maß von der Geländehöhe bis Oberkante Firstziegel.

Die Geländehöhe ist entsprechend den Bezugshöhen der Traufenhöhe definiert.

4. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

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

4.2 ED Es sind gem. § 22 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 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.

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

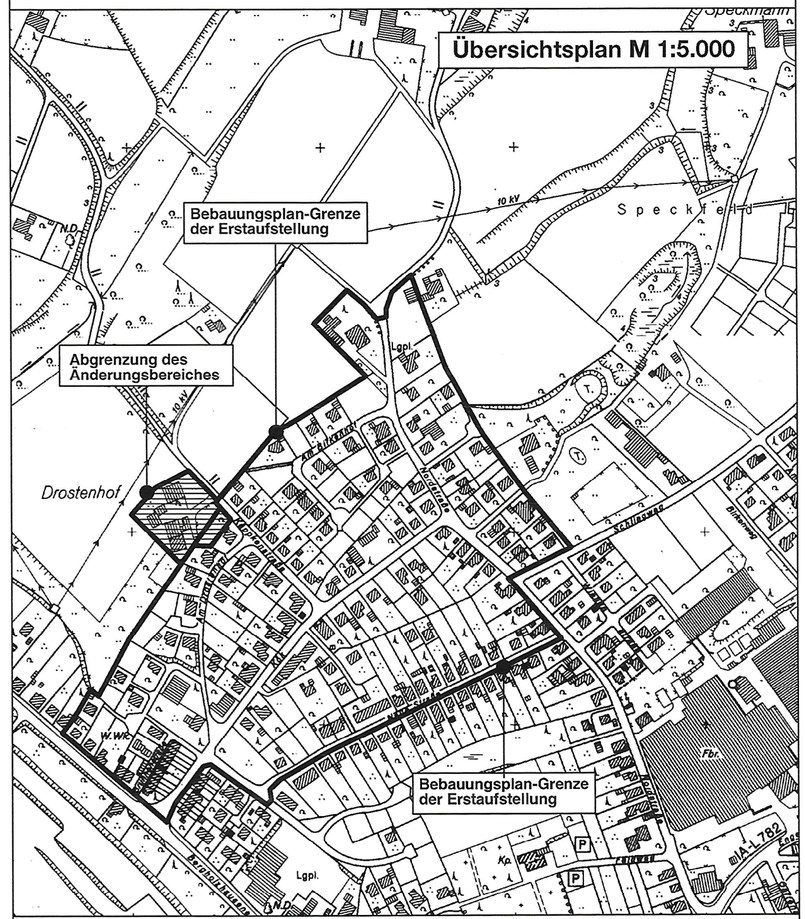
5.1 **DN** Dachneigung und Dachaufbauten.

Die Dachneigung muss zwischen den im Nutzungsplan angegeben Neigungen liegen.

Alle die Höhe der Traufe überragenden Gebäudeteile, wie Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% 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 der Schnittlinie des Gaupendaches mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m (3 Pfannenreihen) betragen.

Sonstige Darstellungen und Hinweise

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Erstaufstellung des Bebauungsplanes



Stadt Werther (Westf.)
Bebauungsplan Nr. 18.1 "Kök"
5. Änderung "Blomeier"

13.01.2003

1. Ausfertigung