

BESTANDTEILE DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- I.1 NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN
I.2 RECHTSGRUNDLAGEN
I.3 FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN
I.4 VERFAHRENSVERMERKE

BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN:

- II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT
II.2 BEGRÜNDUNG

I.2 Rechtsgrundlagen:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, Seite 2263)
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, Seite 132)
3. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauONV) in der z. Zt. der Offenlegung gültigen Fassung
4. § 4 der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1984 (GV. NW, Seite 475)

I.3 FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

0 FESTSETZUNGEN FÜR DEN GESAMTEN BEBAUUNGSPLAN

- 0.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 9 (7) BauGB
0.2 ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzungsart und unterschiedlichem Nutzungsmaß innerhalb von Baugebieten

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) 1 BauGB

- MI 1.1 MISCHGEBIET GEM. § 6 BauNVO
Vergnügungststätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO sind ausgeschlossen.
MI 1.2 MISCHGEBIET GEM. § 6 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe
Sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig. Vergnügungststätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO sind ausgeschlossen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) 1 BauNVO

- GRZ 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
Für das Mischgebiet MI 1 ist die Grundflächenzahl mit 0,4 und im Mischgebiet MI mit 0,6 festgesetzt.
I/II 2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE GEM. §§ 16 UND 20 BauNVO

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 BauNVO
Eine Grenzbebauung ist gem. § 22 (4) BauNVO zulässig, jedoch sind die Vorschriften des § 6 BauONV zu beachten. Gebäude mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50 m sind zulässig.
3.2 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GEM. § 23 BauNVO
3.3 BAUGRENZE GEM. § 23 BauNVO
3.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GEM. § 23 BauNVO
3.5 BAULINIE GEM. § 23 BauNVO
Eine Abweichung von der Baulinie bis zu einem Maß von 3 m ist zulässig.

4 VERKEHRSLÄCHE GEM. § 9 (1) 11 BauGB

- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Hinweis: Der vorhandene Gehweg ist 2,25 m breit. Der zusätzlich ausgewiesene 1,25 m breite Streifen dient zur planungsrechtlichen Sicherung eines Geh- und Radweges mit 3,50 m Gesamtbreite.
4.2 Sichtdreieck
Die eingetragenen Sichtdreiecke gem. EAE 85 müssen von Sichtbehinderungen jeder Art mit einer größeren Höhe als 0,8 m über Oberkante Fahrbahn freigehalten werden.

5 GRÜNFLÄCHEN UND FESTSETZUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN GEM. § 9 (1) 15 UND 25 BauGB

- 5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
Zweckbestimmung: Parkanlage
5.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN GEM. § 9 (1) 25 BauGB
Im Bereich der zu erhaltenden Bäume darf die Höhe der Erdoberfläche nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen in diesem Bereich sind unzulässig.
Verkehrsflächen sind außerhalb des Stammbereiches im Bereich der Kronentraufen nur zulässig, wenn diese aus luftdurchlässigem Material wie z.B. Naturstein- oder Betongrassteinpflaster hergestellt werden.

6 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 81 BauNVO

- 6.1 SOCKEL
Die Sockelhöhe darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m von der Geländehöhe betragen. Als Oberkante des Geländes ist die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand, soweit sie an das Baugrundstück grenzt, anzunehmen.

Bei einer rückwärtigen Bebauung gilt die gleiche Geländehöhe wie für das Baugrundstück, das zwischen der rückwärtigen Bebauung und der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

6.2 DREMPPEL

Die Drempeilhöhe darf höchstens 80 cm betragen. Als Maß des Dremfels gilt das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren Wandfläche.

6.3 DACHNEIGUNG

Die angegebene Dachneigung ist in den entsprechend bezeichneten Gebieten bei Neubauten verbindlich. Bei Garagen und anderen untergeordneten Nebenanlagen ist eine geringere Dachneigung (auch Flachdach) zulässig.
Bei einer Erweiterung bestehender Gebäude sind zur Angleichung an den Bestand ebenfalls andere Dachneigungen zulässig.

6.4 FIRSTRICHTUNG

Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firstrichtungen muß die Richtung des längsten Firstes der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.
Bei Garagen und Nebenanlagen sowie bei der Erweiterung bestehender Gebäude ist zur Angleichung an den Bestand eine andere Firstrichtung zulässig.

6.5 MAXIMALE UND MINIMALE FIRSTHÖHEN

Entsprechend den festgesetzten höchstzulässigen Geschosshöhen und den festgesetzten Dachneigungen dürfen die nachfolgend beschriebenen Firsthöhen nicht überschritten werden. Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Geländes (Definition siehe 5.1) zu messen. (Hierzu siehe auch Ziffer 2 unter II.1.)

0-48° Maximale Firsthöhe = 10,80 m

36-48° Maximale Firsthöhe = 10,80 m

36-48° Maximale Firsthöhe = 13,55 m

Bei Gebäuden, die unmittelbar an den das Plangebiet umgebenden Straßen errichtet werden, ist gleichzeitig eine minimale Firsthöhe von 10,80 m festgesetzt.

6.6 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dachgauben und Dachloggien sind wie folgt beschrieben zulässig:
Die Gaubendächer sind mit mindestens 10° Neigung auszuführen. Dachgauben und Dachloggien dürfen in ihrer Gesamtlänge ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Dabei werden alle Einzellängen zusammengerechnet. Vom Ortsgang (seitliches Dachende) ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Der Abstand der Schnittlinie des Gaubendaches zum Hauptdach muß unterhalb der 3. vom First gerechneten Pfannereihe liegen.

7 VORGARTENFLÄCHEN AN DEN ÖFFENTLICHEN STRASSEN GEM. § 81 BauONV

Im Mischgebiet MI 1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Straßenbegrenzungslinien in 5,0 m Tiefe gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenflächen).
Grundstückszu- und -ausfahrten sind bis zu 3,0 m Breite innerhalb der Vorgartenflächen zulässig. Als Ausnahme ist darüber hinaus die Anlage von Stellflächen bis zu 20% der Vorgartenfläche zulässig.

Im Mischgebiet MI ist in der gesamten Vorgartenfläche die Anlage von Pkw-Stellplätzen zulässig.
Bezogen auf die Anzahl von 10 Stellplätzen ist ein heimischer Baum zu pflanzen.

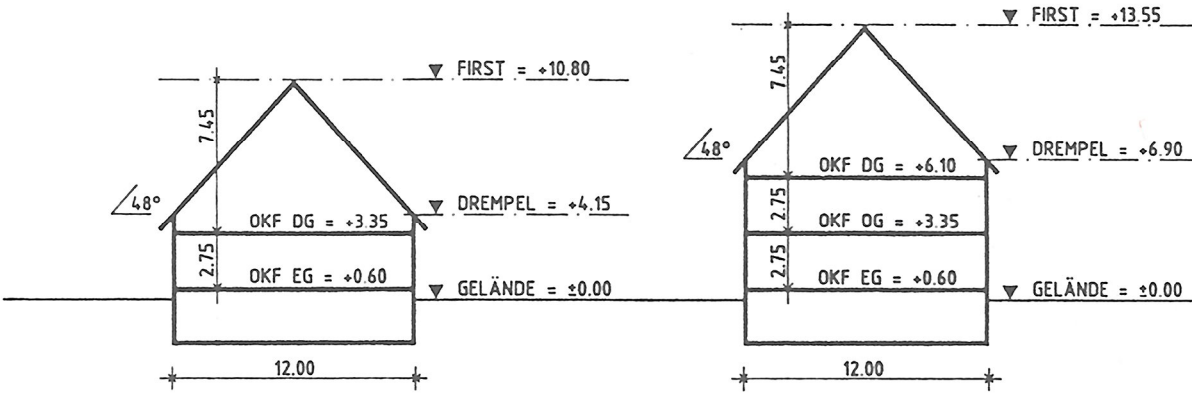
II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

1. ALLGEMEINE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
77 VORHANDENES GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
MÖGLICHES GEBÄUDE IM RAHMEN DER FESTSETZUNGEN

2. BEISPIELHAFTE SYSTEMQUERSCHNITTE

Die beispielhaften Systemquerschnitte sind Grundlage für die Festsetzung der mindest- und höchstzulässigen Firsthöhen entsprechend Ziffer 6.5



Stand der Planunterlagen: August 92

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichenverordnung des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 90 i.d.z.Zt.g.F. Die Festlegung der städtebaulichen Planungen ist in Verbindung mit den zugehörigen Straßenabplanungen geometrisch eindeutig.

Rheda-Waldemühl, den 9. Juli 1993
Der Oberbürgermeister des Kreises Gütersloh
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag: *[Signature]*
Lfd. Vermessungsdirektor

Planbearbeitung: Alfred Kalber, Dipl.-Ing. Architekt
Vollmannstr. 38, 48 Bielefeld 1

Tel: 0521/102430 Fax: 0521/161196

TOB und FBB 12. 1. 93

Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Datum des Beschlusses: 2. 3. 11. 92

Stadt Werther (Westf.), den 2. 8. 10. 93

Bürgermeister: *[Signature]*
Ratsmitglied: *[Signature]*

Gem. § 2 (1) und (4) BauGB ist der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Datum der Bekanntmachung: 1. 4. 01. 93

Stadt Werther (Westf.), den 2. 8. 10. 93

Der Stadtdirektor: *[Signature]*
Bürgermeister: *[Signature]*
Ratsmitglied: *[Signature]*

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

Datum des Beschlusses: 2. 5. 03. 93

Offenlegung von 2. 4. 05. 93 bis 2. 5. 06. 93

Stadt Werther (Westf.), den 2. 8. 10. 93

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

Datum des Beschlusses: 0. 6. 09. 93

Stadt Werther (Westf.), den 2. 8. 10. 93

Der Stadtdirektor: *[Signature]*
Bürgermeister: *[Signature]*
Ratsmitglied: *[Signature]*

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 (1) BauGB angezeigt worden.

Datum der Verfügung: 12. 10. 93

Aktenzeichen: 2. 03. 11. 45

Detmold, den 12. 10. 93
Der Regierungspräsident: *[Signature]*
Im Auftrag: *[Signature]*

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung wird mit der Begründung ab 2. 5. 1. 1994 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Stadt Werther (Westf.), den 2. 5. 1. 1994

Der Stadtdirektor: *[Signature]*
Bürgermeister: *[Signature]*
Ratsmitglied: *[Signature]*

STADT WERTHER (WESTF.)
BEBAUUNGSPLAN NR. 20.1

ERSTAUFSTELLUNG

PLANGEBIET: ENGERSTRASSE
RAVENSBERGERSTRASSE
BLUMENSTRASSE

OFFENLEGUNGS- UND
1. AUSFERTIGUNG

03.05.93

