TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEBÄUDESTELLUNG
Eine festgesetzte Hauptfirstrichtung ist innerhalb der Aussenwände des Hauptgebäudes zwingend einzuhalten (§ 9 (2) BBauG).

VERKEHRSFLÄCHEN
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und Wegeflächen und ihre Bestandteile wie Fahrbahnen, Gehwege usw. sowie die Ausrunderadien haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt (§ 9 (1) BBauG).
Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt" werden von Fussgängern und Fahrzeugen gemeinsam benutzt. Sie sind verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne des Zeichens 325 des § 42 der StVO.
Die Verkehrsflächen der festgesetzten "Durchgänge in Erdgeschoßbereich" sind mit Geh-und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§9 (1) 21 BBauG). Die Lage dieser Durchgänge darf im Rahmen der Bauausführung in Anpassung an die Grundrißbildung geringfügig geändert werden.
Öffentliche Parkierungsanlagen sind im Rahmen der Festsetzungen "Begleitgrün" durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen (§ 9 (25) BBauG. Einzelheiten sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

SICHTDREIECKE
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind in einer Höhe von über 0,70 m bis 2,50 m von Sichtbehinderungen ständig freizuhalten. Ein Abbruchgebot für vorhandene Gebäude wird aus dieser Festsetzung nicht hergeleitet.

NUTZUNGEN
Im Kerngebiet sind in den Obergeschossen sonstige Wohnungen allgemein zulässig (§ 7 (2) BauNVO). Sonstige Wohnungen sind in begründeten Fällen ausnahmsweise in Erdgeschossen zulässig.
Im Kerngebiet sind in Geschossen, die an begehbaren öffentlichen Verkehrsflächen liegen, Tankstellen nicht zulässig.
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind in diesen Geschossen nur ausnahmsweise zulässig (§§ 7 (2) und 1 (6) BauNVO).
In dem Kerngebiet mit der Einschränkung 1 (MK 1) sind nur Einzelhandelsbetriebe, in Verbindung damit Schank- und Speisewirtschaften und die zugehörigen KFZ-Stellplatzanlagen zulässig (§§ 7 (2) und 1 (6) BauNVO).
In dem Kerngebiet mit der Einschränkung 2 (MK 2) sind die Nutzungen "Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten" und "sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe" gemäß § 7 (2) 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 BauNVO nur auf den Grundstücken Ravensberger Strasse 4, 6, 8 und 10 zulässig.
Im Wohn- und Kerngebietem mit Satteldach ist über die zulässige Geschoßzahl hinaus für Wohnzwecke der Ausbau eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum ausnahmsweise zulässig (§ 18 BauNVO und § 2 (5) BauO NW), sofern sie den Vorschriften des § 44 BauO NW entsprechen.
Ausser Garagen, überdachten Stellplätzen und den der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, die nach § 6 BauO NW ausnahmsweise im Bauwich zulässig sind, auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.

Sowie Spielhallen und Spielcafes aller Art

Bei Neu- oder Ersatzbauten ist in den Gebieten mit der Festsetzung "abweichende Bauweise" eine geschlossene Bauweise (Grenzbebauung) zulässig, wenn die vorhandene Traufgasse schmaler als 0,6 m ist und sich traufseitig keine notwendigen Öffnungen im angrenzenden Gebäude befinden. Bei einer vorhandenen Traufgassenbreite von über 0,6 m sind Unterschreitungen von den in den §§ 6 und 7 der BauO NW geforderten Bauwiche und Abstandsflächen zulässig. Die Traufgassenbreite darf dann bis auf 0,6 m Breite, aber nicht um mehr als 1,0 m reduziert werden. Wandöffnungen zu diesen reduzierten Traufgassen sind untersagt (§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 (4) BauNVO).

Nachrichtlich gemäß Gestaltungssatzung der Stadt Werther vom: 27.9.1984

GESTALTUNG (FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG BAUO NW)

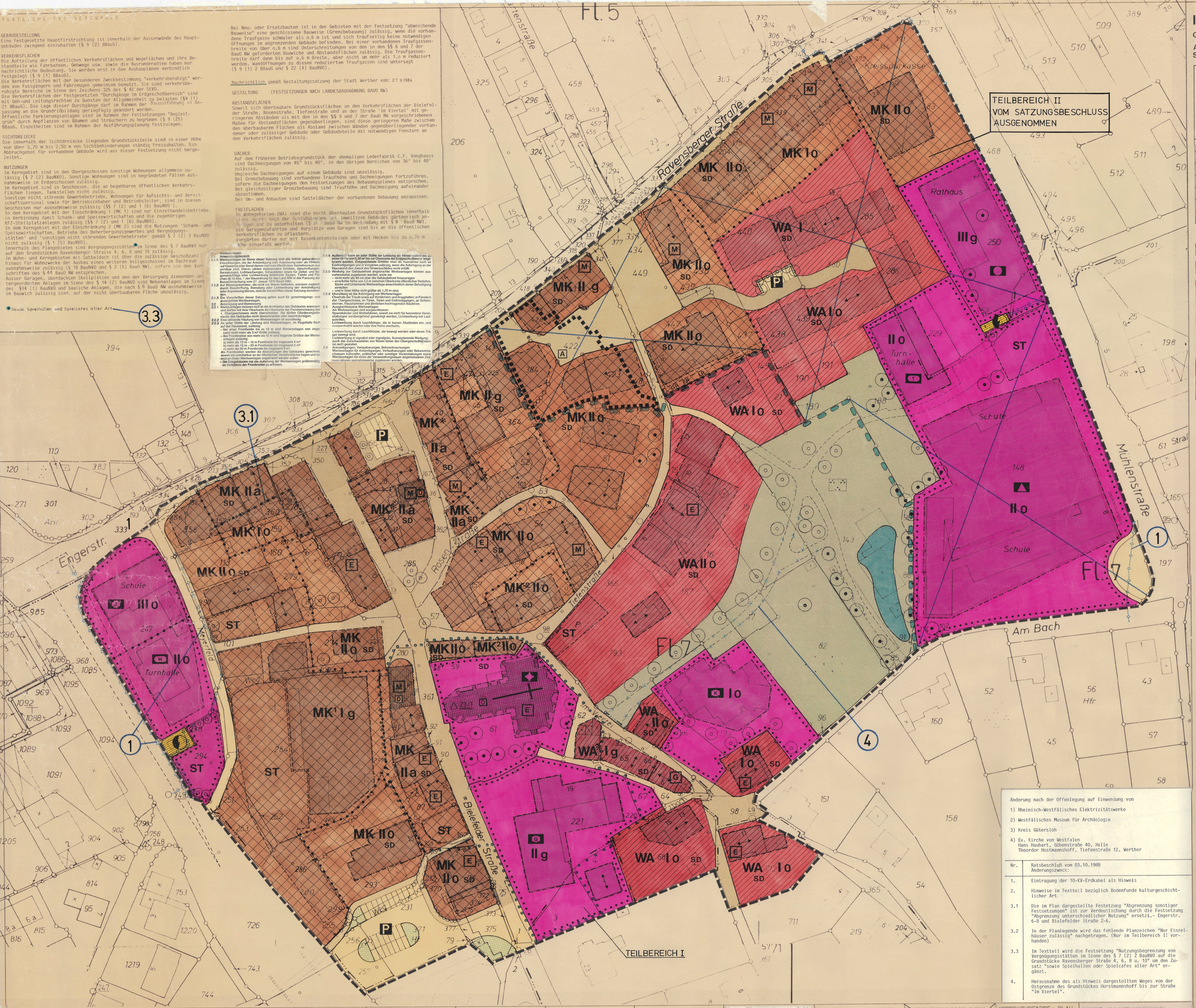
ABSTANDSFLÄCHEN
Soweit sich überbaubare Grundstücksflächen an den Verkehrsflächen der Bielefelder Straße, Rosenstraße, Tiefenstraße und an der Straße "im Viertel" mit geringeren Abständen als mit den in den §§ 6 und 7 der BauO NW vorgeschriebenen Maßen für Abstandsflächen gegenüberliegen, sind diese geringeren Maße zwischen den überbaubaren Flächen als Abstand zwischen Wänden gegenüberliegender vorhandener oder zulässiger Gebäude oder Gebäudeteile mit notwendigen Fenstern an den Verkehrsflächen zulässig.

DÄCHER
Auf dem früheren Betriebsgrundstück der ehemaligen Lederfabrik C.F. Venghauss sind Dachneigungen von 45° bis 48°, in den übrigen Bereichen von 36° bis 48° zulässig.
Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
Bei Grenzbebauung sind vorhandene Traufhöhe und Dachneigungen fortzuführen, sofern die Dachneigungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.
Bei gleichzeitiger Grenzbebauung sind Traufhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.
Bei Um- und Anbauten sind Satteldächer der vorhandenen Bebauung anzupassen.

FREIFLÄCHEN
In abhängbaren (WA) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb eines Jahres nach der Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 8 BauO NW in Verbindung mit § 9 BauO NW).
Die Garagenzufahrten und Vorplätze von Garagen sind bis an die öffentlichen Verkehrsflächen zu pflastern.
Vorgärten dürfen nur mit Rasenkantensteinen oder mit Hecken bis zu 0,70 m Höhe eingefaßt werden.

Werbeanlagen
2.1 Anwendungsbereich
2.1.1 Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf an Verkehrsflächen dienen oder von ihnen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zeltbau und Plastikverkleidung geeignete Flächen im Sinne des § 13 (1) der BauO NW, Ziffer 2 (1) Abs. 1 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (BauO NW).
2.1.2 Werbeanlagen, die nicht der Ankündigung oder Anpreisung, sondern zugleich durch Beschriftung, Bemalung oder Lichtwerbung der Ankündigung oder Anpreisung dienen, sind die Vorschriften dieser Satzung anzuwenden.
2.1.3 Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen.
2.2 Anordnung und Bemessung
2.2.1 Werbeanlagen müssen sich der Architektur des Gebäudes anpassen.
2.2.2 An jeder Stelle mit einer Oberkante die Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Sie dürfen Gliederungselemente des Gebäudes nicht überschneiden oder beeinträchtigen.
2.2.3 An jeder Stelle der Leistung und Werbeanlagen, im Flächenfalle nach auf der Hauswand, zulässig
- bei Frontbreiten von mehr als 12 m sind Werbeanlagen von insgesamt mehr als 3 m² Größe zulässig.
- Bei Frontbreiten von mehr as 12 m sind folgende Größen der Werbeanlagen zulässig:
  a) mehr als 12 m - 15 m Frontbreite bis insgesamt 4 m²
  b) mehr als 15 m - 20 m Frontbreite bis insgesamt 5 m²
  c) mehr als 20 m Frontbreite bis insgesamt 6 m²
2.2.4 Frontbreiten werden die Abmessungen des Gebäudes gemessen, soweit sie grenzbedeutsam an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen und so weiter einen Werbeanlagen ungeeignet werden sollen.
- Die Eingeschlossen hat die Aufteilung der Werbeanlagen größenmäßig im Vorhältnis der Frontbreiten zu erfolgen.
2.2.5 Außerdem kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweis auch bis zu einer Gröse von 0,30 m² bis zur Oberkante der Erdgeschoßdecke angebracht werden. Entgegenstehende Schilder sind als Ausnahme auch an anderen Stellen des Gebäudes zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand der Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt.
2.2.6 Wirksamkeit zur Gebäudemitte angebrachte Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- nicht mehr als 50 m über die Gebäudefront hinausragen
- eine lichte Höhe von 2,5 m zwischen Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche und der untersten Werbeanlage einschließlich deren Befestigung sichergestellt
- und in ihrer Höhe nicht größer als 1,20 m sind.
2.2.7 Werbeanlagen dürfen nicht über die Gebäudeaußenkante, Oberkante der Traufe sowie auf Vorsprüchen und Kragplatten, in Fenstern der Obergeschosse, an Türen, Toren und Eintrittsöffnungen, an Schaufenstern, Hauseingängen und direkten Hochgaragen-Zufahrten anbringen.
2.3 Ausnahmen und Ausnahmen
Am Werbeanlagen und sonstigen Spanndrähten und Stabantennen, soweit sie nicht für besondere Veranstaltungen vorübergehend genehmigt werden, Lichtwerbung mit Laufschrift
Lichtwerbung durch Leuchtröhren, die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln.
Leuchtwerbung durch Leuchtröhren, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden.
Werbung durch eigenlicht oder signalgrün, fluoreszierende Wertung; auch das Zwischenzustehen von Wörtern hinter den Obergeschoßfenstern ist nicht gestattet.
Ausgenommen sind Verkaufsmanagen, Bekanntmachungen Werbeanlagen für Anklündigungen, Verkaufsangaben oder Bekanntmachungen kulturellen, politischer oder sonstiger Veranstaltungen sowie Werbeanlagen für einen der Ingestätigungsdauer angemessenen Zeitraum.

Sowie Spielhallen und Spielcafes aller Art



Änderung nach der Offenlegung auf Einwendung von
1) Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerke
2) Westfälisches Museum für Archäologie
3) Kreis Gütersloh
4) Ev. Kirche von Westfalen
Hans Hauhart, Göbenstraße 40, Helle
Theordor Hostmannshoff, Tiefenstraße 12, Werther

Nr.	Ratsbeschluß vom 03.10.1988 Änderungszweck:
1.	Eintragung der 10-KV-Erdkabel als Hinweis
2.	Hinweise im Textteil bezüglich Bodenfunde kulturgeschichtlicher Art
3.1	Die im Plan dargestellte Festetzung "Abgrenzung sonstiger Festsetzungen" ist zur Verdeutlichung durch die Festsetzung "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" ersetzt.- Engerstr. 6-8 und Bielefelder Straße 2-6.
3.2	In der Planlegende wird das fehlende Planzeichen "Nur Einzelhäuser zulässig" nachgetragen. (Nur im Teilbereich II vorhanden)
3.3	Im Textteil wird die Festsetzung "Nutzungsbegrenzung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 (2) 2 BauNVO auf die Grundstücke Ravensberger Straße 4, 6, 8 u. 10" um den Zusatz "sowie Spielhallen oder Spielcafes aller Art" ergänzt.
4.	Herausnahme des als Hinweis dargestellten Weges von der Ostgrenze des Grundstückes Horstmannshoff bis zur Straße "Im Viertel".

I. FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 BBauG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: HÖCHSTGRENZE	GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUGESTALTUNG NACH § 81 BauO NW -NACHRICHTLICH-	
				GESCHLOSSENE MAX.	OFFENE MAX.
	z	Z	GRZ	GFZ	WEITERE FESTSETZUNGEN
				m	m
WA	I	II	0,4	0,6	
WA	II	II	0,4	0,8	
MK	I	II	1,0	1,0	
MK (1)	II	III	1,0	1,6	
MK	II	III	1,0	1,6	
MK *	II	III	1,0	2,0	
WA*	II	III	1,0	1,6	

MK1 KERNGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG (SIEHE TEXT
MK2 KERNGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MK KERNGEBIET

FLÄCHEN FÜR DEMEINBEDARF
- VERWALTUNG
- SCHULE
- TURNHALLE
- KIRCHE
- GEMEINDEHAUS
- KINDERGARTEN
- MEHRZWECKHALLE
- JUGENDHEIM

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ABGRENZUNG SONSTIGER FESTSETZUNGEN (FIRSTRICHTUNG ZAHL DER VOLLGESCHOSSE)
BAULINE
BAUGRENZE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
ÜBERBAUBARE FLÄCHE
o OFFENE BAUWEISE
g GESCHLOSSENE BAUWEISE
a ABWEICHENDE BAUWEISE (SIEHE TEXT)
ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
SD SATTELDACH
EINZUHALTENDE HAUPTFIRSTRICHTUNG
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG — 3.2

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- MIT GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
- FUSSWEGE
- P RUHENDER VERKEHR ÖFFENTLICH

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- STRASSENBEGLEITGRÜN
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- PARKANLAGE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- UMFORMERSTATION

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- ST FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- ÜBERDACHTER DURCHGANG
- SICHTDREIECK
- A ALTLASTENSTANDORT VENGHAUS

NACHRICHTLICH

- D EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 5 ABS. 4 u. § 3 ABS. 6 BauGB)

II. HINWEISE

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- 12 WOHNGEBÄUDE VORHANDEN MIT HAUSNUMMER
- WIRTSCHAFTSGEBÄUDE VORHANDEN
- VORGESCHLAGENE PARKPLATZAUFTEILUNG
- VORGESCHLAGENE STELLPLATZAUFTEILUNG
- E ERHÄLTUNGSGEBOT VORGESEHEN
- M MODERNISIERUNGSGEBOT VORGESEHEN
- G GESTALTUNGSAUFLAGE IM RAHMEN DER GESTALTUNGSSATZUNG VORGESEHEN
- VORHANDENES 10KV-ERDKABEL
- VORHANDENER TEICH
- VORGESCHLAGENE WEGEFÜHRUNG IN DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE (PARK)
- VORGESCHLAGENE VERKEHRSBERUHIGTE FLÄCHE

DIE GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT WERTHER (WESTF.) VOM 27. 9. 1984 GILT AUCH FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANES.
ABWEICHENDE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEHEN JEDOCH ENTSPRECHENDEN FESTSETZUNGEN DER GESTALTUNGSSATZUNG VOR.

DIE GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT WERTHER (WESTF.) VOM 27. 9. 1984 GILT AUCH FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANES.
ABWEICHENDE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEHEN JEDOCH ENTSPRECHENDEN FESTSETZUNGEN DER GESTALTUNGSSATZUNG VOR. — 2

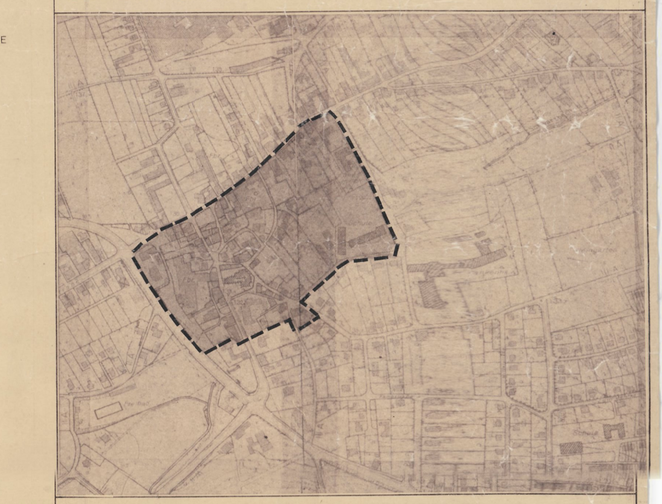
HINWEISE DES WESTF. MUSEUMS FÜR ARCHÄOLOGIE

- BEI BAUMASSNAHMEN IM GEKENNZEICHNETEN BEREICH UM DIE EV. KIRCHE UND BEIMAL- UND DENKMALPLATZ SIEBEN 4 WOCHEN VORHER SCHRIFTLICH DEM WESTF. MUSEUM FÜR ARCHÄOLOGIE - AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE IN BIELEFELD MITZUTEILEN.

FÜR DAS ÜBRIGE PLANGEBIET

BEI BODENEINGRIFFEN KÖNNEN BODENDENKMÄLER (KULTURGESCHICHTLICHE BODENFUNDE, D.H. MAUERWERK, EINZELFUNDE, ABER AUCH VERÄNDERUNGEN UND VERFÄRBUNGEN IN DER NATÜRLICHEN BODENBEDEUTENDEN ENTDECKT WERDEN. DIE ENTDECKUNG VON BODENDENKMÄLERN IST DER STADT UND DEM LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE, WESTF. MUSEUM FÜR ARCHÄOLOGIE/ AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE (TELEFON: 0521/52022501) UNVERZÜGLICH ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSSTÄTTE MINDESTENS DREI WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN (§§ 15 UND 16 DSG).

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



KREIS GÜTERSLOH
STADT WERTHER

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "STADTKERNBEREICH I, SÜDLICH DER RAVENSBERGER STRASSE"

GEMARKUNG WERTHER
FLUR 5,6,7,8 TLW.

M. 1:500

1. AUSFERTIGUNG
OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

RECHTSGRUNDLAGEN
§§1,2, 2a, 8 bis 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der z.Z. geltenden Fassung; § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der z.Z. geltenden Fassung in Verbindung mit §6 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982 -GV NW S.751-.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der z.Z. geltenden Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der bauleitpläne sowie die über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzVO) in der z.Z. geltenden Fassung.

GRÖSSE DES PLANGEBIETES ca. ha
ZU DIESEM PLAN GEHÖRT ALS BESTANDTEIL EIN EIGENTÜMERVERZEICHNIS

KARTENGRUNDLAGE
DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS überein.
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEWährleistet ist.
Halle, den 27. Juli 1987

DER PLAN IST ENTWORFEN UND ANGEFERTIGT AM 18.5.1988
Halle, den 27. Juli 1987
LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NW
FUR STADTEBAU WOHNUNGSWESEN UND AGRARORDNUNG
GEBIETSBEREICH HAMM OST

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2(1) DES BUNDESBAUGESETZES DURCH BESCHLUSS DES RATES DER Stadt Werther (Westf.) vom 19.11.1981 AUFGESTELLT
WERTHER, DEN 23.12.1988
Ratsmitglied
Stadtdirektor

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2(6) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT VOM 13.06.1988 bis 15.07.1988 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BUNDESBAUGESETZES VOM RAT DER Stadt Werther (Westf.) AM 03.10.1988 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN
WERTHER, DEN 23.12.1988
Ratsmitglied
Stadtdirektor

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 5.1.1989 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 6.2.1989 35.1.39.21-213/4.35
DETMOLD, DEN 8.2.89
Im Auftrag

GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES SIND DIE GENEHMIGUNG SOWIE DAS ZEIT DER AUSLEGUNG AM 198 ÖRTLICHEN BEKANTMACHT WORDEN. DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 198 ÖFFENTLICH AUS
WERTHER, DEN 198

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM OFFENLEGUNGSPLAN VOM 198 WIRD BESCHEINIGT.
WERTHER, DEN 198

KORREKTURFARBE: BLAU

VOM SATZUNGSBESCHLUSS AUSGENOMMENER TEILBEREICH
ABGRENZUNG DER TEILBEREICHE