

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. g. F.
Gebäudebestand im Plangebiet:
Flurstücksnachweise:
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

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

Bielefeld, den
Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.
Datum des Beschlusses: 06. Juni 2001

Gem. § 2 (1) BauGB ist der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Datum der Bekanntmachung: 05. Okt. 2001

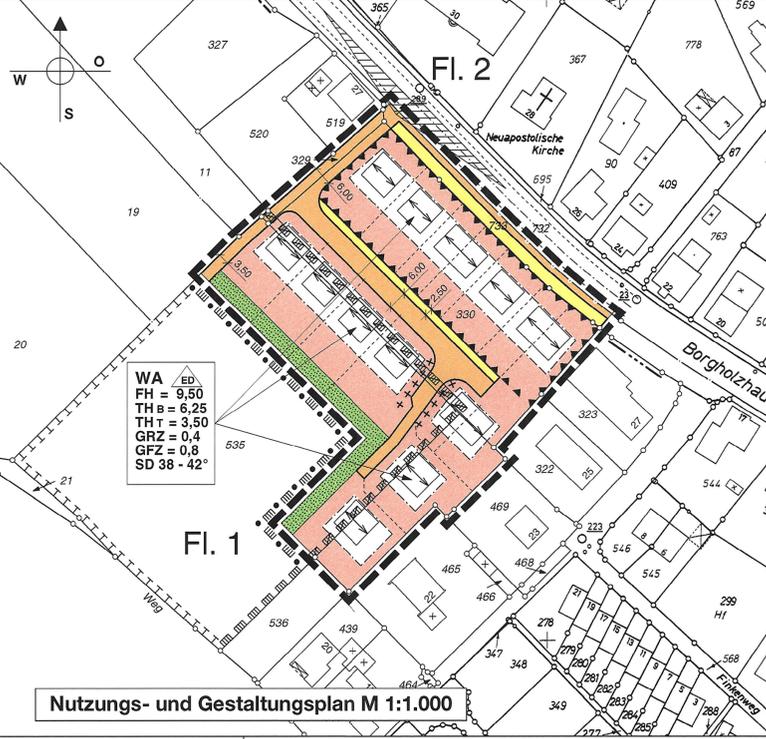
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05. Okt. 2001 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.
Werther (Westf.), den

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Datum des Beschlusses: 07. März 2002
Offenlegung vom 08. Mai 2002 bis 07. Juni 2002.
Werther (Westf.), den 22. Nov. 2002

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 gehandelt werden.

Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Datum des Beschlusses: 10. Okt. 2002
Werther (Westf.), den 22. Nov. 2002

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Werther (Westf.), den 22. Okt. 2003



Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000
Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

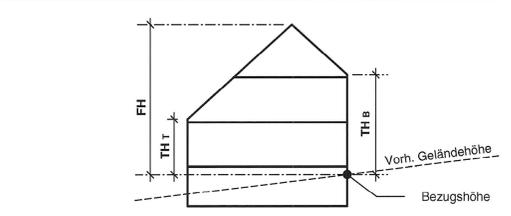
Dem Bebauungsplan sind beigefügt:
Vorschlag für die Realisierung
Sonstige Darstellungen und Hinweise
Begründung

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);
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 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331);
§ 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);
§ 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) vom 4. Juli 1979 (GV. NW. S. 488) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926) - SGV. NW 77;
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.
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 gehandelt werden.

Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

- Abgrenzungen**
 - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) ausgeschlossen.
 - TH B Traufenhöhe an der Bergseite gem. § 18 BauNVO
Die Traufenhöhe an der Bergseite darf in keinem Punkte das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß überschreiten.
Die Traufenhöhe ist das Maß von der mittleren Geländehöhe an der Bergseite (Bezugshöhe) bis zur Schnittlinie der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut (Oberkante der Dachpfanne).
 - TH T Traufenhöhe an der Talseite gem. § 18 BauNVO
Die Traufenhöhe darf in keinem Punkte das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß überschreiten.
Die Bezugshöhe an der Talseite ist die mittlere Geländehöhe an der Bergseite bis zur Schnittlinie der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut (Oberkante der Dachpfanne).
 - FH Firsthöhe gem. § 18 BauNVO
Die Firsthöhe darf in keinem Punkte das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß überschreiten.
Die Bezugshöhe für die Firsthöhe (Firstziegel) ist die mittlere Geländehöhe an der Bergseite.



- GRZ Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO
- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB**
 - Es sind gem. § 22 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
 - Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung
Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firstrichtungen muss der längste First der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**
 - Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
 - Böschungen
In den gekennzeichneten Bereichen können sich im Zusammenhang mit dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche Böschungsfächen bis zu 2,0 m Breite auf den Baugrundstücken ergeben.
 - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) 14 BauGB und Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
 - Mulden-Rigolenflächen
Hinweis: Durch die Mulden-Rigolen soll sichergestellt werden, dass der natürliche Landabfluss nicht überschritten wird. Im weiteren Verfahren wird ein entsprechender Entwässerungsentwurf aufgestellt.
 - Private Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**
 - Private Grünfläche gem. § 9 (1) 15. BauGB
Die gekennzeichnete Fläche ist als freiwachsende Hecke anzulegen. Es sind folgende heimischen Heckenpflanzen zu verwenden:
Weißdorn, Crataegus monogyna
Schlehen, Prunus spinosa
Hainbuchen, Lonicera xylosteum
Heckenkirsche, Ligustrum vulgare
Liguster
Nebenanlagen sind in diesem Bereich unzulässig.

7. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

7.1 Bereich, in dem Vorkehrungen an Gebäuden zur Minderung von Einwirkungen von dem von der Borgholzhausener Straße -L785- ausgehendem Verkehrslärm zu treffen ist.
Zum Schutz vor diesen Lärmwirkungen dürfen in diesem Bereich keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne von § 2 (6) BauO NRW in Außenwänden angeordnet werden, die zu der Lärmquelle -L 785- ausgerichtet sind.
Ausgenommen hiervon sind Fenster von Küchen.
Es ist sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen im Sinne von § 2 (6) BauO NRW (mit Ausnahme von Küchen) gem. VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" nachts folgende Innenschallpegel eingehalten werden:
Mittlungspegel Lm < 30 dB
mittlerer Maximalpegel Lmax < 40 dB
Anordnung von derartigen Räumen auch zu den lärmzugewandten Seiten zulässig, wenn die genannten Innenschallpegel eingehalten werden und eine Lüftung ohne Öffnung der Fenster möglich ist.
Hinweis: Lösungsmöglichkeiten sind in der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Punkt 10 "Schalldämmung und Lüftung" aufgezeigt.

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Außenanlagen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

- SD Dachform und Dachneigung
Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
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.
Dachloggien sind unzulässig.
- Dacheindeckung
Vom Gelände aus sichtbare Dachflächen sind mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen in der Farbe Ziegelrot einzudecken.
- Anschnittungen und Abtragungen auf privaten Baugrundstücken
Die Veränderungen des vorhandenen Geländeneiveaus ist nur insoweit zulässig als sie zur Anlage von Terrassen und Hauseingängen sowie zur Angleichung an die Verkehrsflächen erforderlich werden.
- Fassaden der Gebäude
Die Fassaden der Gebäude sind in Putz, als Verbräunung in Holz oder als Verblendung in naturrotem Vormauerziegel auszuführen. Die Oberfläche der Vormauerziegel darf nicht im Hinblick auf Farbe und Struktur besonders behandelt sein. Eine Besandung ist nur in feinsten Körnung zulässig, wenn sie herstellungstechnisch bedingt ist.

8.6 Einfriedigungen
Auf den Grenzen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche sind nur lebende Hecken zulässig.
Im Zusammenhang mit lebenden Hecken ist zusätzlich ein Drahtflechtzaun bis 70 cm Höhe zulässig. Der Drahtflechtzaun ist mindestens 0,50 m von der Grenze der Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünfläche zurückzusetzen.

Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen, die eine Höhe von 1,20 m überschreiten, nur als lebende Hecken zulässig.

Es sind heimischen Heckenpflanzen entsprechend der Pflanzliste für die privaten Grünflächen zu verwenden.

Begrünung der Carports
Die äußeren vertikalen Bauteile der offenen Kleingaragen (Carports) sind mit Rankgewächsen der folgenden Art zu begrünen:

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| Kletterpflanzen | Hedera helix |
| Efeu | Parthenocissus spec. |
| Wilder Wein | Vitis vinifera |
| Echter Wein | Clematis vitalba |
| Gemeine Waldrebe | Homunculus lupus |
| Hopfen | Fallopia spec. |
| Schling-Knöterich | |
| Spaliergehölze | |
| Winter-Jasmin | Jasminum nudiflorum |
| Kletter-Rosen | Rosa spec. (div. Arten) |
| Spalierobst | div. Arten |

Baumpflanzungen in den Hausgärten
Im Zusammenhang mit der Neubebauung eines Grundstücks ist auf je 400 qm angrenzende Grundstücksfläche ein heimischer kleinkroniger Baum, Großstrauch oder ein Obstbaum zu pflanzen. Liste der anzupflanzenden Bäume:

- | | |
|--------------------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eberesche/Vogelbeerebaum | Sorbus aucuparia |
| Kornelkirsche | Cornus mas |

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Nutzungs- und Gestaltungsplan

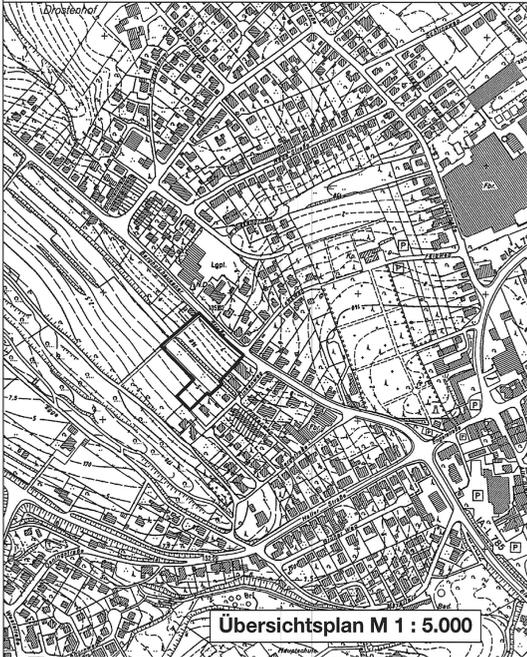
- Landschaftsschutzgebietsgrenzen**
- Vorhandene Landschaftsschutzgebietsgrenze
 - Aufzuhebende Landschaftsschutzgebietsgrenze
 - Neue Landschaftsschutzgebietsgrenze

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Abgrenzung der Fläche für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (nur dargestellt, soweit nicht mit den Landschaftsschutzgebietsgrenzen identisch)

Der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes südwestlich angrenzende Teil des Flurstücks 535 in einer Größe von ca. 6.850 qm steht für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.
Durch Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 1.780 qm. Diese Fläche ist durch vertragliche Regelungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Werther (Westf.) gesichert.
Demnach steht eine Kompensationsfläche für andere Eingriffe in einer Größe von ca. 5.070 qm in anderem Zusammenhang darüber hinaus auf diesem Flurstück zur Verfügung.

Sichtfelder im Zusammenhang mit öffentlichen Verkehrsflächen
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Bewuchs und sonstigen Sichtbehinderungen über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche gem. Straßen- und Wegegesetz (StrWG) in Verbindung mit der EAE 85 / 95 ständig freizuhalten.

Anzeige kulturgeschichtlicher Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/520250, Fax.: 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.



Stadt Werther (Westf.)
Bebauungsplan Nr. 36
"Wohnbebauung Borgholzhausener Straße"
Verfahrensstand: Entwurf 24.04.2002
Offenlegung / Original