

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000
Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

Sonstige Darstellungen und Hinweise
Begründung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);
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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);
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 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271).

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 BauNVO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

1. **Abgrenzungen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - 1.2 Abgrenzung von unterschiedlicher Art gem. § 1 (2) BauNVO und unterschiedlichem Maß gem. § 16 (5) BauNVO der Nutzung
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
 - 2.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
 - 2.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietstypische Betriebe).
Gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
Gem. § 1 (6) BauNVO sind die gem. § 8 (3) 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
 - 2.3 **I** 1 Vollgeschoss gem. § 16 BauNVO
 - 2.4 **II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
 - 2.5 **FH** Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO -Firsthöhe-
Die Firsthöhe darf das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß nicht überschreiten.
Die Firsthöhe ist vom höchsten Punkt des Gebäudes an der Bergseite zum vorhandenen, gewachsenen Gelände zu messen.
Bei Gebäuden mit horizontalem Gesimsabschluss gilt Höhe der Oberkante des Gesimsabschlusses (Attika) als Höhe der Traufe.
 - 2.6 **TH** Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO -Traufhöhe-
Die Höhe der Traufe darf das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß nicht überschreiten.
Die Höhe der Traufe (Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) ist vom höchsten Punkt des Gebäudes zum vorhandenen, gewachsenen Gelände zu messen.
 - 2.7 **GRZ** Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO
 - 2.8 **GFZ** Geschossflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO
3. **Bauweise, die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB**
 - 3.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 - 3.2 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
In diesem Bereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen darf in Einzelhäusern 2 Wohnungen und in Doppelhäusern 4 Wohnungen betragen.
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.4 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.
Diese Festsetzung gilt nur für Gebäude und Gebäudeteile mit einer Dachneigung von mehr als 15°.
 - 3.5 **Abstand der Gebäude von den öffentlichen Verkehrsflächen**
Alle Gebäude, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, insbesondere Garagen und Carports, sind von den Straßenbegrenzungslinien 3,0 m zurückzusetzen.
Hinweis: Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Mulden-Rigolen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.
4. **Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**
 - 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
Hinweis: Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen soll im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt werden.

- 4.2 Bereiche ohne Zu- und Abfahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB
Hierzu siehe auch Punkt 12.5 "Einfriedungen entlang der L 782 (Enger Straße)".
Bestehende Zufahrten und Zugänge genießen Bestandsschutz für die vorhandene Art und den vorhandenen Umfang der Nutzungen.
5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB**
 - 5.1 Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 514, Flur 4, Gemarkung Werther zu belasten ist.
 - 5.2 Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Elektrizitätsversorgung Werther GmbH zu belasten ist.
Auf der gekennzeichneten Fläche sind bereits Leitungen der Stadtwerke Bielefeld verlegt.
6. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB**
 - 6.1 Anzupflanzende Bäume und Sträucher zwischen dem Misch- und Gewerbegebiet
Die gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entsprechend der Liste "Mittelkronige Bäume" und "Sträucher" unter Punkt "Sonstige Darstellungen und Hinweise" gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind unzulässig.
7. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB**
 - 7.1 **DN** Dachform und Dachneigung
Zulässig sind geneigte Dächer. Die Dachneigung muss zwischen den im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebenen Neigungen liegen.
Bei vorhandenen Gebäuden sind bei Um- und Anbauten ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.
8. **Die Veränderung der vorhandenen Erdoberfläche, die Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB**
 - 8.1 **Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen bis zu 0,90 m Höhe als Drahtflechtzäune und Holzlatenzäune zulässig. Darüber hinaus sind Hecken zulässig. Als Heckenpflanzen sind insbesondere Gehölze aus der Liste unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise" "Sträucher" oder "Mittelkronige Bäume" zu verwenden.**
Außerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe als Drahtflechtzäune und Holzlatenzäune zulässig. Diese Einfriedungen sind insbesondere mit Kletterpflanzen entsprechend der u.a. Liste zu bepflanzen. Darüber hinaus sind Hecken zulässig. Als Heckenpflanzen sind insbesondere Gehölze aus den Listen "Mittelkronige Bäume", "Sträucher" und "Heckenpflanzen" unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise" zu verwenden.
Hinweis: Die o.a. Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen unter Punkt 9.4 der Erstaufstellung.
Im Rahmen dieser 1. Änderung wird diese Festsetzung wie folgt ergänzt:
Ausnahmsweise sind im Bereich der 1. Änderung im Bereich der östlichen und nördlichen Seite des Flurstücks 247, soweit sie an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) bis zu 3,0 m Höhe zulässig. Eine Kombination von Wand und Wall ist möglich.
Hinweis: Im übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen der Erstaufstellung unter Punkt 12.3.
 - 8.2 **Einfriedungen entlang der L 782 (Enger Straße)**
Die Baugrundstücke entlang der L 782, für die "Private Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB" festgesetzt ist, sind lückenlos mit einem mindestens 1,20 m hohem Zaun einzufrieden.

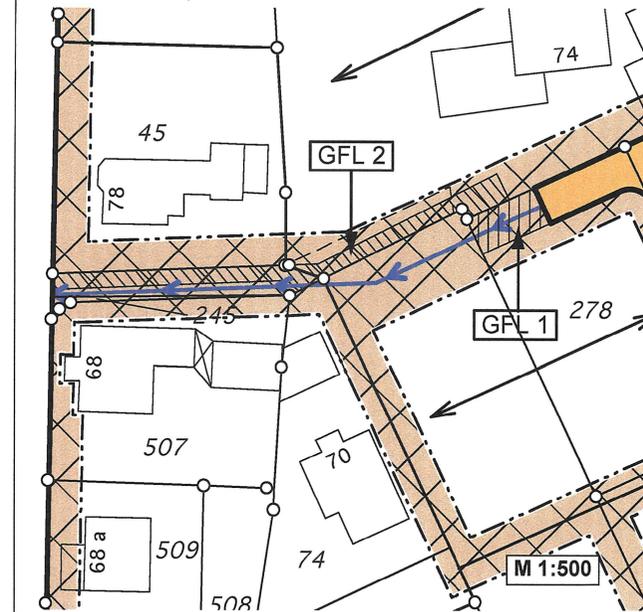
Im Hinblick auf weitere Festsetzungen für die Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB und die Veränderung der vorhandenen Erdoberfläche, die Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB gelten die Festsetzungen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes.

Sonstige Darstellungen und Hinweise

Vorhandener Schmutzwasserkanal außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche

Ausschnitt aus dem Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:500

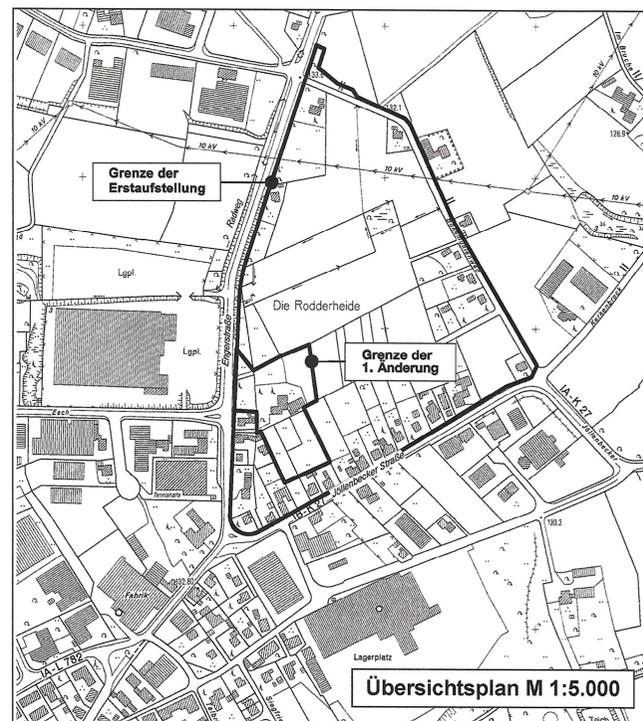
Die Grenze des Änderungsbereiches sowie die Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" und die "Abgrenzung von unterschiedlicher Nutzung" sind wegen der besseren Lesbarkeit des Plan-ausschnittes nicht mit dargestellt.



Verweis auf die sonstigen Darstellungen und Hinweise im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes

Die Hinweise, die Planlisten, die Anzeige kulturgeschichtlicher Bodenfunde und die Wasserversorgung betreffend, haben auch für die 1. Änderung Gültigkeit.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. g. F. Stand der Kartengrundlage: Nov. 2009	Planbearbeitung: Dipl.-Ing. Architekt Vollmannstr. 38 33619 Bielefeld Tel.: 0521/102430 Fax.: 0521/161196 Mail: akelber@t-online.de
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Datum des Beschlusses: _____	Gem. § 2 (1) BauGB ist der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich bekannt gemacht worden. Datum der Bekanntmachung: _____
Werther (Westf.), den _____	Werther (Westf.), den _____
_____	_____
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Nach ortsüblicher Bekanntmachung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Datum der Bekanntmachung: _____	Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Datum des Beschlusses: _____ Offenlegung vom _____ bis _____
Werther (Westf.), den _____	Werther (Westf.), den _____
_____	_____
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Datum des Beschlusses: _____	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Werther (Westf.), den _____
Werther (Westf.), den _____	Werther (Westf.), den _____
_____	_____
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin



Stadt Werther (Westf.) Bebauungsplan Nr. 37	
1. Änderung	
Umwandlung einer Teilfläche von Gewerbegebiet in Mischgebiet	
Verfahrensstand: Satzung	Datum der Planbearbeitung: 26.07.2011