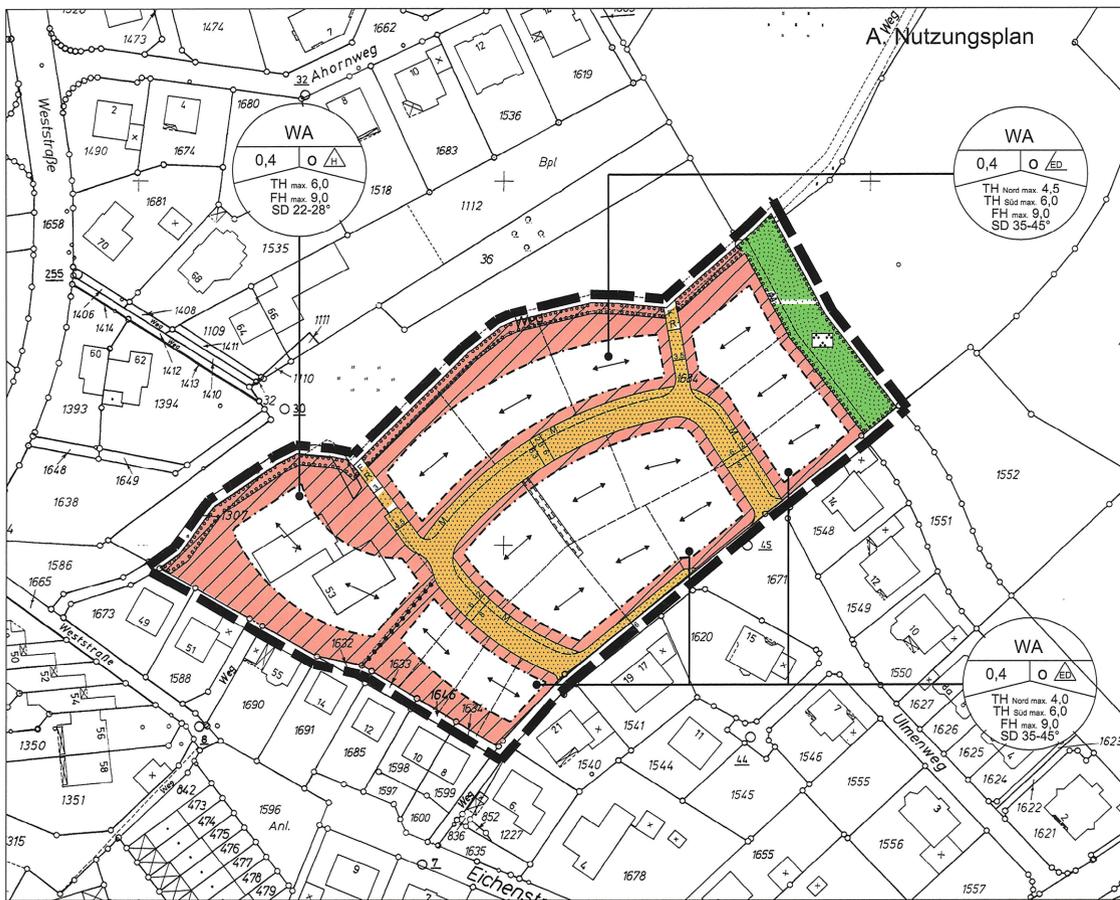


Stadt Werther (Westf.)	Gebietsabgrenzung:	Lage:	Bestandteile des Bebauungsplanes:
Bebauungsplan Nr. 39 "Wohnbaufläche Weststraße/Ulmenweg"	Im Süd-osten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 1551 und 1671, im Süd-westen: durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 1634, 1646, 1633, 1632, 1690, 1635 und 1673, durch die südliche Grenze der vorhandenen Wegeparzelle 1307 und ihre nicht ausparzellierte in nordöstliche Richtung verlaufende Verlängerung, im Nord-osten: durch die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 1551.	Gemarkung: Werther Flur: 10 Flurstück: 1684 (tlw.) Größe des Plangebietes: 1,33 ha	A. Nutzungsplan B. Rechtsgrundlagen C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt Beigefügt ist diesem Bebauungsplan: F. Begründung



Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis)	Die Festlegung der städtebaulichen Planung mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: Rasterdatenbestand der amtlichen Liegenschaftskarte als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand und dem Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Werther (Westf.) vom 02.12.2003 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 02.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.12.2003 bis 02.12.2003 und von 02.12.2003 bis 02.12.2003 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.12.2003 und die erneute Auslegung wurde am 02.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Es ist angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.
Gütersloh, den 02. Dez. 2003 Kreis Gütersloh - Katasteramt Lfd. Kreisvermessungsdirektor	Gütersloh, den 02. Dez. 2003 Kreis Gütersloh - Katasteramt Lfd. Kreisvermessungsdirektor	Werther (Westf.), den 02. Dez. 2003 Die Bürgermeisterin	Werther (Westf.), den 02. Dez. 2003 Die Bürgermeisterin
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Werther (Westf.) vom 02.12.2003 als Satzung beschlossen worden.	Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 02.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand und dem Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Werther (Westf.) vom 02.12.2003 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 02.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.12.2003 bis 02.12.2003 und von 02.12.2003 bis 02.12.2003 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.12.2003 und die erneute Auslegung wurde am 02.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Es ist angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.
Werther (Westf.), den 02. Dez. 2003 Die Bürgermeisterin	Werther (Westf.), den 02. Dez. 2003 Die Bürgermeisterin	Werther (Westf.), den 02. Dez. 2003 Die Bürgermeisterin	Werther (Westf.), den 02. Dez. 2003 Die Bürgermeisterin

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
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)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)
Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 - SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz zur finanziellen Entlastung der Kommunen in Nordrhein-Westfalen (EntlKommG) vom 29.04.2003 (GV.NRW.S.254)
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926).

Anmerkung:
Zuwendungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

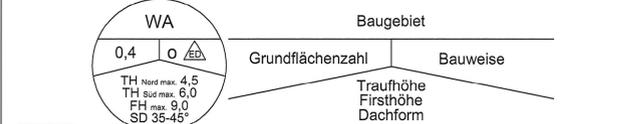
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)
Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe der baulichen Anlagen
Die Traufhöhen werden an der jeweiligen Traufseite von der gewachsenen Geländeoberkante gemessen.
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Firsthöhe wird an der Bergseite von der gewachsenen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauONRW (z.B. Garagen und überdachte Stellplätze) sind allgemein zulässig, wenn sie einen seitlichen und hinteren Mindestabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche und/oder Grünfläche einhalten und mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (d.h. Einzelhaus, 1 Doppelhaushälfte, 1 Reihenhauseinheit) auf zwei Wohnungen beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Die dargestellten Aufteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn und Mulde haben nur nachrichtliche Bedeutung. Die endgültige Festlegung der Gestaltung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen im Zuge des Ausbaus.
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
Mulde (Die Darstellung der Mulde innerhalb der Grünflächen ist nachrichtlich.)

C.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW

Das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen ist in ein Muldensystem einzuleiten.
Die zum ordnungsgemäßen Abfluss des Oberflächenwassers von den privaten Grundstücksflächen erforderlichen Anlagen sind auf allen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

C.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

C.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
Als Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine externe Kompensationsfläche festgesetzt:
Teil des Flurstückes 1684, Flur 10, Gemarkung Werther (Anlage eine Streuobstwiese)
Diese Flächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, gem. § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Diese Flächen sind als geschlossene Pflanzung mit Gehölzen (Heckenanpflanzungen der Artenliste 1 zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Begründung nicht überbaubarer Flächen:
Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 30% der Gartenflächen sind mit Gehölzen der Artenliste 1 zu bepflanzen. Dabei ist mindestens 1 großkroniger Baum oder 10 Sträucher der Artenliste 1 je 100 qm Gartenfläche zu pflanzen. Die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot (Heckenpflanzungen) werden mit zu der naturnahen, mit Gehölzen bestandenen Gartenfläche gerechnet.
Zierrasen oder Nadelgehölzanpflanzungen gelten nicht als naturnah. Die Gehölze innerhalb der Flächen, die im Zusammenhang mit privaten Baugrundstücken stehen, sind innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme zu bepflanzen.
Stellplätze und Zufahrten:
Private Stellplätze und Zufahrten sowie öffentliche Gehwege sind nur als Pflasterflächen mit Fugenabstand, Schotter- oder Kiesfläche, wassergebundene Decken, Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster zulässig. Asphaltierte Flächen oder Flächen gleichen Versiegelungsgrades sind unzulässig.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauONRW

Fassadenmaterial:
Gebäudefassaden sind in hellem Putz, in Holz oder roten Ziegeln zu errichten. Eines dieser Materialien soll für das äußere Erscheinungsbild deutlich maßgeblich sein und mehr als 50 v.H. der Außenfläche betragen. Fassaden aus Holz sollen naturblassen oder mit den Farbtönen grau, grün oder blau lasierend behandelt werden.

Dacheindeckung:
Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.
Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind auch als Blechabdeckungen zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. Parabolantennen müssen der Dachfläche farblich angepasst werden.
Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergie-nutzung) nachgewiesen werden können.

Dachform/ Als Dachform ist nur das Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 45° bzw. -neigung von 22 - 28° zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
SD 35-45° Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.
Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
mögliche Grundstückseinteilung

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

Es wird empfohlen, gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Gütersloh Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Alt-lagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

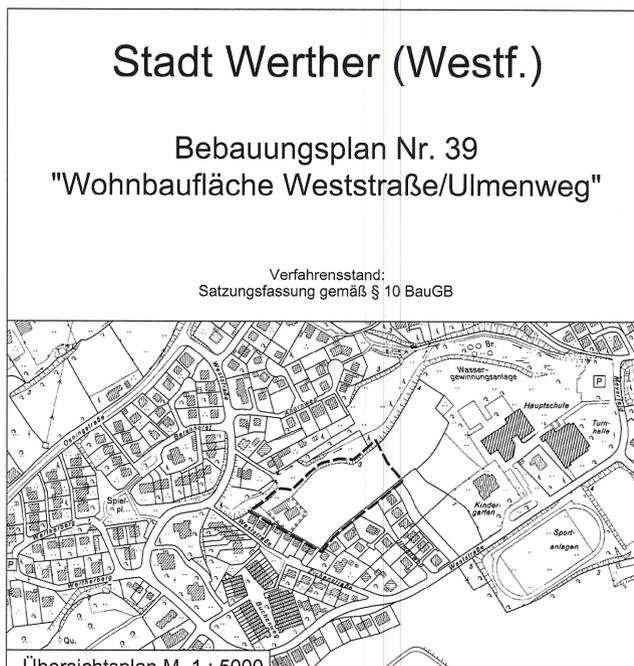
Artenliste 1: (Auswahl)

Bäume:	Sträucher:	Feldahorn (auch als Baum)
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Roter Hartriegel	- Feldahorn (auch als Baum)
Carpinus betulus - Hainbuche	Cornus sanguinea - Hasel	- Roter Hartriegel
Fagus sylvatica - Buche	Corylus avellana - Hasel	- Hasel
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche	Crataegus monogyna - Weißdorn (auch als Baum)	- Weißdorn (auch als Baum)
Prunus avium - Vogelkirsche	Euonymus europaeus - Pfaffenhut	- Pfaffenhut
Quercus robur - Stieleiche	Prunus padus - Traubenerdbeere	- Traubenerdbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche	Prunus spinosa - Schwarzdorn	- Schwarzdorn
Tilia cordata - Winterlinde	Rosa canina - Hundrose	- Hundrose
	Sambucus nigra - Schw. Holunder	- Schw. Holunder
	Viburnum opulus - Schneeball	- Schneeball

Obstbäume:

Biesterfelder Renette	Winterlockenapfel
Kaiser Wilhelm	Doppelte Philippsbirne
Roter Boskop	Gute Graue
Rote Sternrenette	Williams Christbirne
Schneiders Späte Knorpelkirsche	

Der vorhandene Laubbaum auf dem Grundstück Weststraße 53 unterliegt den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Werther (Westf.) vom 04.12.2000.



Verfahrensstand:
Satzungsfassung gemäß § 10 BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 5000
F:\Cad\Projekte\Werther\Ulmenweg\Offenlegung\B-Plan-Ulmenweg-Satzungsfassung-12-06-03.dwg

0 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1000 12.06.2003 Norden

Drees Huesmann

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.