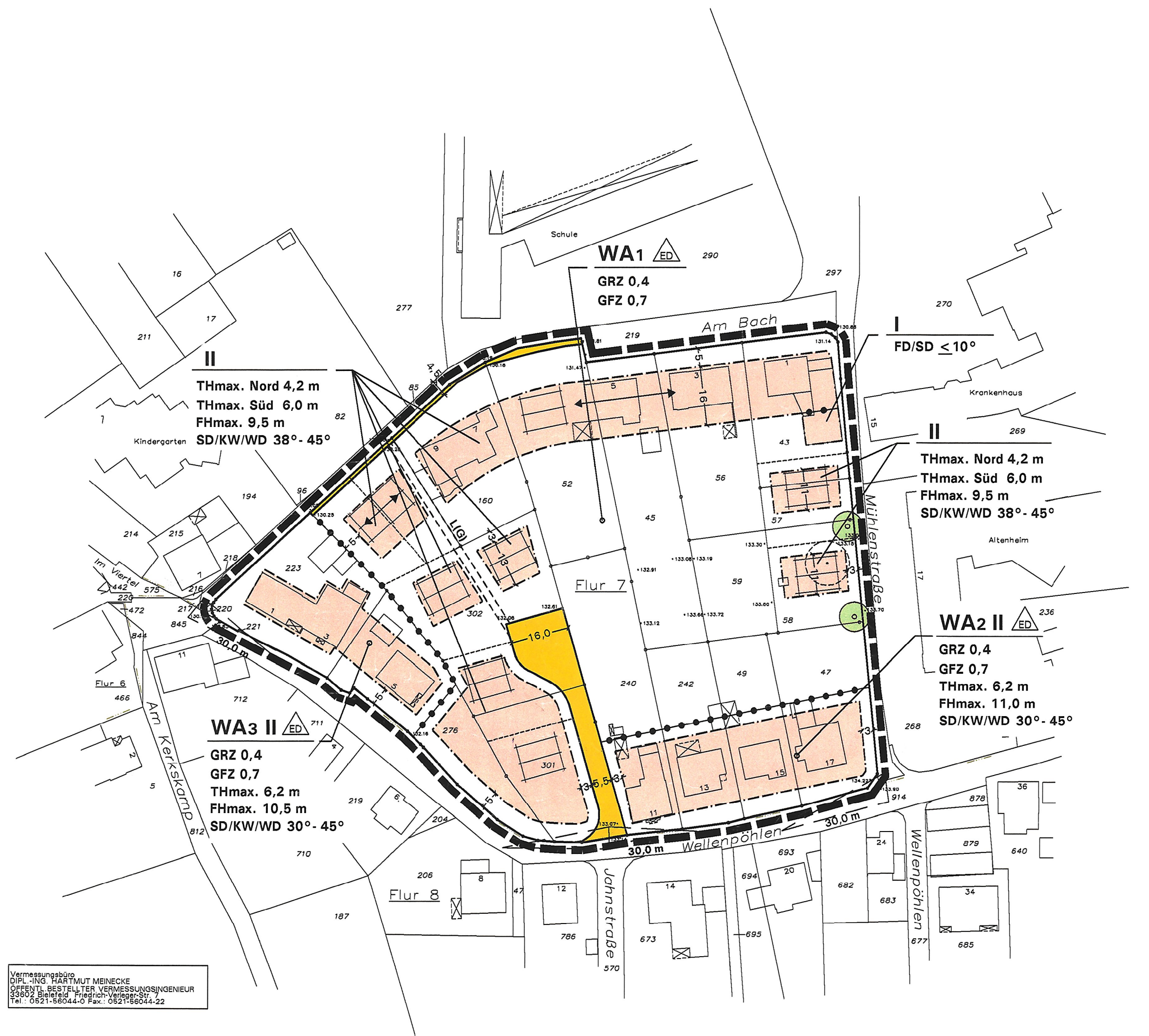


**STADT WERTHER (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 40
*Wohnbaufläche "Am Bach/Wellenpöhlen"***



Planunterlagen

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
11.05.2004 (bzgl. Bebauung) 29.04.2004 (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld, den 21.04.2005


Dipl.-Ing. H.Meinecke, Öffentl. best. Vermessungsingenieur



I. Ausfertigung

~~Es wird bescheinigt, dass diese Plan-~~
~~ausfertigung mit dem Satzungsplan~~
~~(I. Ausfertigung) übereinstimmt.~~

.....
Bürgermeisterin/Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauBG Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauBG vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Werther am 13.06.2002 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 22.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. Werther, den 22.04.2005 im Auftrage des Rates der Stadt <i>J.R. Meunier</i> Bürgermeisterin	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauBG Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 11.07.2003 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauBG durchgeführt durch: <i>frühzeitige Aushang vom 14.07.2003 bis 22.08.2003</i> Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2003, gemäß § 4(1) BauBG beteiligt. Werther, den 22.04.2005 <i>J.R. Meunier</i> Bürgermeisterin	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauBG Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 02.03.2004 durch den Planungs- und Umweltausschuss Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 30.07.2004 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gem. § 3(2) BauBG vom 09.08.2004 bis 17.09.2004 öffentlich ausliegen. Werther, den 22.04.2005 <i>J.R. Meunier</i> Bürgermeisterin	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauBG Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Werther gemäß § 10(1) BauBG am 17.03.2005 mit seinen planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Werther, den 22.04.2005 <i>J.R. Meunier</i> Bürgermeisterin	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauBG Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauBG ist am 22.04.2005 ortsüblich gemäß § 10(3) BauBG mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Werther, den 22.04.2005 <i>J.R. Meunier</i> Bürgermeisterin
---	--	--	--	---

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), in der Fassung der Anwendung der Überleitungsvorschriften § 23(1) S. 1, § 244(2) BauGB;

Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

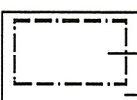
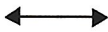
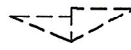
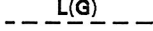
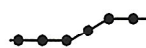
Planzeichenverordnung (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO i.d.F. vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW S. 439);

Landeswassergesetz (LWG NRW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NRW S. 926); in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.
0,4	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
0,7	2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,4
II	2.2 Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 0,7
	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
	2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO): Bezugspunkt: Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche durch die Außenfläche der Außenwand des Gebäudes. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend (vgl. Prinzskizze).
FHmax	a) maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First), z.B. 9,5 m
THmax ...	b) maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut), hier: maximal zulässige Traufhöhe, hier 6,2 m
THmax Nord...	maximal zulässige Traufhöhe im Norden, z.B. 4,2 m
THmax Süd...	maximal zulässige Traufhöhe im Süden, z.B. 6,0 m
	c) Ausnahmen von den festgesetzten Höhen können im gesamten Plan- gebiet bei Um-/Anbauten im überplanten Altbestand zugelassen werden, soweit die festgesetzten Höhen bereits im Altbestand überschritten sind.
	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks- flächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
	3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, - nicht überbaubare Grundstücksfläche
	3.2.1 Einschränkung nach § 23 (5) BauNVO für Garagen und Carports: diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand hiervon zu wahren, der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit einer standortgerechten Laubhecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
	3.3 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse des Hauptbaukörpers
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
	4.2 Straßenverkehrsfläche
	5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen sowie Planverbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Anpflanzung standortheimischer Laubbäume, wie z.B. Hainbuche (Carpinus betulus) oder hochstammige Obstbäume (wie Apfel, Kirsche, Birne). Stammumfang mindestens 20 - 25 cm. Von den festgesetzten Standorten kann im Rahmen der Detailplanung um maximal 3 m abgewichen werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
	6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
	6.1 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
L(0) 	6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) - Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde
SD/KW/DW/FD 30°..45°	6.3 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB) Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und Flachdach mit jeweils zulässiger Dachneigung, z.B. 30°..45°
	6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
	6.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes
- 3 -	6.6 Maßangaben in Meter, z.B. 3 m

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW

1.1 Dachform und -neigung der Hauptbauteile: Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW), Walmdach (WD) und Flachdach (FD) mit Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengabeln sind auch andere Dachneigungen zulässig. Abweichungen können bei Um-/Anbauten im überplanten Altbestand zugelassen werden, soweit von der festgesetzten Dachform oder -neigung bereits im Altbestand abgewichen wird. Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

b) **Dachaufbauten** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

c) Alle über der Traufe angeordneten **Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge (gemessen jeweils an der breitesten Ausdehnung) nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

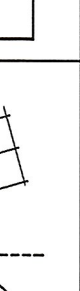
d) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

e) Als **Dacheindeckung** sind für Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in der Farbskala von rot bis braun oder in der Farbskala anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau in Anlehnung an das RAL-Farbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Für die Dacheindeckung sind glänzende Materialien unzulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

1.3 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,5 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe betragen (siehe B.2.4).

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Guben und Gebäudehöhe (Sokkel, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	<u>I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage</u> Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	<u>II. Planerische Darstellungen als Hinweise</u> Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich, soweit nicht gemäß § 9(1)2 BauBG festgesetzt) Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (jeweils unverbindlich) Vorhandener Baum (nicht eingemessen)

E. Sonstige Hinweise

1. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

2. Bodendenkmale:

Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel. 0521/ 5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.

3. Altlasten: sind im

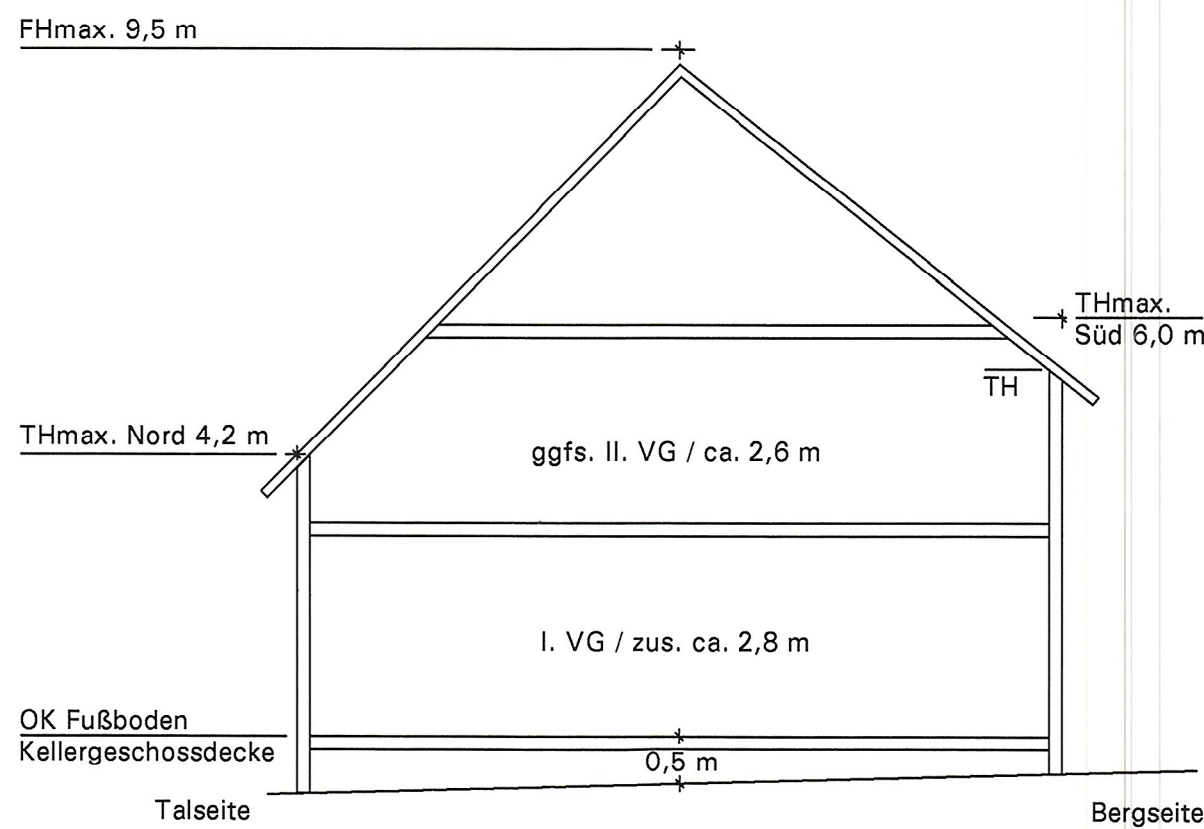
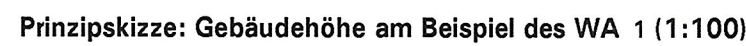
Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, die zuständige Behörde (unter Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740) unverzüglich zu verständigen.

4. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Abstimmung erforderlich!

Der wünschenswerte Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasser-verordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt Werther und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitgehend standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden.



Bezugspunkt Sockel-, Trauf- und Firsthöhe:
Anschnitt des natürlich gewachsenen Geländes bzw. im Mittel gemessene Höhe zwischen den Außenwänden

**STADT WERTHER (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 40
*Wohnbaufläche „Am Bach/Wellenpöhlen“***

