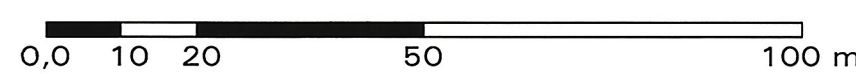


Lageplan 1:1.000
Gemarkung: Werther
Flur: 11, 19

Stand der Höhenaufnahme: 14.03.2007
Datum: 30.03.2007



im Auftrage des Rates der Stadt	Werther, den 09.06.05	öffentlich auslegen.	Werther, den 09.06.05	Werther, den 09.06.05	Ort: Best Ort: Best Ort: Best
<i>J.R. Kneisel</i>	<i>J.R. Kneisel</i>	Rheide-Wiederdruck, den 09.06.05	<i>J.R. Kneisel</i>	<i>J.R. Kneisel</i>	Bielefeld, den 09.06.05
Bürgermeisterin (EULEICH)	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Vermessungsbüro Möller

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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) [i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)];

Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615).

Landeswassergesetz (LWG NRW): in der z.Zt. geltenden Fassung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

WA

GRZ 0,3

GRZ 0,6

THmax. 4,2 m

FHmax. 9,0 m

	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	vorhandene Gebäude
	geplante Grundstückszuschnitte und Gebäude
	geplante Rückhaltungs- und Versickerungsmulden
	geplante Versickerungsanlagen im Straßenraum
	geplante Gliederung der Wendeplätze

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
2. **Allgemeines Wohngebiet (§ 1(6), § 4 BauNVO):** Die in § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
4. **Bezugspunkt für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen:** Oberkante des gewachsenen Geländes, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
5. **Im allgemeinen Wohngebiet WAZ gilt:** Auf nach Süden und Westen ausgerichteten Straßenseiten ist über den Eintrag in der Plankarte hinaus eine Traufhöhe von maximal 6,0 m zulässig. Für die nach Norden und Osten ausgerichtete Traufseite gilt generell die maximale Traufhöhe von 4,2 m gemäß Planeintrag.
6. Verkehrsfähigkeit besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
7. Für den festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg F/R1 wird gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger belastet.
8. Garagen und überdeckte Plätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, § 12, 23 BauNVO)
9. **Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports)** müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen seitlich einen Abstand von mindestens 1 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsmittel wahrnehmen (auch zu Fuß-/ Radwegen). Der Abstand ist nach § 9(1)25 BauGB mit standortheimischer Gehölzen als Hecke oder mit einer Fassadenbegrünung dauerhaft zu bepflanzen.
10. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15, 25 BauGB)
11. **Innerhalb der öffentlichen Grünfläche gilt:**
Gärtnerisch gestaltete Becken und Mulden zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zulässig.

Je 100 m² Grünfläche ist 1 standortgerechter, heimischer Laubb Baum, als Hochstamm, 2 x verpfälzt, Stammumfang mind. 8 - 10 cm, zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und im Falle ihres Abgangs gleichartig zu ersetzen.
12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
13. Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen gemäß Planeintrag.

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

1.1 Dachgestaltung

- a) Die zulässigen **Dachformen/-neigungen der Hauptbaukörper** sind in der Plankarte eingetragen. Für **vertikal versetzte Satteldächer** gilt eine **Maximalhöhe** des Versatzes von 1,5 m zwischen der unteren und oberen Schnittkante der Dachhaut mit der vertikalen Fläche des Versatzes.
- b) **Dachgauben** sind nur bei Dachneigungen von mindestens 38° (WA2) zulässig. Die Summe der Breiten der Dachgauben darf 1/3 der Gebäudelänge, gemessen in der breitesten Ausdehnung der Gaube, nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nur in einer Geschossenebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

Abstand zwischen Dachaufbauten und Ortsgang: jeweils mindestens 1,5 m.

Giebel parallel zur Hauptfirstrichtung sind bis zu einer Breite von maximal 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Summe der Dachgauben und vorgenannten Giebel darf dabei jedoch 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
- d) Als **Dacheindeckung** sind für geeignete Hauptkörper Betondachsteine oder Tongiebel in roten bis rotbraunen Farben zulässig.
Glänzende und/ oder reflektierende/ spiegelnde Dachsteine/-ziegel sind unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Werther (Westf.) empfohlen).

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

1.2 Gestaltung der Außenwände:

Als Material für die Gestaltung der Außenwände ist heller Putz (gleich oder heller RAL 1015, 9002 der RAL Farbkarte 840 HR), Holz sowie rotes Sicht- oder Verblendenmauerwerk zu verwenden. Bei dem Verwendung mehrerer Fassadenmaterialien ist eines der Materialien in einem Anteil von mindestens 50 % der Fassadenfläche einzusetzen. Fassadenanteile aus Holz sind natürlich zu belassen oder in den Farbtonen grau, grün oder blau zu lasieren.

1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:

Die Haushälften von Doppelhäusern sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) und in Dacheindeckung, -aufbauten und -überständen jeweils gleich auszuführen.

2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 86(1) Nr. 5 BauO NRW)

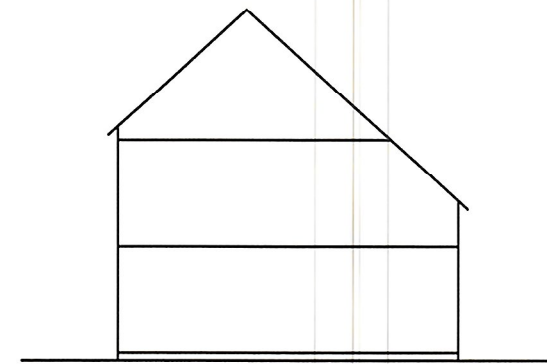
2.1 Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Entsprechend Verkehrslflächen sind nur **heckenartige Einfriedungen** aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstückstief zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrslflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

- 1. Örtliche Bauvorschriften:** Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. **Abweichungen** von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauNVO. **Zuwerdungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauNVO und können entsprechend geahndet werden.
- 2. Bodendenkmale:** Werden kultur-/ erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege (Bielefeld, Kunastraße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/ 52002050) anzuzeigen und die Entdeckungsdaten § 3, § 33 in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdbearbeitung ist dem o.g. Fachamt unter der o.g. Anschrift mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende Beobachtungen organisiert werden können.
- 3. Gebäude mit unterschiedlicher Traufhöhe im WA2 - Beispielsquerschnitte:**

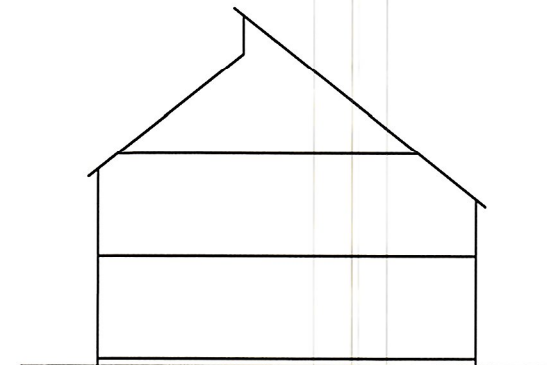
Beispiel 1:

Satteldach, Dachneigung:	42°
Gebäudetiefe:	9,00 m
Traufhöhe Nord-/ Ostseite:	4,00 m
Traufhöhe Süd-/ Westseite:	6,00 m



(Skizze M 1:200)

Beispiel 2:
Vertikal versetztes Satteldach, Dach-
neigung: 38°
Gebäudetiefe: 10,00 m
Traufhöhe Nord-/ Ostseite: 4,20 m
Traufhöhe Süd-/ Westseite: 5,00 m
Vertikaler Versatz des Firstes: 1,00 m



(Skizze M 1:200)

„NordstraÙe/ KppenstraÙe“

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 100 cm x 73 cm

Planbearbeitung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 - R. Nagelmann und D. Tischmann -
 Berliner StraÙe 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:
November 2007

Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: Sc

Nord

Stand: 02.11.2007 41-Entwurf.dwg