

STADT WERTHER (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN "Wertherberg II" 8. Änderung



Maßstab 1:500
0 5 10 25 50 m

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Information gemäß § 13a(3) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt des Rates der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 08.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist am 24.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Werther (Westf.), den 30.10.15 Im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeisterin	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 11.04.2015 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: <i>Öffentliche Auslegung</i> Werther (Westf.), den 30.10.15 Bürgermeisterin	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.06.2015 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 22.06.2015 bis 24.07.2015 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2015 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Werther (Westf.), den 30.10.15 Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Werther (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 17.09.2015 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Werther (Westf.), den 30.10.15 Bürgermeisterin	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 19.09.2015 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Werther (Westf.), den 30.10.15 Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: <i>Ö.P.L.N.</i> (bzgl. Bebauung) <i>Ö.P.L.N.</i> (bzgl. Flurstücksachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Steinhagen, den 20.10.15 Vermessungsbüro Meyer

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208).

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen WA1, WA2 und WA3 (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und § 9(3) BauGB)**
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2.1 und D.2.2:
Zulässige, maximale Gesamthöhe GH in Meter über Bezugspunkt. Die Gesamthöhe entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufstehenden Außenwand mit der Oberkante der höchstgelegenen Attika:
- Mindest- und Höchstmaß, hier 6,0 m bis 10,5 m
- Höchstmaß, hier 10,5 m
GRZ 0,4
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß 0,4
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Mindest- und Höchstmaß, hier mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse
- zwingend, hier drei Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Bauzonen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- durch Bauzonen umgrenzter Bereich,
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**
Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung D.5.1
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 13 und 21 BauGB)**
Geh- und Leitungsrechte (GL) zugunsten der Stadt Werther (Westf.) für die Schutz- und Regenwasserkanalisation
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25a und 25b BauGB)**
Anpflanzung von Bäumen, siehe textliche Festsetzung D.4.1
Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung D.4.2
Erhalt von Bäumen, siehe textliche Festsetzung D.4.3
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)**
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Zulässig sind ausschließlich:
- Flachdächer (FD), Dachneigungen von 0° bis 5°
- Sonstige Festsetzungen**
Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Carports, Ca) und offene Stellplätze (St), (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier:
- Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
Sichtfeld (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.2
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans „Wertherberg II“ (§ 9(7) BauGB)
Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Gelände- und Straßenhöhen in Meter über NN (Normalhöhennull), Höhensystem DHHN 92 und Höhenlinien sowie vorhandene, zukünftig in Teilen entfallende Kanäle mit Bezeichnung (RW = Regenwasser, SW = Schmutzwasser), Lage der Schächte, Deckhöhen in Meter über NN und Rohrdurchmesser; Einmessung Höhen und Kanäle: Dipl.-Ing. Gabriele Meyer (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Steinhagen, Januar 2015)

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
2.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist die Oberkante der Fahrbahnmittelle der Buchenwegs, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.
2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur eingeschossig zulässig.
- Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23(5) BauNVO)**
3.1 Einschränkung für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze:
3.1.1 Entlang des Buchenwegs ist durch Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
3.1.2 Entlang der Weststraße ist durch Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze ein Abstand von mindestens 15 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
3.2 Einschränkungen für Nebenanlagen: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist für Nebenanlagen einseitig ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, einschließlich das Lagern von Materialien, sind gemäß § 23(5) i.V.m. § 14(1) BauNVO auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25a und 25b BauGB)**
4.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen: Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.
4.2 Anpflanzung einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern: Die Hecke ist als mindestens einreihige Pflanzung auszuführen. Die Wuchshöhe darf innerhalb der Sichtfelder eine Wuchshöhe von maximal 0,8 m und in der übrigen Pflanzfläche von maximal 2,0 m nicht überschreiten. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.
Vorgeschlagene Sorten (je laufender Meter 3 Pflanzen): Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum lantana*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*).
Siehe auch textliche Festsetzung E.2.2.
- Erhalt von Bäumen:** Innerhalb der Fläche für den Erhalt von Bäumen gilt: Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen (Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm).
- Sonstige Festsetzungen**
5.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): In den Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets: Auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 400 m² ist nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 400 m² und mehr sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
5.2 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**
1.1 Auf Dachflächen sind Dachbegrünungen und Solaranlagen zulässig.
1.2 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind nur folgende für Materialien und Farben zulässig:
- Putz: Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %).
- Andere Materialien, wie Holz und Solaranlagen etc., bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite.
Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungsicherungen, Geländer. Abweichungen können bei einem bestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.
- Gestalterische Einheit von Reihenhäusern:** Bei Reihenhäusern sind die Außenwände in Oberflächenmaterial und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**
2.1 Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstellplatz, Lagerplatz oder Arbeitsfläche hergerichtet werden.
2.2 Als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig (siehe auch textliche Festsetzung D.4.2). Grundstücksseitig sind hinter und innerhalb dieser Hecken zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.
- Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften**
3.1 In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
3.2 Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
3.3 Zuwiderhandlungen gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

- Definition Vorgarten (VG)**
Bei Wohngebäuden nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden einschließlich angrenzender Schmalseiten und Verkehrsflächen (= halboffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer und seitlicher Bauzonen mit einem Abstand der Bauzonen und Gebäude von meist 3-5 m zu den öffentlichen Straßen).
Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (WG)
- Geländeoberfläche / Höhenausgleich**
Aufgrund der im Änderungsbereich vorliegenden Höhenentwicklungen ist zur Wahrung des Straßen- und Ortsbildes zu beachten, dass zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhen baulicher Anlagen, alte und neue Geländeoberflächen sowie sonstige bauliche Maßnahmen zum Höhenausgleich aufeinander abgestimmt werden. Dies gilt insbesondere für die Ränder des Änderungsbereichs. Die relevanten Höhenabwicklungen sind im Antrag in geeigneter Weise darzulegen. Es wird empfohlen, die gewählten Lösungsansätze frühzeitig mit der Stadt abzustimmen.
- Niederschlagswasser**
Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität, z.B. in der Produktion, wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung/DIN 1988 bzw. DIN EN 1717 sind zu beachten und den Wasserversorgungsunternehmen sowie der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh schriftlich anzuzeigen.
- Abstand von Kanälen und Leitungsstrassen**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen in einer Breite von 2,0 m beidseitig von Regen- und Entwässerungskäusen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind. Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 1,50 m beidseitig der Rohrtrasse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen zudem nicht durch Abtragung verändert werden.
- Bodenfunde**
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonserben, Metallfunde, dunkle Verfübrungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungssstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten**
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- Abfall**
Es wird empfohlen Bodenabwusch soweit wie möglich im Plangebiet zu vermeiden. Nach § 5(4) Landesabfallgesetz sind bei Abbruch baulicher Anlagen alle Baufälle zu trennen.
- Kamouflage**
Einzelbäume sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.
- Auslage von DIN-Normen**
Die DIN-Norm 1988 bzw. EN 1717 (Nutzung von Brauchwasser) wird beim Baumt der Stadt Werther in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

**STADT WERTHER (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN „WERTHERBERG II“,
8. ÄNDERUNG**

Übersichtskarte
Maßstab 1:10.000

Maßstab: 1:500
Planformat: 100 cm x 76 cm
0 25 50 m
Nord

Bearbeitung:
Stadt Werther (Westf.), Fachbereich 4 - Planen und Bauen
Mühlenstraße 2, 33824 Werther (Westf.) und
Planungsbüro Tischmann Schroten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrunn
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:
August 2015
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc, V8