

STADT WERTHER (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 „Am Bach/Wellenpöhlen“, 1. ÄNDERUNG



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
 Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
 Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

B. Planzeichen und Festsetzungen

<p>WA</p> <p>GRZ 0,4</p> <p>GFZ 0,7</p> <p>II</p> <p>FHmax. ...</p> <p>THmax. ...</p> <p>3 Wo</p> <p>2 Wo</p> <p>SD/WD 30°-45°</p> <p>FD/SD ≤ 10°</p>	<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>1.1 Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen WA1 und WA2: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß, hier 0,4</p> <p>2.2 Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß, hier 0,7</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe Unterer Bezugspunkt: höchster Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2(4) BauO NRW) durch die Außenfläche der Außenwand des Gebäudes. Bei geneigter Geländeoberfläche der bergseitigen (höchstgelegenen) Außenwand ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.</p> <p>a) maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First), b) maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut).</p> <p>c) Ausnahmen von den festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen können im überplanten Altbestand zugelassen werden, soweit die festgesetzten Höhen bereits im Altbestand überschritten sind. <i>Hinweis: Überplanter Altbestand = zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 im Geltungsbereich vorhandener Bestand.</i></p> <p>3. Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen</p> <p>3.1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksflächen - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, - nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>3.2.1 Einschränkung 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 standortgerecht zu begrünen ist. Zulässig für die Begrünung sind Laubhecken und Fassadenbegrünungen.</p> <p>3.3 Hauptfirstrichtung und Gebäudeängsachse des Hauptbaukörpers</p> <p>4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</p> <p>4.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: a) Zulässig sind drei Wohnungen je Wohngebäude bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte. b) Zulässig sind zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte.</p> <p>5. Verkehrsflächen</p> <p>5.1 Straßenbegrenzungslinie 5.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich</p> <p>6. Pflanzbindungen</p> <p>6.1 Anpflanzung standortheimischer Laubbäume, z. B. Hainbuche (Carpinus betulus) oder hochstämmige Obstbäume (z. B. Apfel, Kirsche, Birne). Stammumfang mindestens 20-25 cm. Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m abgewichen werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.</p> <p>7. Örtliche Bauvorschriften</p> <p>Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Zulässig sind jeweils ausschließlich: - Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° - Flachdächer (FD) und Satteldächer mit Dachneigungen bis 10°</p> <p>8. Sonstige Festsetzungen</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB); Die Flächen sind in gesamer Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.</p> <p>Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 23(5) BauNVO).</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Maßangaben in Meter</p>
--	--

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Geländehöhen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung ÖbVI Möller, Johann auf der Heide, Oktober 2018

D. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- 1. Bauliche Anlagen**
- 1.1 **Dachform und -neigung der Hauptbaukörper:** Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Flachdach (FD) mit Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden 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 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, Zwerchiegel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufhöhe (gemessen jeweils an der breitesten Ausdehnung) nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang 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 Hauptbaukörper Betondachsteine und Tonziegel in der Farbskala von Rot bis Braun und von Anthrazit bis Schwarz zulässig (Abgrenzung zu Grau in Anlehnung an das RAL-Farbregister 840 HR: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 Anthrazitgrau). Glänzende Materialien sind unzulässig.
- Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.
- 1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,5 m über der zur Höhenfestsetzung definierten Bezugshöhe betragen (B.2.4).
- 2. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften**
- 2.1 In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
- 2.2 Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach BauO NRW.
- 2.3 Zuwiderhandlungen gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften nach BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

E. Hinweise

1. Niederschlagswasser
 Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet 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.
 Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität, z. B. in der Gartenbewässerung, 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.
 Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Zuge künftiger Umsetzungsverfahren sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Stadt Werther (Westf.) zur Entwässerung zu beachten. Zur Sicherstellung der Erschließung/Entwässerung sollen im Plangebiet (insbesondere bei Neubauten) auf den einzelnen Baugrundstücken im Einzelfall Regelungen zur Prosselung des Niederschlagswasserabflusses in den jeweiligen Bau- und Entwässerungsanträgen vom Tiefbauamt der Stadt Werther (Westf.) geklärt und falls notwendig definiert werden. Eine diesbezüglich frühzeitige Abstimmung mit der Stadt und unteren Wasserbehörde (Kreis Gütersloh) wird empfohlen.

2. Bodenfunde
 Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Toncherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach Denkmalschutzgesetz die Entdeckung 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.

3. Altlasten
 Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach 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.

4. Ökologische Belange
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Abstimmung erforderlich. Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Begrünung sind weitgehend standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden

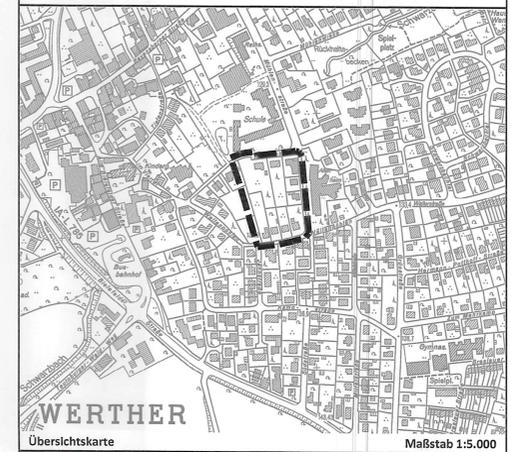
5. Artenschutz
 Die Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 39(5) BnatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Am Bach Wellenpöhlen“ überplant innerhalb ihres Geltungsbereichs mit ihren Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 40 Wohnbaufläche „Am Bach/Wellenpöhlen“. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 werden die bisher geltenden Festsetzungen im betroffenen Geltungsbereich überlagert.
 Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. bei Unwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 Wohnbaufläche „Am Bach/Wellenpöhlen“ tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

III. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass diese Planausfertigung mit dem Satzungsplan (I. Ausfertigung) übereinstimmt.
 Bürgermeister

STADT WERTHER (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „AM BACH/WELLENPÖHLEN“, 1. ÄNDERUNG



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt des Rats der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 06.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>Dieser Beschluss ist am 15.12.2018 Ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Werther (Westf.), den 11.03.2019</p> <p>im Auftrag des Rats der Stadt Bürgermeisterin</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2)</p> <p>Nach Ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.03.2019 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB vom 07.04.2019 bis 10.05.2019 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2019 gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Werther (Westf.), den 11.03.2019</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Werther (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 04.07.2019 mit seinem planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Werther (Westf.), den 11.03.2019</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 11.03.2019 Ortsüblich 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.</p> <p>Werther (Westf.), den 11.03.2019</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Plangrundlage</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 18.09.2018 (bzgl. Bebauung) 18.09.2018 (bzgl. Flurstücksnachweise)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) - abgesehen von der die Straße „Am Bach“ verjüngenden Straßengrenze im nord-westlichen Bereich (Nordgrenze des Flurstückes 62) - geographisch eindeutig.</p> <p>Bielefeld, den 11.03.2019</p> <p>Vermessungsbüro Gunner Möller</p>
---	--	--	--	---