



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	Entwurfsbeschluss
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt des Rats der Stadt Werther (Westf.) hat, gem. § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am _____ die Neuauflistung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist _____ ortsbekannt gemacht worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 3 (1) BauGB am _____ hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom _____ bis _____ stattgefunden.	Die Neuauflistung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Werther (Westf.) am _____ mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen als Entwurf beschlossen.
Werther (Westf.), den _____	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden zeitgleich mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.	Werther (Westf.), den _____
im Auftrag des Rats der Stadt _____	Werther (Westf.), den _____	Bürgermeisterin _____
Bürgermeisterin _____	Bürgermeisterin _____	Bürgermeisterin _____
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	Erneuter Entwurfsbeschluss	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB
Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Die Neuauflistung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Werther (Westf.) am _____ mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen erneut als Entwurf beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.
Werther (Westf.), den _____	Werther (Westf.), den _____	Werther (Westf.), den _____
Bürgermeisterin _____	Bürgermeisterin _____	Bürgermeisterin _____
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Plangrundlage
Die Neuauflistung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Werther (Westf.) gemäß § 10 (1) BauGB am _____ mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss der Neuauflistung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist _____ ortsbekannt gemacht worden. Die Neuauflistung des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit erforderlicher Bekanntmachung ist die Neuauflistung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.	Stand der Kartengrundlage: Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planziechenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Werther (Westf.), den _____	Werther (Westf.), den _____	Werther (Westf.), den _____
Bürgermeisterin _____	Bürgermeisterin _____	Bürgermeisterin _____

B - ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2016 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

Zusäzliche Angaben gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsopfen aufgestellten Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 11 (2) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 8 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

C - PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier von Baugebieten, Mäßen der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes, Fremdkörperfestsetzungen gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 15 BauNVO

In Teilgebieten nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalte) der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliederter Gewerbegebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO i. V. m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO mit Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung sowie Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO

In den GE- Gebieten sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser-plätze, öffentliche Betriebe
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

In den GE(N)-Gebieten sind gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber

Als Ausnahme zulässig sind im GE(N) 1 und GE(N) 2 Gebiet auch Vergnügungsbetriebe gemäß § 8 Nr. 1 und 3 i. V. m. § 1 (6) BauNVO in Form von Spielplätzen, Spielplätzen und Freizeitanlagen.

In allen GE(N)-Gebieten sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 3 i. V. m. § 1 (6) BauNVO Vergnügungsbetriebe in Form von Spielplätzen, Borden und artwandenen Betrieben, wie Wohnungsprostitution, auch als Ausnahme unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe bis 799 m² Verkaufsfläche sind in den unterschiedlich bezeichneten Gewerbegebieten nach folgender Maßgabe zulässig:

GE(N) Einzelhandelsbetriebe bis 799 m² Verkaufsfläche sind in den unterschiedlich bezeichneten Gewerbegebieten nach folgender Maßgabe zulässig:

In dem mit GE(N) 1 gekennzeichneten Gebiet ist Einzelhandel nur zulässig, wenn sich das Kernortsmittel aus nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Gewerbebetrieben zusammensetzt. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind nur in deutlich untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Verkaufsfläche) als sachlich zugeordnetes Nebenortsmittel zulässig.

Ausnahme zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder in Zusammenarbeit mit den hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, wenn zudem eine flächen- und ortsnahe Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind.

GE(N) 2 In dem mit GE(N) 2 gekennzeichneten Gebiet ist Einzelhandel nur zulässig, wenn sich das Kernortsmittel aus nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Gewerbebetrieben zusammensetzt. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind nur in deutlich untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Verkaufsfläche) als sachlich zugeordnetes Nebenortsmittel zulässig.

Maßgeblich für die Sortimentszuordnung ist die "Werthener Sortimentsliste" des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (siehe Hinweise).

Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) Zu immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln siehe Punkt 10.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8

GFZ 2,4 zulässige Geschosflächenzahl von max. 2,4

II max. zwei Vollgeschosse

III max. zwei, max. drei Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

GH max. 8,0 m max. zulässige Gebäudehöhe, z.B. max. 8,0 m.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

oberer Bezugspunkt (Gebäudehöhe): Oberer Abschluss der Außenwand (Oberkante Antika, Gesims o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach

unterer Bezugspunkt: Schwanzpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelegten, ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen (Mittel Fahrbahn), bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrhöfen, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 3,0 m überschritten werden.

Hinweis: Bei Um- oder Anbauten der als Fremdkörper gekennzeichneten Wohngebäude in den zeichnerischen Festsetzungen können Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen. Altbau bedeutet Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- und Firsthöhe.

Zur Zulässigkeit von anderen Dachneigungen bei Bestandsgebäuden siehe Punkt 12.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der Baugrenzen

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

offene Bauweise

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Füllschema der Nutzungsschaltene

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Geschosflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche

Bauweise Anzahl der Vollgeschosse

Dachart und Dachneigung

maximale Höhe baulicher Anlagen

Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Offene Kfz-Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken können innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen - bis auf die festgesetzten Einschränkungen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB (siehe hierzu Punkt 11) - erstellt werden.

Die Pkw-Stellplätze sind wasserdruchlässig anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, offenesgipfler Plaster), im Bereich des gekennzeichneten Altbaustrandes sind auch vollflächige Versiegelungen zulässig, sofern dies zur Sicherung notwendig ist.

Hinweis: Zur Begrenzung von Stellplätzen siehe auch Punkt 11.

Einschränkungen für Nebeneingebäude: Für Nebeneingebäude ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich mit zulässiger Maximalbreite

6. Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Zweckbestimmung

Elektrizität (Trasfostation)

Der Standort für die Trafostation kann in Abstimmung mit dem Stadtwerken parallel zur Planstraße verschoben werden.

7. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Mischwasserkanal (vorhanden) Durchmesser (DN) 500-1.400 mm

Regenwasserkanal (vorhanden) Durchmesser 700-1.000 mm

Neu zu errichtende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterirdisch, also unterhalb der Gebäudeoberfläche bzw. der Straßen zu verlegen.

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Regenrückhaltebecken (öffentlich)

9. Mit Leitungsnetzen zu be leistende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 und Nr. 10 BauGB

Die Fläche innerhalb der definierten Abstands beiderseits der Rohrtrasse ist gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Befestigung ist zulässig. Zudem muss die Zugänglichkeit zugunsten der Stadt Werther (Westf.) für Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten gewährleistet werden. Gleichzeitg ist dieser Bereich gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Hinweis: Aus dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist anzudeuten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und der Außenbau von Versorgungsanlagen (z.B. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzuziehen (z.B. Einbau einer Wurzelfersere).

10. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Fläche innerhalb der definierten Abstands beiderseits der Rohrtrasse ist gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Befestigung ist zulässig. Zudem muss die Zugänglichkeit zugunsten der Stadt Werther (Westf.) für Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten gewährleistet werden. Gleichzeitg ist dieser Bereich gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Hinweis: Aus dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist anzudeuten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und der Außenbau von Versorgungsanlagen (z.B. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzuziehen (z.B. Einbau einer Wurzelfersere).

11. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a+b

Vorgartenflächen

In den GE(N) - Gebieten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. als Vorgartenflächen gestalterisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz, oder Lagerfläche genutzt werden.

Zu erhaltende Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der entlang der Kantrassen festgesetzten Schutzzone, zu erhalten.

Anpflanzung und zu erhaltende Bäume an der Engerstraße

Entlang der Engerstraße sind in den gekennzeichneten Standorten in Abstimmung auf den Bestand Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu sichern. Abgange Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe.

Zu erhaltende Bäume (eingemessen)

Solern Bäume besenigt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

12. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Fassadengestaltung

An allen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäude-wandflächen sind reflektierende Fassadenfarben und Baumaterialien nicht zulässig. Die zu der Engerstraße gelegenen Fassaden sind mit einem Öffnungsmaß (Fenster, Glasflächen) von mind. 30 % auszubauen.

Dachgestaltung

In allen Baugebieten sind Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) von 0-25° zulässig.

Begrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Solaranlagen sind auf geneigten Dachflächen in der Ebene und Neigung der jeweiligen Dachflächen zulässig. Auf Flachdächern sind Solaranlagen 2 m von der Gebäudeaußenkante nach innen versetzt aufzufüllen und dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Ausnahmen zur Dachgestaltung:

Bei Um- oder Anbauten der als Fremdkörper gekennzeichneten Wohngebäude im Nutzungszusammenhang Überschreitungen der festgesetzten Dachneigungen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbau bewegen.

Grundstückseinfriedungen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu 70 cm hohe Hecken und bis zu 2,0 m hohe Metallzäune ohne Sockel zulässig, wenn diese 1,5 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt und die Vorflächen begrünt werden.

Entlang der rückwärtigen übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu 2,0 m hohe Hecken oder Metallzäune zulässig.

Werbeanlagen:

Grundsätzlich gilt, dass Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig sind, Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.

Anbringensort an Gebäuden:

Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen allseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.

Größe der Werbeanlagen an Gebäuden:

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 0,5 m² pro 100 Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

Auskragende Werbeanlagen an Gebäuden:

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) von der Wandfläche ausragen und in ihrer Größe 1,0 m nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und im Erdgeschoss der Fensterhöhe der Fenster im Erdgeschoss zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen an Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen:

Freistehende Werbeanlagen (z.B. mobile Klapptafeln, Standtransparenzen, fest montierte Anlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, als Betrieb ist eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Die maximale Höhe beträgt 2,0 m zur Oberkante des nächstgelegenen Gehwegs.

Ferner sind je Betriebs 3 Fahnen jeweils bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig.

13. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a+b

Vorgartenflächen

In den GE(N) - Gebieten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. als Vorgartenflächen gestalterisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz, oder Lagerfläche genutzt werden.

Zu erhaltende Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der entlang der Kantrassen festgesetzten Schutzzone, zu erhalten.

Anpflanzung und zu erhaltende Bäume an der Engerstraße

Entlang der Engerstraße sind in den gekennzeichneten Standorten in Abstimmung auf den Bestand Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu sichern. Abgange Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe.

Zu erhaltende Bäume (eingemessen)

Solern Bäume besenigt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

13. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a+b

Vorgartenflächen

In den GE(N) - Gebieten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. als Vorgartenflächen gestalterisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz, oder Lagerfläche genutzt werden.

Zu erhaltende Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der entlang der Kantrassen festgesetzten Schutzzone, zu erhalten.

Anpflanzung und zu erhaltende Bäume an der Engerstraße

Entlang der Engerstraße sind in den gekennzeichneten Standorten in Abstimmung auf den Bestand Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu sichern. Abgange Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe.

Zu erhaltende Bäume (eingemessen)

Solern Bäume besenigt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

14. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a+b

Vorgartenflächen

In den GE(N) - Gebieten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. als Vorgartenflächen gestalterisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz, oder Lagerfläche genutzt werden.

Zu erhaltende Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der entlang der Kantrassen festgesetzten Schutzzone, zu erhalten.

Anpflanzung und zu erhaltende Bäume an der Engerstraße

Entlang der Engerstraße sind in den gekennzeichneten Standorten in Abstimmung auf den Bestand Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu sichern. Abgange Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe.

Zu erhaltende Bäume (eingemessen)

Solern Bäume besenigt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

15. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a+b

Vorgartenflächen

In den GE(N) - Gebieten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. als Vorgartenflächen gestalterisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz, oder Lagerfläche genutzt werden.

Zu erhaltende Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der entlang der Kantrassen festgesetzten Schutzzone, zu erhalten.

Anpflanzung und zu erhaltende Bäume an der Engerstraße

Entlang der Engerstraße sind in den gekennzeichneten Standorten in Abstimmung auf den Bestand Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu sichern. Abgange Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe.

Zu erhaltende Bäume (eingemessen)

Solern Bäume besenigt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

16. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a+b

Vorgartenflächen

In den GE(N) - Gebieten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. als Vorgartenflächen gestalterisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz, oder Lagerfläche genutzt werden.

Zu erhaltende Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der entlang der Kantrassen festgesetzten Schutzzone, zu erhalten.

Anpflanzung und zu erhaltende Bäume an der Engerstraße

Entlang der Engerstraße sind in den gekennzeichneten Standorten in Abstimmung auf den Bestand Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu sichern. Abgange Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe.

Zu erhaltende Bäume (eingemessen)

Solern Bäume besenigt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

17. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a+b

Vorgartenflächen

In den GE(N) - Gebieten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. als Vorgartenflächen gestalterisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz, oder Lagerfläche genutzt werden.

Zu erhaltende Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der entlang der Kantrassen festgesetzten Schutzzone, zu erhalten.

Anpflanzung und zu erhaltende Bäume an der Engerstraße

Entlang der Engerstraße sind in den gekennzeichneten Standorten in Abstimmung auf den Bestand Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu sichern. Abgange Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe.

Zu erhaltende Bäume (eingemessen)

Solern Bäume besenigt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

18. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a+b

Vorgartenflächen

In den GE(N) - Gebieten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. als Vorgartenflächen gestalterisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz, oder Lagerfläche genutzt werden.

Zu erhaltende Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der entlang der Kantrassen festgesetzten Schutzzone, zu erhalten.

Anpflanzung und zu erhaltende Bäume an der Engerstraße

Entlang der Engerstraße sind in den gekennzeichneten Standorten in Abstimmung auf den Bestand Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu sichern. Abgange Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe.

Zu erhaltende Bäume (eingemessen)

Solern Bäume besenigt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

19. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a+b

Vorgartenflächen

In den GE(N) - Gebieten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. als Vorgartenflächen gestalterisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz, oder Lagerfläche genutzt werden.

Zu erhaltende Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der entlang der Kantrassen festgesetzten Schutzzone, zu erhalten.

Anpflanzung und zu erhaltende Bäume an der Engerstraße

Entlang der Engerstraße sind in den gekennzeichneten Standorten in Abstimmung auf den Bestand Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu sichern. Abgange Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe.

Zu erhaltende Bäume (eingemessen)

Solern Bäume besenigt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

20. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a+b

Vorgartenflächen

In den GE(N) - Gebieten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. als Vorgartenflächen gestalterisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz, oder Lagerfläche genutzt werden.

Zu erhaltende Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der entlang der Kantrassen festgesetzten Schutzzone, zu erhalten.

Anpflanzung und zu erhaltende Bäume an der Engerstraße

Entlang der Engerstraße sind in den gekennzeichneten Standorten in Abstimmung auf den Bestand Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu sichern. Abgange Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe.

Zu erhaltende Bäume (eingemessen)

Solern Bäume besenigt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

21. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a+b

Vorgartenflächen

In den GE(N) - Gebieten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. als Vorgartenflächen gestalterisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz, oder Lagerfläche genutzt werden.

Zu erhaltende Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der entlang der Kantrassen festgesetzten Schutzzone, zu erhalten.

Anpflanzung und zu erhaltende Bäume an der Engerstraße

Entlang der Engerstraße sind in den gekennzeichneten Standorten in Abstimmung auf den Bestand Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu sichern. Abgange Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe.

Zu erhaltende Bäume (eingemessen)

Solern Bäume besenigt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

22. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a+b

Vorgartenflächen

In den GE(N) - Gebieten sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. als Vorgartenflächen gestalterisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz, oder Lagerfläche genutzt werden.

Zu erhaltende Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der entlang der Kantrassen festgesetzten Schutzzone, zu erhalten.

Anpflanzung und zu erhaltende Bäume an der Engerstraße

Entlang der Engerstraße sind in den gekennzeichneten Standorten in Abstimmung auf den Bestand Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu sichern. Abgange Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe.

Zu erhaltende Bäume (eingemessen)

Solern Bäume besenigt werden müssen, sind diese in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

D - SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

1. Signatur der Katastergrundlage und sonstige Planzeichnungen

Gebäude mit Hausnummer

Nebenanlage, Garage

Vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Abwasserabfuhranlage

Flurgrenze

Bemalung

Abwasserabfuhranlage

2. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 5 (3) Nr. 3 und (4) BauGB

Abstand

Die gekennzeichnete Fläche entspricht dem nahezu vollständigen, ehemaligen Betriebsgelände WECCO. Sie ist mit der Kennzeichnung § 5 (3) Nr. 3 und (4) BauGB gekennzeichnet. Die Fläche ist als Abstand registriert. Schon vor der Aufnahme in das Kataster waren ein LÖKW-Schadenfall (Leuchtlüchtige Chloride Kohlenwasserstoffe) und die angelegte Abwasserleitung 3015 (07.6. Baujahr) bekannt. Der LÖKW-Schaden ist zum Teil saniert und befindet sich derzeit in der Beobachtung des Kreisamtes für Kreis- und Kreisentwicklung. Grundsätzlich ist zwingend zu beachten, dass vor der Verbindlichkeitsklärung eines Sanierungsplans keine Abbrucharbeiten, Umnutzungen oder neue Bauvorhaben durchgeführt bzw. umgesetzt werden dürfen.

E - HINWEISE

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Taufsteine, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Werther (Westf.) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24, 33609 Bielefeld, Tel. 0531/591-8991, anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten

Unabhängig von der zur allgemeinen Information entgegengenommenen Altlastenliste besteht ein gesamter Plangebiet nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenverunreinigungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunderforschungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergund anfallen können.

3. Bodenschutz / Bauverfahren

Unabhängig von der zur allgemeinen Information entgegengenommenen Altlastenliste wird empfohlen, Bodenschutz soweit möglich im Hinblick zu verwirklichen. Nach § 5 (4) Landesbodenschutzgesetz ist bei Abruch baulicher Anlagen alle Bauböden zu sichern.

4. Kampfmittel

Einzelteile sind nicht auszuschießen. Teilbauböden sind mit entsprechender Vorsicht auszuschießen. Treten hierbei verbleibende Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverunreinigungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort anzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

5. Baufeldermittlung

In Anlehnung an die Verträge des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und andere Gehölze sowie Pflanzungen zum Schutz von Nat., Biol., Wohn- und Luftschutzbeständen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Unverhütet von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegearbeiten zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzungen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Der Abzug von Gehölzen ist vorzugsweise im Herbst (Oktober) vorzunehmen, wenn Feldermaße u. d. R. noch aktiv und potenzielle Vogelextrakt bereits abgeschlossen sind. Anderfalls ist kurz vor einer Nutzung durch Arten auszuschießen.

6. Gelände- und Gebäudeabwicklungen

Aufgrund der im Geltungsbereich vorliegenden Höhenentwicklungen ist zu Wahrung des Straßen- und Ortsbildes zu beachten, dass zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen die Gelände- und Gebäudeabwicklungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie sonstige bauliche Maßnahmen zum Höhenausgleich aufeinander abgestimmt werden. Die relevanten Gelände- und Gebäudeabwicklungen sind im Bauvertrag / geeigneter Form und Pflanzenschutz zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzungen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Werbe auf den Baugrundstücken zusätzlichen Brunnen- und/oder Regenwasser-nutzungsanlagen vorgesehen, deren Wasser auch als Brauchwasser genutzt werden soll (z.B. für Waschmaschine, Toilettenspülung), so sind diese - vor Inbetriebnahme durch den Betreiber - der Abteilung Gesundheit des Kreis- oder Landratsamtes anzuzeigen. Anforderungen der Trinkwasserverordnung der DIN 1988 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie der erkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

8. Niederschlagswasser, Brunnen- oder Brauchwasseranlagen

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen sind eine Sockelhöhe von 0,2-0,5 m empfohlen. Oberflächennässe sollen nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können.

Oberflächennässe, das z.B. durch versiegelte Flächen gesammelt wird oder aus sonstigen Gründen konzentriert anfallen, darf zum Schutz vor Schäden nicht auf Nachbargrundstücken übertragen werden, sofern dieses nicht in der Entwässerungsplanung ausgedrückt ist. Die Abführung von Regen- und Abwasser aus dem Gebäude ist durch Niederschlagswasser, der über verschiedene Grundstücke hinweg erfolgt, nicht durch z.B. an Aufhängen des Baugrundstückes zu unterbrechen.

Werbe auf den Baugrundstücken zusätzlichen Brunnen- und/oder Regenwasser-nutzungsanlagen vorgesehen, deren Wasser auch als Brauchwasser genutzt werden soll (z.B. für Waschmaschine, Toilettenspülung), so sind diese - vor Inbetriebnahme durch den Betreiber - der Abteilung Gesundheit des Kreis- oder Landratsamtes anzuzeigen. Anforderungen der Trinkwasserverordnung der DIN 1988 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie der erkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

B - ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

C - PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

D - SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

E - HINWEISE

VERFAHRENSSTAND: