Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. g. F.

Gebäudebestand im Plangebiet: 14.12.99

Flurstücksnachweis: 05.04.00

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Lübbecke, den 21.06.2000

Planbearbeitung: Alfred Kelber,
Dipl.-Ing. Architekt
Voltmannstr. 38
33619 Bielefeld
Tel.: 0521/102430
Fax.: 0521/161196

Bielefeld, den .....

Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Datum des Beschlusses: ~~24.6.98~~ 11. Mai 2000

Bürgermeisterin

Gem. § 2 (1) BauGB ist der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Datum der Bekanntmachung: 17. Juni 2000

Bürgermeisterin

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.04.1999 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Werther (Westf.), den 23. Juni 2000

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Datum des Beschlusses: 24. Aug. 2000

Offenlegung vom 11. Sept. 2000 bis 11. Okt. 2000

Werther (Westf.), den 23. Juni 2001

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Werther (Westf.)) hat den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Datum des Beschlusses: 21. Juni 2001

Werther (Westf.) , den 23. Juni 2001

Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 2. Juli 2001 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Werther (Westf.), den 2. Juli 2001

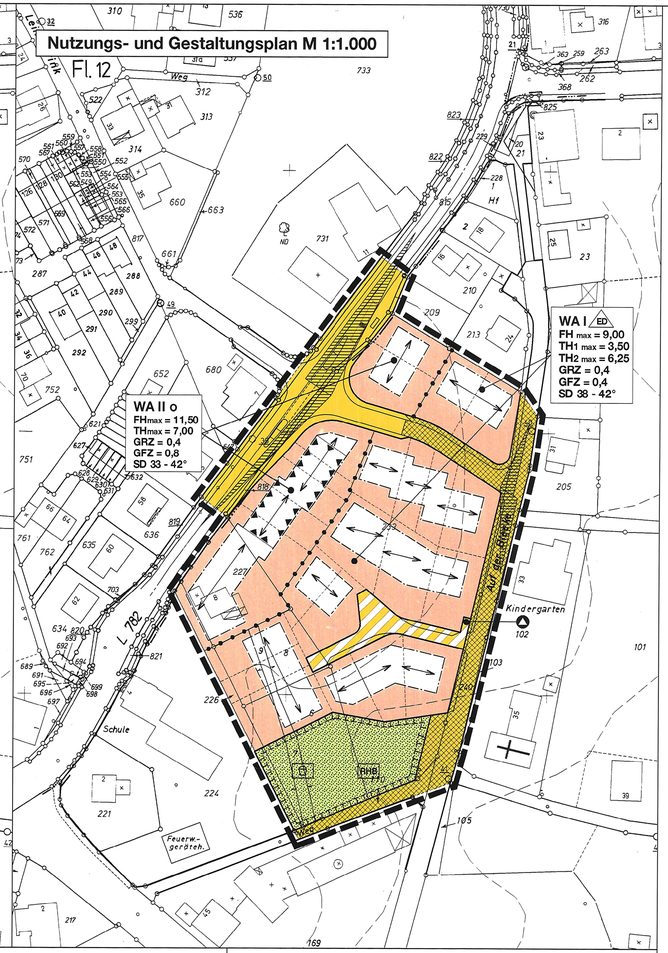
Bürgermeisterin

Vorschlag für die Realisierung M 1:1.000

Die endgültige Gestaltung der Freiflächen des Gemeinschaftshauses, der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und des Vorplatzes der Kirche soll in einem Entwurf durch das Büro NZO geregelt werden.

Die endgültige Lage und Größe des Regenrückhaltebecken erfolgt auf der Grundlage des Entwurf des Ing.-Büros Struck.

Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000



Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000

Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

Vorschlag für die Realisierung

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Nutzungs- und Gestaltungsplan und zum Vorschlag für die Realisierung

Begründung

Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);

§ 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) vom 4. Juli 1979 GV. NW. S. 488 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926) - SGV. NW 77;

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 Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

1. Abgrenzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

2. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

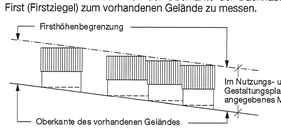
2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) ausgeschlossen.

2.2 **FH max** Firsthöhe gem. § 17 BauNVO

Die Firsthöhe darf in keinem Punkte das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß überschreiten. (Firsthöhenbegrenzung)

Die Firsthöhe ist lotrecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) zum vorhandenen Gelände zu messen.



2.3 **TH max** Traufenhöhe gem. § 17 BauNVO

Die Traufenhöhe darf in keinem Punkte das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß überschreiten.

Die Traufenhöhe ist das Maß von der Geländehöhe bis zur Schnittlinie der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut (Oberkante der Dachpfanne).

Die Beziehung zur Geländehöhe ist entsprechend der Firsthöhenbegrenzung definiert.

Dies gilt ebenso für TH_{1max} und TH_{2max}.

2.4 **TH_1 max** Traufenhöhe gem. § 17 BauNVO

Die Traufenhöhe auf den nach Nordosten bis Nordwesten ausgerichteten Gebäudeseiten darf in keinem Punkte das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß überschreiten.

2.5 **TH_2 max** Traufenhöhe gem. § 17 BauNVO

Die Traufenhöhe auf den nach Südosten bis Südwesten ausgerichteten Gebäudeseiten darf in keinem Punkte das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angebene Maß überschreiten.

2.6 **GRZ** Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO

2.7 **GFZ** Geschossflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

3.1 **o** Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

3.2 **ED** Es sind gem. § 22 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Überbaubaubare Grundstücksfläche

3.4 Stellung der baulichen Anlagen -Firstrichtung-

Die eingetragen Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firstrichtungen muss der längste First der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.

Bei Um- und Anbauten an vorhandenen Gebäuden sind andere Firstrichtungen ausnahmsweise zulässig.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11. BauGB

Hinweis: Hierzu siehe auch Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Nutzungs- und Gestaltungsplan".

4.2 Private Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11. BauGB

5 Fläche für die Abfallbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB

5.1 Stellfläche für Abfallbehälter

In dem als private Verkehrsfläche festgesetzten Bereich ist auf dem gekennzeichneten Bereich ein eine Stellfläche für Sammelmüllbehälter vorzusehen.

6. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

6.1 RHB Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15. BauGB

Zweckbestimmungen: Grünfläche mit Kinderspielanlagen und -geräten sowie Versickerungsmulde für Niederschlagswasser

6.2 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Hinweis: Hierzu siehe auch die Grünflächenplanung des Büros NZO für den Bereich der in diesem Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie der Veränderungen der Außenanlagen des Gemeinschaftshauses Häger, das nicht im Geltungsbereich dieses Planes liegt.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

7.1 Schallschirm

In dem gekennzeichneten Bereich ist zum Schutze des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes zur Minderung der Lärmimmissionen, die von der L 782 ausgehen, ein lückenloser Schallschirm zu errichten.

Die Höhe des Schallschirmes muss, gemessen vom vorhandenen Gelände, mindestens 2,50 m betragen. Die Bauteile des Schallschirmes müssen ein Einfügungsdämpfungsmaß De >= 25 dB erreichen.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

8.1 RHB Beseitigung von Niederschlagswasser von den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser von den neu zu bebauenden Grundstücken im Plangebiet ist in dem Rückhaltebecken in der öffentlichen Grünfläche, das als Mulden-Rigole ausgebildet werden soll, in der Form zurückzuhalten, dass der natürliche Landabfluss nicht verändert wird.

Hinweis: Das Schmutzwasser wird in den in der Straße Auf der Bleeke vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Der Mischwasserkanal mündet in das Regenüberlaufbecken Häger. Der Drosselabfluss wird über das Pumpwerk Häger der Kläranlage Werther-Warmenau zugeführt.

8.2 Beseitigung von Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen

Das von den neu angelegten Straßen anfallende Niederschlagswasser ist durch Mulden-Rigolen im Straßenraum der Form zurückzuhalten, dass der natürliche Landabfluß nicht verändert wird.

9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Außenanlagen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

Die folgenden Festsetzungen für die bauliche Gestaltung und die Gestaltung der Außenanlagen gelten nur für die Neubebauung eines Grundstückes.

9.1 **SD** Dachform und Dachneigung

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Die zulässige Dachneigung muss zwischen den im Nutzungsplan angegebenen Werten liegen.

Bei Garagen, untergeordneten eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen ist eine andere Dachform und Dachneigung zulässig.

9.2 Gebäudeteile oberhalb der Traufe (Dachgaupen etc.)

Alle die Höhe der Traufe überragenden Gebäudeteile, wie Dachgauben, Giebel senkrecht zur Hauptfirstrichtung und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlänge ist jeweils in der Dachfläche, also einschließlich des Dachüberstandes, zu messen. Dabei sind die Einzellängen der die Höhe der Traufe überragenden Gebäudeteile zu addieren. Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 2,00 m betragen. Der Abstand der Schnittlinie des Gaupendaches mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m (3 Pfannenreihen) betragen.

Dachloggien sind unzulässig.

9.3 Dacheindeckung

Vom Gelände aus sichtbare Dachflächen sind mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen in der Farbe Ziegelrot einzudecken.

9.4 Anschüttungen und Abtragungen auf privaten Baugrundstücken

Die Veränderungen des vorhandenen Geländeniveaus ist nur insoweit zulässig als sie zur Anlage von Terrassen und Hauseingängen sowie zur Angleichung an die Verkehrsflächen erforderlich werden.

9.5 Fassaden der Gebäude

Die Fassaden der Gebäude sind in Putz, als Verbretterung in Holz oder als Verblendung in naturrotem Vormauerziegel auszuführen. Die Oberfläche der Vormauerziegel darf nicht im Hinblick auf Farbe und Struktur besonders behandelt sein. Eine Besandung ist nur in feinster Körnung zulässig, wenn sie herstellungstechnisch bedingt ist.

9.6 Einfriedungen

Auf den Grenzen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche sind nur lebende Hecken zulässig.

Im Zusammenhang mit lebenden Hecken ist zusätzlich ein Drahtflechtzaun bis 70 cm Höhe zulässig. Der Drahtflechtzaun ist mindestens 0,50 m von der Grenze der Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünfläche zurückzusetzen.

Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen, die eine Höhe von 1,20 m überschreiten, nur als lebende Hecken zulässig.

Es sind folgende heimischen Heckenpflanzen zu verwenden:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehen	Prunus spinosa
Hainbuchen	Carpinus betulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare

9.7 Begrünung der Carports

Die äußeren vertikalen Bautelle der offenen Kleingaragen (Carports) sind mit Rankgewächsen der folgenden Art zu begrünen:

Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Echter Wein	Vitis vinifera
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Hopfen	Homuncus lupulus
Schling-Knöterich	Fallopia spec.

Spaliergehölze

Winter-Jasmin	Jasminum nudiflorum
Kletter-Rosen	Rosa spez. (div. Arten)
Spalierobst	div. Arten

9.8 Baumpflanzungen in den Hausgärten

Im Zusammenhang mit der Neubebauung eines Grundstücks ist auf je 400 qm angefangene Grundstücksfläche ein heimischer kleinkroniger Baum, Großstrauch oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Liste der anzupflanzenden Bäume:

Acer campestre	Feldarhorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche/Vogelbeerbaum
Cornus mas	Kornelkirsche

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Nutzungs- und Gestaltungsplan

Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen

Straßen im Separationsprinzip mit Aufteilung in die einzelnen Bestandteile wie Gehwege, Fahrbahn etc.

Hierbei handelt es sich um die L 782 und um den den Einmündungsbereich der Planstraße.

Straßen, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden sollen

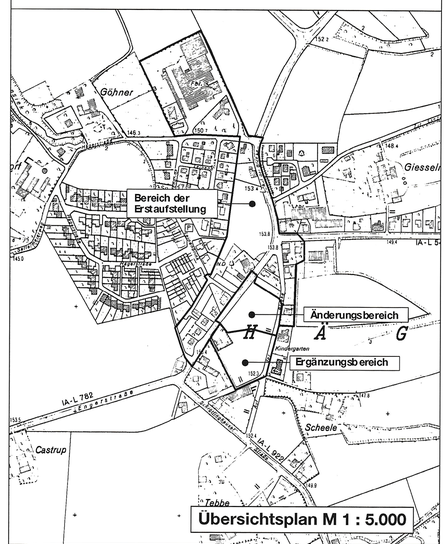
Bei einer Gesamtstraßenbreite von 8,0 m soll eine Fläche von 6,0 m als Mischverkehrsfläche und der verbleibende Streifen von 2,0 m als Versickerungsmulde, für Stellplätze und Grundstückszufahrten genutzt werden.

Anzeige kulturgeschichtlicher Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax.: 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sichtfelder im Zusammenhang mit öffentlichen Verkehrsflächen

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Bewuchs und sonstigen Sichtbehinderungen über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche gem. Straßen- und Wegegesetz (StrWG) in Verbindung mit der EAE 85 / 95 ständig freizuhalten.



Stadt Werther (Westf.)

"4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 / Ortsteil Häger"

Verfahrensstand: Satzung

3. Auslegung