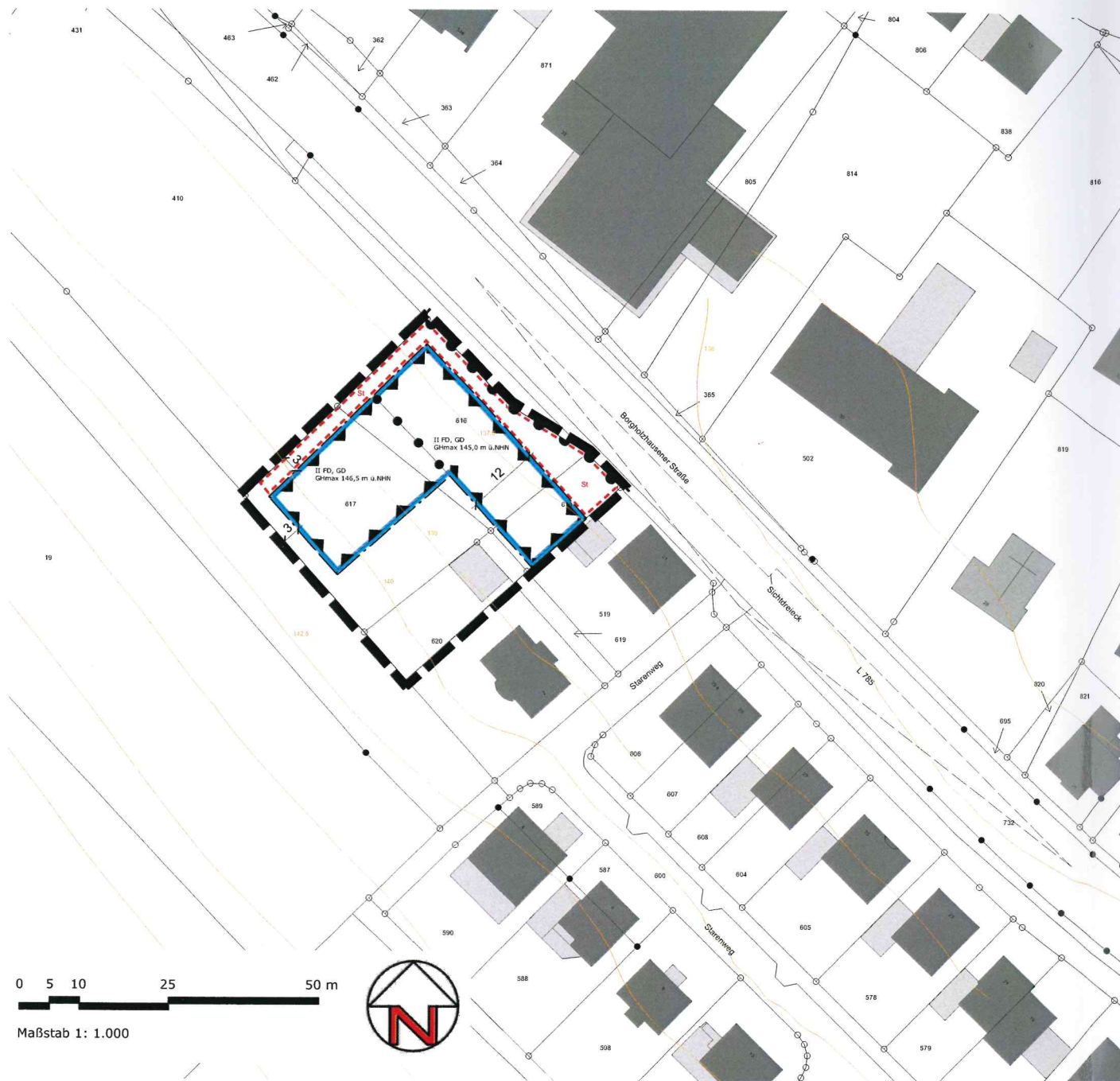


STADT WERTHER (WESTF.): Ergänzungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB *Borgholzhausener Straße*



Aufstellungsbeschluss gemäß § 34 (4) BauGB Die Aufstellung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB ist durch Beschluss des Ausschusses Planen, Bauen, und Umwelt des Rates der Stadt Werther (Westf.) vom 25.06.19 eingeleitet worden. Werther (Westf.), den 27.04.21 Im Auftrage des Rates der Stadt i.V. Bürgermeisterin	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 13 (2) BauGB Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) BauGB wurde durchgeführt durch: Offenlage im Zeitraum vom 09.11.20 bis 11.12.20. Die Offenlage ist am 31.10.20 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme innerhalb der Offenlagefrist gebeten. Werther (Westf.), den 27.04.21 Im Auftrage des Rates der Stadt i.V. Bürgermeisterin	Satzungsbeschluss Die Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB (Ergänzungs- und Abrundungssatzung) ist am 18.03.21 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 13 (2) BauGB vom Rat der Stadt Werther (Westf.) beschlossen und die Begründung gebilligt. Werther (Westf.), den 27.04.21 Im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister	Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB Der Beschluss der gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB (Ergänzungs- und Abrundungssatzung) ist am 17.04.21 ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Satzung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Werther (Westf.), den 27.04.21 Im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister
---	--	--	---

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018, (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

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);

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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

B. Der Rat der Stadt Werther (Westf.) erlässt aufgrund des § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB folgende Ergänzungs- und Abrundungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.



Geltungsbereich der Ergänzungs- und Abrundungssatzung



Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

§ 2 Festsetzungen nach § 34 (5) i.V.m. § 9 (1) BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Randbereich der Borgholzhausener Straße ist eine Überschreitung der vorderen Baugrenze parallel zur Fahrbahn auf einer maximalen Länge von 15 m und einer maximalen Tiefe von 5 m ausnahmsweise zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 31 BauGB). Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind zu berücksichtigen.

II

Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

FD, GD

Zulässige Dachform der Hauptbaukörper, hier Flachdächer (FD) sowie geneigte Dächer (GD); (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

GHmax

Maximale Gebäudehöhe, z. B. 145,0 m über Normalhöhen (ü.NHN)

Analog zur Überschreitung der vorderen Baugrenze ist parallel zur Straße auf einem 15 m breiten Gebäudeabschnitt ausnahmsweise eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 3 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 BauGB).

St

Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Stellplätze für Pkw sind neben der überbaubaren Fläche auch innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

— — —

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Entlang der Borgholzhausener Straße ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

— — —

Flächen für Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der für Vorkehrungen festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich: Im Zuge der Grundrissgestaltung sind untergeordnete Räume wie Bäder, Toiletten, Abstellräume und Küchen zur Lärmquelle (Borgholzhausener Straße) zu orientieren. Sofern Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer nicht ausreichend von lärmabgeschirmten, straßenabgewandten Seiten belüftet werden können, sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen. Im Ergebnis ist den Anforderungen des Baugesetzbuchs nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu entsprechen. Zu Vertiefung siehe Hinweis D-1.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

C. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen:



Vorhandene Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer



Maßangabe in Metern



Höhenlinie, Angabe in m ü.NHN
(Quelle: TIM-Online NRW, Abruf am: 03.03.2020)

D. Hinweise

1. Immissionsschutz

Bestandteil der Ergänzungs- und Abrundungssatzung Borgholzhausener Straße ist eine schalltechnische Untersuchung der AKUS GmbH aus Bielefeld vom 10.08.2020, auf die ausdrücklich verwiesen wird.

2. Geländeoberfläche / Höhenausgleich:

Aufgrund der im Satzungsgebiet vorliegenden Höhenentwicklung 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. Die relevanten Höhenabwicklungen sind im Bauantrag in geeigneter Weise darzulegen. Es wird empfohlen, die gewählten Lösungsansätze frühzeitig mit der Stadt abzustimmen.

3. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

4. Bodendenkmale:

Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Amt unter der o. g. Anschrift mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende archäologische Beobachtungen organisiert werden können.

5. Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde unverzüglich zu verständigen.

6. Kampfmittel

Einzelfunde im Plangebiet können nicht ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

7. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird empfohlen (Wasser-/Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Ebenso wird die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen empfohlen.

Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungssysteme dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen. Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

STADT WERTHER (WESTF.):

ERGÄNZUNGS- UND ABRUNDUNGSSATZUNG

gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB
Borgholzhausener Straße

Satzung 12.01.2021

1. Ausfertigung

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Stadt Werther (Westf.), Fachbereich 4 - Planen und Bauen
Mühlenstraße 2, 33824 Werther (Westf.)

Enderweit+Partner GmbH

Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de