STADT WERTHER (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 *"Am Friedhof"*
11. Änderung

Maßstab 1: 1.000

0 10 20 50 100 m

I. Ausfertigung

~~Es wird bescheinigt, dass diese Plan-ausfertigung mit dem Satzungsplan (II. Ausfertigung) übereinstimmt.~~

.....

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) 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 Rats der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am *05.04.2011* die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist am *14.06.2011* ortsüblich bekanntgemacht worden. Werther (Westf.), den ..... im Auftrage des Rats der Stadt ..... Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *10.06.2011* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *17.06.2011* bis *18.07.2011* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *15.06.2011* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Werther (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Werther (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am *13.10.2011* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Werther (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *21.10.2011* 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 ..... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 25.2.11 (bzgl. Bebauung) 25.2.11 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Bielefeld, den 2.2.2011 ..... Vermessungsbüro Möller

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 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 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 271).

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

WA

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzung D.1.1

2 Wo

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe Text D.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

GFZ 0,8

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),

II

a) Höchstmaß, hier z.B. 2 Vollgeschosse

(II)

b) zwingend, hier 2 Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter (zur Definition der Bezugshöhen siehe Text D.2):

THmax. 136,0 m ü.NN

a) zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut), z.B. 136,0 m ü. NN (Normalnull, Höhensystem DHHN12)

FHmax. 141,0 m ü.NN

b) zulässige Firsthöhe als Höchstmaß (= Oberkante First), z.B. 141,0 m ü. NN

THmax. 4,2 m

c) zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut), z.B. 4,2 m

FHmax. 8,5 m

d) zulässige Firsthöhe als Höchstmaß (= Oberkante First), z.B. 8,5 m

FH 10,0 -11,0 m

e) zulässige Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß (= Oberkante First), hier: 10,0 – 11,0 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

o

a) **Offene Bauweise**

E

b) **Offene Bauweise,** nur **Einzelhäuser** zulässig

ED

c) **Offene Bauweise,** nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich **nicht überbaubare Grundstücksfläche**

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper in einem Baugebiet

4. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

GFL(A)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet

3,0

Maßangabe in Meter

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger **Dachneigung** gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1.1:

SD 38°- 45°

a) **Satteldach** (SD) mit z.B. 38° – 45° Dachneigung, Krüppelwalm unzulässig

WD 28°- 35°

b) **Satteldach** (SD), **Walmdach** (WD) mit z.B. 28° - 35° Dachneigung, Krüppelwalm unzulässig

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern

+ 131.63 — Höhenpunkte in Metern über NN (Vermessungsbüro Möller/Auf der Heide, 02/2011)

Vorgeschlagene Bebauung (unverbindlich)

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann für Doppelhaushälften eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):

2.1.1 Maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe: Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich gemäß Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt die Oberkante First.

2.1.2 Maximal zulässige Traufhöhe: Die zulässige **Traufhöhe** in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Eine **Überschreitung der Traufhöhe** ist auf einer Länge von 1/3 der darunter liegenden Gebäudelänge bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m über der jeweils festgesetzten Traufhöhe zulässig.

2.1.3 Ermittlung des unteren Bezugspunkts für die Höhe der baulichen Anlagen:
Die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Teilbauflächen aus der Festsetzung in der Plankarte. Soweit keine Höhenfestsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe in Meter über NN (Normalnull) erfolgt, wird die Bezugshöhe je Baugrundstück wie folgt definiert:

Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.1.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans, Stand Februar 2011) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)

3.1 Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

3.2 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig und müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

3.3 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 23 (5) BauNVO).

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9(1) Nr. 21 BauGB

4.1 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten: Die Flächen sind in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der Wohngebäude in rückwärtiger Lage von der Neuen Straße und der Nordstraße gilt: Eine Verlagerung um bis zu 2,5 m zwischen den Bestandsgebäuden ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 3,0 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Werther (Westf.) wird empfohlen.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Zulässig sind die Dachformen Satteldach (SD) und Walmdach (WD) jeweils mit Dachneigungen gemäß Eintrag in der Plankarte.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei geneigten Dächern mit Dachneigungen von mindestens 35° zulässig. Dachaufbauten/Dacheinschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/2 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Abstand zwischen Dachaufbauten und Ortgang: jeweils mindestens 1,5 m.

Firstoberkante von Nebendächern: mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine und Tonziegel nur in roten bis braunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Werther (Westf.) empfohlen).

Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind zulässig.

1.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern sowie aneinandergebauten Garagen: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Gleiches gilt für aneinandergebaute Garagen.

1.3 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen nach E.1.1 bis E.1.2 zugelassen werden.

2. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. Grund- und Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

2. Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Dachbegrünungen werden besonders für Garagen und Nebengebäude ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sollten standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze verwandt werden.

3. Bodenfunde: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Werther (Westf.) oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. 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.

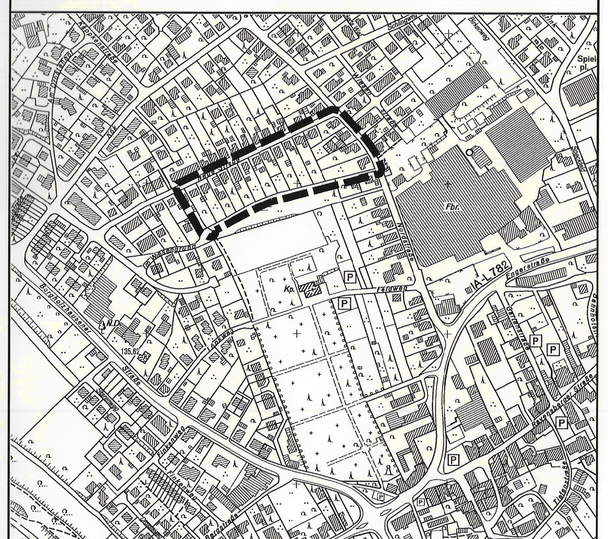
5. Kampfmittel: Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Friedhof" überplant den Ursprungsbebauungsplan und seine 8. Änderung vollständig. Mit Inkrafttreten der 11. Änderung werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 und seiner Änderung in diesem Bereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Sofern die 11. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

STADT WERTHER (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 *„Am Friedhof"*

11. Änderung



Gemarkung Werther, Flur 2 — **Übersichtskarte: 1:5.000**

Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 96 cm x 69 cm — Nord

0 50 100 m

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Oktober 2011

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Kr / Sc