STADT WERTHER (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 *"Bergstraße"*
3. Änderung

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

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

WA

THmax. 151,0 m ü.NHN

FHmax. 153,0 m ü.NHN

GRZ 0,4

II

(II)

II-III

o

Ga/Ca/St

TG/Ga /Ca/St

TG

St

GFL1

GFL2

LP V
LP IV
LP III

SD/WD 15°- 25°

SD 38°- 42°

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

Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen WA1, WA2 und WA3 (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und § 9(3) BauGB)

Zulässige maximale Traufhöhe TH in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92); TH = Schnittkante der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenfläche der aufgehenden Außenwand:
- Höchstmaß, hier z.B. 151,0 m über NHN, siehe Hinweis G.10

Zulässige maximale Firsthöhe FH in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92); FH = Oberkante First:
- Höchstmaß, hier z.B. 153,0 m über NHN, siehe Hinweis G.10

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
- zwingend, hier zwei Vollgeschosse
- Mindest- und Höchstmaß, hier mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse

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

Bauweise:
- Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich,
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zulässige Hauptfirstrichtungen alternativ traufständige oder giebelständige Ausrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche, Hauptfirstrichtung entsprechend der Gebäudelängsachse des Hauptbaukörpers

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

Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen, öffentlich

Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, siehe textliche Festsetzung D.4.1.

5. Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 13 und 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1) zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL 2) zugunsten der Elektrizitätsversorgung Werther GmbH

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche II-V, siehe textliche Festsetzung D.5.1

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Standortgerechter Laubbaum II. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang von 18 - 20 cm)

Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung D.6.1.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung E.1. Zulässig sind ausschließlich:
- Satteldach (SD) sowie Walmdach (WD) mit Dachneigungen von 15° bis 25°
- Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten und Ortgang: mindestens 1,5 m.

9. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

Kennzeichnung der durch mögliche Gewerbelärmeinwirkungen belasteten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten, siehe Text F.1

10. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Garagen (GA), überdachte Stellplätze (Carports, CA) und offene Stellplätze (St), (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier:
- Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Garagen, überdachte und offene Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Garagen, überdachte und offene Stellplätze sowie für Tiefgaragen
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit

Sichtfelder sind in der Höhe von 0,7 m und 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 (§ 9(7) BauGB)

Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Gelände- und Straßenhöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92); Einmessung: Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gunnar Möller in Bürogemeinschaft mit Dipl.-Ing. Johann auf der Heide (Bielefeld , Mai 2011)

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und § 9(3) BauGB)

2.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO): Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23(5) BauNVO)

3.1 Tiefgaragen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 14(1) BauNVO i.V.m. § 12(6) BauNVO).

3.2 Einschränkungen für Nebenanlagen: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist für Nebenanlagen allseitig zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, einschließlich das Lagern von Materialien, sind gemäß § 23(5) i.V.m. § 14(1) BauNVO auf den entsprechend B.7 bzw. D.5.1 als Flächen für das „Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorgesehenen Flächen unzulässig.

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

4.1 Auf der östlichsten Seite des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten ist auf einer Länge von maximal 6,0 m eine Befahrbarkeit für besondere Zwecke, wie z.B. für Rettungsfahrzeuge, zulässig.

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

5.1 Innerhalb der für **Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-V** 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 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin/siehe Hinweis G.9) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III/61 – 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV/66 –70 dB(A)	40 dB	35 dB
V/71 – 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer sind in den Lärmpegelbereichen III, IV und V mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, straßenabgewandten Bereich her möglich ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

Hinweis: Zur weiteren Betrachtung wird auf die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bergstraße" sowie auf das als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten mit Stand vom 19.12.2012 (AKUS GmbH, Bielefeld) verwiesen.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern: Je 4 m² der festgesetzten Fläche ist rechnerisch mindestens ein standortgerechter Strauch zu pflanzen (Pflanzqualität 2x verpflanzt). Die Anordnung der Sträucher ist innerhalb der Fläche frei wählbar. Abgänge sind jeweils gleichartig zu ersetzen.

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

1. Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 2. Vollgeschoss 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 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten und Ortgang: mindestens 1,5 m.

1.2 Firste bzw. Oberkanten von **Dachaufbauten** sind gegenüber der Oberkante des Hauptfirsts um mindestens 0,5 m niedriger auszuführen. Gleiches gilt für **sonstige Dachflächen**, deren Firstlinie nicht einer festgesetzten Firstrichtung entspricht.

1.3 Abweichende Dachneigungen sind im gesamten Plangebiet bei Dachaufbauten, Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. zulässig.

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

1.5 Gestaltung der Fassaden: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:
- Putz: Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
- Sicht- bzw. Verblendmauerwerk: Rote bis rotbunte Farbtönungen (Rotanteil mindestens 50%). Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig.
- Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.
- Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind unzulässig.

Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer. Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.

1.6 Gestalterische Einheit von Doppel- und Reihenhäusern: Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-/Wand und First-/Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.7 Abweichungen im Altbestand: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1.1 bis E.1.6 zugelassen werden, soweit von den Festsetzungen bereits im Altbestand abgewichen wird.

Hinweis zur Definition „Altbestand": Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans im Plangebiet vorhandener Gebäudebestand.

2. Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1, 2 BauO NRW)

2.1 Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen:
- Anbringungsort an Gebäuden: Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fensterbankbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. 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 lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzellängen, 50 % der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.
- Auskragende Werbeanlagen an Gebäuden: Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 1,0 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen nicht in die Straßenfläche ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Oberkante des nächstgelegenen, darunterliegenden öffentlichen Gehwegs muss eingehalten sein.
- Freistehende Werbeanlagen: Freistehende Werbeanlagen (z.B. mobile Klapptafeln, Standtransparente, fest montierte Anlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Betrieb ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Die maximale Höhe beträgt 2,0 m zur Oberkante des nächstgelegenen Gehwegs.
- Sonstige Werbeanlagen: Werbeanlagen sind unzulässig
  - als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen,
  - auf Dauer angebrachte Transparente, Fahnen oder Bänder, sofern sich innerhalb der allgemeinen Wohngebiete keine Zulässigkeit durch zuvorgenannte Punkte ergibt (z.B. am Gebäude),
  - an Bäumen (einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel o.ä.) und an Laternenmasten, sowie
  - als Aufschriften an Markisen mit einer Schrifthöhe von mehr als 50 cm.
- Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen: Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.

Grundsätzlich sind die getroffenen Vorgaben zur Größenbeschränkung kumulativ zu betrachten. Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole von den Festsetzungen sind auf der Grundlage eines mit der Stadt und den zuständigen Stellen abgestimmten Gestaltungskonzepts zulässig.

Hinweis: Im allgemeinen Wohngebiet WA gilt gemäß § 13(4) BauO NRW, dass „nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig sind".

3. Geländegestaltung / Bepflanzungsvorschriften

3.1 Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstellplatz, Lagerplatz oder Arbeitsfläche hergerichtet werden.

3.2 Stellplatzanlagen für nicht überdachte KFZ-Stellplätze ab 4 Stellplätzen sind mit standortgerechten, kleinkronigen Laubbäumen in Pflanzbeeten von jeweils mindestens 4 m² wie folgt zu bepflanzen: Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm).

3.3 Entlang der Verkehrsflächen sowie zur Einfriedung von Vorgärten sind nur heckenartige Einfriedungen aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m zulässig. Grundstücksseitig sind hinter und innerhalb dieser Hecken zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

4. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften

4.1 In **Zweifelsfällen** bei Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

4.2 Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

4.3 Zuwiderhandlungen gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Kennzeichnungen (§ 9(5) BauGB

1. Kennzeichnung der durch mögliche Gewerbelärmeinwirkungen belasteten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten, Teilfläche WA1

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA, Teilfläche WA1, können Gewerbelärmeinwirkungen auftreten. In der zusätzlich mit -1- markierten Fläche werden am Tag die idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete WA (tags 55 dB(A) nach DIN 18005) um bis zu 5 dB(A) überschritten. Damit liegen die Tagwerte im Rahmen der Orientierungswerte von Mischgebieten (tags 60 dB(A) nach DIN 18005), in denen nach BauNVO das Wohnen allgemein zulässig ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit gewahrt werden. Bei Neubebauung sowie bei Änderungen im Bestand können darüber hinaus lärmempfindliche Räume, wie Schlaf-, Wohn- und Büroräume sowie Freisitze durch Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung vom Schall abgewandt orientiert werden, um so mögliche Schalleinwirkungen weiter mindern zu können.
In der zusätzlich mit -1- markierten Fläche werden am Tag mit bis zu 65 dB(A) auch die Orientierungswerte von Mischgebieten (tags 60 dB(A) nach DIN 18005) überschritten.

Hinweis: Zur weiteren Betrachtung wird auf die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bergstraße" sowie auf das als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten mit Stand vom 19.12.2012 (AKUS GmbH, Bielefeld) verwiesen.

G. Hinweise

1. Definition Vorgarten (VG)

Bei Wohnnutzungen nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden einschließlich angrenzender Schmalseiten und Verkehrsflächen (= halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von meist 3-5 m zu den Planstraßen).
Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

2. Geländeoberfläche / Höhenausgleich

Aufgrund der im Änderungsbereich vorliegenden Höhenentwickcklungen ist zur Wahrung des Straßen- und Ortsbildes zu beachten, dass zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhen baulicher Anlagen, alte und neue Geländehöhen sowie sonstige bauliche Maßnahmen zum Höhenausgleich aufeinander abgestimmt werden. Dies gilt sowohl das Innere, als auch für den Rand des Änderungsbereichs. Die relevanten Höhenabwicklungen sind im Bauantrag in geeigneter Weise darzulegen. Es wird empfohlen, die gewählten Lösungsansätze frühzeitig mit der Stadt abzustimmen.

3. Niederschlagswasser

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität, z. B. in der Produktion, 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.

4. Abstand von Kanälen und Leitungstrassen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig von Regen- und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind. Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 1,50 m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen zudem nicht durch Abtragung verändert werden.

5. Bodenfunde

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

6. 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.

7. Abfall

Es wird empfohlen, Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Nach § 5(4) Landesabfallgesetz sind bei Abbruch baulicher Anlagen alle Baubfälle zu trennen.

8. 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 Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

9. Auslage von DIN-Normen

Die DIN-Normen 4109 bzw. 18005 (Schallschutz), 18920 (Baumschutz) und 1988 bzw. EN 1717 (Nutzung von Brauchwasser) werden beim Bauamt der Stadt Werther in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

10. Maximale Traufhöhen

Die maximal zulässigen Traufhöhen werden unter Berücksichtigung der in den jeweiligen Bereichen zulässigen Dachneigungen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) angegeben, um hierdurch eine eindeutige Bezugshöhe zu haben.

Im allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA1 und WA2, wird aufgrund der zulässigen zwei bis drei Vollgeschosse sowie der 15° - 25° Dachneigung eine Traufhöhe TH von maximal 9,0 m und eine Firsthöhe FH von maximal 11,0 m angenommen. Diese Maße werden zu den über NHN-Höhen der angestrebten Höhen der Erdgeschossfußböden hinzugerechnet. Diese leiten sich wiederum aus den vorliegenden Geländehöhen ab. Für das nördliche Baufenster (Teilbereich WA1) ist dies eine Höhe der Erdgeschossfußböden von ca. 141,2 m über NHN und für das Baufenster im zentralen Bereich (Teilbereich WA2) eine Höhe von ca. 142,0 m über NHN. D.h. es ergibt sich dadurch im Teilbereich WA1 eine festgesetzte, maximale Traufhöhe TH von 150,2 m über NHN und eine maximale Firsthöhe FH von 152,2 m über NHN. Im Teilbereich WA2 sind dies eine festgesetzte, maximale Traufhöhe TH von 151,0 m über NHN und eine maximale Firsthöhe FH von 153,0 m über NHN.

Im allgemeinen Wohngebiet, Teilbereich WA3, wird aufgrund der zwingenden zwei Vollgeschosse sowie der 38° -42° Dachneigung eine Traufhöhe von maximal 7,5 m und eine Firsthöhe von maximal 13,0 m angenommen. Diese Maße werden wieder zu den über NHN-Höhen des bestehenden Geländes bzw. den hieraus abgeleiteten Höhe der Erdgeschossfußböden von hier 144,0 m über NHN, hinzugerechnet. D.h. es ergeben sich eine maximale Traufhöhe TH von 151,5 m über NHN und eine maximale Firsthöhe FH von 157,0 m über NHN.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bergstraße" überplant den Bebauungsplan Nr. 3 „Bergstraße" mit seinen Festsetzungen in einem Teilbereich. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 und seiner Änderungen im betroffenen Teilbereich durch die selbständig zu bewertende 3. Änderung überlagert.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei einer Unwirksamkeit der 3. Änderung tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

Plangrundlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:

OKT3... (bzgl. Bebauung)

OKT3... (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 05.05.15

Vermessungsbüro Möller

I. Ausfertigung

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

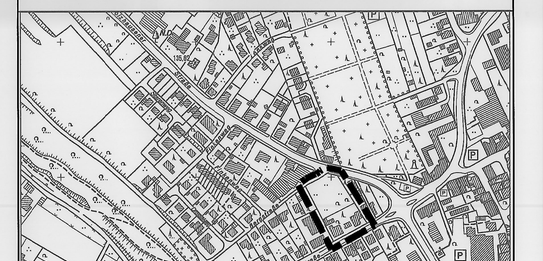
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Emeute öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt des Rats der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am *22.04.2013* die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 beschlossen. Dieser Beschluss ist am *05.07.2013* ortsüblich bekanntgemacht worden. Werther (Westf.), den 05.05.15 im Auftrage des Rats der Stadt i.A. Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *05.07.2013* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *17.07.2013* bis *19.08.2013* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *07.06.2013* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Werther (Westf.), den 05.05.15 i.A. Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *27.06.2014* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *07.07.2014* bis *05.08.2014* erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *27.06.2014* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB erneut beteiligt. Werther (Westf.), den 05.05.15 i.A. Bürgermeisterin	Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde vom Rat der Stadt Werther (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am *25.09.2014* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Werther (Westf.), den 05.05.15 i.A. Bürgermeisterin	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *11.10.2014* 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 05.05.15 i.A. Bürgermeister

STADT WERTHER (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 *„Bergstraße"*,

3. ÄNDERUNG



Übersichtskarte — **Maßstab 1:5.000**

Maßstab: 1:500 — Planformat: 111 cm x 76 cm — Nord

0 — 25 — 50 m

Bearbeitung:	Planungsstand:
Stadt Werther (Westf.), Fachbereich 4 - Planen und Bauen Mühlenstraße 2, 33824 Werther (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	September 2014 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: vB, Sc