



- A. FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BBAUG
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung, z.B. bei Grünflächen, erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen. Die Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Zulässig sind in den WA-Gebieten
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenke- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 10 BBAUG
 - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)
 - Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO (Auf dieser Linie mit bebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)
 - Grundflächenzahl (GFZ), bebaubarer Anteil des Grundstücks gem. § 19 BauNVO
 - Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 17 Abs. 4 BauNVO
 - Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Doppelhäuser zulässig
 - Nur Hausgruppen zulässig
 - Geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO
 - Flächen für Caravans und Stellplätze gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO
 - Caravans müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.
 - Caravans und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Flächen für Gemeinschafts-caravans gem. § 9 (1) 4 BBAUG
 - Gemeinschafts-caravans sind zwingend Wohngebieten zuzuordnen (z.B. GGA-Bus-Ar zu Wohngebieten 'A')
 - Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO
 - mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BBAUG, Bedürfnisticker: Stadt Werl
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenbelegfläche
 - Fahrbahn
 - Gehweg
 - Mülltonnenstellplätze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fuß-/Radweg gem. § 9 (1) 11 BBAUG
 - Sichtflächen - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - sind von allen baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Bräunungen und Anpflanzungen über 60 cm Höhe - von OK Verkehrsfläche gemessen - freizuhalten.
 - Versorgungsfläche gem. § 9 (1) 12 BBAUG Zweckbestimmung: Umformstation
 - Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BBAUG Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 25 a BBAUG Zweckbestimmung: Revisionschutzpflanzung (lt. Nachtrag vom 29.02.1981 zum Gutachten vom 19.06.1980 / Inventurbüro Bauer u. Schwetzer, Dortmund 30) (Anpflanzungen aus standortgerechten Baum- und Straucharten / s. Begründung zum Bebauungsplan)
 - Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BBAUG Zweckbestimmung: Rasenfläche
 - Kinderspielplatz gem. § 9 (1) 15 BBAUG
 - Anzupflanzender Baum gem. § 9 (1) 25 a BBAUG

B. PLANZUGESTÄNDNISSE

- Hauptabwasserleitung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BBAUG (geplanter Hauptsammler - fest)
- Hauptabwasserleitung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BBAUG (geplante Hauptabwasserleitung)
- Vorhandene Grundstückserezenzen
- Geplante Grundstückserezenzen mit Darstellung der empfohlenen Gebäude
- Höhenlinien mit Höhenangaben (m ü. NN)
- Höhenpunkte mit Höhenangaben (m ü. NN)

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Übertragung der Fläche, die gem. § 21 Landschaftsgesetz vom 26. Juni 1980 unter Schutz gestellt wird.

Werl, den 02.02.1982

gez. Heinz Sasse
Bürgermeister

D. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN - NACHRICHTLICH -

Aufgrund der §§ 4 und 28 Abs. 1 Buchst. a der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV. NW S. 594 / SGV. NW 2023) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV. NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 11.07.1978 (GV. NW S. 296) hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung vom 15.12.1981 die gestalterischen Vorschriften dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Hauptfirststrichung nur Schmidt zulässig
Zulässig: Dachstuhl (Dachstuhl + Hausgruppen)
Zulässig: Einhaus (Einhaus)
Geneigte Dachflächen sind nur mit dunkelgetöntem Material einzudecken

Drempel bis 50 cm Höhe sind zulässig.
Für Doppelhäuser und Hausgruppen wird die Drempelhöhe mit 50 cm festgesetzt.

Garagen sind nur mit Flachdach zulässig.

Werl, den 02.02.1982

gez. Heinz Sasse
Bürgermeister

Dieser Plan ist bezüglich der gestalterischen Vorschriften gem. § 103 (1) BauO NW mit Verfügung vom 18.03.1982, G.Z. 63:510/104/82 genehmigt worden.

Soest, den 18.03.1982

Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde i.A.

gez. FINDEISEN

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965. Die Festlegung der strukturellen Pläne ist geometrisch eindeutig.

Werl, den 16.07.1981
Der Oberkreisdirektor
i.A. gez. Wallmeyer
Kreisvermessungsamt

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBAUG n.F. die Dauer eines Monats vom 20.08.1980 bis 23.09.1980 einschließlich öffentlichem Auslegungstermin und Zeit für öffentliche Bekanntmachung am 11.08.1980 ortsüblich bekanntgemacht worden.

12.06.1981 bis 14.07.1981
03.06.1981

Werl, den 02.02.1982
gez. Dirkmann
Stadtdirektor

Angefertigt:

Werl, den 29.01.1982
- Stadtplanungsamt -
gez. Pottgießer

Dieser Bebauungsplan ist vor Rat der Stadt Werl am 15.12.1981 gem. § 10 BBAUG n.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Die Satzungen über die gestalterischen Vorschriften gem. § 103 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV. NW S. 96) ist vor Rat der Stadt Werl am 15.12.1981 beschlossen worden.

Werl, den 02.02.1982
gez. Heinz Sasse
Bürgermeister

Für die Richtigkeit:

Werl, den 29.01.1982
gez. Rottmann
Stadtbaudezernat / Techn. Beigeordneter
Postgestell:

Werl, den 02.02.1982
gez. Dirkmann
Stadtdirektor

Gem. § 11 Bundesbaugesetz genehmige ich hiermit diesen vor Rat der Stadt Werl am 15.12.1981 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 8a

Soest, den 05.03.1982
Der Oberkreisdirektor
gez. Böhmner
Oberkreisdirektor

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) des BBAUG n.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) vom Rat der Stadt Werl am 18.12.1979 beschlossen worden.

Werl, den 02.02.1982
gez. Heinz Sasse
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.1.1980 veröffentlicht worden.

Werl, den 02.02.1982
gez. Dirkmann
Stadtdirektor

Dieser mit Verfügung vom 05.03.1982 genehmigte Bebauungsplan tritt mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBAUG n.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 4 (4) Gemeindeordnung NW am 05.04.1982 in Kraft.

Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich aus.

Werl, den 07.06.1982
gez. Heinz Sasse
Bürgermeister

STADT WERL

BEB.-PLAN NR. 8a IM WESTENFELD

Zweitausfertigung
M. 1: 500

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8 a der Stadt Werl "Im Westenfeld"

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 18. 12. 1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 a "Im Westenfeld" beschlossen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Werl als Wohnbau und Grünfläche festgelegt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Nord: Wirtschaftsweg entlang der Bundesbahnstrecke Unna-Werl

Ost: 1 Bautiefe westlich Johannes-Spieker-Anger

Süd: Straße Im Westenfeld Wirtschaftsweg Flur 26, Flurstück 955

West: Ostgrenze des Grundstücks Flur 26 Flurstück 56

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,9 ha. Hiervon sollen rund 1,8 ha als Wohnbaufläche einschl. Verkehrsfläche und ca. 2,1 ha als Grünfläche genutzt werden. Das Plangebiet rundet nach Westen die Wohnbebauung der Stadt Werl ab. In Anpassung an die dort bereits vorhandene Bebauung ist eine eingeschossige Bebauung mit freistehenden Häusern vorgesehen. Zur im Westen verlaufenden A 445 und zu der im Norden vorbeiführenden Bundesbahnstrecke Unna-Werl werden ausreichende Abstände eingehalten. Durch ein Lärmschutzgutachten ist festgestellt, daß durch die Anlage eines Grüngürtels gem. beil. Bepflanzungsplan, der Bestandteil dieser Begründung ist, die Planungsrichtpegel für WA-Gebiete gem. der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" an den nächstgelegenen Wohngebäuden zur A 445 hin weitgehend eingehalten werden können.

Um auch bei einer zu erwartenden größeren Verkehrsbelastung die Einhaltung der Planungsrichtpegel zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan zusätzlich vorgeschrieben, Öffnungen zur A 445 hin mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Im Westenfeld". Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Werl enthalten. Die Kanalisation wird an den z.Z. im Bau befindlichen Hauptsammler Werl-West angeschlossen. Gas- und Wasserversorgung sind durch die Stadtwerke Werl sichergestellt. Das Gebiet wird durch die städt. Müllabfuhranstalt entsorgt.

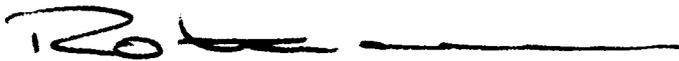
Die neu zu bauenden Erschließungsanlagen sind zu 90 % über Erschließungsbeiträge zu finanzieren. Der 10 %-ige Gemeindeanteil und die anteiligen Kosten für den Schmutzwasserkanal werden von der Stadt Werl bereitgestellt. Die Kosten der Erschließungsanlagen und des Lärmschutzgrüns werden auf ca. 610.000,-- DM geschätzt.

Aufgestellt:

Werl, im Sept. 1981

Der Stadtdirektor

I.V.



(Rottmann)

Techn. Beigeordneter