RECHTSGRUNDLAGE:

§§ 2 UND 2a SOWIE 8–12 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) VOM 23. JUNI 1960 (BGBL I S. 341) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. AUGUST 1976 (BGBL I S. 2256, 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 49 DES GESETZES VOM 18. FEB. 1986 (BGBL I SEITE 265).

§ 81 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG – BauONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26. JULI 1984 (GV.NW. SEITE 419) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 18. DEZ. 1984 (MBL. NW. S. 803) IN VERBINDUNG MIT § 9 Abs. 4 BBauG.

§ 4 DER GEMEINDEORDNUNG NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13. 8. 1984 (GVNW 1984 SEITE 475).

DIE VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15. SEPTEMBER 1977 (BGBL I SEITE 1763), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 19. DEZ. 1986 (BGBL I SEITE 2665).

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BBauG

GRENZEN UND LINIEN

- PLANGEBIETSGRENZE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- BEGRENZUNGSLINIE ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) Ziff. 1 BBauG (ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG)

WA – ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

MI – MISCHGEBIET § 6 BauNVO

GE – GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO
DIE ZULÄSSIGKEIT VON WOHNUNGEN NACH § 8 (3) Ziff. 1 BauNVO WIRD AUSGESCHLOSSEN

GE (N¹) – GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG. IN DIESER ÜBERGANGSZONE ZUM ANGRENZENDEN WOHNGEBIET SIND ANLAGEN NACH § 8 (2) Ziff. 1 u. 3 BauNVO AUSGESCHLOSSEN

BAUGEBIET UND ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (HÖCHSTENS)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (HÖCHSTENS)
WA I	0,4	0,5
WA II		0,8
MI II		
GE II	0,8	1,6

II – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE

II*) – TRAUFHÖHE ZUR L 782 NICHT HÖHER ALS OK ERDGESCHOSSDECKE

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) Ziff. 2 BBauG

- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- HAUPTFIRSTRICHTUNG ZWINGEND
- o – OFFENE BAUWEISE
- △ H – NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- g – GESCHLOSSENE BAUWEISE

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) Ziff. 4 BBauG

NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN NACH § 14 Abs. 1 BauNVO – AUSGENOMMEN GARAGEN UND STELLPLÄTZE – SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN (VORGARTEN-) FLÄCHEN AN DEN LANDSTRASSEN 782 UND 543 SIND EINFRIEDIGUNGEN NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 1,00 m ZULÄSSIG.
AN DIESEN STRASSEN SIND AUS LÄRMSCHUTZGRÜNDEN GEBÄUDELÜCKEN BEREITS DURCH NEBENGEBÄUDE BZW. 2,50 m HOHE MAUERN ZU SCHLIESSEN. AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN SOLL EINE WEITERE EINENGUNG DES STRASSENRAUMES DURCH HOHE EINFRIEDIGUNGEN VERMIEDEN WERDEN.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) Ziff. 10 BBauG

SICHTDREIECK

DIE INNERHALB VON SICHTDREIECKEN LIEGENDEN GRUNDSTÜCKE SIND VON GEGENSTÄNDEN, BAULICHEN ANLAGEN UND BEWUCHS ÜBER 70 cm HÖHE, BEZOGEN AUF DIE FAHRBAHNOBERFLÄCHE, STÄNDIG FREIZUHALTEN. SICHTBEHINDERNDES GELÄNDE IST GEGEBENENFALS ABZUTRAGEN.

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Ziff. 11 BBauG

- ÖFFENTLICHE STRASSEN bzw. -WEGEFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, VERKEHRSBERUHIGTER / GESCHWINDIGKEITSMINDERNDER AUSBAU VORGESEHEN.
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- F/R – ÖFFENTLICHER FUSS- / RADWEG

VERSORGUNGSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Ziff. 12 BBauG

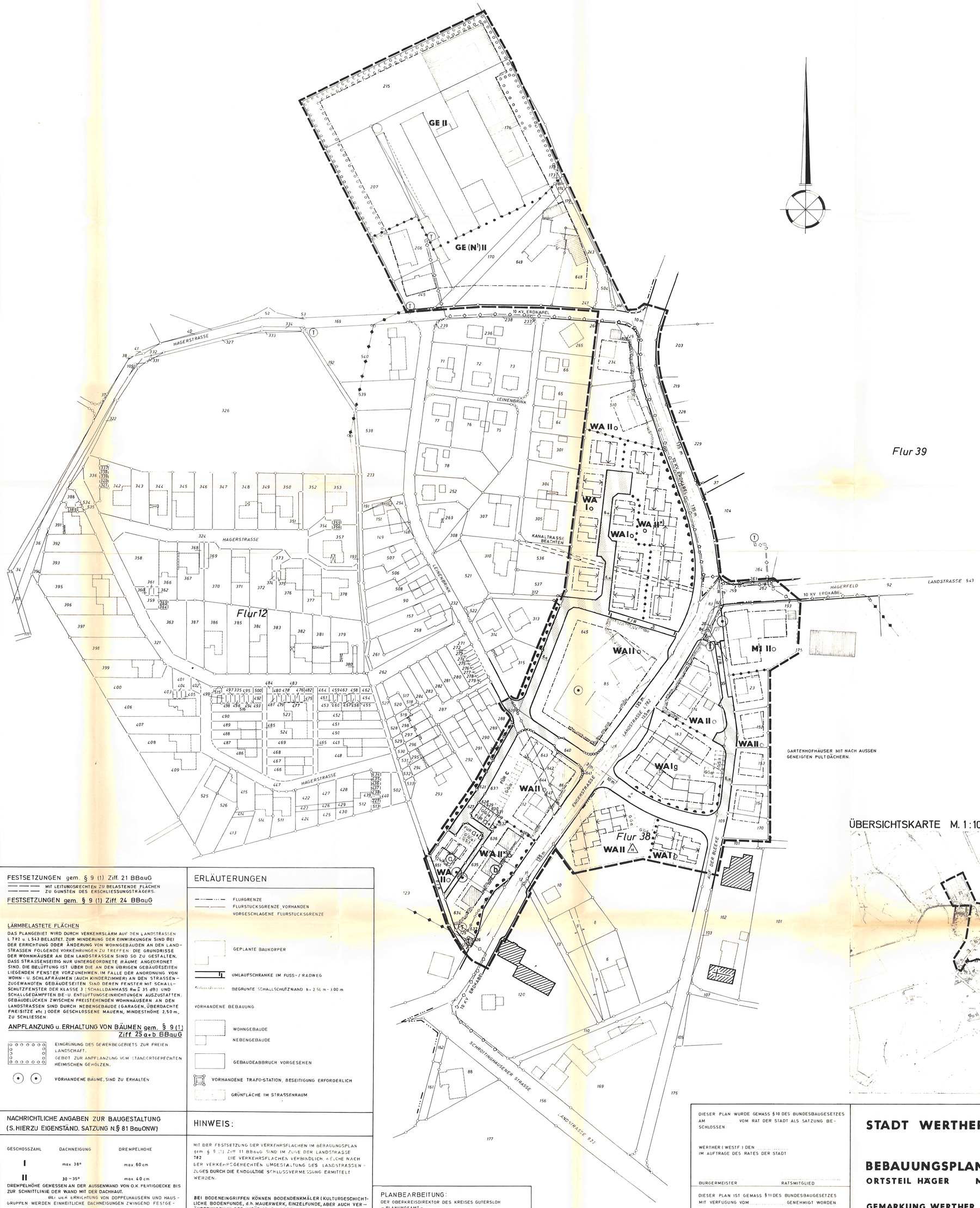
- (T) – GRUNDSTÜCKE FÜR TRANSFORMATORENSTATIONEN

VERSORGUNGSANLAGEN u. LEITUNGEN gem. § 9 (1) Ziff. 13 BBauG

- ELT FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN (E 10 KV)
- 10 KV ERDKABEL

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) Ziff. 22 BBauG

GGa/b/c – FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE MIT BEZEICHNUNG DER ZUGEHÖRIGEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN.
a/b/c – DIE C-FLÄCHE IST ZUR DECKUNG DES BEDARFS AUSSERHALB DES PLANGEBIETES LIEGENDER GRUNDSTÜCKE BESTIMMT.



GARTENHOFHÄUSER MIT NACH AUSSEN GENEIGTEN PULTDÄCHERN.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) Ziff. 21 BBauG

- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- ZU GUNSTEN DES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) Ziff. 24 BBauG

LÄRMBELASTETE FLÄCHEN

DAS PLANGEBIET WIRD DURCH VERKEHRSLÄRM AUF DEN LANDSTRASSEN L 782 u. L 543 BELASTET. ZUR MINDERUNG DER EINWIRKUNGEN SIND BEI DER ERRICHTUNG ODER ÄNDERUNG VON WOHNGEBÄUDEN AN DEN LANDSTRASSEN FOLGENDE VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN: DIE GRUNDRISSE DER WOHNHÄUSER AN DEN LANDSTRASSEN SIND SO ZU GESTALTEN, DASS STRASSENSEITIG NUR UNTERGEORDNETE RÄUME ANGEORDNET SIND. DIE BELÜFTUNG IST ÜBER DIE AN DEN ÜBRIGEN GEBÄUDESEITEN LIEGENDEN FENSTER VORZUNEHMEN. IM FALLE DER ANORDNUNG VON WOHN- U. SCHLAFRÄUMEN (AUCH KINDERZIMMER) AN DEN STRASSENZUGEWANDTEN GEBÄUDESEITEN SIND DEREN FENSTER MIT SCHALLSCHUTZFENSTER DER KLASSE 3 (SCHALLDÄMMASS Rw ≥ 35 dB) UND SCHALLGEDÄMPFTEN BE- U. ENTLÜFTUNGSEINRICHTUNGEN AUSZUSTATTEN. GEBÄUDELÜCKEN ZWISCHEN FREISTEHENDEN WOHNHÄUSERN AN DEN LANDSTRASSEN SIND DURCH NEBENGEBÄUDE (GARAGEN, ÜBERDACHTE FREISITZE etc.) ODER GESCHLOSSENE MAUERN, MINDESTHÖHE 2,50 m, ZU SCHLIESSEN.

ANPFLANZUNG u. ERHALTUNG VON BÄUMEN gem. § 9 (1) Ziff. 25 a+b BBauG

- EINGRÜNUNG DES GEWERBEGEBIETS ZUR FREIEN LANDSCHAFT. GEBOT ZUR ANPFLANZUNG VOM STANDORTGEPECHTEN HEIMISCHEN GEHÖLZEN.
- VORHANDENE BÄUME, SIND ZU ERHALTEN

ERLÄUTERUNGEN

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE BAUKÖRPER
- UMLAUFSCHRANKE IM FUSS- / RADWEG
- BEGRÜNTE SCHALLSCHUTZWAND h = 2.50 m - 3.00 m

VORHANDENE BEBAUUNG

- WOHNGEBÄUDE
- NEBENGEBÄUDE
- GEBÄUDEABBRUCH VORGESEHEN
- VORHANDENE TRAFO-STATION, BESEITIGUNG ERFORDERLICH
- GRÜNFLÄCHE IM STRASSENRAUM

NACHRICHTLICHE ANGABEN ZUR BAUGESTALTUNG (S. HIERZU EIGENSTÄND. SATZUNG N. § 81 BauONW)

GESCHOSSZAHL	DACHNEIGUNG	DREMPELHÖHE
I	max. 38°	max. 60 cm
II	30 – 35°	max. 40 cm

DREMPELHÖHE GEMESSEN AN DER AUSSENWAND VON O.K FERTIGDECKE BIS ZUR SCHNITTLINIE DER WAND MIT DER DACHHAUT.
BEI DER ERRICHTUNG VON DOPPELHÄUSERN UND HAUSGRUPPEN WERDEN EINHEITLICHE DACHNEIGUNGEN ZWINGEND FESTGESETZT. FÜR UNTERGEORDNETE BAUTEILE KÖNNEN ABWEICHENDE DACHNEIGUNGEN GESTATTET WERDEN.

AUSNAHMEREGELUNG GEMÄSS § 31 Abs. 1 BBauG.
BEI BAULÜCKENSCHLIESSUNG IST DIE ANGLEICHUNG AN TRAUFHÖHE UND DACHNEIGUNG DER NACHBARBEBAUUNG ZULÄSSIG.

DACHAUFBAUTEN

NUR ZULÄSSIG BEI DACHNEIGUNGEN ÜBER 35°

EINFRIEDIGUNGEN

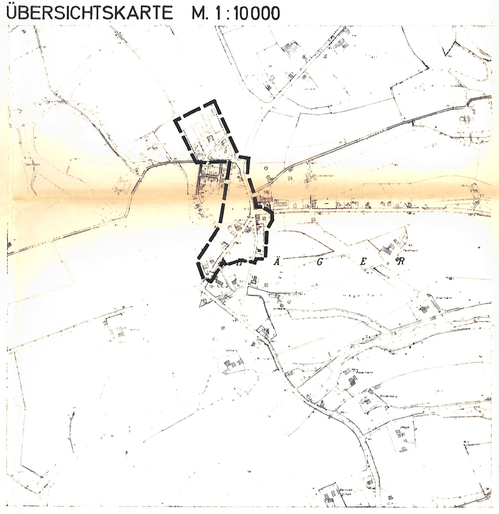
AUF DEN GRUNDSTÜCKEN AN DEN LANDSTRASSEN 782 u. 543 SIND STRASSENSEITIG EINFRIEDIGUNGEN ODER HECKEN NUR IN EINER HÖHE BIS ZU 1.00 m ZULÄSSIG

HINWEIS:

MIT DER FESTSETZUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN IM BEBAUUNGSPLAN gem. § 9 (1) Ziff. 11 BBauG SIND IM ZUGE DER LANDSTRASSE 782 DIE VERKEHRSFLÄCHEN VERBINDLICH, WELCHE NACH DER VERKEHRSGERECHTEN UMGESTALTUNG DES LANDSTRASSENZUGES DURCH DIE ENDGÜLTIGE SCHLUSSVERMESSUNG ERMITTELT WERDEN.

BEI BODENEINGRIFFEN KÖNNEN BODENDENKMÄLER (KULTURGESCHICHTLICHE BODENFUNDE, d.h. MAUERWERK, EINZELFUNDE, ABER AUCH VERÄNDERUNGEN IN DER NATÜRLICHEN BODENBESCHAFFENHEIT) ENTDECKT WERDEN.
DIE ENTDECKUNG VON BODENDENKMÄLER IST DER GEMEINDE UND DEM LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN – LIPPE, WESTF. MUSEUM FÜR ARCHÄOLOGIE / AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE (TEL. 0521 / 124200) UNVERZÜGLICH ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSSTÄTTE MINDESTENS DREI WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN (§ 15 u. 16 DSCHG).

ÜBERSICHTSKARTE M. 1:10000



PLANBEARBEITUNG:
DER OBERKREISDIREKTOR DES KREISES GÜTERSLOH – PLANUNGSAMT –

RHEDA-WIEDENBRÜCK, DEN 22. 6. 1987 IM AUFTRAGE

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES AM ..... VOM RAT DER STADT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WERTHER (WESTF.) DEN .....
IM AUFTRAGE DES RATES DER STADT

BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES MIT VERFÜGUNG VOM ..... GENEHMIGT WORDEN

DETMOLD, DEN .....
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE

STADT WERTHER (WESTF.)

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

ORTSTEIL HÄGER MASSTAB 1:1000

GEMARKUNG WERTHER FLUR 12, 38 u. 39

DER GESAMTPLAN BESTEHT NUR AUS DIESEM PLAN
BEIGEFÜGT: BEGRÜNDUNG UND EIGENTÜMERVERZEICHNIS

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) VOM 23. JUNI 1960 (BGBL I S. 341) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. AUGUST 1976 (BGBL I S. 2256) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM ..... AUFGESTELLT WORDEN

WERTHER (WESTF.) DEN .....
IM AUFTRAGE DES RATES DER STADT

BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED

DIESER PLAN HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2a (6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

WERTHER (WESTF.) DEN .....
DER STADTDIREKTOR

GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES SIND DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB ..... ÖFFENTLICH AUS.

WERTHER (WESTF.) DEN .....
DER STADTDIREKTOR

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN. DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG IST GEOMETRISCH EINDEUTIG.
STAND DES KATASTERNACHWEISES: 15. MAI 1985

HALLE (WESTF.) DEN 07. 07. 1987
DER OBERKREISDIREKTOR DES KREISES GÜTERSLOH – KATASTERAMT – IM AUFTRAGE

KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

PLANGRUNDLAGE:
ABZEICHNUNG DER FLURKARTE