



Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34(4) Nr. 1 und 3 BauGB westlich der Voßheide, OT Theenhausen

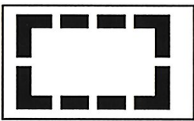
A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Z. geltenden Fassung.

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

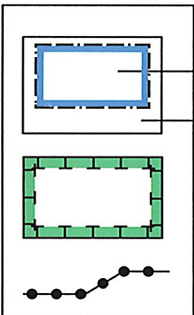
§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 23.05.2008 ist Bestandteil dieser Satzung.



Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34(4) Nr. 1 und 3 BauGB

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



Überbaubare Fläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich und
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Auf den festgesetzten **Schutz- und Entwicklungsflächen** gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen wie folgt durchzuführen:

Entwicklungsziel: Sichtschutzbepflanzung/ Feldgehölz

Maßnahme: Fachgerechte Pflanzung, Pflege und dauerhafter Erhalt einer nicht geschnittenen Strauch-/ Baumpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.

Pflanzdichte: 25 Pflanzen je 100 m², Baumanteil 10 %.

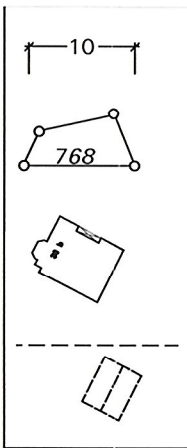
Pflanzqualitäten der Sträucher: 2 x v., o.B. 60 - 80 cm, in Gruppen von mindestens 3 Stück der gleichen Art.

Pflanzqualitäten der Bäume: Heister 2 x v., m.B., 150 - 200 cm.

§ 4 Inkrafttreten

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

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Maßangabe in Metern

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksteilung und Bebauung, unverbindlich

D. Hinweise

1. Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt oder der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Niederschlagswasser:

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

4. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Der evtl. Einbau von Brauchwasseranlagen im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen sowie dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

Aufstellungsbeschluss gemäß § 34 (4) BauGB	
Die Aufstellung der Satzung gem. § 34 (4) BauGB ist durch Beschluss des Planungsausschusses des Rates der Stadt Werther (Westf.) vom 05.11.2008 eingeleitet worden.	
Werther (Werstf.), den 21.02.12..... Marian Warte Bürgermeisterin	Im Auftrag des Rates der Stadt
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13(2) BauGB	
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13(2) BauGB wurde durchgeführt durch: Offenlage im Zeitraum vom 08.12.2008 bis 09.01.2009. Die Offenlage ist am 28.11.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme innerhalb der Offenlagefrist gebeten.	
Marian Warte Bürgermeisterin	
Satzungsbeschluss	
Die Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB (Abgrenzungs- und Zuordnungssatzung) wurde am 05.02.2009 nach Prüfung der Anregungen gem. § 13(2) BauGB vom Rat der Stadt Werther (Westf.) beschlossen und die Begründung gebilligt.	
Werther (Westf.), den 21.02.12..... Marian Warte Bürgermeisterin	Im Auftrag des Rates der Stadt
Bekanntmachung gemäß § 6(5) BauGB	
Der Beschluss der gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB (Abgrenzungs- und Zuordnungssatzung) ist am 21.02.12..... 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.	
Marian Warte Bürgermeisterin	

STADT WERTHER (WESTF.): ABGRENZUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG gemäß § 34(4) Nr. 1 und 3 BauGB westlich der Voßheide, OT Theenhausen	
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	Februar 2009 Gez.: Me Bearb.: Sc