

B Plan in der
Originalattk

Stadt Emsdetten

Bebauungsplan Nr. 21 E
"Hörstingsheide-Ost"

Satzungsbegründung

Bebauungsplan Nr. 21 E
"Hörstingsheide-Ost"
Stadt Emsdetten

Satzungsbegründung

Auftraggeber: Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten

Auftragnehmer: Saltzmann & Saltzmann-Stoll
Büro für Architektur und
Stadtplanung mit
Prof. Martin Korda
Raesfeldstraße 6
48149 Münster
Tel: 0251/20571
Fax: 0251/22296

Bearbeitung: Benedikt Meyer
Renate Saltzmann-Stoll

Münster, im Februar 1999

Inhalt

1. Planungsanlaß
2. Planerische Ausgangssituation
3. Plangebiet
 - 3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe
 - 3.2 Topographie, Baugrund
 - 3.3 Nutzungsstruktur und Grünraum
4. Planungsziele
5. Planinhalte
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption
 - 5.2 Art und Maß der Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Baugestaltung
 - 5.5 Verkehrliche Erschließung
 - 5.6 Freiraum und Naherholung
6. Infrastruktur
7. Umwelt
 - 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt
 - 7.2 Immissionsschutz
 - 7.3 Altlasten
 - 7.4 Besondere Umweltschutzvorkehrungen
8. Ver- und Entsorgung
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Städtebauliche Zahlenwerte

1. Planungsanlaß

Für die Stadt Emsdetten besteht eine dringende Nachfrage nach Wohnbauflächen bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Nachgefragt wird in erster Linie Bauland für private Bauherren und Investoren zum Eigenheimbau, aber auch begrenzt Mietwohnungsbau. Das neue Wohngebiet "Hörstingsheide" bietet hierfür ideale Voraussetzungen, da es an schon vorhandene Erschließungssysteme und Infrastrukturen mit einer sofortigen Verfügbarkeit des Geländes angeschlossen werden kann. Auch der Naherholungsbereich "Ems/Austum/Hembergen" befindet sich in unmittelbarer Nähe.

2. Planerische Ausgangssituation

In der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes ist diese Fläche als Siedlungsbereich dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage "Grevener Damm".

Als Vorlauf für das Bebauungsplanverfahren wurde für den gesamten Bereich Hörstingsheide ein Rahmenplan erarbeitet, auf dessen Grundlage für vier Bauabschnitte bereits je ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Der 5. Bauabschnitt schließt östlich an den Bebauungsplan "Hörstingsheide-Süd" an und bildet den vorerst letzten Abschnitt der Gesamtkonzeption.

3. Plangebiet

3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,4 ha und liegt im südöstlichen Stadtgebiet Emsdettens. Im Westen wird es begrenzt durch den Holunderweg bzw. das B-Plangebiet Hörstingsheide-Süd, im Norden durch den Holunderweg bzw. die Hofstelle Kamphues, im Osten durch die freie Landschaft und im Süden durch die Hofstelle Busse.

- 3.2 Topographie, Baugrund Das Gebiet ist modelliert. Etwa in der Mitte des Plangebietes befindet sich ein Geländetiefpunkt. Im nördlichen Bereich ist ein Geländesprung (ca. 0.5 m) vorhanden.
- 3.3 Nutzungsstruktur und Grünraum Das Plangebiet ist unbebaut. Es ist landwirtschaftlich genutzt als Weide- und Ackerland. Von Osten zieht sich eine ausgeprägte Hecke in das Gebiet. Im Bereich des nördlichen Erschließungsstiches ragt ein Teil der Hofstelle Kamphues in das Verfahrensgebiet hinein und wird überplant. Es handelt sich um einen Teil einer abgängigen Scheune und eine Betonfläche zur Lagerung von Futtermitteln sowie eine Güllegrube. Vor Realisierung des Bebauungsplanes sind diese Einrichtungen abzubereiten.

4. Planungsziele

Die Bebauung soll die Baustruktur der bisherigen Bauabschnitte in Form von offener, kleingliedriger Wohnhausbebauung weiterführen. Der ökologische Standard - möglichst Südorientierung, Versickerung der Oberflächenwasser, Pflanzbindungen etc. soll ebenfalls beibehalten werden. Der Bestand an wertvollen Grünstrukturen sowie die topographische Situation sollen weitestgehend erhalten bleiben. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind möglichst planintern zu kompensieren. Die Anlage eines Kinderspielplatzes Typ C ist zu berücksichtigen.

5. Planinhalte

- 5.1 Städtebauliche Konzeption Die geplante Wohnbebauung orientiert sich in ihrer Dichte an den benachbarten Baugebieten. Entlang des Holunderweges sind zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser mit ausbaubaren Dachgeschossen vorgesehen. Die Giebelstellung der Gebäude im westlichen Planbereich entlang des Holunderweges ermöglicht eine Gebäudeausrichtung nach Süden. Die Rhythmik der gegenüberliegenden dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung wird aufgegriffen und fortgesetzt. Im nördlichen Bereich geben traufständig und straßenbegleitend angeordnete Gebäude dem Holunderweg eine gewünschte räumliche Fassung und damit eine

- visuelle Ruhe als Gegensatz zu den offenen Formen der nördlich angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Hofstelle Kamphues.
- 5.2 Art und Maß der Nutzung
- Das gesamte Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser begleiten die beiden Stichstraßen im westlichen Planbereich entlang ihrer Südseite. In den Zwischenräumen bilden sich um einen kleinen Nachbarschaftsplatz überschaubare Einfamilienhausquartiere. Die hier vorgesehenen freistehenden Häuser sind eingeschossig mit der Möglichkeit eines zweiten Vollgeschosses im Dachgeschoss. Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, ist im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser die höchst zulässige GRZ von 0.4 (§ 17 BauNVO) mit den hier festgesetzten Wert von 0.3 unterschritten.
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die Nachbarbebauung wird im gesamten Geltungsbereich eine offene Bebauung vorgeschrieben. Die überbaubaren Flächen sind über Baugrenzen festgelegt. Im nördlichen Bereich, am Holunderweg sind Baulinien festgesetzt, um das gestalterische Ziel einer ruhigen Straßenfront zu sichern.
- 5.4 Baugestaltung
- Um den Charakter des Ortes zu wahren, sind geneigte Dächer vorgeschrieben. Die Beschränkung der Trauf- und Firshöhen trägt zu einer maßstäblichen Bebauung bei. Die Dachgeschosse können wirtschaftlich ausgebaut werden. Mit der Festsetzung der Traufhöhen und der Hauptfirstrichtung soll zu einem Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit und visueller Ruhe beigetragen werden.
- 5.5 Verkehrliche Erschließung
- Das Plangebiet ist zur Zeit mit Buslinien erreichbar. Die Anbindung des Plangebietes für den PKW-Verkehr erfolgt über den neu erstellten Holunderweg/Buchenweg, der auch die Baugebiete Hörstingsheide-Nord und -Süd erschließt.
- Vom Holunderweg führen drei Erschließungsstiche in das neue B-Plangebiet. Die vorgesehene Breite von 5.50m ist für Anliegerstraßen gem. EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen, Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zus. mit Forschungsgesellschaft für Straßen-

und Verkehrswesen e.V.) ausreichend bemessen und ermöglicht die Begegnung von 2 LKW.

Alle Stichstraßen sind verkehrsberuhigt geplant und mit einem Wendehammer für größere Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung versehen. (3-achsiges Müllfahrzeug).

Die Fuß- und Radwege aus den benachbarten Bauabschnitten werden aufgenommen und fortgeführt. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken direkt nachgewiesen, die notwendigen Besucherstellplätze werden im öffentl. Straßenraum realisiert.

5.6 Freiraum und Naherholung

In der Nähe des Plangebietes sind zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten vorhanden: Sportstadion, Freibad mit Stadtpark, Wander- und Radwege durch die Bauerschaft Austum und Hembergen und anderes mehr.

Das Plangebiet schließt mit seinen Grünräumen im Westen über das Baugebiet Hörstingsheide-Süd an den übergeordneten Grünzug an, der entlang des Mühlensbaches verläuft und sich nach Süden hin über das Freibad und den Stadtpark, den landwirtschaftlich genutzten Bereich Meinerts Brook bis zu den Emsauen erstreckt.

6. Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung des 5. Bauabschnittes ist durch bestehende Einrichtungen gesichert. Weiterführende Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen (JUKS am Grevener Damm), Kindergarten (Hemberger Damm) sind in ausreichendem Maß und in angemessener Entfernung vorhanden. Neben den vorhandenen Spielplätzen Schlatwieske und Dannenkamp steht der neuzuschaffende West-Ost-Nord-Grünzug als öffentliche Spielfläche zur Verfügung. Hier wird auch der geforderte Spielplatz Typ C vorgesehen. Der Bebauungsplan läßt mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" grundsätzlich Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Plangebiet zu.

7. Umwelt

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Innerhalb der geplanten Siedlungsfläche werden - bei Erhalt und Ausbau der Gehölze - nur mäßig empfindliche Biotoptypen (Acker-/ Weideland) betroffen. Der mit den jenseits des Holunderweges liegenden Baugebieten vernetzte Grünzug im mittleren Bereich des Plangebietes integriert die vorhandene Hecke und bietet mit der geplanten Hecke im Nordosten des Plangebietes und den im Nordosten sowie im Südwesten angrenzenden Obstwiesen eine gute Voraussetzung für eine ökologische Aufwertung und Biotopverbesserung als Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung und -eingriffe im neuen Wohngebiet.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Pflanzgebote eingetragen, die neben der ökologischen Ausgleichsfunktion auch die einer visuellen Trennung zwischen Straße und Privatgärten bewirken.

Das Plangebiet wurde vor dem Eingriff mit 2.783 Werteinheiten bewertet. Mit den o.a. Maßnahmen ergeben sich Flächenwerte nach dem Eingriff von 2.258 Werteinheiten, sodaß eine Kompensation von 81,1 % im Plangebiet erreicht wird.

Die Gesamtkonzeption "Hörstingsheide" zeichnet sich aus durch ökologische Leitziele wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Reduzierung von Versiegelung auf ein vertretbares Maß, Vernetzung des naturräumlichen Bestandes durch extensiv genutzte Grünzüge, Pflanzlisten zur Sicherung einer standortgerechten Flora. Darüberhinaus wurde durch die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet und die damit verbundene Berücksichtigung umfangreicher Grünflächen der Neubildung von Grundwasser Rechnung getragen. Der hohe ökologische Standard zeigt sich auch durch eine nahezu 100 %ige Kompensation innerhalb der Geltungsbereiche der vorlaufenden Bebauungspläne. Der vorliegende Bebauungsplan stellt den letzten Abschnitt des Baugebietes dar und umfaßt mit ca. 2,5 ha nur einen geringen Prozentsatz der Gesamtfläche. Die Stadt geht im Rahmen ihrer Planungshoheit davon aus, daß die Belange von Natur und Landschaft in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Ein Kompensationsdefizit von 18,9 % wird in Hinblick auf die notwendige Ausweisung von Wohnflächen unter den oben kurz angeführten umfangreichen Festsetzungen und Ausweisungen als vertretbar angesehen.

7.2 Immissionsschutz

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine besonderen Emissionen verursacht.
Die Hofstellen nördlich und südlich des Verfahrensgebietes betreiben keine Tierhaltung, so daß keine landwirtschaftlichen Immissionen zu erwarten sind.
Weitere betriebliche Immissionen sind nicht bekannt.

7.3 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

7.4 Besondere Umweltschutzvorkehrungen durch die Wasserschutzzone

Da der Planbereich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Grevener Damm" liegt, ist die oberirdische Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Sinne von § 19 g WHG, VbF sowie § 2 Wasserschutzgebietsverordnung Emsdetten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig.

Mit Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung am 01.01.1996 ist der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in einem Bebauungsplangebiet nicht mehr genehmigungsbedürftig. Daher können spezielle Auflagen, die sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung ergeben, nicht mehr in Baugenehmigungen übernommen werden. Entsprechende Regelungen werden daher in das Bebauungsplanverfahren übernommen.

So werden im B-Plan die aus wasserwirtschaftlicher Sicht wichtigen Punkte wie Regelungen zu Baugruben, zur Verwendung mit Recycling-Stoffen, zur Gründung und Isolierung gegen Feuchtigkeit sowie das Verbot der Anwendung von Unkrautvernichtungsmitteln aufgenommen. Das unbelastete Niederschlagswasser darf nach eingeholter Erlaubnis durch das Umweltamt des Kreises Steinfurt (§ 7 WHG) versickert werden.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die Kanalisation des Buchenweges angeschlossen.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Für das anfallende Dachregenwasser wird eine vollständige Versickerung innerhalb der privaten Grundstücke des Plangebietes vorgesehen.

Die Stadtwerke Emsdetten werden die Erweiterungen der Anlagen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Feuerlöschwasserversorgung des Plangebietes rechtzeitig bereitstellen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes Beachtung finden.

Für die fernmeldetechnische Versorgung wird die Deutsche Telekom rechtzeitig benachrichtigt, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden oder beabsichtigt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum

für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Folgende Bauformen sind auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes - wie nachrichtlich dargestellt - im Plangebiet zu realisieren:

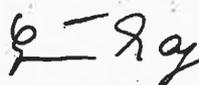
(ohne Einliegerwohnungen)	
freistehende Einfamilienhäuser	22 WE
Doppelhaushälften	14 WE
Reihenhäuser	<u>6 WE</u>
Plangebiet Gesamt	42 WE

Folgende Flächengrößen wurden ermittelt:

Grün/Ausgleichsflächen	ca. 0,667 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,177 ha
Nettobauland	ca. 1,584 ha
Plangebiet Gesamt	ca. 2,428 ha

Emsdetten, im Februar 1999

Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor

i. A. 

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21 E Hörstingsheide-Ost

Bilanzierung der Eingriffskompensation

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück Stand 2/95

Bewertung der vorhandenen Biotope:

Nr.1	Ackerland Ackerland, weniger empfindlicher Bereich, Intensivnutzung, zuletzt Maisanbau, keine Eingrünung	1.00
Nr.2	Weideland Weideland, weniger empfindlicher Bereich, kleinteilige Rendlage, geringe Artenvielfalt, kleine Teilflächen extensiv	1.20
Nr.3	versiegelte Hoffläche teilweise Gebäude, teilweise befestigte Flächen	0.00
Nr.4	Güllegrube, eingelassen	0.00
Nr.5	Ackerland Ackerland, weniger empfindlicher Bereich, Intensivnutzung, kleingliederige Struktur, Einfassung durch Hecken und Gehölze, morphologisch bewegtes Gelände	1.10
Nr.5A	Wildkrautsaum, 1 m breit	1.30
Nr.6	Ackerland Ackerland, weniger empfindlicher Bereich, Intensivnutzung, kleinteilige Struktur, Einfassung durch Hecken und Gehölze, morphologisch bewegtes Gelände	1.10
Nr.7	Hecke Gehölzstruktur, weniger empfindlicher bis empfindlicher Bereich, dichte Struktur, morphologisch bewegtes Gelände, Entwässerungsfunktion, Verneizungsfunktion, einige Einzelbäume	1.80
Nr.8	Hausgarten Hausgarten, weniger empfindlicher Bereich, Teilfläche mit Fichtenbestand, Rasenfläche	1.00
Einzelbäume in der Fläche 2		
-	Buche, abgängig, gersörnte Krone, ausgehöhlter, faulender Stamm	
-	2 Apfelbäume Stammumfang 1,2 / 1,0 m Kronendurchmesser 6,0 / 8,0 m (1.50 Einzelbaum abzüglich- 1.20 Fläche Nr. 2)	0.30

- 2 -

ERMITTLUNG DER VORHANDENEN BIOTOPE				
Fläche(m ²)	Nr./ Typ	Flächenart	Wertfaktor(1/ha)	Werteinheiten
2.269.50	1 / AC	Ackerland	1.00	0.227
17.222.40	2 / GJ	Weideland	1.20	2.067
440.40	3 / OA	versiegelte Hoffläche	0.00	0.000
141.80	4 / OA	Güllegrube	0.00	0.000
3.577.10	5 / AC	Ackerland	1.10	0.393
113.30	5a/	Wildkrautsaum	1.30	0.015
50.00	6 / AC	Ackerland	1.10	0.005
343.90	7 / ZG	Hecke	1.80	0.062
120.80	8 / PK	Hausgarten	1.00	0.012
(80)	2a/ ZE	Einzelbäume 2x Apfel Standort in Nr.2 (1.5-1.2)	0.30	0.002
24.279.20	Gesamt	Werteinheiten vor dem Eingriff		2.783

Einstufung der neuen Flächen:

Nr.1	Wohnbauland GRZ 0,4				
1a	4.045,30	x 0,40	= 1.618,10	bebaubare Fläche	0.00
1b	4.045,30	-1,618,10	= 2.427,20	private Gärten	1.00
Nr.2	Wohnbauland GRZ 0,3				
2a	11.620,50	x 0,30	= 3.486,00	bebaubare Fläche	0.00
2b	11.620,50	-3,486,00	= 8.134,50	private Gärten	1.00

1b/2b Für die teilversiegelten Flächen wird im Bebauungsplan folgende textl. Festsetzung getroffen:

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30 % bei einer GRZ von 0,3 und 40 % bei einer GRZ von 0,4 einzuhalten. Wird der zulässige Versiegelungsgrad überschritten, sind je angefangene 20 m² wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 3 Fassadenpflanzen (je angefangene 3 m²)
Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün sind Pflanzen wie Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt, wilder Wein vorzusehen.
- 1 einheimischen Laubbaum pflanzen gem. Pflanzliste
- 1 einheimischen Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten.

- 3 -

1c/2c	Für die privaten Hausgärten wird im Bebauungsplan folgende textl. Festsetzung getroffen: Auf den privaten Grundstücken ist je ein Laub- bzw. Obstbaum anzulegen. Für Einfriedungen und sonstige Anpflanzungen ist die Pflanzliste zu berücksichtigen.	
3	Straßenbauland	0.00
3A	Straßenbäume	1.00
4	Für die neue Hecke wird im Bebauungsplan folgende textl. Festsetzung getroffen: Auf der mit B gekennzeichneten Fläche sind einheimische standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen und als Hecke dauerhaft zu unterhalten.	1.30
5	Öffentl. Grünfläche Mit Teilflächen als Spielflächen, wassergebundene Wege und in der Senke als Feuchtwiese, daher im Durchschnitt 1,50 Wertpunkte.	1.50
6	Für die neue Hecke wird im Bebauungsplan folgende textl. Festsetzung getroffen: Auf der mit B gekennzeichneten Fläche sind einheimische standortgerechte Gehölze gem. Pflanzliste anzupflanzen und als Hecke dauerhaft zu unterhalten. Hinweis: Die geplante Hecke im Zusammenhang mit der bestehenden Hecke und der Obstwiese wird höher bewertet.	1.80
7	Für die bestehende Hecke wird im Bebauungsplan folgende textl. Festsetzung getroffen: Die Hecke auf der mit A gekennzeichneten Fläche ist mit Anpflanzungen gem. Pflanzliste zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten.	1.60
8	Für die Streuobstwiesen werden im Bebauungsplan folgende textl. Festsetzung getroffen: Die mit C gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen hochstämmigen Obstbäumen alte Sorten als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Hinweis: Die geplanten Streuobstwiesen im Zusammenhang mit den bestehenden Grünstrukturen werden höher bewertet. Durch die vorhandenen Weiden wird eine hohe Wertigkeit schnell erreicht.	2.20

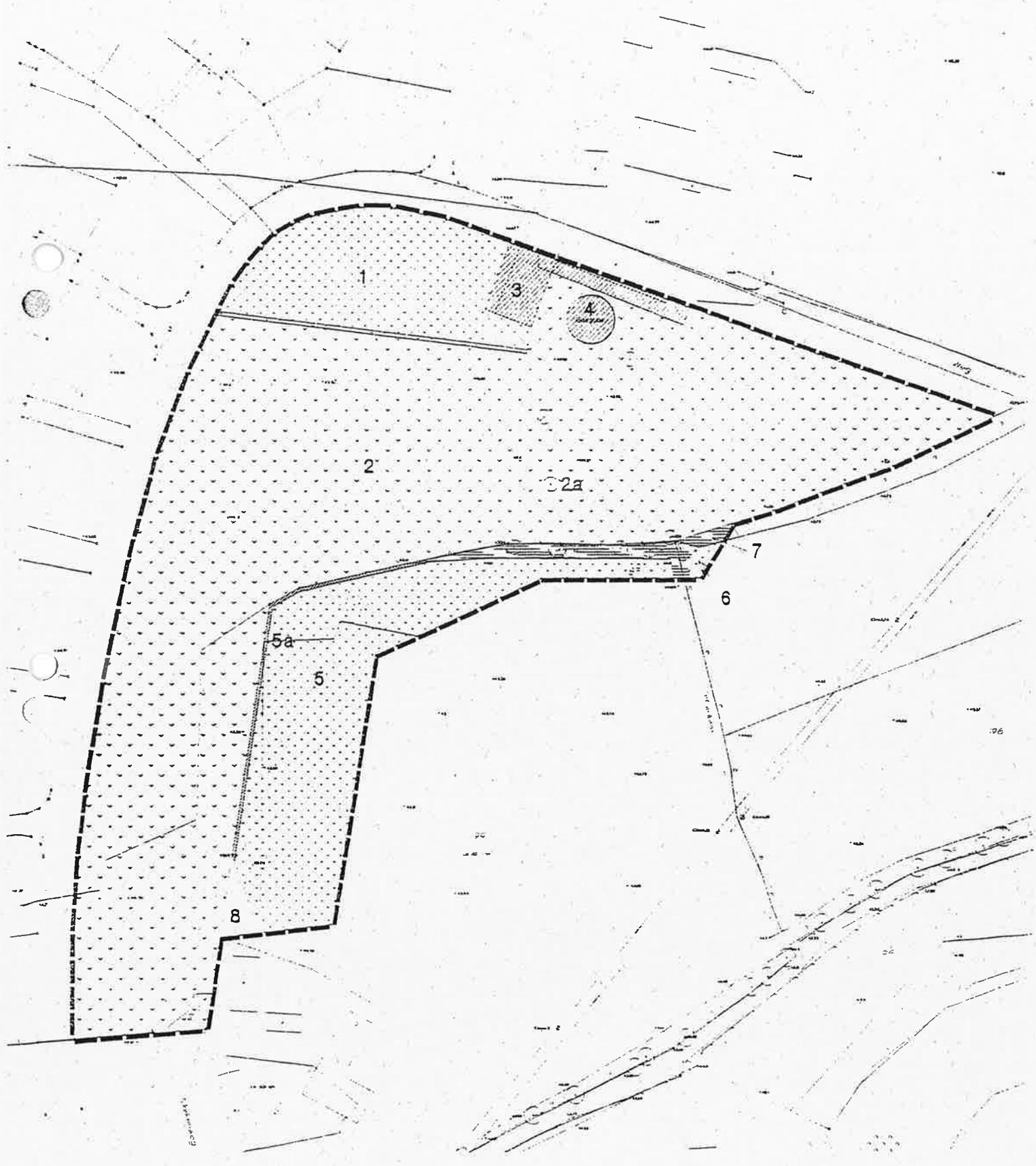
ERMITTLUNG DER BIOTOPE NACH DEM EINGRIFF				
Fläche(m2)	Nr./ Typ	Flächenart	Wertfaktor(1/ha)	Werteinheiten
1.618.10	1a / OA	beb. Wohnbaufläche	0.00	0.000
2.427.20	1b / PK	priv. Gärten	1.00	0.243
3.486.00	2a / OA	beb. Wohnbaufläche	0.00	0.000
8.134.50	2b / PK	priv. Gärten	1.00	0.813
1.887.40	3 / OA	Straßenfläche	0.00	0.000
90	3a/ ZE	Einzelbäume	1.00	0.009
374.00	4 / ZG	Hecke neu	1.30	0.049
2.920.20	5 / PG	öffentl. Grünfläche	1.50	0.438
450.60	6 / ZG	Hecke neu	1.80	0.081
514.90	7 / ZG	Hecke Bestand, erg.	1.60	0.082
2.466.30	8 / GO	Streuobstwiese	2.20	0.543
24.279.20	Gesamt	Werteinheiten nach dem Eingriff		2.258

ERMITTLUNG DES DEFIZITES				
Fläche(m2)	Nr./ Typ	Flächenart	Bilanz	Werteinheiten
24.279.20		Plangebiet vor dem Eingriff	100%	2.783
24.279.20		Plangebiet nach dem Eingriff	81,1%	2.258
		Defizit nach dem Eingriff	18,9%	0.525

Ergebniss: Der Eingriff wird im Plangebiet zu 81,1% ausgeglichen.
aufgestellt, Münster den 22.01.1999

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21 E Hörstingsheide-Ost

Lageplan Plangebiet vor dem Eingriff



Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21 E Hörstingsheide-Ost
Lageplan Plangebiet nach dem Eingriff

