

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN GEMÄß § 1a BAUGB IN VERBINDUNG MIT §§ 8-8c BNatSchG

Die Realisierung des Bebauungsplans Nr.61 "Remse II" führt gemäß § 1a BAUGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG NRW zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Vom Eingriff sind ausschließlich landschaftliche Flächen betroffen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wurde folgende Werteskala zur Biotopeverbesserung zu Grunde gelegt, wobei die Stufe 1 die geringste ökologische Wertigkeit charakterisiert:

BIOTOPTYP / NUTZUNGSTYP	BIOTOPWERT
Grünländige Biotopkomplexe größer als 1 ha ausgeprägter Biotopkomplexe, auch kleiner als 1 ha Einzelbiotopstrukturen	7
Ernteländliche Strukturen, z.B. Laubmischwald größer als 1 ha	6
Naturnaher Gewässer	5
Feuchtwasser oder stehende Gewässer mit uferbegleitenden Gehölzen	4
Feuchtwasser, extensiv genutzt, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschaftselementen	3
Extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschaftselementen (z.B. Weideweiden)	2
Naturnaher Gewässer mit uferbegleitendem Gehölzbestand	1
Feuchtwasser (z.B. Dauergrünland, intensiv genutzt)	0
Feuchtwasser (z.B. Weideweiden)	0
Vergrünung ("frühes Sukzessionsstadium")	0
Ernteländliche Strukturen, z.B. Nadelwaldmonokulturen, stellenweise durchsetzt mit Vegetation der Wertegruppe 5	0
Naturnaher Gewässer	0
Nadelbaummonokulturen	0
Wirtschaftsgrünland, intensiv genutzt	0
Ackerflächen (intensiv genutzt)	0
Naturnaher Gewässer	0
Naturnaher Gewässer	0
Vergrünte Flächen	0

(Die Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen einschl. ihrer Bewertung orientiert sich an dem vom Umweltministerium im September 1992 herausgegebenen Gutachten "Bewertungsverfahren zur Erfassung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschafts durch bauliche Vorhaben". "Öffentliche Grünflächen" sind im Sinne des § 1a BAUGB, erarbeiten sich auf der Ermittlung des Kompensationsumfangs in der Bauleitplanung (1993), der an die Bewertungsgrundlagen von Adam, Nohl, Valentin, angelehnt ist)

STUFE 1

BEWERTUNG DES STATUS-QUO/FLÄCHENMITTLUNG

Die gesamte Fläche des Bebauungsplans Nr.61 "Remse II" ca.623 ha ist landschaftlich genutzt. Gemäß obiger Werteskala ergibt sich die Wertigkeitstufe 2 für die Gesamtfläche.

ERMITTLUNG DER AUSZUGLEICHENDE BEENTRÄCHTIGTEN FLÄCHEN

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl ergeben sich folgende zu kompensierende Flächenwerte für die WA-Flächen und Straßenverkehrsflächen:

FLÄCHEN	ha	GRZ	Auszugleichen beiträchtige Fläche (ha)
WA-FLÄCHEN	4,57	0,4	1,83
VERKEHRSFL. NEU	0,54	0,54	0,54
BEFEST. BESTAND	0,36		
ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN	0,76		
GESAMT	6,23		1,98

STUFE 2

BESTIMMUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf folgenden Flächen im Bebauungsgebiet sowie außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und gemäß obiger Biotopewerteskala eingestuft:

1) Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25 BAUGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern "Öffentliche Grünflächen". 0,76 ha abzüglich 10% (ua für Fuß- u/Radweg).

K.1: 0,68 ha der Wertstufe 5

2) Auf den privaten Grundstücksflächen (25% von 4,57= 1,14) (vgl. Punkt 5 der textl. Festsetzungen)

K.2: 1,14 ha der Wertstufe 3

Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird den Grundstückseigentümern auferlegt, 25% seiner Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

3) Auf Flächen außerhalb des Bebauungsgebietes: Gemarkung Harsewinkel, Flur 45, Flurstück 6

K.3: 0,56 ha der Wertstufe 5

4) Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25 BAUGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen "Private Grüngebiete".

K.4: MINIMIERUNGSMASSNAHME

5) Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird den Grundstückseigentümern auferlegt Garagen und Carports mind. zu 25 % mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

K.5: MINIMIERUNGSMASSNAHME

Da die einzelnen Kompensationsflächen bereits eine "Status-Quo"-Qualität haben, können nur die in das Verhältnis "Status-Quo-Biotopwert" zu "Neuer Biotopwert" gesetzten Flächen-größen als auszureichende Kompensationsflächen mit in die Berechnung einfließen.

FLÄCHEN WERTIGKEIT (ha)	"STATUS-QUO" WERTIGKEIT	NEU WERTIGKEIT	ANZUREICHENDE FLÄCHENWERT FÜR DIE KOMPENSATION (ha)	
K 1	0,68	2	5	0,42
K 2	1,14	2	3	0,38
K 3	2	2	5	0,30
K 4				
K 5				

STUFE 3

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind bezogen auf ihren Biotopwert flächenmäßig in "STUFE 1" ermittelt worden. In "STUFE 2" wurden die Kompensationsmaßnahmen und deren anzusetzender Biotopwert bestimmt.

Durch Multiplikation der einzelnen Flächen mit ihrem zuzuordnenden Biotopwert ergeben sich Zahlenwerte, so daß es rein mathematische Vergleich von "ERFORDERLICHER KOMPENSATION" und "ERBRACHTER KOMPENSATION" möglich ist.

"ERFORDERLICHE KOMPENSATION" (vgl. "STUFE 1")

ERFORDERLICHE KOMPENSATIONS FLÄCHEN (ha)	WERTIGKEIT DER "STATUS-QUO"-FLÄCHEN	MULTIPLIKAT FAKTOR
WA-Flächen/Verkehrsflächen	2	6,76
GESAMT		13,46

"ERBRACHTER KOMPENSATION" (vgl. "STUFE 2")

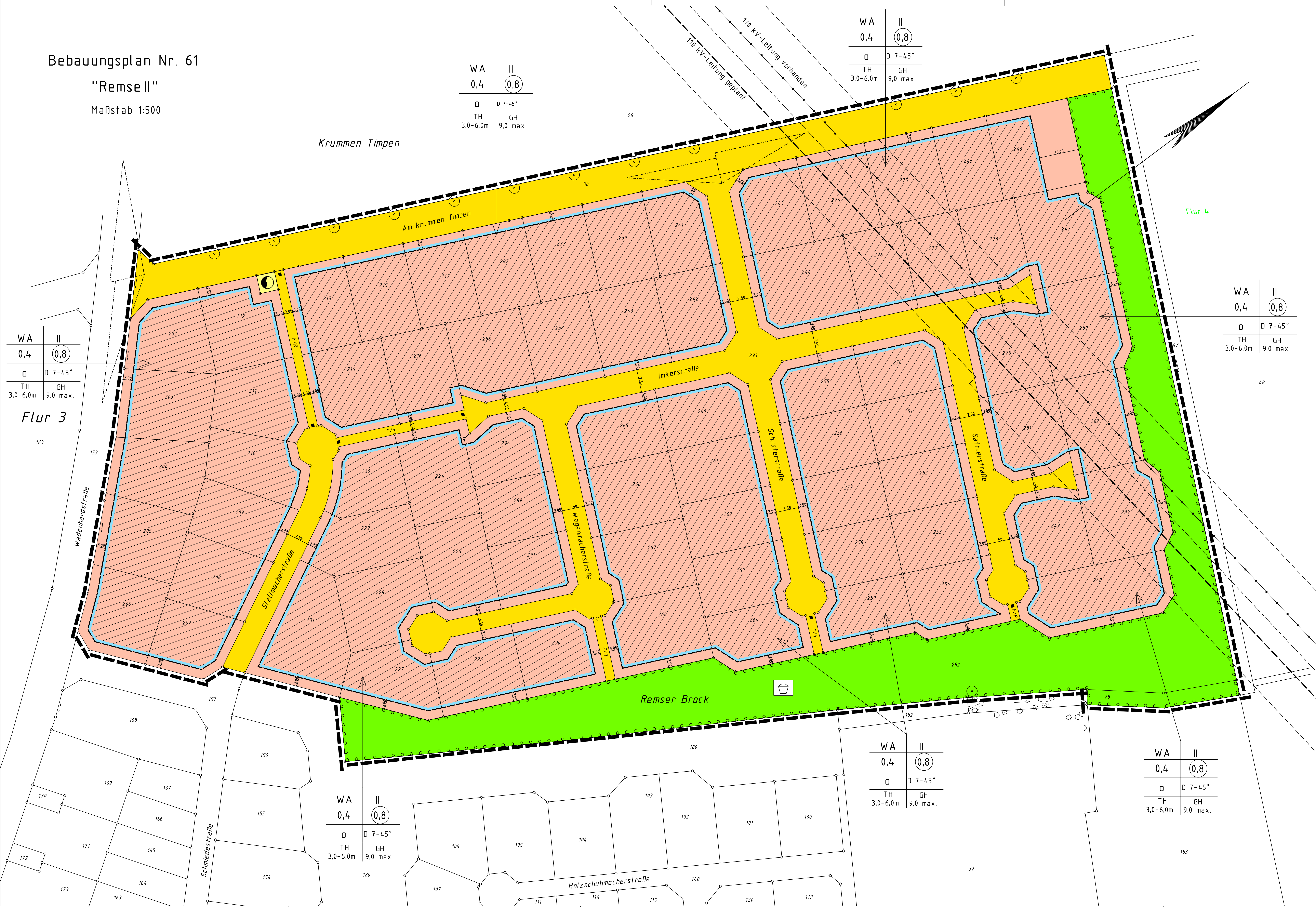
ERBRACHTER KOMPENSATIONS FLÄCHEN (ha)	WERTIGKEIT	MULTIPLIKAT FAKTOR	
K 1	0,42	5	2,10
K 2	0,38	3	1,14
K 3	0,30	5	1,50
K 4			
K 5			
GESAMT			4,74

Der mathematische Vergleich zeigt im Ergebnis einen Ausgleich von "Erforderlicher Kompensation" und "Erbrachter Kompensation". Zu berücksichtigen sind die Minimierungsmaßnahmen unter K 4 und K 5.

Bebauungsplan Nr. 61

"Remse II"

Maßstab 1:500



WA	II
0,4	0,8
Ø	Ø 7-45°
TH	GH
3,0-6,0m	9,0 max.

WA	II
0,4	0,8
Ø	Ø 7-45°
TH	GH
3,0-6,0m	9,0 max.

WA	II
0,4	0,8
Ø	Ø 7-45°
TH	GH
3,0-6,0m	9,0 max.

WA	II
0,4	0,8
Ø	Ø 7-45°
TH	GH
3,0-6,0m	9,0 max.

WA	II
0,4	0,8
Ø	Ø 7-45°
TH	GH
3,0-6,0m	9,0 max.

BEBAUUNGSPLAN NR.61 "REMSE II"

RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 29.09.1998 zum Bebauungsplan Nr.61 "Remse II" gültige Fassung
 -der Bauleitungsverordnung (BAUVVO)
 -der Bauvorschriftenverordnung (BAUVV)
 -der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)
 sowie die Neufassung der Bauordnung NRW vom 02.November 1999 sowie die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. S.216)

ERLÄUTERUNGEN ZU ZEHNEHENDEN FESTSETZUNGEN

1) Festsetzungen nach § 9 BAUGB

Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 (1) 1 BAUGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BAUGB)

Allgemeines Wohngebiet (I) G BauNDV

Zulässige Nutzungen

-Wohngebäude
 -Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 -Anlagen für Vervielfältigung
 -Gartenbaubetriebe
 -da der Versorgungs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 Abs.5 BAUGB)

Nicht zulässige Nutzungen

-Tankstellen (gemäß § 1 Abs.6 BAUGB)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BAUGB)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BAUGB)

GH max.

Gebäudehöhe (maximal, gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschloß-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion)

TH min-max.

Traufhöhe (Minimum-Maximum, gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschloß-Fußboden bis zur Scheitelhöhe der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand)

Grundflächenzahl (§ 9 BAUNVD)

zulässige Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl (§ 9 BAUNVD)

zulässige Geschosflächenzahl

Vollgeschosse (§ 9 BAUNVD)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BAUGB)

Bauweise (§ 9 (1) 2 BAUGB)

offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BAUGB)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BAUGB)

Je abgeschlossene 500 m² Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohnheiten zulässig.

Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Flächen sind für das Parken von Fahrzeugen, sowie den Anstoß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BAUGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BAUGB)

Versorgungsflächen

Zweckbestimmung

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BAUGB)

oberirdisch - 110 kV-Leitung

unterirdisch - 1 kV-Leitung

Schutzstreifenbegrenzungslinien

Im Schutzstreifenbereich (zwischen den Schutzstreifenbegrenzungslinien der 110-kV Leitung gilt ein generelles Bauverbot

Sobald die bestehende Leitung abgerüstet und die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gelöscht worden sind, ist das Bauverbot aufgehoben.

Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauer-Heimgärten, Sport-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 (1) 15 BAUGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Spielplatz

Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsgebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landschaftliche Nutzung oder Misch-Festsetzungen

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) 25 BAUGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Kompensationsflächen gemäß § 1a BAUGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG)

Anpflanzen

Bäume

Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Erhaltung

Bäume

Die Ausgestaltung der "öffentlichen Grünflächen" ist entsprechend Nr. 1 Abs. 12 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Harsewinkel zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach §§ 136-139e BAUGB "Grundsatz für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen" durchzuführen.

Die Ausgestaltung der "privaten Grünflächen" mit Pflanzgebot ist entsprechend der Nr. 5 der baugesetzlichen Festsetzungen durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BAUGB sind die "öffentlichen Grünflächen" mit Pflanzgebot dem Gesamtgebiet zugeordnet.

2) Baugesetzliche Festsetzungen

Dachneigung

Dachneigung (Min-Max)

2.8. 7-45°

Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports ist Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zulässig.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1) Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbauplan-Entwässerungsplänen. Die Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschloß-Fußboden der Wohngebäude darf 0,50m (3 Stiegen) über der vom Tiefbauamt der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage nicht überschreiten. Die Angabe dieser Höhenlage erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel.

2) Stellplätze/Verriegelung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Stellplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegepflasterungen sind so auszuführen, daß durch eine Planierung des Lagenmittels Mikroplastik durch das Vorziehen von "Brettfugen" (Großplastik) eine möglichst geringe Flächenverriegelung erfolgt.

Eine Flächenverriegelung durch Asphaltbeläge oder Betonoberflächenbeläge ist unzulässig.

Vor Beginn der Arbeiten ist die Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel einzuholen.

Auf Stellplatzflächen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reparatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.

3) Zufahrten

Für jedes Grundstück lausgenommen der Grundstücke, die mit Doppelhäusern/Hausgruppen bebaut werden darf nicht mehr als eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Ausnahmen sind in besonderen Fällen zulässig.

Vor Garagen sind geeignete Stellplätze mit einer Abstellplatz von mindestens 5m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

4) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedungen sind folgende Materialien unzulässig:

Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metalllemente, geschlossene Glaslemente, Mauerwerk und Kletterpflanzen vollständig zu begrünen

Stellplätze und Garagen 15 16 BAUNVD und Nebenanlagen 15 16 BAUNVD sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet sind zur Straßenseite hin mit Schling- und Kletterpflanzen vollständig begrünt werden.

In den Einfriedungs- und Kreuzungsbereichen sind im Rahmen der Planung und Ausführung der Einfriedungen die Sichtreiecke zu berücksichtigen.

5) Pflanzgebotflächen gemäß § 9 (1) 1a BAUGB

Kompensationsfläche gemäß § 1a BAUGB

25% der privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen wie folgt zu bepflanzen:

auf je angelegte 150qm der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist mindestens ein heimisches Laubbäum der mittleren Größe (Höhe mind. 1,00m) mit einem Stammumfang von 18-20cm, Sorte z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche etc. oder Auhornbäume, als Hochstamm, wie z.B. der Arten Apfel, Birne, Kirsche etc.) festgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

auf je angelegte 100qm von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche sind mindestens 2qm mit Sträuchern der Sorte z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuß, Weiden, Schlehe etc. im Gruppen zu mind. 3 Stück/10-15cm hoch festgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1a BAUGB sind diese Pflanzgebotflächen den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet.

6) Begrünung

Mindestens 25% der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

7) Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen und Carportsanlagen, d.h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Stellplätzen, sind unzulässig.

Garagen, Carports, Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

8) Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BAUGB

Gemäß § 9 Abs. 1a BAUGB ist die im Rahmen der Kompensationsflächenberechnung unter "Stufe 2 Punkt 3" festgesetzte Fläche dem Gesamtgebiet zugeordnet.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Sichtreiecke

Die innerhalb der Sichtreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,50m Höhe, bezogen auf die Fahrbahn-oberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sperrplanken (gesperrt für den Kfz-Verkehr)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschosflächenzahl

Bauweise

Dachneigung

Traufhöhe

Gebäudehöhe

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grundstücksgrenzen (geplant)

HINWEISE

Wenn bei den Baugrößen Anzeichen von Altlasten (z.B. Verfüllung, Geruch) entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend darüber zu informieren.</