

**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
Grünländige Biotopstrukturen, 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 Wirtschaftsgrundland, 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
Grünländige Biotopstrukturen, z.B. Nadelwaldmonokulturen, stellenweise durchsetzt mit Vegetation der Wertegruppe 5	3
Nadelbaummonokulturen	2
Wirtschaftsgrundland, intensiv genutzt	1
Ackerflächen (intensiv genutzt)	0
Naturnahere Gewässer	0
Naturnahere Flächen	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 Pflanzgebotstafeln" sowie an dem vom HULB erarbeiteten Entwurf zur 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	Auszugleichende beiträchtige Fläche (ha)
WA-FLÄCHEN	4,57	0,4	1,83
VERKEHRSFL. NEU	0,54	0,54	0,54
BEISTAND	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  
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 Pflanzgebotstafeln"

**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	5	0,30	0,59
K 4	MINIMIERUNGSMASSNAHME			
K 5	MINIMIERUNGSMASSNAHME			

**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 KOMPENSATIONEN FLÄCHEN (ha)	WERTIGKEIT DER "STATUS-QUO"-FLÄCHEN	MULTIPLIKAT WERTIGKEIT
WA-Flächen/Verkehrsflächen	2	6,76
GESAMT		6,76

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

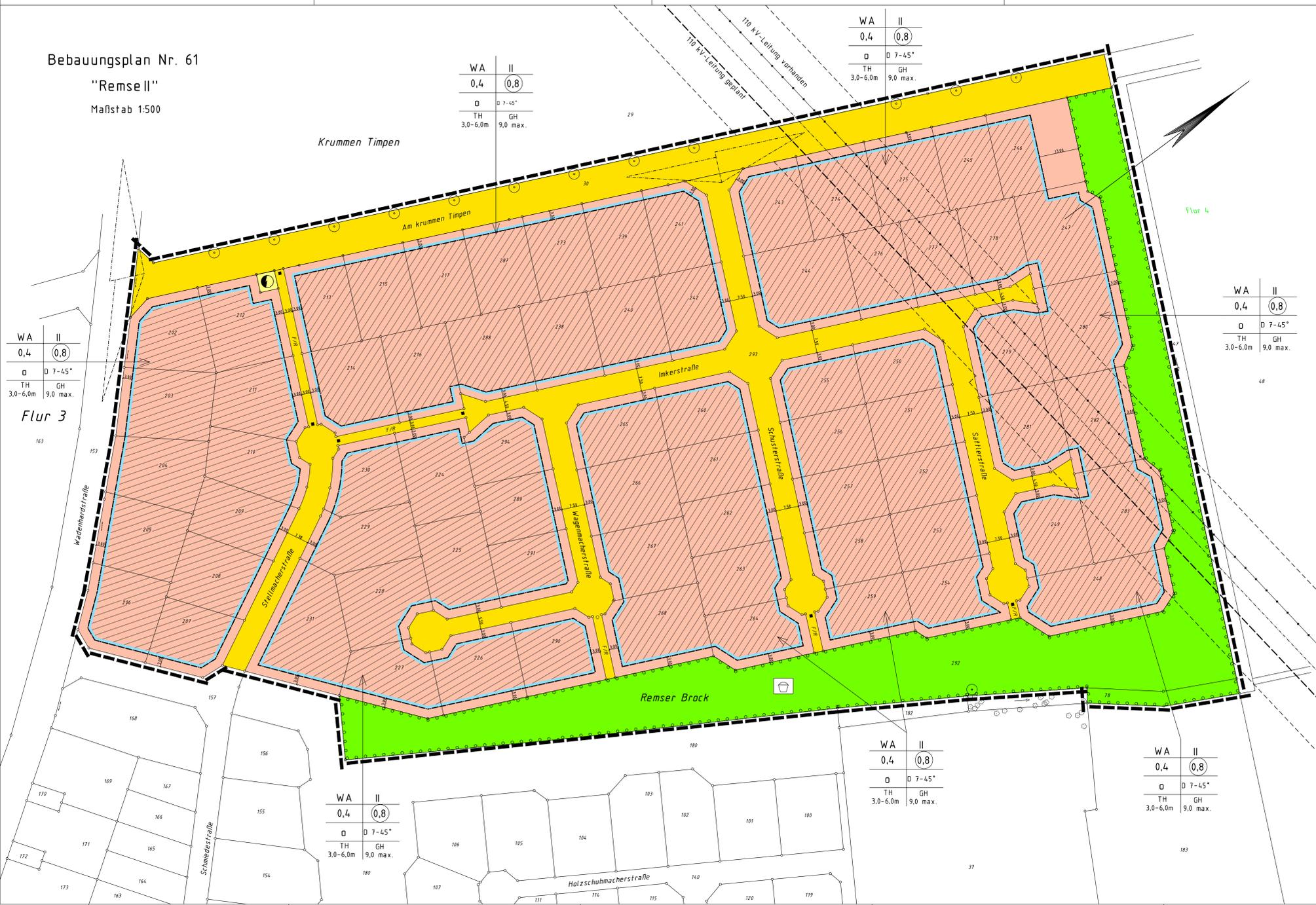
KOMPENSATIONEN FLÄCHEN (ha)	WERTIGKEIT	MULTIPLIKAT WERTIGKEIT	
K 1	0,42	5	2,10
K 2	0,38	3	1,14
K 3	0,30	5	1,50
K 4	MINIMIERUNGSMASSNAHME		
K 5	MINIMIERUNGSMASSNAHME		
GESAMT			4,74

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



**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 (BauleVO)  
-der Bauvorschriften (BauV)  
-der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)  
sowie die Neufassung der Bauleitverordnung vom 27. August 1997 (BGBl. S.216)

**ERLÄUTERUNG 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 Vorkaufplätze, Garagen, Carports, Stellplätze  
-Gartenbaueinrichtungen  
-Anlagen für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 Abs.5 BauNDV)

**Nicht zulässige Nutzungen**

-Tankstellen (gemäß § 1 Abs.6 BauNDV)

**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 BauNDV)**

zulässige Grundflächenzahl

**Geschoßflächenzahl (§ 9 BauNDV)**

zulässige Geschosflächenzahl

**Vollgeschosse (§ 9 BauNDV)**

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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohnheiten zulässig.

**Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Fußgängerflächen 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 bestmögliche Leistung 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-Festsetzung

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 §§ 136-136c BauGB "Grundsatz für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen" durchzuführen.

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

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

**2) Baugestalterische Festsetzungen**

Dachneigung

Dachneigung (Min.-Max.)

Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports und Abwechslungen 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 über dem Niveau der Straßenebene liegen. Die 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 Vorliegen 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:

Sichtbretter, Kunststoff, geschlossene Metalllemente, geschlossene Glaslemente, Mauerwerk

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen vollständig zu begrünen.

Stellplätze und Garagen 15 16 BauNDV und Nebenanlagen 15 16 BauNDV 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 Sichtbereiche zu berücksichtigen.

**5) Pflanzgebotstafeln gemäß § 9 (1) 25 BauGB**

Kompensationsfläche gemäß § 1a BauGB

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

auf je angelegte 150qm von 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 Straucharten der Sorte z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuß, Weiden, Scheuch etc. in Gruppen zu mind. 3 Stück/10-15cm hoch festgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind diese Pflanzgebotstafeln 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**

Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke 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)

Nutzungsschablonen

**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.

**HINWEIS**

Für die Dachneigung wird empfohlen Farbe "rot" bis "rotbraun"

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasterarchiv übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Absatz 1 des BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 29.09.1998 aufgestellt worden.

Der Beschluß wurde am 23.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Harsewinkel, den ...2001

gez. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs.2 des BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 31.08.2000 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Harsewinkel, den ...2001

gez. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Begründung und Text gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 20.11.2000 bis 22.12.2000 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 06.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Harsewinkel, den ...2001

gez. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und § 7 der GO NW vom Rat der Stadt am 06.03.2001 als Sitzung beschlossen worden.

Harsewinkel, den ...2001

gez. Bürgermeister