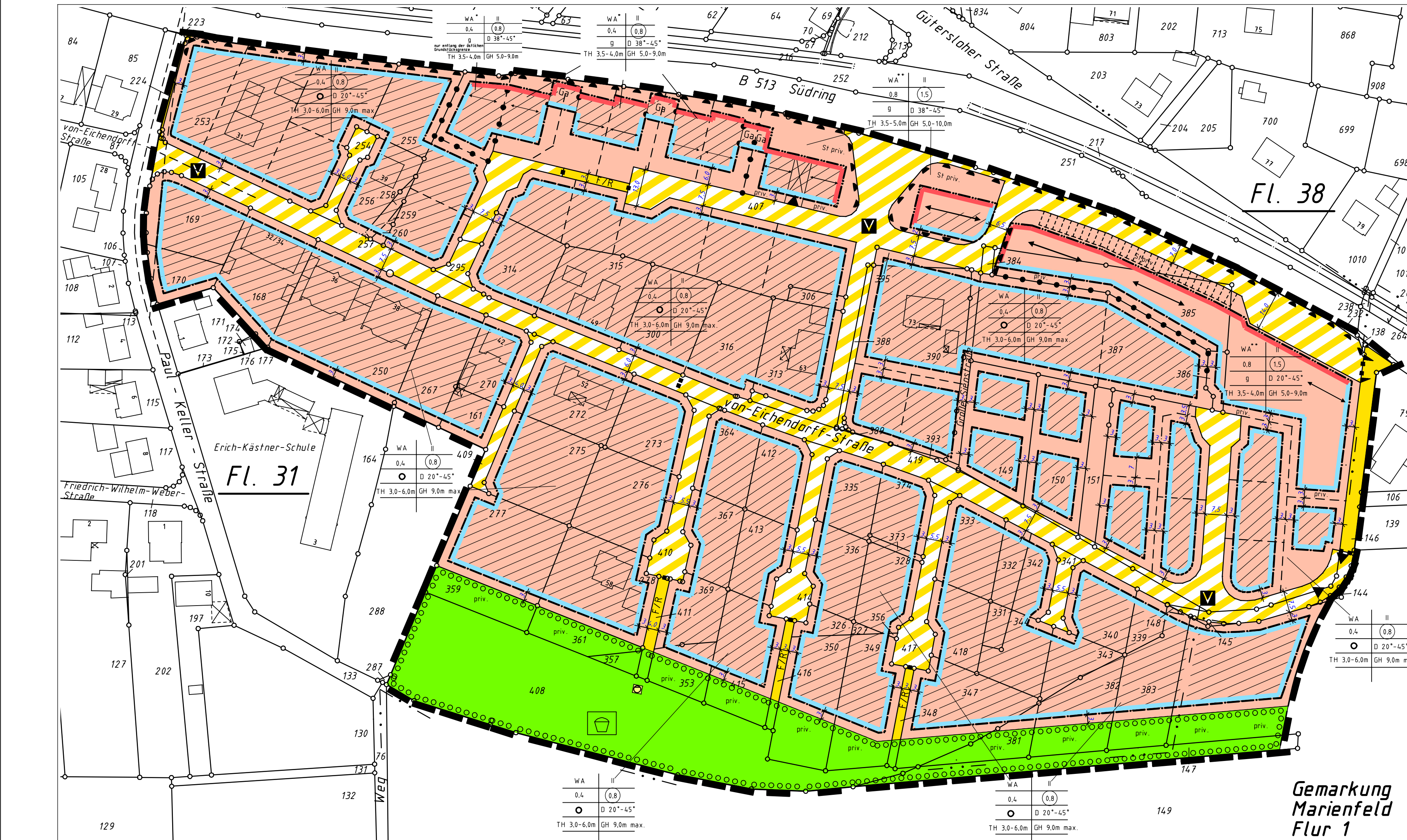




VERKEHRSFL. BESTAND	0,63	
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN NEU	0,40	
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN BESTAND	0,07	
ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ	0,05	
PRIVATE GRÜNFLÄCHE	0,32	
GESAMT	7,45	2,40

STUFE 2
BESTIMMUNG DER KOMPENSATIONSSMASSNAHMEN

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf folgenden Flächen im Bebauungsplangebiet sowie außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und gemäß obiger Biotopwertskala eingestuft.

- Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9(1) 25 BauGB festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ „Öffentliche Pflanzbonsflächen“ 0,40 ha abzüglich 10% (u.a. für Fuß- u. Radwege):
K 1: 0,36 ha der Wertstufe 5
- Auf den privaten Pflanzbonsflächen:
K 2: 0,32 ha der Wertstufe 5
- Auf den private Grundstücksflächen Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt, 25% Grundstücksfläche im WA- und WA*-Gebiet mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (vgl. Punkt 5 der textl. Fesetzungen):
K 3: 0,93 ha der Wertstufe 3
- Auf Flächen außerhalb des Plangebietes:
K 4: 0,54 ha der Wertstufe 2
Gemarkung Greffen, Flur 14 Flurstück 8
- Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Private Pflanzbonsflächen“:
K 5: MINIMIERUNGSSMASSNAHME
- Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt Garagen und Carports mind. zu 25 % mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.
K 6: MINIMIERUNGSSMASSNAHME

ZUORDNUNG DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN GEMÄSS § 9 Abs.1a BAUGB
Gemäß § 9 Abs.1a BauGB sind die Kompensationsflächen unter Punkt 1 und 4 dem Gesamtgebiet zugeordnet. Gemäß § 9 Abs.1a BauGB sind die Kompensationsflächen unter Punkt 2 den jeweiligen Grundstücksflächen, die Kompensationsflächen unter Punkt 3 den jeweiligen Grundstücksflächen im WA- und WA*-Gebiet zugeordnet.

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 anzurechnende Kompensationsflächen mit in die Berechnung einfließen:

FLÄCHEN (ha)	WERTIGKEIT „STATUS-QUO“	WERTIGKEIT „NEU“	ANZURECHNENDER FLÄCHENWERT FÜR DIE KOMPENSATION (ha)
K 1 0,36	2	5	0,22
K 2 0,40	2	5	0,24
K 3 0,93	2	3	0,31
K 4 0,54	2	5	0,32
K 5	MINIMIERUNGSSMASSNAHME		
K 6	MINIMIERUNGSSMASSNAHME		

STUFE 3
Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind bezogen auf ihren Biotopwert flächenmäßig in „STUFE 1“ ermittelt worden. In „STUFE 2“ wurden die Kompensations-maßnahmen und deren anzusetzender Biotopwert bestimmt.

Durch Multiplikation der einzelnen Flächen mit ihrem zuzuordnenden Biotopwert ergeben sich Zahlenwerte, so daß ein rein mathematischer Vergleich von „ERFORDERLICHER KOMPENSATION“ und „ERBRACHTER KOMPENSATION“ möglich ist.

„ERFORDERLICHE KOMPENSATION“ (vgl. „STUFE 1“)			
FLÄCHEN	ERFORDERLICHE KOMPENSATIONS FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT DER „STATUS-QUO“-FLÄCHEN	MULTIPLIKATIONSWERT
WA-Flächen/Verkehrsflächen			
GESAMT	2,40	2	4,80

„ERBRACHTER KOMPENSATION“ (vgl. „STUFE 2“)			
FLÄCHEN	KOMPENSATIONS FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT	MULTIPLIKATIONSWERT
K 1	0,22	5	1,10
K 2	0,24	5	1,20
K 3	0,31	3	0,93
K 4	0,32	5	1,60
K 5	MINIMIERUNGSSMASSNAHME		
K 6	MINIMIERUNGSSMASSNAHME		
			<u>GESAMT: 4,83</u>

Der mathematische Vergleich zeigt im Ergebnis einen Ausgleich von „Erforderlicher Kompensation“ und „Erbrachter Kompensation“. Zu berücksichtigen sind die Minimierungsmaßnahmen unter K 5 und K 6.

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

Harrewinkel, den	.	2000	
------------------	---	------	--

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Absatz 1 des BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom . 2000 aufgestellt worden.			
Der Beschluß wurde am	.	2000	ortsüblich bekanntgemacht.
Harrewinkel, den	.	2000	
Bürgermeister			

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs.2 des BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom . 2000 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.			
Harrewinkel, den	.	2000	
Bürgermeister			

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Begründung und Text gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom . 2000 bis . 2000 öffentlich ausliegen.			
Die öffentliche Auslegung wurde am	.	2000	ortsüblich bekanntgemacht.
Harrewinkel, den	.	2000	
Bürgermeister			

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am . 2000 angezeigt.			
Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom	.	2000	
Harrewinkel, den	.	2000	
Bürgermeister			

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und § 7 der GONW vom Rat der Stadt am . 2000 als Satzung beschlossen worden.			
Harrewinkel, den	.	2000	
Bürgermeister			

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am . 2000 angezeigt.			
Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom	.	2000	
Harrewinkel, den	.	2000	
Bürgermeister			

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am . 2000 angezeigt.			
Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom	.	2000	
Harrewinkel, den	.	2000	
Bürgermeister			

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB ab . 2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.			
Anzeige, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am	.	2000	ortsüblich bekanntgemacht worden.
Harrewinkel, den	.	2000	
Bürgermeister			

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB ab . 2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.			
Anzeige, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am	.	2000	ortsüblich bekanntgemacht worden.
Harrewinkel, den	.	2000	
Bürgermeister			

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB ab . 2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.			
Anzeige, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am	.	2000	ortsüblich bekanntgemacht worden.
Harrewinkel, den	.	2000	
Bürgermeister			

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB ab . 2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.			
Anzeige, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am	.	2000	ortsüblich bekanntgemacht worden.
Harrewinkel, den	.	2000	
Bürgermeister			

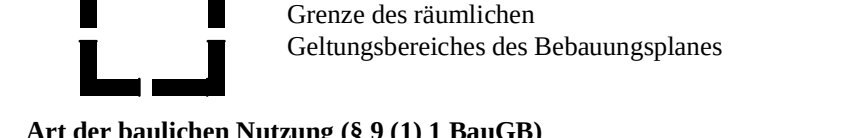
BEBAUUNGSPLAN NR.17 „VENNERGÄRTEN“
RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 06.11.1997 zum Bebauungsplan Nr.17 „Vennergärten“ gültige Fassung -der Baunutzungsverordnung (BauNVO) -der Planzonenverordnung (PlanZV) -der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) -der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) sowie die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141)

ERLÄUTERUNGEN ZU ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.) Festsetzungen nach § 9 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



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

WA/WA*	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Zulässige Nutzungen - Wohngebäude - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Ausnahme zulässige Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen Nicht zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs.6 und 9 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
WA**	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Zulässige Nutzungen - Wohngebäude - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gemäß § 1 Abs.6 BauNVO) Ausnahme zulässige Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen Nicht zulässig Nutzungen gemäß § 1 Abs.6 und 9 BauNVO - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
GH max.	Gebäudehöhe (maximal), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion
GH min-max.	Gebäudehöhe (Minimum-Maximum), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion
TH min-max.	Traufhöhe (Minimum-Maximum), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Abschluß der Wand
Für WA** gilt: Traufen länger als 12m sind unzulässig. Bei Gebäudelängen größer 12m sind in mind. 3m und maximal 5m Breite die Traufe unterbrechende Konstruktionen vorzusehen. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) z.B. 0,8 zulässige Geschoßflächenzahl Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)	Bauweise (§ 22 BauNVO)
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) Baugrenze Baulinie überbaubare Grundstücksflächen
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB) Bis 499qm Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ab 500qm bis 699qm Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.	

Ab 700qm Grundstücksfläche sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerzonen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	verkehrsbenutzter Bereich
	Fuß- und Radweg
	St. priv.
	Garagen
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Ausfahrt nur für den Anlieferverkehr
	Durchfahrtsbereich
	Ein- / Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

	Versorgungsflächen
	Zweckbestimmung
	Elektrizität

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)

	Versorgungsflächen
	Zweckbestimmung
	Abwasser (Pumpstation)

Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 (1) 15 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
	In den öffentlichen Grünflächen verlaufen Fuß- und Radwege
	Zweckbestimmung
	öffentlicher Spielplatz
	priv.
	private Grünfläche

Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzten Flächen 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)
--	--

Die Ausgestaltung der „öffentlichen Grünflächen“ ist entsprechend Nr.1 Abs. 1.2 der Anlage zu § 2 Abs.3 der Satzung der Stadt Harrewinkel zur Erhebung von Kostenersatzgebühren §§ 135a-135c BauGB „Grundsätze 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, die „privaten Grünflächen mit Pflanzgebot“ den jeweiligen Grund-stücksflächen zugemot.

2.) Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung	Dachneigung (Min.-Max.)
z.B. 38-45	Für WA gilt: Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen zulässig

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Höhenlage der Gebäude**
Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- u. Entwässerungsplänen. Die Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fertig-Fußboden der Wohngebäude darf 0,54m (3 Steigungen) über der vom Tiefbauamt der Stadt Harrewinkel angegebenen Höhenlage nicht überschreiten. Die Angabe dieser Höhenlage erfolgt entsprechend den Straßenausbau- plänen des Tiefbauamtes der Stadt Harrewinkel.
- Stellplätze/Versiegelung**
Für WA und WA* gilt:
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen.
Stellplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegepflasterungen sind so auszuführen, daß durch eine Maximierung des Fugenanteils (Kleinpflaster) oder durch das Vorsehen von „Breitfugen“ (Großpflaster) eine möglichst geringe Flächenversiegelung erfolgt. Eine Flächenversiegelung durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig.
Vor Beginn der Arbeiten ist die Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Harrewinkel einzuholen.
Auf Stellplatzflächen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reparatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.
Für WA gilt:**
Eine Flächenversiegelung der eigentlichen Stellplatzflächen (ausgenommen Fahrbahnen)

durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig, sofern wasserrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

3.) Zufahrten
Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen im WA und WA*-Gebiet ist ein Abstellplatz von mindestens 5m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

4.) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Für WA, WA* gilt:
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig:
Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune.
Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedigungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen vollflächig zu begrünen.

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und zur Straßenseite hin mit Schling- und Kletterpflanzen vollflächig begrünt werden

Für die Grundstücksflächen entlang der B 513 (WA*-Flächen) sowie für die Eckgrundstücke B 513/neue Erschließungsstraße gilt:
Einfriedigungen entlang der B 513 sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
Zulässig sind Metallgitterzäune und Laubholzhecken.
Die privaten zur B 513 orientierten nicht überbaubaren Grund-stücksflächen sind als gestaltete Vorgärten anzulegen.

In den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen sind im Rahmen der Planung und Ausführung von Einfriedigungen die Sicht-dreiecke zu berücksichtigen.

5.) Pflanzgebotflächen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB Kompensationsfläche gemäß § 1a BauGB
25% der privaten Grundstücksflächen im WA und WA*-Gebiet sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen wie folgt zu bepflanzen:

auf je angefangene 150qm von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20cm, Sorte z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche etc. oder auch Obstbäume, als Hochstamm, wie z.B. der Arten Apfel, Birne, Kirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

auf je angefangene 100qm von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche sind mindestens 20qm mit Sträuchern der Sorte z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe etc. (in Gruppen zu mind. 3 Stück/60-80cm hoch) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß §9 Abs. 1a BauGB sind die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet.

6.) Garagen, Carports, Stellplätze
Garagen- und Carportanlagen, d.h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Stellplätzen, sind im WA und WA*-Gebiet unzulässig.

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

7.) Werbeanlagen
Für WA gilt:**
Werbeanlagen an jeder Fassadenfläche sind bis zu 6qm zulässig
Werbeanlagen im Bereich der Örtgänge und Traufen sind unzulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig.
Bepflanzungen (Kompensationsflächen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG)
Ausnahme: werbeanlagen, wenn sichergestellt, daß sich die Werbeanlagen in Art und Maß der Ausführung dem Gesamtbild unterordnen. Das auf das Gesamtgebiet bezogene äußere Erscheinungsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

8.) Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist die im Rahmen der Kompensations-flächen berechnung unter „STUFE 2, Punkt 4“ festgesetzte Fläche dem Gesamtgebiet zugeordnet.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Sichtdreiecke
	Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gehenden, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5m Höhe, bezogen auf die Fahrbahn-oberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzuräumen.
	Der gekennzeichnete Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche darf mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art befahren werden, sofern diese der Bewirtschaftung der über diese Verkehrsfläche erschlossenen landwirt-schaftlichen Flächen dienen.

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Sperrelemente (gesperrt für den Kfz-Verkehr)
	Firstrichtung

Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Geschoßflächenzahl	Bauweise	Dachneigung	Traufhöhe	Gebäudehöhe

IMMISSIONSSCHUTZ

Für WA* und WA gilt:**
Im Bereich der zur B 513 orientierten Dachflächen sind Öffnungen unzulässig.
In Giebelflächen, die direkt (Norden) bzw. indirekt (Westen, Osten) zur B 513 orientiert sind, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III nach VDI mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen mit mechanischen Antrieb, die auch bei geschlossenem Flügel eine Lüftung ermöglichen, und/oder Türen gleicher Schallschutzklasse einzubauen.

Die Grundrisse von Wohnungen in diesen Bereichen (WA* und WA**) sind dargestellt auszulegen, daß Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs.7 BauO NW mit Ausnahme von Küchen, Hausarbeitsräumen, Arbeitsräumen, Bastel- und Hobbyräumen, mit ihren Öffnungen nach Süden orientiert sind. Eine zusätzliche Belichtung und Belüftung von Osten oder Westen ist dann zulässig, wenn Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III nach VDI mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen mit mechanischen Antrieb, die auch bei geschlossenem Flügel eine Lüftung ermöglichen, und/oder Türen gleicher Schallschutzklasse eingebaut werden.
Bei anderweitigen Nutzungen ist durch entsprechende Grundrißgestaltung der Gebäude bzw. durch Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, daß die Richtwerte für die benachbarten „WA“-Flächen – tags 55dB(A) nachts 40 dB(A) – eingehalten werden.
Für die festgesetzten WA-Flächen entlang der Bundesstraße gilt: Entlang der Bundesstraße 513 ist auf den privaten Grundstücksflächen in einem Abstand von 0,5m von der Straßenbegrenzungslinie lückenlos eine 2,50m hohe Lärmschutzwand aus Ziegelmauerwerk zu errichten. Die Lärmschutzwand ist zur Straßenseite hin vollflächig mit Schling- und / oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Der Bereich von 0,5m zwischen Lärmschutzwand und Straßenbegrenzungslinie ist durchgängig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

FESTSETZUNG ZU § 51a LANDESWASSERGESETZ

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, unter der Voraussetzung eines ausreichenden Freiflächenanteils über Muldenversickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Diese Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen (§ 51a Abs.1 und 2 Landeswassergesetz NW) und über Notüberläufe an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Wenn der Nachweis erbracht wird, daß eine Versickerung auf den Grund-stücksflächen aufgrund des zur Verfügung stehenden Freiflächenanteils nicht möglich ist, muß ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation erfolgen.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

---	Grundstücksgrenzen -geplant-
-----	------------------------------

HINWEIS

Wenn bei den Bauarbeiten Anzeichen von Altablagerungen (z.B. Verfärbung, Geruch) entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend darüber zu informieren.

KOMPENSATIONSSMASSNAHMEN GEMÄSS § 4 LANDSCHAFTSGESETZ NW

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.17 „Vennergärten“ führt gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Vom Eingriff sind ausschließlich landwirtschaftliche Flächen betroffen.

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

BIOTOPTYP / NUTZUNGSTYP	BIOTOPWERT
Großflächige Biotopkomplexe, größer als 1 ha ausgeprägte Biotopkomplexe, auch kleiner als 1 ha Einzelbiotopstrukturen der Wertgruppe 6	7
Einzelbiotopstrukturen, z.B. -Laubmischwald größer als 1 ha -Naturnähe Gewässer: Fließgewässer oder stehende Gewässer mit uferbegleitenden Gehölzen -Feuchtröhrland, extensiv genutzt, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschaftselementen Einzelbiotopstrukturen, z.B.: -Extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschaftselementen (z.B. Wallhecken) -Laubmischwald kleiner als 1 ha -Naturferne Gewässer mit uferbegleitendem Gehölzbestand -Feuchtröhrland (u.a.Dauergrünland, intensiv genutzt) -Feldgehölze, Gebüsche, Wallhecken -Verbrachung („frühes Sukzessionsstadium“)	6
Einzelbiotopstrukturen, z.B.: -Nadelwaldmonokulturen, stellenweise durchsetzt mit Vegetation der Wertgruppe 5 Einzelbiotopstrukturen, z.B.: -Nadelbaummonokulturen -Gartenflächen -Wirtschaftsgrünland, intensiv genutzt -Ackerflächen (intensiv genutzt) -Naturferne Gewässer	5
-Mäßig versiegelte Flächen	4
-Versiegelte Flächen	3
-Versiegelte Flächen	2
-Versiegelte Flächen	1
-Versiegelte Flächen	0

(Die Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen einschl. ihrer Bewertung orientiert sich an dem vom IMU-Institut, München, im September 1993 herausgegebenen Gutachten „Bewertungsverfahren zur Erfassung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben“ sowie an dem vom MURL erarbeiteten Entwurf zur Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bauleitplanung (1993), der an die Bewertungsgrundlagen von Adam