

**BEBAUUNGSPLAN NR.64 „AM MÜHLENFELD“**

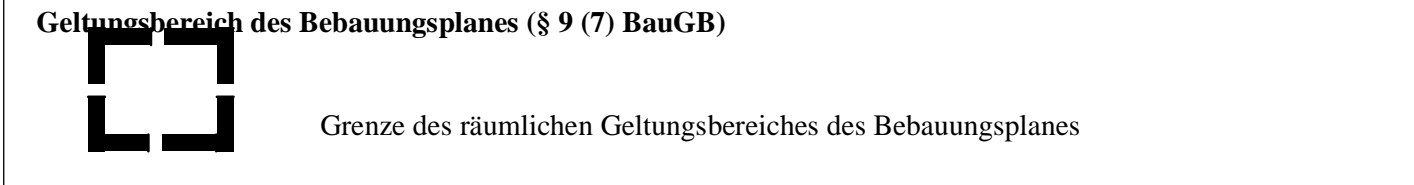
**RECHTSGRUNDLAGE**

Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 09.12.1998 zum Bebauungsplan Nr.64 „Am Mühlentfeld“ gültige Fassung

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)
- die Neufassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01. März 2000
- sowie die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141)

**ERLÄUTERUNGEN ZU ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

**1.) Festsetzungen nach § 9 BauGB**



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

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
<b>Zulässige Nutzungen</b>	-Wohngebäude -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
<b>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen</b>	-Betriebe des Beherbergungsgewerbes, -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, -Anlagen für Verwaltungen, -Gartenbaubetriebe, -die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 Abs.5 BauNVO)
<b>Nicht zulässige Nutzungen</b>	-Tankstellen (gemäß § 1 Abs.6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

	<u>Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)</u>
<b>GH max.</b>	Gebäudehöhe (maximal), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion
<b>TH min-max.</b>	Traufhöhe (Minimum-Maximum), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand

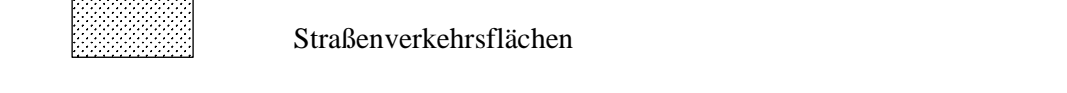
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,4** zulässige Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- z.B. 0,8** zulässige Geschoßflächenzahl
- Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- o** offene Bauweise
  - überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksflächen

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

Für jedes Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Einliegerwohnung nach §11 II. WoBauG gilt als Wohneinheit

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



**2.) BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

**Dachneigung**

**z.B. 7-45°** Dachneigung (Min.-Max.)  
Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen Zulässig.

- 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 Harsewinkel angegebenen Höhenlage nicht überschreiten. Die Angabe dieser Höhenlage erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel.
- Stellplätze/Versiegelung**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Stellplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegpflasterungen sind so auszuführen, daß durch eine Maximierung des Fugenanteils (Kleinpflaster) oder durch das Vorsehen von „Breit-fugen“ (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 Harsewinkel einzuholen. Auf Stellplatzflächen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reparatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.
- Zufahrten**  
Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.
- Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen**  
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, Mauerwerk. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedigungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und zur Straßenseite hin mit Schling- und Kletterpflanzen vollflächig begrünt werden. In den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen sind im Rahmen der Planung und Ausführung von Einfriedigungen die Sichtdreiecke zu berücksichtigen.
- Pflanzgebotsflächen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB**  
**Kompensationsfläche gemäß § 1a BauGB**  
25% der privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laub- und Gehölzarten wie folgt zu bepflanzen:  
auf je angefangene 150qm von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm I. 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 Straucharten 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.

- Begrünung**  
**Kompensationsfläche gemäß § 1a BauGB**  
Mindestens 25% der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Garagen, Carports, Stellplätze**  
Garagen- und Carportanlagen, d.h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Stellplätzen, sind unzulässig. Garagen, Carports, Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB**  
Gemäß § 9 Abs.1a BauGB ist die im Rahmen der Kompensationsflächenberechnung unter „Stufe 2, Punkt 4“ festgesetzte Fläche dem Gesamtgebiet zugeordnet.

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Nutzungsschablone

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

**Festsetzung zu § 51a Landeswassergesetz**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern bzw. zu verrieseln. Die dafür erforderlichen Versickerungsanlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen (§ 51a Abs. 1 u. 2. Landeswassergesetz NW) und über Notüberläufe an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

--- Grundstücksgrenzen -geplant-

**HINWEISE**

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

**Hinweis zu möglichen Gerüchen**  
Es wird darauf hingewiesen, daß innerhalb des Wohngebietes Gerüche aus der benachbarten Landwirtschaft auftreten können.

**KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.64 „Am Mühlentfeld“ führt gemäß § 1a BauGB und §§ 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 / NUTZUNGSSTYP	BIOTOPWERT
Größtflächige 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 -Naturnahe Gewässer: Fließgewässer oder stehende Gewässer mit uferbegleitenden Gehölzen -Feuchtrümland, extensiv genutzt, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschaftselementen	6
Einzelbiotopstrukturen, z.B. -Extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschaftselementen (z.B. Wallhecken) -Laubmischwald kleiner als 1 ha -Naturfernes Gewässer mit uferbegleitendem Gehölzbestand -Feuchtrümland (u.a.Dauergrünland, intensiv genutzt) -Feldgehölze, Gebüsche, Wallhecken -Verbrachung („frühes Sukzessionsstadium“)	5
Einzelbiotopstrukturen, z.B.: -Nadelwaldmonokulturen, stellenweise durchsetzt mit Vegetation der Wertgruppe 5	4
Einzelbiotopstrukturen, z.B.: -Nadelbaummonokulturen -Gartenflächen -Wirtschaftsgrünland, intensiv genutzt	3
-Ackerflächen (intensiv genutzt) -Naturferne Gewässer	2
-Mäßig 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, Nohl, Valentin, angelehnt ist)

**STUFE 1**

**BEWERTUNG DES STATUS-QUO/FLÄCHENERMITTLUNG**

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr.64 „Am Mühlentfeld“ ca.0,76 ha ist landwirtschaftlich genutzt. Gemäß obiger Werteskala ergibt sich die **Wertigkeitsstufe 2** für die Gesamtfläche.

**ERMITTLUNG DER AUSZUGLEICHENDEN BEEINTRÄCHTIGTEN FLÄCHEN**

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

FLÄCHEN	ha	GRZ	Auszugleichende beeinträchtigte Fläche (ha)
<b>WA-FLÄCHEN NEU</b>	0,64	0,4	0,25
<b>VERKEHRSL. NEU</b>	0,05		0,05
<b>VERKEHRSL. BESTAND</b>	0,07		-----
<b>GESAMT</b>	<b>0,76</b>		<b>0,3</b>

**STUFE 2**

**BESTIMMUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

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

- Auf den privaten Grundstücksflächen (25% von 0,64= 0,16) (vgl. Punkt der textl. Festsetzungen)

**K 1: 0,16 ha der Wertstufe 3**

Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt, 25% seiner Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Auf Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes Gemarkung Harsewinkel, Flur 13, Flurstück 49 (tlw.)

**K 2: 0,15 ha der Wertstufe 5**

Da die einzelnen Kompensationsflächen bereits eine „Status-Quo“-Qualität haben, können nur die in das Verhältnis „Status-Quo-Biotopwert“ zu „Neuer Biotopwert“ gesetzten Flächengrößen als anzurechnende Kompensationsflächen mit in die Berechnung einfließen:

FLÄCHEN (ha)	WERTIGKEIT „STATUS-QUO“	WERTIGKEIT „NEU“	ANZURECHNENDER FLÄCHENWERT FÜR DIE KOMPENSATION(ha)
<b>K 1</b> 0,16	2	3	0,05
<b>K 2</b> 0,15	2	5	0,09

**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 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	0,3	2	0,6
<b>GESAMT</b>	<b>0,3</b>		<b>0,6</b>

**„ERBRACHTER KOMPENSATION“ (vgl. „STUFE 2“)**

FLÄCHEN	KOMPENSATIONS FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT	MULTIPLIKATIONSWERT
<b>K 1</b>	0,05	3	0,15
<b>K 2</b>	0,09	5	0,45
			<b>GESAMT: 0,60</b>

Das Ergebnis zeigt im mathematischen Vergleich einen Ausgleich von „Erforderlicher Kompensation“ und „Erbrachter Kompensation“.

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

Harsewinkel, den . . . . .20

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Absatz 1 des BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom . . . . .20 aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am . . . . .20 ortsüblich bekanntgemacht.

Harsewinkel, den . . . . .20

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs.2 des BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom . . . . .20 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Harsewinkel, den . . . . .20

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Begründung und Text gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom . . . . .20 bis . . . . .20 öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde am . . . . .20 ortsüblich bekanntgemacht.

Harsewinkel, den . . . . .20

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und § 7 der GO NW vom Rat der Stadt am . . . . .20 als Satzung beschlossen worden.

Harsewinkel, den . . . . .20

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am . . . . .20 angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom . . . . .20

Az.

Detmold, den . . . . .20 Bezirksregierung i.A.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 10 BauGB ab . . . . .20 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Anzeige, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am . . . . .20 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Harsewinkel, den . . . . .20

Bürgermeister

**Stadt Harsewinkel**

**Bebauungsplan Nr. 64**

**„ Am Mühlentfeld “**