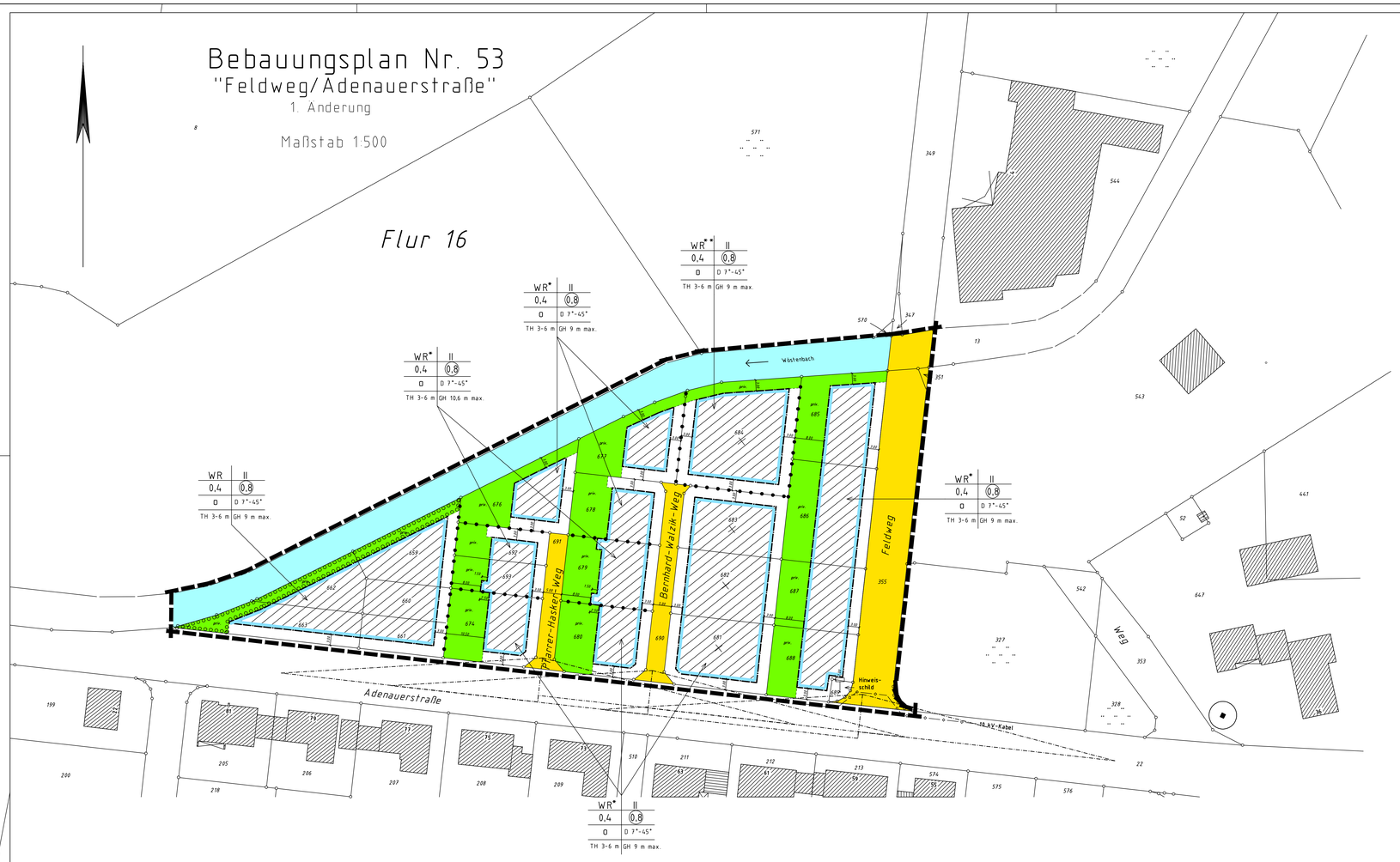
Bebauungsplan Nr. 53
"Feldweg/Adenauerstraße"
1. Änderung

Maßstab 1:500



SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Nutzungsschablone

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

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.

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

Harsewinkel, 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.

Harsewinkel, 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.

Harsewinkel, den . . 2000

Bürgermeister

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

Harsewinkel, den . . 2000

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und § 7 der GO NW vom Rat der Stadt am . . 2000 als Satzung beschlossen worden.

Harsewinkel, den . . 2000

Bürgermeister

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

Az:

Detmold, den . . 2000 Bezirksregierung
i.A.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 10 BauGB ab . . 2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Anzeige, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am . . 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Harsewinkel, den . . 2000

Bürgermeister

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN GEMÄSS § 4 LANDSCHAFTSGESETZ NW

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.53 "Feldweg/Adenauerstraße" führt gemäß § 1a BauGB und §§ 8-8c BNatSchG zu Eingriffen in Natur und Landschaft.
Der westliche Planbereich -Flurstücke 659,660,661,662,663- ist bereits bebaut. Im Rahmen der Kompensationsflächenermittlung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.53 "Feldweg/Adenauerstraße" werden die v.g. Grundstücksflächen nicht berücksichtigt.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges wurde folgende Wertskala 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 -Naturnahe Gewässer: Fließgewässer oder stehende Gewässer mit uferbegleitenden Gehölzen -Feuchtgrünland, 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 -Naturferneres Gewässer mit uferbegleitendem Gehölzbestand -Feuchtgrünland (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 ifÖ-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)

S T U F E 1

BEWERTUNG DES STATUS-QUO/FLÄCHENERMITTLUNG

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes beträgt 1,25 ha.
Gemäß obiger Wertskala ergibt sich die Wertigkeitsstufe 2 für die nachfolgende Ermittlung.

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)
WA-FLÄCHEN NEU	0,54	0,4	0,22
WA-FLÄCHEN BESTAND	0,13		
VERKEHRSFL. NEU	0,05		0,05
VERKEHRSFL. BESTAND	0,10		
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	0,25		
WASSERFLÄCHE	0,18		
GESAMT	1,25		0,27

S T U F E 2

BESTIMMUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

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

1.) Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9(1) 25 BauGB festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" und "privaten Grünflächen":

K 1: 0,25 der Wertstufe 3

2.) Auf den mit "x" gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen (30% von 0,24 ha) (vgl. Punkt 5 der textl. Festsetzungen)

K 2: 0,07 der Wertstufe 3

Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt, 30% seiner Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

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

K 3: 0,08 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)
K 1 0,25	2	3	0,08
K 2 0,07	2	3	0,02
K 3 0,08	2	5	0,05

S T U F E 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 ihren 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	MULTIPLIKATIONS-WERT
WA-Flächen/Verkehrsflächen GESAMT	2,27	2	0,54

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

FLÄCHEN	KOMPENSATIONS FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT	MULTIPLIKATIONS-WERT
K 1	0,08	3	0,24
K 2	0,02	3	0,06
K 3	0,05	3	0,25
		GESAMT:	0,55

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

Stadt Harsewinkel

Ortsteil Marienfeld

Bebauungsplan Nr. 53

"Feldweg/Adenauerstraße"

1. Änderung

Maßstab 1:500

Spitthöver und Jungemann
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

BEBAUUNGSPLAN NR.53 "FELDWEG/ADENAUERSTRASSE"- 1.Änderung

RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 01.09.1999 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.53 "Feldweg/Adenauerstraße" gültige Fassung
-der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
-der Planzeichenverordnung (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)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WR WR• WR•• Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässige Nutzungen
- Wohngebäude
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreung und Pflege ihrer Bewohner dienen

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Nutzungen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gemäß § 1 Abs.6 BauNVO)

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

TH 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 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 WR• gilt:
Je abgeschlossene 400qm Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

Bei Grundstücksflächen kleiner 400qm sind nur Doppelhaushälften mit 1 Wohneinheit je Hälfte zulässig.

Für WR•• gilt:
Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten

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

Straßenverkehrsflächen

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (13) BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

10-KV-Kabel

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

Private Grünflächen

(Kompensationflächen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG)

In den privaten Grünflächen sind nach Maßgabe der Nummer 4 der baugestalterischen Festsetzungen Einfriedigungen zulässig. Zulässig sind auch bauliche Anlagen im Sinne des § 65 Abs.1 Nr.28 BauONW, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Pergolen, Gartenhäuser etc.

Die festgesetzten privaten Grünflächen entlang des Wöstenbaches gelten in einer Tiefe von 1m als Räumstreifen, die von jeglicher Art baulicher Anlagen sowie von Bäumen und Sträuchern freizuhalten sind.

Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Wasserflächen

Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungplangebiet 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

2.) Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung

z.B. 7°-45° Dachneigung (Min-Max)

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

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.) 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 0,5Km (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.

2.) Stellplätze/Versiegelung
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Stellplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegeflästerungen 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 Harsewinkel einzuholen.
Auf Stellplatzflächen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reperatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.

3.) Zufahrten
Für jedes Grundstück (ausgenommen 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 und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

4.) 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 Einfriedungen sind folgende Materialien unzulässig:
Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Mauerwerk

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedungen 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

5.) Pflanzgebotsflächen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB
Kompensationsfläche gemäß § 1a BauGB
30% der privaten mit "x" gekennzeichneten Grundstücksflächen
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 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.

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

7.) 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.

8.) Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB
Gemäß § 9 Abs.1a BauGB ist die im Rahmen der Kompensationsflächenberechnung unter "STUFE 2" festgesetzte Fläche außerhalb des Plangebietes dem gesamten Plangebiet -mit Ausnahme der Flurstücke 659,660,661,662,663- zugeordnet.

12.14.2000