

Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 30.05.1996 zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 "Erweiterung der Ostheide-südlicher Teil" gültige Fassung

-des Baugesetzbuches (BauGB) -der Baunutzungsverordnung (BauNVO) -der Planzeichenverordnung (PlanzV)

-der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) -der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW)

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)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind -Wohngebäude

-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden -Betriebe des Beherbergungsgewerbes, -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. -Anlagen für Verwaltungen,

-Gartenbaubetriebe, Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind

ausnahmsweise zulässig -die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (1) 2 Baunvo).

Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind unzulässig -Tankstellen (§ 4 (3) Nr.5 BauNVO)

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Baunvo) F H max. Maximale Firsthöhe, gemessen ab Oberkante

Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante EG-Fertig- Fußboden

T H min-max. Traufhöhe (Minimum-Maximum) gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante EG-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

<u>Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)</u>

zulässige Grundflächenzahl

zulässige Geschoßflächenzahl

z.B. 0,4

z.B. (0,8)

z.B. II

<u>Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)</u>

Vollgeschosse [§ 20 Baunvo]

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

-----Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

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

> Pro Grundstück sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhausbebauung und Bebauung mit Hausgruppen max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit. Ausnahmsweise können 3 Wohneinheiten je Wohngebäude und Grundstück zugelassen werden, ausgenommen bei Doppelhäusern und Hausgruppen.

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

Straßenverkehrsflächen

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Versorgungsflächen

Zweckbestimmung Elektrizität

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

-♦**-**♦**-**♦**-** unterirdisch -10 KV- Kabel

2.) Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung

z.B. 38 - 45 Dachneigung (Min. - Max.)

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.) Gebäudehöhe

Harsewinkel.

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und Entwässerungsplänen. Die "Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante EG-Fertig-Fußboden" der Wohngebäude darf 0,54m (3 Steigungen) über der vom Tiefbauamt der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage nicht überschreiten. Die Angab. er Höhenlage "Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Es Fertig-Fußboden" erfolgt entsprechend den den Straßenausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt

2.) Versiegelung

Die nicht überbaubaren 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

Eine Flächenversiegelung durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig. Vor Beginn der Arbeiten ist die Zustimmung des Tiefbauamtes 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 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 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

4.) Pflanzgebotsflächen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB -Kompensationsfläche gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW-

25 % der privaten Grundstücksfläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen wie folgt zu bepflanzen:

-auf je angef. 150qm von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1.Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm, 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

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

Die Kompensationsmaßnahmen sind nachzuweisen, wenn eine Grundflächenzahl von 0,3 überschritten wird.

5.) Pflanzgebotsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB

Zu öffentlichen Verkehrsflächen liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen in WA-Bereichen gelten in einer Tiefe von lm als private Flächen mit Pflanzgebot § 9 (1) Nr.25a BauGB. Gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB sind diese privaten Pflanzgebotsflächen durchgängig mit niedrigwachsenden (= 0.5m)

heimischen Sträuchern und Blumen zu bepflanzen (z.B. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), sowie Einfriedigungen sind in diesem Bereich generell unzulässig.

6.) Einfriedungen im Anschluß an die gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgestzten Pflanzgebotsflächen

Einfriedigungen im Anschluß an die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 1m sind zulässig, wenn sie als Strauch- oder Heckenpflanzung mit heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden.

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune

Ausnahmsweise sind Einfriedigungen im Anschluß an die festgesetzten Pflanzgebotsflächen bis zu einer Höhe von 2m zulässig, wenn die einzufriedenden Flächen als Wohngärten genutzt werden und die Tiefe dieser Flächen mehr als 5m beträgt.

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

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente.

7.) Begrünung

Mindestens 50 % der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Bei offenen Stellplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Sichtdreiecke Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Nutzungsschablone

Art der baulichen

Geschossiakeit Nutzung Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl Dachneigung Bauweise Traufhöhe Firsthöhe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.b. von Baugebieten oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

<u> Hinweis</u>

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

Im Plangebiet ist die Beseitigung von Niederschlagswasser (Versickerung, Verrieselung) im Sinne des §51 LWG nicht möglich. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch die Gemeinde.

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN GEMÄSS § 4 LANDSCHAFTSGESETZ NRW.

Mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 "Erweiterung der Ostheide-südlicher Teil" wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 vorgenommen. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges wurde folgende Wertskala zur Biotopwertbestimmung zu Grunde gelegt, wobei die Stufe 1 die geringste ökologische Wertig-

keit charakterisiert:

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

BIOTOPTYP / NUTZUNGSTYP Grodilacnige Biotopkomplexe, groder als ina ausgeprägte Biotopkomplexe, auch kleiner als Iha Einzelbiotopstrukturen der Wertgruppe 6

Einzelbictopstrukturen, z.3.: -Laubmischwald größer als lha

-Naturnahe Gewässer: Fließgewässer oder stehende Gewässer mit uferbegleitenden Gehölzen -Feuchtgrünland, extensiv genutzt, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschafts-

Einzelbiotopstrukturen, z.ä.: -Extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschafts-

elementen (z.B. Wallhecken) -Laubmischwald kleiner als lha -Naturferne Gewässer mit uferbegleitendem

Gehőlzbestand -Feuchtgrünland (u.a. Dauergrünland, intensiv

-Feldgehölze, Gabüsche, Wallhecken -Verbrachung ("frühes Sukcessionsstadium) Einzelbiotopstrukturen, z.B.: -Nadelwaldmonokulturen, stellenweise

durchsetzt mit Vegetation der Wertgruppe 5 Einzelbiotopstrukturen, z.S.:

-Gartenflächen -Wirtschaftsgrünland, intensiv genutzt

-Ackerilachen (intensiv genutzt) -Naturferne Gewässer

-Mänig versiegelte Flächen

-Nadelbaummonokulturen

-Versiegelte Flachen

sowie an dem vom

(Die Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen einschl ihrer Bewertung orientiert sich an dem vom IMU-Institut, München im September 1993 herausgegebenen

Bewertungsverfahren zur Erfassung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben"

MURL erarbeiteten Entwurf zur Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bauleitplanung (1993), der an die Bewertungsgrundlagen von Adam, Nohl, Valentin angelehnt

BEWERTUNG DES STATUS-QUO/FLACHENERMITTLUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 "Erweiterung der Ostheide-südlicher Teil" wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 vorgenommen. Die Flächen im Plangebiet sind bebaut, die Freiflächen sind gärtnerisch genutzt.

Gemäß obiger Wertskala ergibt sich die Wertigkeitsstufe 3 für die Freiflächen.

ERMITTLUNG DER AUSZUGLEICHENDEN BEEINTRÄCHTIGTEN FLÄCHEN

Die festgesetzten Wohnbauflächen haben eine Fläche von Bislang konnten aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3, maximal 0,39 ha versiegelt werden. Aufgrund der neu festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können maximal 0,52 ha versiegelt werden. Es ergibt sich somit eine "auszugleichende beeinträchtigte

STUFE 2 BESTIMMUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Fläche" von 0,13 ha.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf folgenden Flächen nachgewiesen:

-Durch textliche Festsetzungen wird den Grundstückseigentümern auferlegt 30% der privaten Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, das entspricht einer Fläche von 0,39 ha.

Da die Kompensationsfläche bereits eine "Status-Quo"-Qualität hat (Wertstufe 3), kann nur die in das Verhältnis "Status-Quo-Biotopwert" (3) zu "Neuer Biotopwert" (4) gesetzte Flächengröße als anzurechnende Kompensationsfläche mit in die Berechnung einfließen:

WERTIGKEIT ANZURECHNENDER WERTIGKEIT FLÄCHE STATUS-QUO FLÄCHENWERT FÜR DIE "NEU" (ha) KOMPENSATION (ha)

STUFE 3

0,39

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.

0,09

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")

WERTIGKEIT ERFORDERLICHE HULTIPLIKAT KOMPENSATIONS-DER "STATUS QUO"-FLÄCHEN IONSWERT FLACHE (ha)

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

WA-Flächen

Olpi.

Spinh

OH. blat.

MULTIPLIKAT KOMPENSATIONS WERTIGKEIT IONSWERT FLÄCHEN FLACHE (ha) 0,36

Der mathematische Vergleich zeigt im Ergebnis ein Ausgleich von "Erforderlicher Kompensation" und "Erbrachter

Kompensation". Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

Der geringfügige Unterschied der Mulziplikationswerte -0,03ist durch die festgesetzten Minimierungsmoßnahmen (Baugestalterische Festsetzungen Nr.5 und 7) ausgegtichen.

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES MIT DEM KATASTERNACHWEIS 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 30.05.1936 AUFGESTELLT WORDEN. DER BESCHLUSS WURDE AM 13.06.1996 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 25.03.1997



DIESER BEBAUUNGSPLAN IST EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 06.41.1936 ZUR OFFENLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 25.03.1997

BÜRGERMEISTERIN

BURGERMEISTERIN

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 29.41.1996 BIS 03.01.1997 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 14.11.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.



DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §§ 2 UND 10 BAUGB und § 7 DER GO NW VOM RAT DER STADT HARSEWINKEL AM 20.03.1997 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 25.03.1997

*BÜRGERMEISTER**IN**

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BauGB AM . .19 ANGEZEIGT.

204/4.112

DETMOLD, DEN . .19

STADTDIREKTOR '

DIESER ANGEZEIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG INTEGT GEMÄSS § 12 Baugb AB 17.07.1997 ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUS. ANZEIGE, SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM 47.07.1997 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 20.11.1997

4. AUSFERTIGUNG

HARSEWINKEL ORTSCHAFT HARSEWINKEL

BEBAUUNGSPLAN NR 11

"Erweiterung der Ostheide - südl. Teil -"

1. ÄNDERUNG

MASZSTAB 1: 1000

0,39