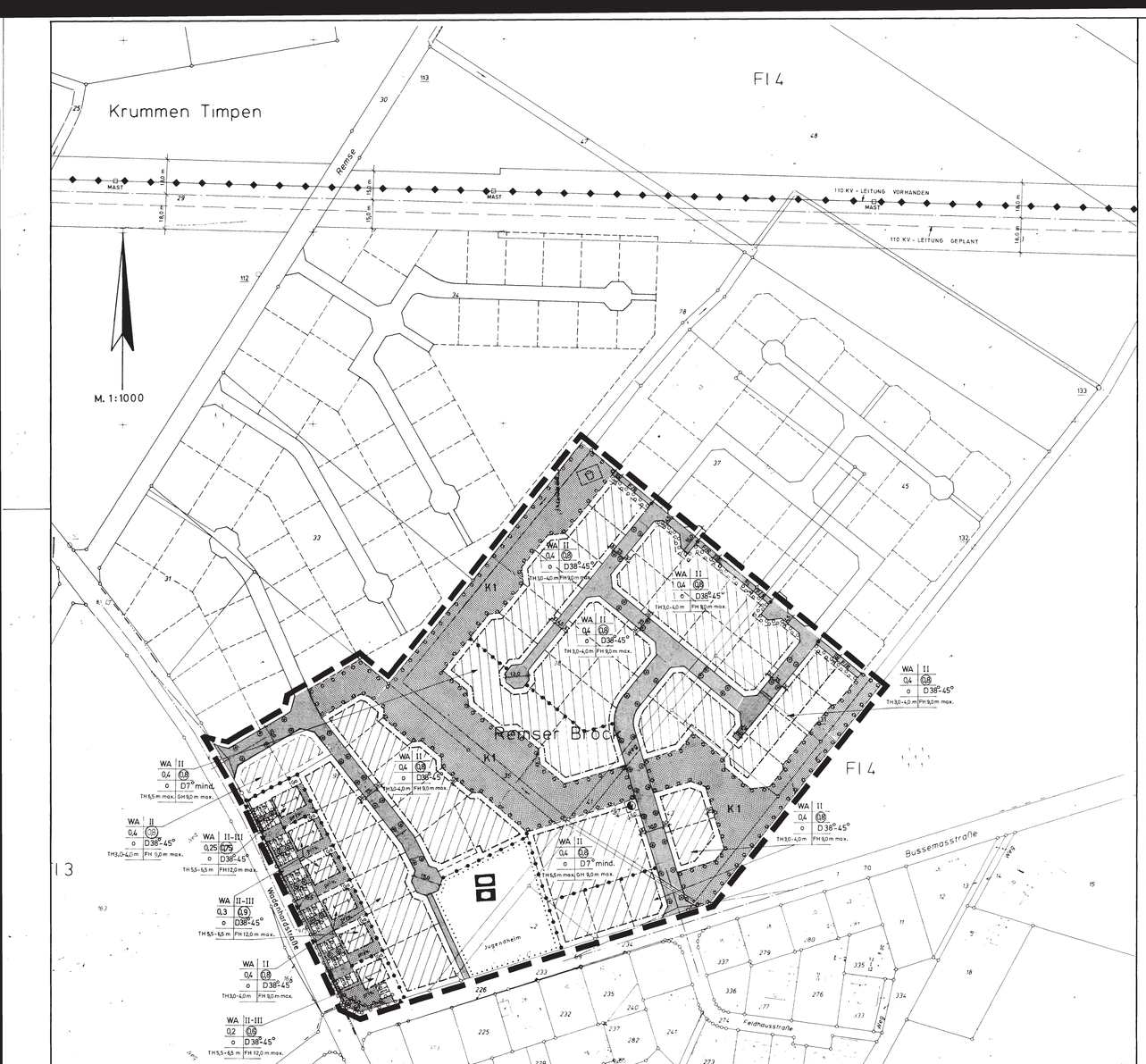

13

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN GEMASS § 4 LANDSCHAFTSGESETZ NRW.

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.44 "Remse" führt gemäß gemäß § 4 Landschaftsgesetz NRW zu Eingriffen in Natur und Landschaft.
Vom Eingriff sind ausschließlich landwirtschaftliche Flächen betroffen

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 1ha ausgeprägte Biotopkomplexe, auch kleiner als 1ha Einzelbiotopstrukturen der Wertgruppe 6	7
Einzelbiotopstrukturen, z.B.: -Laubmischwald größer als 1ha -Naturnahe Gewässer: Fließgewässer oder stehende Gewässer mit überbegleitenden Gehölzen -Feuchtgrünland, extensiv genutzt, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschafts-elementen	6
Einzelbiotopstrukturen, z.B.: -Extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschafts-elementen (z.B. Wallhecken) -Laubmischwald kleiner als 1ha -Naturferne Gewässer mit überbegleitendem Gehölzbestand -Feuchtgrünland (u.a. Dauergrünland, intensiv genutzt) -Feldgehölze, Gebüsche, Wallhecken -Verbrachung ('frühes Sukzessionsstadium)	5
Einzelbiotopstrukturen, z.B.: -Nadelholzmonokulturen, 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.44 "Remse"
= ca. 5,5 ha =
ist landwirtschaftlich genutzt.
Gemäß obiger Wertskala ergibt sich die **Wertigkeitsstufe 2** für die Gesamtfläche.
Das vorhandene Gewässer wird als "regulierter Entwässerungsgraben" mit der **Wertigkeitsstufe 3** eingestuft.

ERMITTLUNG DER AUSZUGLEICHENDEN BEEINTRÄCHTIGTEN FLÄCHEN

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

FLÄCHEN	ha	GRZ	Auszugleichende beeinträchtigte Fläche (ha)
WA-FLÄCHE (II-geschossige Bauweise):			
	3,34	0,4	1,33
WA-FLÄCHEN entlang der Wadenhardstraße (II-III-geschossig)			
	0,096	0,4	0,04
	0,062	0,25	0,02
	0,067	0,2	0,01
	0,215	0,3	0,06
VERKEHRSFL.	0,57	-	0,57
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,87	-	-
GEWÄSSER mit BÖSCHUNGEN	0,23	-	-
ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ	0,05	-	-
GESAMT:	5,50		2,03

STUFE 2
BESTIMMUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

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

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

0,87 ha abzüglich 10% (u.a. für Fuß- und Radwege):

K 1 : 0,78 ha der Wertstufe 5

2.) Im Bereich des öffentlichen Spielplatzes

K 2 : 0,02 ha der Wertstufe 4

3.) Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" entlang der Wadenhardstraße
"PRIVATE PFLANZGEBOTSFLÄCHEN"
(vgl. Punkt 7 der textl. Festsetzungen)

K 3 : MINIMIERUNGSMASSNAHME

4.) Auf den privaten Grundstücksflächen

K 4 : MINIMIERUNGSMASSNAHME

Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt, zur öffentlichen Verkehrsflächen liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 1m zu bepflanzen.
"PRIVATE PFLANZGEBOTSFLÄCHEN"
(vgl. Punkt 7 der textl. Festsetzungen)

5.) Auf den privaten Grundstücksflächen

K 5 : 0,95 ha der Wertstufe 3

Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt, 25 % seiner Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
(vgl. Punkt 4 der textl. Festsetzungen)

6.) Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt, Garagen/Carports mind. zu 25 % mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

K 6 : MINIMIERUNGSMASSNAHME

7.) Auf den entlang der Straßen des Bebauungsplangebiets gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"
"PRIVATE PFLANZGEBOTSFLÄCHEN"
(vgl. Punkt 5 der textlichen Festsetzungen)

K 7 : 0,08 ha der Wertstufe 3

8.) Gewässerparzellen mit den vorhandenen Böschungen -Bepflanzung mit Gehölzen-

K 8 : 0,23 ha der Wertstufe 5

9.) Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche

K 9 : 0,07 ha der Wertstufe 3

Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt, entlang der Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme der zur Wadenhardstraße orientierten Grenze) Pflanzstreifen in einer Tiefe von 5m vorzusehen **-PFLANZGEBOTSFLÄCHE-**
(vgl. Punkt 6 der textlichen Festsetzungen)

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:

FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT STATUS-QUO	WERTIGKEIT "NEU"	ANZURECHNENDER FLÄCHENWERT FÜR DIE KOMPENSATION (ha)
K 1 0,78	2	5	0,47
K 2 0,01	2	3	0,01
K 3 0,04			
K 4 0,11			
K 5 0,95	2	3	0,32
K 6			
K 7 0,08	2	3	0,02
K 8 0,23	3	5	0,09
K 9 0,07	2	3	0,02

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 zugeordneten Biotopwert ergeben sich Zahlenwerte, so daß ein rein mathematischer Vergleich von "Erforderlicher Kompensation" und "Erbrachter Kompensation" möglich ist.

"ERFORDERLICHE KOMPENSATION" (vgl. "Stufe 1")

FLÄCHE	ERFORDERLICHE KOMPENSATIONS-FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT DER "STATUS QUO"-FLÄCHEN	MULTIPLIKAT IONSWERT
WA-Flächen u. Verkehrsflächen GESAMT	2,03	2	4,06

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

FLÄCHEN	KOMPENSATIONS FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT	MULTIPLIKAT IONSWERT
K 1	0,47	5	2,35
K 2	0,01	4	0,04
K 3	:	:	:
K 4	:	:	:
K 5	0,32	3	0,96
K 6			
K 7	0,03	3	0,09
K 8	0,09	5	0,45
K 9	0,02	3	0,06
		GESAMT:	3,95

Der mathematische Vergleich zeigt im Ergebnis ein geringfügiges Defizit an erforderlicher Kompensation. Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen (K 3, K4 , K 6) gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 44 „Remse" ist ein Gestaltungsplan für die festgesetzte Kompensationsfläche K1.

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "REMSE"

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)

W A — 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,
-Tankstellen.

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).

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 Erdgeschoss-Fertig-Fußboden.

T H max. — Maximale Traufhöhe, 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.

G H max. — Maximale Gebäudehöhe, gemessen ab Oberkante Fertig Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,4 — zulässige Grundflächenzahl

Für die mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise festgesetzten Grundstücksbereiche entlang der Wadenhardstraße gilt:
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
nicht mitzurechnen.

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

z.B. 0,8 — zulässige Geschoßflächenzahl

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

z.B. II-III — Zahl der Vollgeschosse (Min. - Max.)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
"Jugendhaus"

sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
"Spiel- und Bolzplatz"

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

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

Für die mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise festgesetzten Bereiche entlang der Wadenhardstraße sind pro Grundstücke je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R — Fuß- und Radwege

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Versorgungsflächen

Zweckbestimmung

Elektrizität

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

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Spielplatz

In den öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) werden Fuß- und Radwege angelegt.
Die Detailplanung richtet sich nach den noch zu erstellenden Gestaltungsplänen.

priv. — Private Grünflächen

Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung

St priv. — Stellplätze -privat-

Ga — Garagen, Carports

Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen 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 Sträuchern
(Kompensationsflächen gemäß § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen)

Anpflanzen

Bäume

2.) Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung

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

z.B. mind. 15 — Dachneigung - mindestens

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.) Gebäudehöhe

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und Entwässerungsplänen.
Die Oberkante Fertig Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden der Wohngeäude darf 0,4 m (3 Steigungen) über dem zukünftigen Gelände am Hauseingang nicht überschreiten. Die Angabe der Höhenlage der Oberkante Fertig Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel.

2.) Stellplätze/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 die Verlegung 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 Reparatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.

Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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 entlang der östlichen Bebauungsplangrenze gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB
-Kompensationsfläche gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW-

Die entlang der östlichen Bebauungsplangrenze auf den privaten Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten 5m tiefen Pflanzgebotsflächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Sorte z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe etc. mit einem Pflanzabstand von 2m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf diesen Pflanzgebotsflächen ist je Grundstück 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 wie z.B. der Arten Apfel, Birne, Kirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einfriedigungen in diesem Bereich sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.
Einfriedigungen im Anschluß an die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig, wenn die einzufriedenden Flächen als Wohngärten genutzt werden.

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig:
Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bonanzazäune (waagerechte Bretter)

Stellplätze, Garagen, Carports (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Zufahrten und Wege sind im Bereich der Pflanzgebotsflächen nur ausnahmsweise zulässig.
Sie sind dann so vorzusehen, daß ein mindestens 2m tiefer Pflanzstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche verbleibt.
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind an der zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Außenwänden vollflächig mit Schling- und /oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5.) Pflanzgebotsflächen entlang der östlichen Bebauungsplangrenze gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB
-Kompensationsfläche gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW-

Die entlang der östlichen Bebauungsplangrenze auf den privaten Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten 5m tiefen Pflanzgebotsflächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Sorte z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe etc. mit einem Pflanzabstand von 2m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf diesen Pflanzgebotsflächen ist je Grundstück 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 wie z.B. der Arten Apfel, Birne, Kirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einfriedigungen in diesem Bereich sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.
Einfriedigungen im Anschluß an die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig, wenn die einzufriedenden Flächen als Wohngärten genutzt werden.

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig:
Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bonanzazäune (waagerechte Bretter)

Stellplätze, Garagen, Carports (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Zufahrten und Wege sind im Bereich der Pflanzgebotsflächen nur ausnahmsweise zulässig.
Sie sind dann so vorzusehen, daß ein mindestens 2m tiefer Pflanzstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche verbleibt.
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind an der zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Außenwänden vollflächig mit Schling- und /oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6.) Pflanzgebotsflächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche
(§ 9 (1) 5 BauGB) gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB
-Kompensationsfläche gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW

Auf der gemäß § 9 (1) Nr.5 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind entlang der Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme der zur Wadenhardstraße orientierten Grenze) durchgehend Pflanzstreifen in einer Tiefe von 5m anzulegen.
Diese sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Sorte z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe etc. mit einem Pflanzabstand von 2m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.) Pflanzgebotsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB
-Kompensationsfläche gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW-

Zu öffentlichen Verkehrsflächen liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen gelten in einer Tiefe von 1m als private Flächen mit Pflanzgebot
§ 9 (1) Nr.25a BauGB (Kompensationsfläche gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW)

Gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB sind diese privaten Pflanzgebotsflächen durchgängig mit flächendeckenden (= 0.5m) heimischen Sträuchern und Blumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (z.B. Bodendecker)

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), sowie Einfriedigungen sind in diesem Bereich generell unzulässig.

Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Pflanzgebotsflächen entlang der Wadenhardstraße (Grundstücksbereiche mit festgesetzter zwei- bis dreigeschossiger Bauweise) sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

8.) Einfriedungen im Anschluß an die unter Punkt 6 der **textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzten 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, Bonanzazäune (waagerechte Bretter).

Ausnahmsweise sind Einfriedigungen im Anschluß an die festgesetzten Pflanzgebotsflächen bis zu einer Höhe von 2m zulässig, wenn die einzufriedenden Flächen a
Wohngärten genutzt werden und der 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,

9.) Begrünung

-Mindestens 50 % der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Firstrichtung

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

Abgrenzung unterschiedl. der Nutzung

Sperrfristen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung — Geschoßzahl
Grundflächenzahl — Geschoßflächenzahl
Bauweise — Dachform/Dachneigung
Traufhöhe — First/Höhe Gebäudeunterkante

GEWÄSSER

Maßnahmen an Gewässern im Plangebiet, die über die normale Gewässerunterhaltung hinausgehen (z.B. Verlegung, Verrohrung, Beseitigung, Renaturierung, Öffnung), unterliegen einer zusätzlichen Genehmigungspflicht (Planfeststellung oder Plangenehmigung) nach Baurecht. § 31 WHG außerhalb des Planungsbereichs sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Sorte z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe etc. mit einem Pflanzabstand von 2m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf diesen Pflanzgebotsflächen ist je Grundstück 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 wie z.B. der Arten Apfel, Birne, Kirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einfriedigungen in diesem Bereich sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.
Einfriedigungen im Anschluß an die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig, wenn die einzufriedenden Flächen als Wohngärten genutzt werden.

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig:
Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bonanzazäune (waagerechte Bretter)

Stellplätze, Garagen, Carports (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Zufahrten und Wege sind im Bereich der Pflanzgebotsflächen nur ausnahmsweise zulässig.
Sie sind dann so vorzusehen, daß ein mindestens 2m tiefer Pflanzstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche verbleibt.
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind an der zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Außenwänden vollflächig mit Schling- und /oder Kletterpflanzen zu begrünen.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grundstücksgrenzen - geplant -

HINWEIS

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

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GRUNDSTÄNDIGEN INHALTES MIT DEN KATASTERMÄSSIG BESTIMMTEN UND DIE FESTLEGUNGEN DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

HARSEWINKEL, DEN . . .19

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABSATZ 1 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 25.04.2001 AUFGESTELLT WORDEN.
DER BESCHLUSS WURDE AM . . . . ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 24.07.2001

Stadt Harsewinkel
Der Bürgermeister
Münsterstr. 14
35428 Harsewinkel
BÜRGERMEISTER

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

HARSEWINKEL, DEN . .

BÜRGERMEISTER

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

HARSEWINKEL, DEN . .

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BauGB AM 24.Aug.01 VOM RAT DER STADT HARSEWINKEL AM 26.07.2001 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 26.07.2001

Stadt Harsewinkel
Der Bürgermeister
Münsterstr. 14
35428 Harsewinkel
BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BauGB AM . . . ANGEZEIGT.
SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM . . .

AZ.

DETMOLD, DEN . . . DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

DIESER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT GEMÄSS § 10 BauGB AB 30.07.2001 ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUS.
ANZEIGE, SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM 25.07.2001 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 26.07.2001

Stadt Harsewinkel
Der Bürgermeister
Münsterstr. 14
35428 Harsewinkel

RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 44 „Remse gültige Fassung
- der Baugesetzbuches (BauGB)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)
- der Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NW)
- der Bauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NW)

a-44-02

2.AUSFERTIGUNG

STADT HARSEWINKEL
ORTSCHAFT MARIENFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 44
„REMSE"
2. ÄNDERUNG

MASZSTAB 1 : 1000