

Einzelbiotobstrukturen, z.B.:

-Ackerilachen Intensiv genutzt

-Wirtschaftsgrünland, intensiv genutzt

Bewertung prientiert sign an dem vom

.Die Auflistung der Biotog- Mutzungstypen einschlichrer

IMU-Institut, Minchen im September 1993 herausgegebenen

des Maturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch

- umfanges in der Bauleitplanung (1993). der an die (*) - Bewerbungsgrundlagen von Adam, Nobl. Valkotin angelehnt

BEWERTUNG DES STATUS-QUO/FLÄCHENERMITTLUNG

ERMITTLUNG DER ERFORDERLICHEN KOMPENSATION

WA-Flächen und Straßenverkehrsflächen.

ist landwirtschaftlich genutzt.

Bewertungsverfahren zur Erfassung der Beeinträchtigungen

MURL erarbeiteten Engwarf zur Ermittlung des Kompensations-

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr.48 "Remser Weg-I"

Gemäß obiger Wertskala ergibt sich die Wertigkeitsstufe 2

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzani von 0,4 ergeben

Es ergibt sich ein Kempensationsflachenbedarf von 0,65 ha.

Bei GRZ 0,4 Erforderliche

0,49

0,16

0,65

ha FLÄCHE (ha) Kompensationsfläche

sich folgende zu kompensierende Flächenwerte für die

-Nadelbaummonokulturen

-Naturferne Gewässer

-Versiegelte Flachen

-bauliche Vorhaben

-sowie an dem vom

<u>- 1,44 ha -</u>

FLÄCHEN

für die Gesamtfläche.

WA-FLÄCHE 1,22 0,49

1,44

VERKEHRSFL. 0,16 -

SPIELPLATZ 0,05

Gutachten

-Mabig versiegelte Flacher

-Gartenflächen

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN GEMÄSS § 4 LANDSCHAFTSGESETZ NRW.

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.48 "Remser Weg -I" führt 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:

Jaw Bemingliang ass spiolagen Lando Sympensarions and anges warde folgende Wertskale tur Blotopwertbestimmung tul Brunde gelegt, wobei die Stufe i die gamingste Skologische Wertig-Reit charakteristert:

odilachise Biotopkomplexe, grober als lha ausgeprägte Biotopkomplexe, auch kleiner als lha

Einzelbiotopstrukturen der Wertgruppe o

Einzelbiotopstrukturen, z.B.: -Laubmischwald größer als lha

elementen

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

Einzelbittopstrukturen, z.3.: -Extensiv genutates Wirtschaftsgrünland, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschafts-

elementan (z.B. Wallhecken) -Laubmischwald kleiner als tha -Naturferne Gewässer mit uferbegleitendem Gehölzbestand

-Feuchtgrünland u.a. Dauergrünland, intensiv genutzt) -Feldgehölze, Gebüsche, Wallhecken -Verbrachung (frühes Sukzessionsstadium)

Einzelbiotopstrukturen, z.B.: -Nadelwaldmonokulturen, stellenweise durchsetzt mit Vegetation der Wertgruppe 5

STUFE 2 BESTIMMUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf folgenden Flächen im Bebauungsplangebiet und außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und gemäß obiger Biotopwertskala einge-

1.) Im Bereich des festgesetzten Spielplatzes

K 1: 0,03 ha der Wertigkeitsstufe 3

2.) Auf den privaten Grundstücksflächen K 2: 0,30 ha der Wertigkeitsstufe 3

> Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt, 25% seiner Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu

3.) Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt Garagen/Carports mindestens zu 25% mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu bergrünen.

K 3: MINIMIERUNGSMASSNAHME

4.) Auf Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes "Gemarkung Harsewinkel, Flur 6, Flurstück 39(tlws.)" gemäß § 9 (1) 20 BauGB

K 4: 0.50 ha der Wertstufe 4

Da die 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 DI KOMPENSATION (ha)
K 1 0,03	2	3	0,01
K 2 0,30	2	3	0,10
K 4 0,50	2	4	0,25

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.

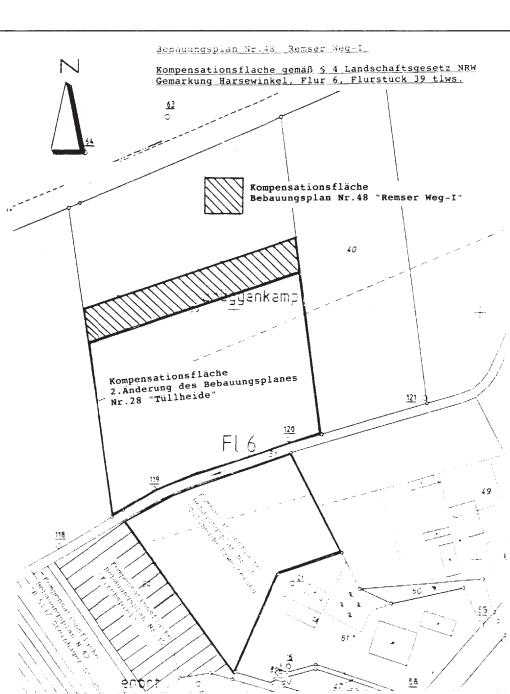
"ERFORDERLICHE KOMPENSATION" (vgl. "Stufe 1")

FLÄCHE	ERFORDERLICHE KOMPENSATIONS- FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT DER "STATUS QUO"-FLÄCHEN	MULTIPLIKAT IONSWERT
WA-Flächen u. Verkehrsfl. Gesamt	0,65	2	1,3

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

FLÄCHEN	KOMPENSATIONS FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT	MULTIPLIKAT IONSWERT
K 1	0,01	3	0,03
K 2	0,10	3	0,30
к 3	0,25	4	1,00
		GESAMT:	1,33

Der mathematische Vergleich zeigt im Ergebnis ein Ausgleich von "Erforderlicher Kompensation" und "Erbrachter Kompensa-Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.



BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "REMSER WEG - I"

RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 18.05.1994 zum Bebauungsplan Nr. 48 "Remser Weg - I" 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)

Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss - Fertig - Fußboden. Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw.

OK. EG.-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut, oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

zulässige Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

zulässige Geschoßflächenzahl Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise

<u>überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)</u>

- Baugrenze ____

überbaubare Grundstücksflächen

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

> Pro Grundstück sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig Ausnahmsweise können 3 Wohneinheiten je Wohngebäude und Grundstück zugelassen

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

Fuß- und Radwege

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



Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung

Spielplatz

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

b.) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) 25 BauGB)

<u>Anpflanzen</u>

Bäume

2.) Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung

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

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 Wohngebäude darf 0,54 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

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 Beton-

verbundsteinbeläge 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

-auf je angef. 100qm 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 Lazupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

auch Obstbäume, wie z.B. der Arten Apfel, Birne, Kirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Zu öffentlichen Verkehrsflächen liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen in WA-Bereichen gelten in einer Tiefe von 1m 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. Bodendecker). 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,

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.

Einfriedigungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten

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.

E 21.06.96

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.

Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz-Verkehr)

Firsthöhe

Nutzungsschablone

Art der baulichen Geschossigkeit <u> Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl</u> Dachneigung Bauweise

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- - - - Grundstücksgrenzen - geplant -

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

HARSEWINKEL, DEN 25.01.1996 R Spifflove

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABSATZ 1 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 18.05.1994 AUFGESTELLT WORDEN. DER BESCHLUSS WURDE AM 13.06.1994 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

RATSMITGLIED

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 19.12.1994 ZUR OFFENLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996



DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG JND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 FFENTLICH AUSGELEGEN DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM. 20.07. 1995 ORTSÜBLICH

DEN 26.02.1996 ARSEWINKEL

BEKANNTGEMACHT

STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §§ 10 UND 13 BAUGB § 4 DER GO NW VOM RAT DER STADT HARSEWINKEL AM **08.41**.19**95**

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

RATSMITGLIED

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BAUGB AM ANGEZEIGT SIEHE VERFÜGUNG der Bezirksregierung vom . . .

204114,198

DETMOLD, DEN . . .

DIESER ANGEZEIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT GEMÄSS § 12 BAUGB AB 43.06.1996 ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUS. ANZEIGE, SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM 13.06.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.



4.AUSFERTIGUNG

HARSEWINKEL STADT ORTSCHAFT HARSEWINKEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

"REMSER WEG-I

.ÄNDERUNG

MASZSTAB 1: 1000