

STUFE 2 BESTIMMUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

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

- Im Bereich des festgesetzten Spielplatzes
K 1: 0,03 ha der Wertigkeitsstufe 3
- 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 bepflanzen.
- Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt, Garagen/Carports mindestens zu 25% mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Auf Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes "Gemarkung Harsewinkel, Flur 6, Flurstück 39 (tlw.)" 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 DIE 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 rechnerischer Vergleich von "Erforderlicher Kompensation" und "Erbrachter Kompensation" möglich ist.

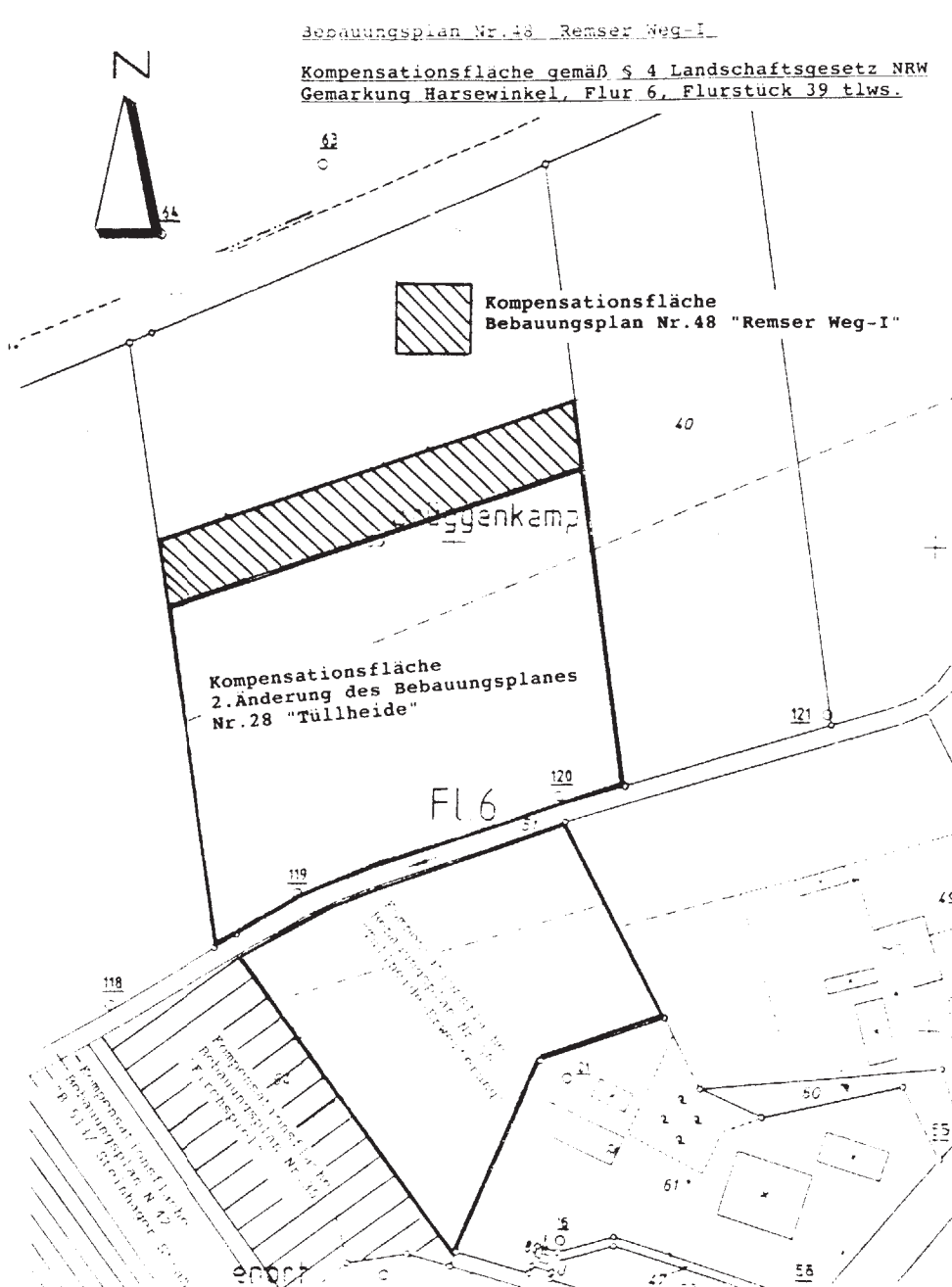
"ERFORDERLICHE KOMPENSATION" (vgl. "Stufe 1")

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

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

FLÄCHEN	KOMPENSATIONS-FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT	MULTIPLIKAT IONSHERTZ
K 1	0,01	3	0,03
K 2	0,10	3	0,30
K 3	0,25	4	1,00
G E S A M T:			1,33

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



BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "REMSE WEG - I"

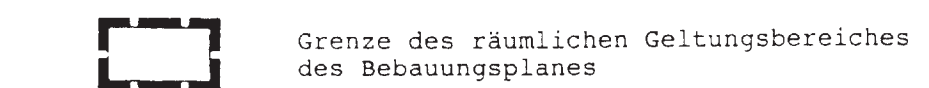
RECHTSGRUNDLAGE

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)



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

- WA 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).
- MA**
 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 (§ 10 BauNVO)

- FH** Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden.
- TH** Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. OK.EG-Fertig-Fußboden bis zur Schweitlinie der Wand mit der Dachwand, oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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)

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

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

Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Spielplatz

Für einzelne Flächen oder für ein Behauungsplangebiet 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)

Anpflanzen

Bäume

2.) Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung

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

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.) Gebäudehöhe

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbauplan- und Entwässerungsplänen. Die Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden der Wohngebäude darf 0,54 m (3 Stiegeinheiten) 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.) Versiegelung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen.
 Steilplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegepflasterungen sind so auszuführen, daß durch eine Maximierung des Fugenanteils (Kleinfeststoff) oder durch das Vorsehen von "Breitfugen" (Großfester) eine möglichst geringe Flächenversiegelung erfolgt.
 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 Reparatur- 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.) Pflanzgebotflächen 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 freizuhaltenen 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 wie z.B. der Artan Apfel, Birne, Kirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

-auf je angef. 100qm der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche sind mindestens 20qm mit Straucharten der Sorte z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, etc. (in Gruppen zu mind. 3 Stück/50-80 cm hoch) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.) Pflanzgebotflächen 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 Pflanzgebotflächen durchgängig mit niedrigwüchsigen (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.) Einfriedigungen im Anschluß an die gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzten Pflanzgebotflächen

Einfriedigungen im Anschluß an die festgesetzten Pflanzgebotflächen 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 Heckpflanzung mit heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden.

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

Ausnahmsweise sind Einfriedigungen im Anschluß an die festgesetzten Pflanzgebotflächen bis zu einer Höhe von 2m zulässig, wenn die einzufriedigenden 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 Glasteile.

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 Fahndahnerfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Sperrpfosten (gesperrt für den Kfa-Verkehr)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
 Nutzungsschablone
 Grundflächenzahl
 Bauweise
 Traufhöhe
 Geschossigkeit
 Geschossflächenzahl
 Dachneigung
 Firsthöhe

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

----- Grundstücksgrenzen - geplant -

ES WIRD BESCHWENDET, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES MIT DEM KADASTERNACHWEIS ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGEUNG DER STADTBESTIMMUNGEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

HARSEWINKEL, DEN 25.01.1996 R Spittler

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.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 18.12.1994 ZUR OFFENLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §§ 10 UND 13 BAUGB § 4 DER GO NW VOM RAT DER STADT HARSEWINKEL AM 08.11.1995 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §§ 10 UND 13 BAUGB § 4 DER GO NW VOM RAT DER STADT HARSEWINKEL AM 08.11.1995 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 26.02.1996

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 04.08.1995 BIS 08.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

4. AUSFERTIGUNG

STADT HARSEWINKEL
 ORTSCHAFT HARSEWINKEL

BEBAUUNGSPLAN NR.48

„REMSE WEG - I“

ÄNDERUNG

MASZSTAB 1 : 1000

E 27.06.96