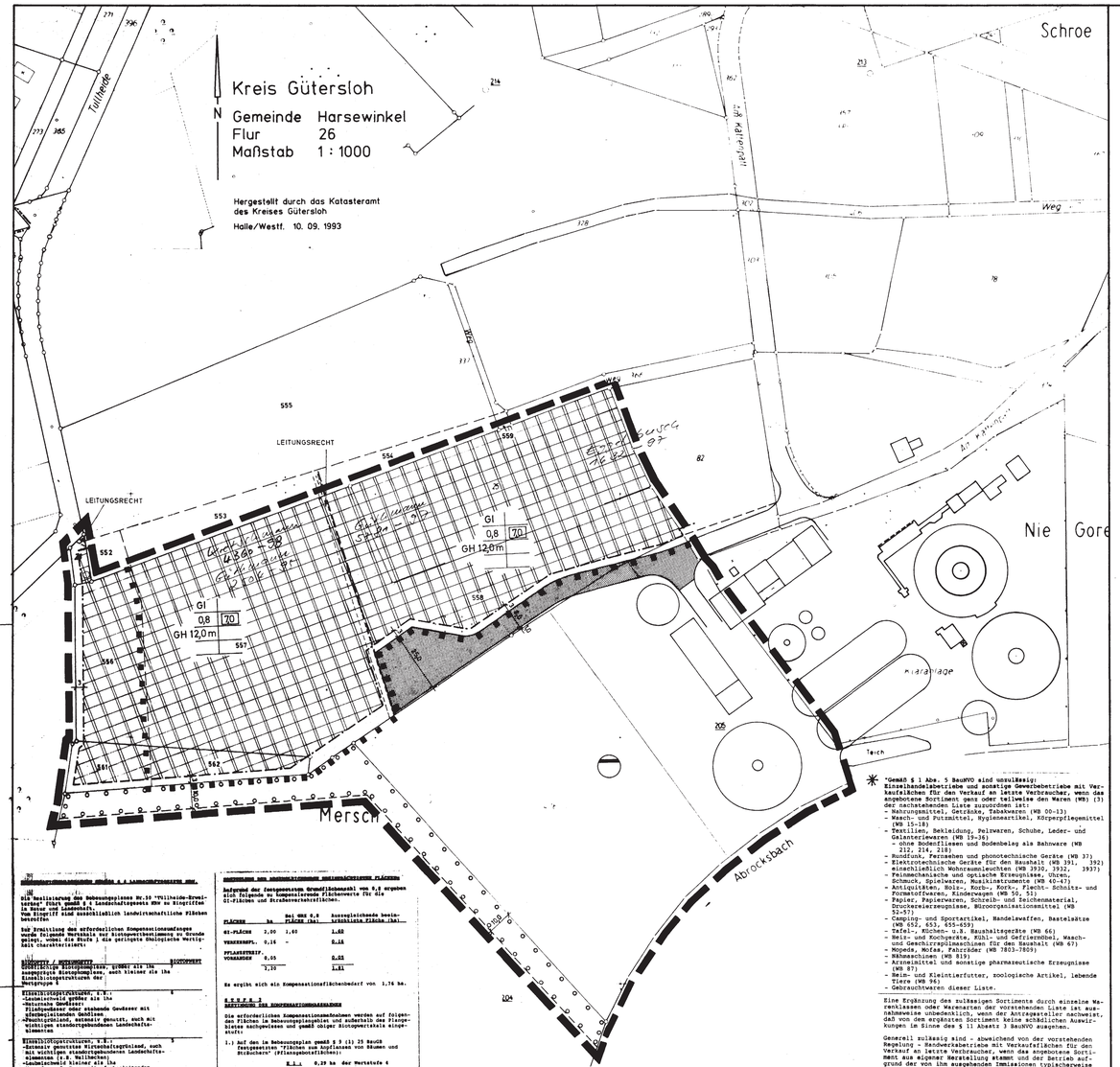

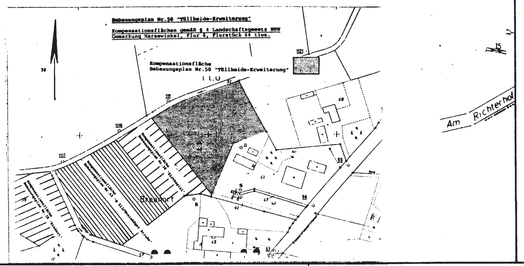

"Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsläden für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) (3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
  - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 381, 392)
- Haushaltsuhren und -geschenkartikel (WB 382, 393)
- Feinmechanik und optische Erzeugnisse (WB 39)
  Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht- Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Bürorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Öhl- und Gefrierzöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Motas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Reinigungsmittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 83)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von den erweiterten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handelsbetriebe mit Verkaufsläden für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Immissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist"

ERLÄUTERUNG DER ÖKOLOGISCHEN BILANZ & & LANDSCHAFTSPLANERISCHE ANM.

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.50 "Tüllheide-Erweiterung" führt gemäß § 1 Landschaftsgesetz NRW zu Eingriffen in das Landschaftsbild.
Vom Eingriff sind ausschließlich landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges wurde ein gemäß Merkblatt zur Biotopwertbestimmung zu Grunde gelegt, wobei die Stufe) die jeweilige ökologische Wertigkeit charakterisiert:

BIOTOPWERT / BEWERTUNG — **BIOTOPWERT**

STÄDTISCHE BIOTOPTYPEN: **Biotopt als ihr zugeordnete Biotopkomplexe, auch kleiner als ihr Einzelbiotopstrukturen der Wertgruppe 5**

Einzelbiotopstrukturen, z.B.: 5
- Laubmischwald größer als ihr Einzelbiotopstruktur
- Fließgewässer oder stehende Gewässer mit naturbegleitenden Gehölzen
- Feuchtgrünland, extensiv genutzt, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschaftselementen (z.B. Hallbecken)

Wertgruppe 4
- Laubgehölze größer als ihr Einzelbiotopstruktur mit naturnahem Gehölzbestand
- Feuchtgrünland (u.a. Deenergrünland, intensiv
- Feldgehölze, Gebüsche, Wallhecken genutzt)
- Verbrachung ("Zyklus Bahnsenstadium)

Einzelbiotopstrukturen, z.B.: 3
- Laubgehölze größer als ihr Einzelbiotopstrukturen
- durchsetzt mit Vegetation der Wertgruppe 3

Einzelbiotopstrukturen, z.B.: 2
- Nadelgehölzbestrukturen
- Zierrasenflächen
- Wirtschaftsgrünland, Intensiv genutzt

Wertgruppe 2

Einzelbiotopstrukturen, z.B.: 1
- Nadelgehölzbestrukturen
- Zierrasenflächen

Wertgruppe 1

Einzelbiotopstrukturen, z.B.: 0
- Ackerbrache Gewässer

Wertgruppe 0
- Baltig versiegelte Flächen 0
- Vollversiegelte Flächen 0

(Die Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen einschl ihrer Wertzuordnung erfolgt nach: Dr. Ingo Kowarik, TU-Berlin, Stadtökologie, Institut für Landschaftsökologie, Gutachten "Bewertungsverfahren zur Erfassung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und der Landschaftsbilder durch Eingriffe" Berlin 1980 Auszüge an dem vom MLUL erarbeiteten Entwurf zur Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bauleitplanung (1993), der an die Bewertungsgrundlagen von Adam, Mohl, Valentin angelehnt ist.)

B E I S P I E L 1
ZU ERMITTLUNG DES STATUS-QUO/FLÄCHENBEWERTUNG

01: gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr.50
Gemarkung Harsewinkel; Flur 5; Flurstück 11 teilw.
1.: Mit Ausnahme der Gewähr für die erhebliche Bilrzalge
2. Angesch genommenen Flächen landwirtschaftlich genutzt.
3.: auch obiger Wertstufe ergibt sich die **Wertpunktzahl = 3** für die Gesamtfläche.

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsarten und in angeben Wertstufen ergibt sich folgende Flächenwerte für die GI-Flächen und Straßenverkehrsflächen.

FLÄCHEN	ha	BEI GRZ 0,8 FLÄCHE (ha)	Auszugleichende beeinträchtigte Fläche (ha)
GI-FLÄCHE	2,00	1,60	1.60
VERKEHRSFL.	0,16	-	0.16
STELLPLATZFLÄCHEN VORHANDEN	0,05		0.05
	2,21		1.81

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 1,76 ha.

B E I S P I E L 2
ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf folgenden Flächen im Bebauungsplangebiet und 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" (Pflanzgebotsflächen):

E.1.1 0,29 ha der Wertstufe 4

2.) Auf Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes, "Gemarkung Harsewinkel, Flur 6, Flurstück 64 (Ilwa.)" gemäß § 9 (1) 20 BauGB

E.2.1 1,54 ha der Wertstufe 5

3.) Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu
- Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmittel
- Verwendung von Saatgut aus einer Vermehrung des Naturhaushaltes bei.

E.3.1 Eine Flächenangabe ist nicht möglich.

Da die einzelnen Kompensationsflächen bereits eine Wertstufe aufweisen, ist es erforderlich nur die in den Verhältnis "Status-Quo-Biotopwert" zu "neuer Biotopwert" gesetzten Flächengrößen als ausreichende Kompensationsflächen mit in die Berechnung einfließen.

FLÄCHE	WERTIGKEIT STATUS-QUO	WERTIGKEIT "NEU"	ANERKENNBARE FLÄCHENWERT FÜR DIE KOMPENSATION (ha)
E.1. (1,29)	2	4	0.16
E.2. (1,54)	3	5	0.61
		GESAMT:	0.77

B E I S P I E L 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 zuordnenden Biotopwert ergeben sich Kalkulwerte, 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
GI-Fläche u. Verkehrsfläche GESAMT	1,81	3	5.43

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

FLÄCHEN	KOMPENSATIONS-FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT	MULTIPLIKAT IONSWERT
E 1	0,16	4	0,56
E 2	0,61	5	3,05
		GESAMT:	3.61

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

Durch gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Stufe 1 (Ziff. Nr.3) d) "Verzäunung/Fassadenbegrünung) werden dem Grundstückseigentümer Maßnahmen auferlegt, die zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes beitragen und somit auch auf die erforderliche Kompensation anzurechnen sind.

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "TÜLLHEIDE-ERWEITERUNG"

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)

G I — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

*

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

G H — Gebäudehöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion

Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen, Aufzugsschächte, die über die maximale Gebäudehöhe hinausgehen, sind ausnahmsweise zulässig.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,8 — zulässige Grundflächenzahl

Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

z.B. 7,0 — zulässige Baumassenzahl

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

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

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

Abwasser (Kläranlage)

Elektrizität

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

—◇—◇—◇—◇—-10-KV-Kabel

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 u. Sträuchern
(Kompensationsflächen gemäß § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen)

Baugestalterische Festsetzungen

1.) Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und Entwässerungsplänen.

2.) Bauweise

a.) Baukörper/Gliederung
Erforderlich ist eine vertikale Gliederung der einzelnen Baukörper mindestens alle 10m durch z.B. Vorbauten, Versprünge, Versatz, Öffnungen, Glasbänder und /oder Materialien wie Trapezblech, Titanzinkblech.

b.) Fassaden
Zulässig sind: Fassaden generell weiß und das gesamte Spektrum der Grautöne, wenn Verblendmauerwerk, dann Farbe "Rot" bis "Rotbraun", ingesandet.

3.) Stellplätze / Versiegelung

a.) Eine Flächenversiegelung der eigentlichen Stellplatzflächen (ausgenommen Fahrbahnen) und Fußwege durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig.
Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzuliegen.
Zulässig sind: Rasengittersteine, Natursteinpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Fugenpflaster mit einer mind.1,5cm breiten Fuge.

b.) Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 25 cm , gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

c.) Reserveflächen, ungenutzte Grundstücksteile sind zwischenzeitlich mit einer niedrigen, nicht pflegebedürftigen Initialvegetation zu Begrünen (Wildrasen, Wiesblumen, Wildstauden o.ä.)

4.) Einfriedigungen

Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur hinter dem straßenseitigen 3m breiten Anpflanzungsstreifen zulässig.

5.) Fassadenbegrünung

Zur freien Landschaft orientierte Fassadenflächen sind vollflächig zu begrünen.
Die Begrünung ist so vorzunehmen, daß sie bei normalen Wuchsverhältnissen in 5 Jahren abgeschlossen ist.
Die Bepflanzung ist unter Berücksichtigung der Lichtverhältnisse auszuwählen, z.B. Efeu und/oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite, selbstklimmender Wein auf der besonnten Seite.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

======= Leitungsrecht

Für die eingegrenzten Grundstücksflächen gilt: An den nördlichen Grundstücksgrenzen sind durchgehend Einfriedigungen von mind. 2,0m Höhe als geschlossene Wandkonstruktion (Ziegelmauerwerk) zu errichten.
Die baulichen Anlagen auf den Grundstücken sind so zu gestalten, daß durch die Stellung der Baukörper ein Schutz der nördlich gelegenen Grundstücke gewährleistet ist.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl — Baumassenzahl
Gebäudehöhe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

IMMISSIONSSCHUTZ

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Bereich von 100m Entfernung von dem zwischen Schlammstapelbehälter und Rechengebäude vermittelten Emmissionsmittelpunkt unzulässig.
Ebenfalls unzulässig sind
- Anlagen bzw. Anlagenteile mit ständigen Arbeitsplätzen - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Der Abstand zwischen der oberen Böschungskante des Gewässers und den baulichen Anlagen muß mind. 3,0 m betragen (§ 97 Abs. 6 LWG).
Der Geländestreifen von 3,0 m Breite ist von Einfriedigungen und Bepflanzungen freizuhalten, es sei den, die Bepflanzung erfolgt in einem Abstand von mind. 1,00 m von der Beschungsoberkante und das Südufer wird von Bepflanzungen freigehalten. Auf der Gewässerstrecke sind in Abständen Sedimentablagerungen zu entfernen.

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 22.12.1995

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABSATZ 1 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 13.12.1994 AUFGESTELLT WORDEN. DER BESCHLUSS WURDE AM 23.04.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 21.12.1995

BÜRGERMEISTERIN — RATSMITGLIED — STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 11.10.1995 ZUR OFFENLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 21.12.1995

BÜRGERMEISTERIN — RATSMITGLIED — STADTDIREKTOR

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 BEKANNTGEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 27.12.1995

STADTDIREKTOR

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 21.12.1995

BÜRGERMEISTERIN — RATSMITGLIED — STADTDIREKTOR

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

AZ. 21.41H.107

DETMOLD, DEN . . .19

DIESER ANGEZEIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT GEMÄSS § 12 BAUGB AB 18.04.1996 ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUS.
ANZEIGE, SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM 18.04.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 23.04.1996

STADTDIREKTOR

a_50

4. AUSFERTIGUNG

STADT HARSEWINKEL

ORTSCHAFT HARSEWINKEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

„TÜLLHEIDE - ERWEITERUNG"

. ÄNDERUNG

MASZSTAB 1 : 1000

Bebauungsplan Nr. 50
"Tüllheide-Erweiterung"
Neuaufstellung
Harsewinkel