



Dieser Bebauungsplan ist gemäß §2 und Absatz 1 des BauGB durch Beschluss der Stadt am .19 als Satzung beschlossen worden	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am .19 angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom .19	Dieser angezeigte Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß §10 BauGB ab .19 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Anzeige sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am .19 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katastralnachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Harsewinkel, den .19	Az.	Harsewinkel, den .19	Harsewinkel, den .19
Stadtdirektor	Detmold, den .19 Bezirksregierung i.A.	Stadtdirektor	
Dieser Bebauungsplan ist gemäß §2 Absatz 1 des BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom .19 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am .19 ortsüblich bekanntgemacht.	Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gemäß §3 Abs.2 des BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom .19 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Begründung und Text gemäß §3 Abs.2 BauGB vom .19 bis .19 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am .19 ortsüblich bekanntgemacht.	
Harsewinkel, den .19	Harsewinkel, den .19	Harsewinkel, den .19	
Stadtdirektor	Stadtdirektor	Stadtdirektor	

BEBAUUNGSPLAN NR.56 "VECHTEL-ERWEITERUNG"

RECHTSGRUNDLAGE
 Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 12.11.1997 zur **Bebauungsplan Nr. 56 "Vechtel-Erweiterung" gültige Fassung**
 -der **Baunutzungsverordnung (BaunVO)**
 -der **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
 -der **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)**
 -der **Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**
 sowie die **Neufassung des Baugesetzbuches vom 17. August 1997 (BGBl. II S. 2141)**
ERLÄUTERUNGEN ZU ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1) Festsetzungen nach § 9 BauGB
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9(1) BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB)
 WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Zulässige Nutzungen
 -Wohngebäude
 -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
 -die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 Abs 5 BauNVO)
Nicht zulässige Nutzungen
 - Tankstellen (gemäß § 1 Abs 6 BauNVO),
 - Betriebe des Bergbauwesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwertung,
 - Gartenbetriebe § 8 gemäß § 1 Abs 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
 GH max. Gebäudehöhe (maximal), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion
 TH min-max Traufhöhe (Minimum-Maximum), gemessen ab der Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum zurenen Abschluß der Wand

z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl
z.B. 0,8 zulässige Geschossflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9(1) BauGB)
 Bauweise (§22 BauNVO)
 offene Bauweise
 überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksflächen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9(1) BauGB)
 Pro Grundstück (definiert als das im Bebauungsplan durch dargestellte Grundstücksgrenzen parzellierte Einzelgrundstück) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig bei Doppelhausbebauung und Bebauung mit Hausgruppen maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneneinheit. Ausnahmsweise können 3 Wohneinheiten je Wohngebäude und Grundstück zugelassen werden, ausgenommen bei Doppelhäusern und Hausgruppen.

Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerüberwege, Radwege, Fußwege, sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9(1) 11 BauGB)
 Strassenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fuß- und Radweg
Versorgungsflächen (§9(1)12 BauGB)
 Versorgungsflächen
 Zweckbestimmung
 Elektrizität

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

1) Baugestalterische Festsetzungen
 z.B. 20-45° Dachneigung
 Dachneigung (Min.-Max)
 Für untergeordnete Bauwerke, Garagen, Carports sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen zulässig.

Baugestalterische Festsetzungen
1) Höhenlage der Gebäude
 Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Strassenausbau- u. Entwässerungsplänen. Die Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fertig-Fußboden der Wohngebäude darf 0,5m (3 Stiege) über der vom Tiefbauamt der Stadt Harsewinkel angebenen Höhenlage nicht überschreiten. Die Angabe dieser Höhenlage erfolgt entsprechend den Strassenausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel

2) Stellplätze/Versiegelung
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Stellplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegepflasterungen sind so auszuführen, daß durch eine Maximierung des Fugenanteils (Kleinfestplaster) oder durch das Vorsetzen von "Breitfugen" (Großplaster) 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 Stellplätzen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reparatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.

3) Zufahrten
 Für jedes Grundstück lausgenommen der Grundstücke, die mit Doppelhäusern/Hausgruppen bebaut werden darf nicht mehr als eine Zufahrt zu Strasse angelegt werden. Ausnahmen sind in besonderen Fällen zulässig. Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

4) Pflanzgebotflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß §9(1) Nr. 25a BauGB (Kompensationsflächen gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW)
 Zur öffentlichen Verkehrsfläche liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen, gelten in einer Tiefe von 1m als private Flächen mit Pflanzgebot §9(1) Nr. 25a BauGB (Kompensationsflächen gemäß Landschaftsgesetz NW). Gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sind diese privaten Pflanzgebotflächen durchgängig mit niedrig wachsenden (1-0,5m), heimischen Sträuchern und Blumen zu bepflanzen (z.B. Bodendecker).
 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), sowie Einfriedung sind in diesem Bereich generell unzulässig. Ausnahme: Die Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des festgesetzten Fuß- und Radweges
5) Einfriedung im Anschluß an die gemäß §9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzgebotflächen
 Einfriedung im Anschluß an die festgesetzten Pflanzgebotflächen der Nr.4 sind nur bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig. Einfriedung 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 Einfriedungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glasteilelemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune. Einfriedung sind im Anschluß an die Pflanzgebotflächen der Nr. 4 bis zu einer Höhe von 2m zulässig, wenn die einzufriedenden Flächen als Wohngarten genutzt werden und die Tiefe dieser Flächen mehr als 5m beträgt. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glasteilelemente

6) Pflanzgebotflächen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB (Kompensationsflächen gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW)
 25% der privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen wie folgt zu bepflanzen: auf je angefangene 150qm von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen ist mindestens einheimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20cm, Sorte z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche etc. oder auch Obstbäume, als Hochstamm, wie z.B. Arten Apfel, Birne, Kirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 auf je angefangene 100 qm von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche sind mindestens 20 qm mit Straucharten der Sorte z.B. Schwarzer Hölnder, Haselnuß, Weidorn, Schlehe etc. in Gruppen zu mind. 3 Stück/60-80cm hoch fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7) Begrünung
 Mindestens 25% der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
8) Garagen, Carports, Stellplätze
 Garagen, Carports, Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Garagen- und Carportanlagen, d.h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Stellplätzen sind unzulässig.

Sonstige Festsetzungen
 Sichtdreiecke
 Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehindernde Gelände ist ggf. abzutragen.
 Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz- Verkehr)

Nutzungsschablone	Zahl der Vollgeschosse
Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Dachneigung
Bauweise	Gebäudehöhe
Traufhöhe	

Sonstige Darstellung
 Grundstücksgrenzen geplant

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

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN GEMÄSS § 4 LANDSCHAFTSGESETZ NW
 Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Vechtel-Erweiterung" führt gemäß §1a BauGB in Verbindung mit §98-8c BNatSchG zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Vom Eingriff sind ausschließliche landwirtschaftliche Flächen betroffen.
 Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wurde folgende Werteskala zur Biopwertbestimmung zu Grunde gelegt, wobei die Stufe 1 die geringste ökologische Wertigkeit charakterisiert.

BIOTOPTYP/NUTZUNGSTYP	BIOTOPWERT
Großflächige Biotopkomplexe, größer als 1 ha ausgegliedert, Biotopkomplexe, auch kleiner als 1 ha Einzelbiotopstrukturen der Wertgruppe 6	7
Einzelbiotopstrukturen, z.B. -Laubmischwald größer als 1 ha -Naturnahe Gewässer -Fließgewässer oder stehende Gewässer mit uferbegleitende Gehölzen -Feuchtwiesen, extensiv genutzt, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschaftselementen	6
Einzelbiotopstrukturen, z.B. -Extensiv genutztes Wirtschaftswiesenland, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschaftselementen z.B. Wäldchen -Laubmischwald kleiner als 1 ha -Naturfernes Gewässer mit uferbegleitendem Gehölzbestand -Feuchtwiesenland, extensiv genutzt -Feldgehölze, Gebüsche, Wäldchen -Verbrachung ("frühes Sukzessionsstadium)	5
Einzelbiotopstrukturen, z.B. -Nadelwaldmonokulturen, stellenweise durchsetzt mit Vegetation der Wertgruppe 5	4
Einzelbiotopstrukturen, z.B. -Nadelwaldmonokulturen -Gartenflächen -Wirtschaftswiesenland, intensiv genutzt -Ackerflächen (intensiv genutzt) -Naturferne Gewässer	3
-Mäßig versiegelte Flächen	2
-Versiegelte Flächen	1
	0

STUFE 1
 (Die Aufteilung der Biotop-/Nutzungstypen einschl. ihrer Bewertung orientiert sich an dem vom IMU-Institut, München, im September 1993 herausgegebenen Gutachten "Bewertungsverfahren zur Erfassung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben" sowie an dem vom MURL erarbeiteten Entwurf zur Ermittlung des Kompensationsumfangs in der Bauleitplanung (1993), der an die Bewertungsgrundlagen von Adam, Nohl, Valentin angelehnt ist.)

BEWERTUNG DES STATUS-QUO/FLÄCHENERMITTLUNG
 Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr.56 "Vechtel-Erweiterung" -ca. 1ha ist landwirtschaftlich genutzt. Gemäß obiger Werteskala ergibt sich die **Wertigkeitstufe 2** für die Gesamtfläche.
ERMITTLUNG DER AUSZUGLEICHENDEN BEEINTRÄCHTIGTEN FLÄCHEN
 Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl ergeben sich folgende kompensierende Flächenwerte für WA-Flächen und Straßenverkehrsflächen.

FLÄCHE	ha	GRZ	Auszugleichende beeinträchtigte Fläche (ha)
WA-FLÄCHEN	0,83	0,4	0,35
VERKEHRSL.	0,13		0,13
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	0,04		
GESAMT	1,00		0,48

STUFE 2
BESTIMMUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
 Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf folgenden Flächen im Bebauungsplangebiet sowie außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und gemäß obiger Biopwerteskala eingestuft:

- Auf den privaten Grundstücksflächen (25% von 0,87ha)
K1: 0,21 ha der Wertstufe 3
 Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt, 25% seiner Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- auf Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Bebauungsplan Nr.30 "Kirchspiel" Gemarkung Harsewinkel Flur 36, Flurstück 1270 Hws.
K2: 0,24 ha der Wertstufe 5
 Die v.g. Flächen werden als Obstbaumwiese angelegt und sind mit der Wertigkeitstufe 5 von der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh mit Schreiben vom 16.02.1998 (Zeichen 672Pa/Pf) als Kompensationsmaßnahme anerkannt.
- Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9(1) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
K3: MINIMIERUNGSMASSNAHME
- Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt Garagen und Carports mind. zu 25% mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen
K4: MINIMIERUNGSMASSNAHME
- Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot gemäß §9 Nr.25 BauGB
K5: 0,24 ha der Wertstufe 5

Da die einzelnen Kompensationsflächen bereits eine "Status-Quo Qualität" haben, können nur die in das Verhältnis "Status-Quo-Biotopwert" zu den Beeinträchtigten Flächengrößen als anzurechnende Kompensationsflächen mit in die Berechnung einfließen.

FLÄCHEN (ha)	WERTIGKEIT "STATUS-QUO"	WERTIGKEIT "NEU"	ANZURECHNENDER FLÄCHENWERT FÜR DIE KOMPENSATION(ha)
K1 0,21	2	3	0,07
K2 0,24	2	5	0,14
K3	MINIMIERUNGSMASSNAHME		
K4	MINIMIERUNGSMASSNAHME		
K5 0,04	2	3	0,024

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.

FLÄCHEN	ERFORDERLICHE KOMPENSATIONSDER FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT "STATUS-QUO"-FLÄCHEN	MULTIPLIKATIONSWERT
Wa-Flächen/Verkehrsflächen			
Gesamt	0,48	2	0,96
"ERFORDERLICHE KOMPENSATION" (vgl."STUFE 1")			
"ERFORDERLICHE KOMPENSATION" (vgl."STUFE 1")			

FLÄCHEN	ERFORDERLICHE KOMPENSATIONSDER FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT "STATUS-QUO"-FLLÄCHEN	MULTIPLIKATIONSWERT
K1	0,07	3	0,21
K2	0,14	5	0,72
K3:	MINIMIERUNGSMASSNAHME		
K4:	MINIMIERUNGSMASSNAHME		
K5	0,024	5	0,12
			GESAMT: 1,05

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

a-56

Stadt Harsewinkel

BEBAUUNGSPLAN NR.56 "VECHTEL-ERWEITERUNG"
 Gemeinde: Harsewinkel
 Gemarkung: Harsewinkel
 Flur: 36
 Maßstab: 1:1000