

Anlage II
SV VII/1876



TEXT

A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr.1- 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr.1 und Nr. 3 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Firsthöhe darf die Höhe von 9,50 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Rosendahl angegeben.

Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,00 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Rosendahl angegeben. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

In dem mit WA 2* gekennzeichneten Bereich kann ausnahmsweise eine Traufhöhe von bis zu 4,50 m zugelassen werden.

In dem mit WA 1* gekennzeichneten Bereich kann ausnahmsweise eine Traufhöhe von bis zu 6,20 m zugelassen werden.

3. MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) muss die Grundstücksgröße mind. 250 qm betragen.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 In den nördlich der Erschließungsstraße für eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzten Baufeldern sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme des Vorgartenbereichs zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie können abweichend davon Gartenhäuser und Abstellräume zugelassen werden.



- 4.2 In den südlich der Erschließungsstraße für eine Einzelhausbebauung festgesetzten Baufeldern sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme des Vorgartenbereichs zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist eine Obstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzmaterial sind Obstbäume regionaltypischer Sorten zu verwenden und in einem Abstand von ca. 15 m x 15 m untereinander zu pflanzen. Das unterliegende Grünland ist extensiv zu pflegen. Sollte eine Beweidung erfolgen, so sind die Obstbäume gegen Verbiss zu schützen

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 7.1 Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 7.3 Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung an der südlichen Plangebietsgrenze ist mit bodenständigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(gem. § 9 (1a) BauGB)

- 8.1 Die plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB „Obstwiese“ auf den Flurstücken 90 (tlw.), 91 (tlw.) und 160 (tlw.) wird entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs den Eingriffsverursachern „Allgemeines Wohngebiet“ und „Straßenverkehrsfläche“ anteilmäßig als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

2. vereinfachte Änderung Begründung Bebauungsplan „Kleikamp II“ Entwurf

Gemeinde Rosendahl

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkt	4	
3	Erschließung	5	
4	Natur und Landschaft	5	
5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	5	
6	Sonstige Belange	5	
6.1	Ver- und Entsorgung	5	
6.2	Immissionsschutz	5	
6.3	Denkmalschutz	5	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am beschlossen, den Bebauungsplan „Kleikamp II“ am südlichen Rand der Ortslage Osterwick zu ändern.

Die Änderung betrifft die Zulässigkeit von Nebenanlagen für die am südlichen Rand des festgesetzten Plangebietes gelegenen Grundstücke

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauung als Einzel- und/oder Doppelhäuser fest.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dem Grundsatzbeschluss zu den „Leitlinien für die Gestaltung der Baugebiete“, die der Rat der Gemeinde Rosendahl in seiner Sitzung am 15.09.2005 beschlossen hat.

Entsprechend wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen mit Ausnahme von Gartenhäusern und Abstellräumen auf die überbaubaren Flächen begrenzt.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist nun der Antrag eines Grundstückseigentümers im südlichen Plangebiet auf Errichtung eines Taubenschlages an der östlichen zum Außenbereich bzw. einer festgesetzten Obstwiese orientierten Grenze seines Grundstücks, der aufgrund der oben beschriebenen Festsetzungen derzeit nicht zulässig ist. Um einen Abstand zwischen dem Wohngebäude und dem Taubenschlag zu gewährleisten, soll dieser nicht direkt am Gebäude sondern im rückwärtigen Teil des Gartens platziert werden. Aufgrund der Größe der Grundstücke insbesondere in der südlichen Bauzeile ist dies auch im Sinne einer angemessenen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen nachvollziehbar.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll für die südliche zum Außenbereich orientierte Bauzeile eine Lockerung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen erfolgen, um hier eine intensivere Ausnutzung der Gartenzonen zu ermöglichen, ohne dass eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange dadurch zu befürchten wäre.

1.3 Planverfahren

Von der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem.

§ 13 (3) BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nicht erforderlich.

1.4 Derzeitige Situation

Der Bebauungsplan Kleikamp II befindet sich derzeit in der Umsetzung. Innerhalb des Änderungsbereichs ist im südlichen Teil ein erstes Wohngebäude errichtet worden.

Im Umfeld des Änderungsbereichs haben sich keine für die Bebauungsplanänderung sonstigen relevanten Veränderungen ergeben.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan Kleikamp II setzt für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest. Entsprechend der nördlich angrenzend im Baugebiet Kleikamp vorhandenen Bebauung ist eine bauordnungsrechtlich zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Über die festgesetzten First- und Traufhöhen wird dabei ein eineinhalb-geschossiges Erscheinungsbild gesichert.

Im Übrigen setzt der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die überbaubaren Flächen sind als großflächig zusammenhängende Baufenster in einer Tiefe von 14 m festgesetzt, um eine Flexibilität für die Grundstücksaufteilung und Gebäudeanordnung offen zu halten.

Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – mit Ausnahme des Vorgartenbereichs zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie – können lediglich Gartenhäuser und Abstellräume zugelassen werden.

2 Änderungspunkt

• Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden entsprechend der von der Gemeinde festgelegten grundsätzlichen „Leitlinien für die Gestaltung der Baugebiete“ die gem. § 14 (1) BauNVO sonst innerhalb der Baugebiete allgemein zulässigen Nebenanlagen in ihrer Zulässigkeit, wie oben beschrieben, eingeschränkt. Hintergrund dieser Festsetzung war insbesondere das städtebauliche Ziel die rückwärtigen Gartenzonen aufgrund der teilweise eng bemessenen Grundstückszuschnitte von baulichen Anlagen freizuhalten. Bezogen auf die südlich der Erschließungsstraße gelegene Bauzeile, hat sich dies im Hinblick auf die dort vorhandenen größeren Grundstückstiefen als starke Einschränkung für die mögliche Grundstücks-

nutzung erwiesen. Vor diesem Hintergrund wird die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen für die Bauzeile südlich der Erschließungsstraße aufgehoben. Eine übermäßige Verdichtung der Gartenbereiche ist aufgrund der Begrenzung der Grundflächenzahl für diesen am Siedlungsrand gelegene Bauzeile nicht zu befürchten.

3 Erschließung

Fragen der Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr bzw. für Fußgänger und Radfahrer sind von der Planänderung nicht berührt.

Der Nachweis der gem. BauO NW erforderlichen privaten Stellplätze wird von der Bebauungsplanänderung nicht berührt und hat wie bisher auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen.

4 Natur und Landschaft

Belange von Natur und Landschaft sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

6.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Coesfeld, im Juni 2009

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Gemeindeplaner DASL

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld