

# GEMEINDE ROSENDAHL

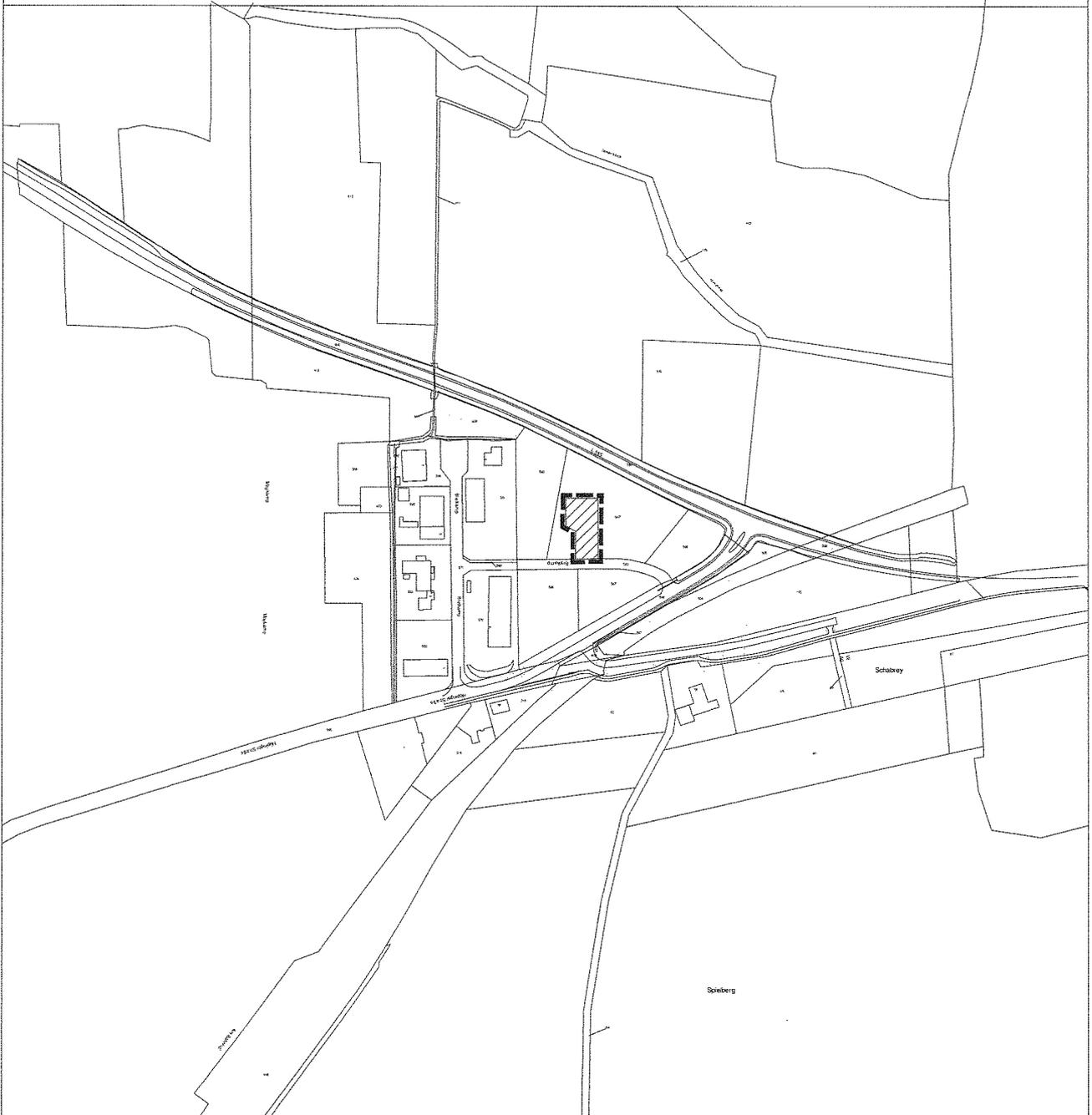
## 1. ÄNDERUNG DER 2. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "NÖRDLICH DER HÖPINGER STRASSE"

Ortsteil Darfeld

### Übersichtsplan M. 1 : 5000



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereichs der Änderung



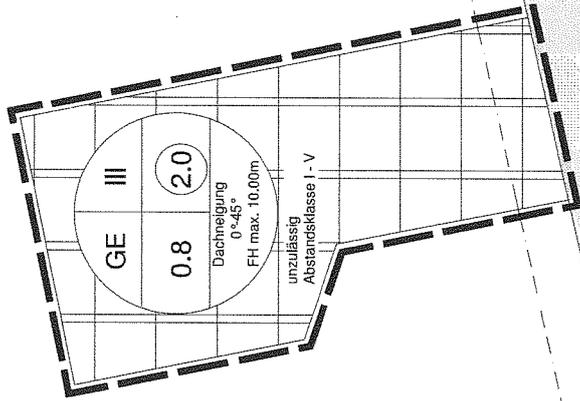
Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl: Juni 2010

architektur - gutachten - projektentwicklung

**KÖLLNER & NOWAK**

Architekturbüro

Terup 1, 48366 Laer



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Abstandsliste

Die in der "Abstandsliste 1998" unter den im Plan festgesetzten Abstandsklassen (z. B. unzulässig AK III) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionsstandard sind in dem entsprechenden Baugebiet unzulässig. Ausnahmen sind nach § 31 (1) BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist. Abweichend von Satz 1 sind in den entsprechenden Baugebieten die mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig. (§9 i. V. m. § 1 (5) BauNVO)

## 2. Bauhöhe § 18 (1) BauNVO

Die im Gewerbegebiet festgesetzte maximale Bauhöhe kann im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperanteile ausnahmsweise überschritten werden. Ausnahmen sind Klima und Abluftgeräte, Schornsteine untergeordnete techn. Anlagen, Antennen und Sendeanlagen. Bezugspunkt ist die OK Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße.

## 3. Bauweise § 22 (2) BauNVO

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zugelassen ist.

## 4. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (min. 1 Pflanze/m<sup>2</sup>) zu bepflanzen. (§9(1) Nr. 20 und 25a BauGB).
- Auf den privaten Stellplätzen ist anteilig je angefangener 4. Stellplatz mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken sind jeweils in 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

## 5. Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind

- nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
- Hauszugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen. Hierbei sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine zulässig. Darüber hinaus sind Mosaik- und Kleinpflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

## 6. Ein- und Ausfahrt

Aus Sicherheitsgründen ist entlang der L 555 eine Ein- und Ausfahrt und Zugang nicht erlaubt.

## 7. Sichtdreieck

Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, abgestellten Fahrzeugen oder anderweitiger Benutzung über 0,80 m Höhe, von der Fahrbahnoberkante gemessen, dauernd freizuhalten.

## 8. Werbeanlagen

Zulässig sind Werbeanlagen am Gebäude gem. § 13 BauO NRW sowie diejenigen, die die Abmessungen gem. § 65/1 Nr. 33 BauO NRW nicht überschreiten als Einzelbuchstaben, Transparente, etc. nur am Gebäude. Zulässig sind hinterleuchtete Werbeanlagen, die nicht blenden, blinken, spiegeln oder glänzen. Die Größe der Werbeanlagen ist auf max. 2,5 m<sup>2</sup> zu begrenzen; bei Einzelbuchstaben wird die maximale Fläche durch die umschreibende Linie bestimmt.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen zwischen der Baugrenze und dem befestigten Fahrbahnrand der L 555 - 10 m - Zone -.

Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der L 555 zugewandt werden sollen, sind im 20 m - Bereich der L 555 nicht zulässig.

## 9. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO mit folgenden innenstadttypischen Warensortimenten unzulässig.

1. Bücher / Zeitschriften / Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby-/ Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Produktions- Dienstleistungsbetrieb oder Großhandel stehen. Verkaufsstellen als Zubehör zu Tankstellen und Betrieben, die der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dienen, sind allgemein zulässig.

## 10. Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1(5) und (9) BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) BauNVO nicht zulässig.

## 11. Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Uferstreifen innerhalb der "Flächen für die Wasserwirtschaft" sind von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie von Zäunen, Pflasterungen, Geländeerhöhungen etc. freizuhalten.

## Hinweise

1. Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen oder kleineren Teichen zu sammeln und zu versickern.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband, Westfalen-Lippe, Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
3. Kampfmittelräumdienst  
Für den Planbereich sind keine Belastungen mit Kampfmittel bekannt. Jedoch ist das Vorhandensein nicht auszuschließen. Falls Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bzw. das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

# **GEMEINDE ROSENDAHL**

## **1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplans**

# **„Nördlich der Höpinger Straße“**

## **Ortsteil Darfeld**

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl

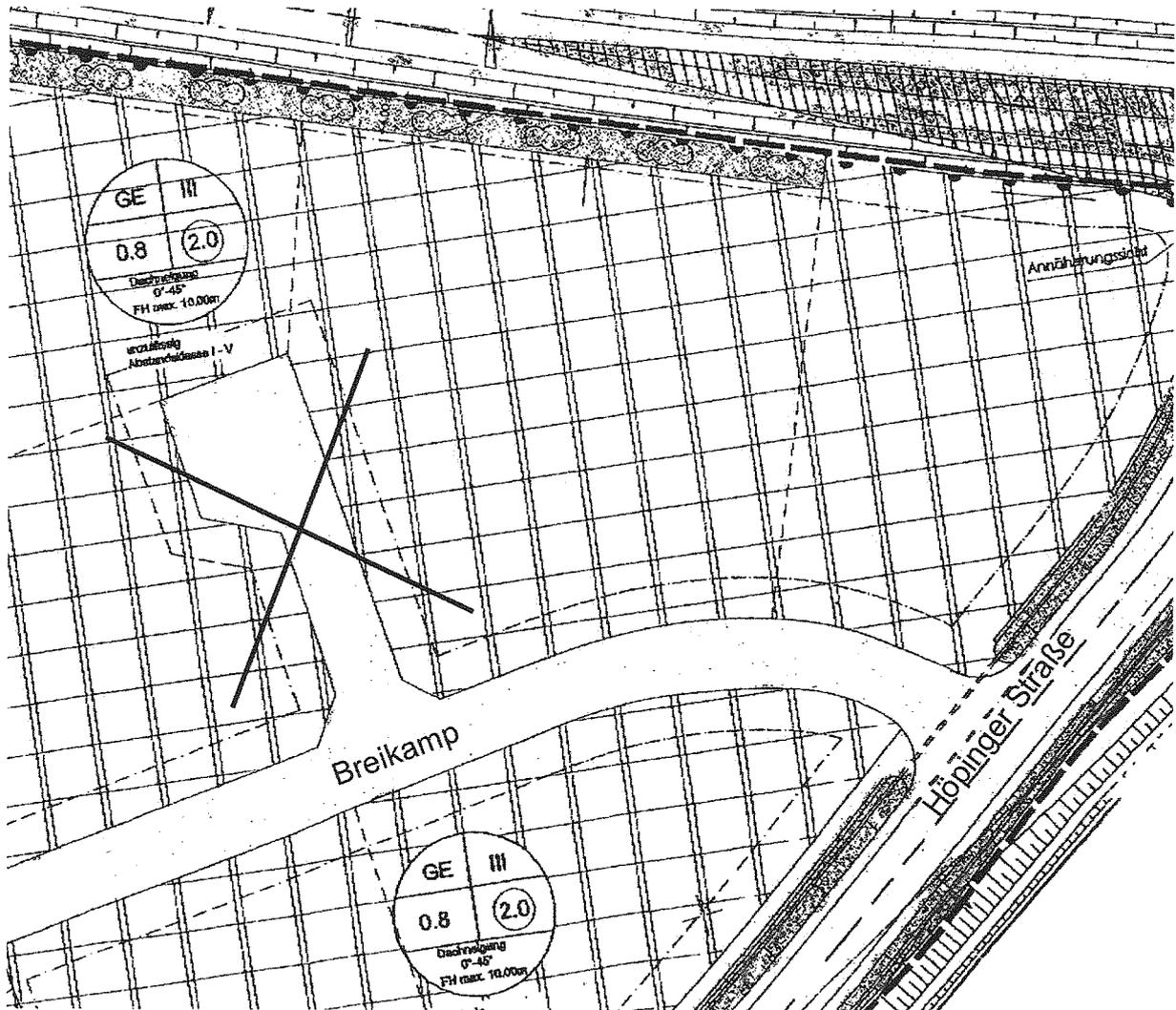
**architektur – gutachten - projektentwicklung  
KÖLLNER & NOWAK  
Terup 1  
48366 L A E R**

## **Gliederung**

- 1. Planungsanlass, Ziele, Verfahren**
- 2. Planungsvorgaben**
  - 2.1 *Regionalplan*
  - 2.2 *Flächennutzungsplan*
- 3. Inhalt des Bebauungsplans**
  - 3.1 *Geplante Nutzungen*
  - 3.2 *Erschließung*
- 4. Umweltauswirkungen der Planung**
  - 4.1 *Schutzgut Mensch*
  - 4.2 *Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild*
    - 4.2.1 *Ausgangszustand des Untersuchungsraumes*
    - 4.2.2 *Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes*
  - 4.3 *Schutzgüter Boden, Wasser*
  - 4.4 *Schutzgüter Luft, Klima*
- 5. Plandurchführung, Folgemaßnahmen**
  - 5.1 *Ver- und Entsorgung*
  - 5.2 *Flächen mit Bodenbelastungen*
  - 5.3 *Denkmalschutz*
  - 5.4 *Planverwirklichung*

## 1. Planungsanlass, Ziele, Verfahren

Im Bebauungsplan „Nördlich der Höpinger Straße“ im Ortsteil Darfeld ist zur Erschließung des nordöstlichen Planbereichs eine von der Straße „Breikamp“ nach Norden abzweigende Stichstraße festgesetzt. Da die freien Bauflächen in diesem Bereich insgesamt von einem Interessenten benötigt werden, entfällt die Notwendigkeit zum Bau dieser Stichstraße, so dass diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden können.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat deshalb in der Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 560 m<sup>2</sup> nördlich der Straße „Breikamp“ und ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

Diese Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung des Gebietes und

- die zulässige Grundfläche in Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung sowie die Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuchs und die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 BauGB sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann und dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Darüber hinaus gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **2. Planungsvorgaben**

### *2.1 Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Die Nutzung als Gewerbegebiet entspricht den Vorgaben des Regionalplans.

### *2.2 Flächennutzungsplan*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl ist der Änderungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

## **3. Inhalt des Bebauungsplans**

### *3.1 Geplante Nutzungen*

Die bisher für die Stichstraße vorgesehenen Verkehrsflächen werden aufgehoben und wie die umgebenden Flächen als "Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden angepasst.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung und Grünordnung ergeben sich keine Änderungen. Auch hinsichtlich der Gliederung des Gewerbegebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO auf der Grundlage des "Abstandserlasses 1998" und damit des Immissionsschutzes für die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes ergeben sich keine Änderungen.

### 3.2 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Breikamp“.

## 4. Umweltauswirkungen der Planung

Wie schon unter Ziffer 1 aufgeführt, ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung weder eine Umweltprüfung noch ein förmlicher Umweltbericht erforderlich. Darüber hinaus stellt § 13a Abs. 2 BauGB diese Verfahren von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und der entsprechenden Ausgleichsverpflichtung frei.

Im Sinne einer umfassenden Gesamtabwägung aller Belange werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung jedoch kurz dargestellt.

### 4.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Erholungsfunktion und des Immissionsschutzes ergeben sich keine Änderungen. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der zulässigen Nutzungen nach dem Abstandserlass gegliedert. Damit wird gewährleistet, dass in diesem Gebiet nur solche Betriebsarten zugelassen werden, von denen unter Berücksichtigung des Abstandes keine unzumutbaren Störungen der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind.

### 4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Änderung der Verkehrsfläche in „Gewerbegebiet“ eher eine Verbesserung der Situation, da der Versiegelungsgrad abnimmt.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist aus den bereits genannten Gründen nicht erforderlich, wird jedoch aus Gründen der Transparenz in die Begründung aufgenommen. Die zu erwartenden Eingriffe werden nach der Arbeitshilfe des Landes NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ ermittelt.

#### 4.2.1 Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt und wird deshalb dem Biotoptyp 1.1 (versiegelte Flächen) zugeordnet.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code Nr. Biotop-typenwertliste	Biototyp Entsprechend Biotop-typenwertliste	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A lt. Biotop-typenwertliste	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert Spalte 5 x Spalte 6	Einzelflächenwert Spalte 4 x Spalte 7
	1.1	versiegelte Fläche (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster)	560	0	1	0	0
Gesamtfläche							
Gesamtflächenwert A: (Bestand) (Summe Spalte 8).							0

#### 4.2.2 Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die bisherigen Verkehrsflächen innerhalb des Änderungsbereichs sollen insgesamt einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Wie bereits unter Ziffer 4.1 erläutert wurde, ist für die gewerblichen Grundstücke eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, wonach diese Grundstücke bis zu einem Wert von 80 % durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze etc. in Anspruch genommen werden dürfen. Dieser Wert stellt jedoch eine Rahmenvorschrift dar, die erfahrungsgemäß (Beispiele aus anderen Gewerbegebieten belegen dies) nur in sehr seltenen Fällen (z. B. bei sehr kleinen Grundstücken) ausgeschöpft wird. In vielen Fällen verbleiben auf den Grundstücken durch die Vorhaltung von Optionsflächen für Betriebserweiterungen sowie auch allein aufgrund der Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen) große Freiflächen. Zur Ermittlung der voraussichtlich zu erwartenden Eingriffe wird daher davon ausgegangen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl in der Realität nicht zu 100 % ausgeschöpft wird, zumal bereits aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote gewisse Mindestfreiflächen gesichert sind. In diesem Fall wird daher davon ausgegangen, dass die gewerblichen Grundstücke, zu denen auch die zugeordneten Pflanzgebote gehören, maximal zu 70 % gewerblich genutzt werden. Hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung wird dabei von folgenden Annahmen ausgegangen:

Gewerbegebiet: 560 m<sup>2</sup>= 100 %, davon

völlig bebaute und versiegelte Gewerbeflächen: 280 m<sup>2</sup>= ca. 50 %

Stellplätze, gewerbliche Freiflächen 112 m<sup>2</sup>= ca. 20 %

gewerbliche Freiflächen (nicht überbaubar): 112 m<sup>2</sup>= ca. 20 %

Pflanzgebote: 56 m<sup>2</sup>= ca. 10 %

<b>B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code Nr. (lt. Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp Entsprechend Biotop-typenwertliste	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert lt Biotop-typenwertliste A P	Ge-samt-korrektur-faktor	Ge-samt-wert Spalte 5 x Spalte 6	Einzel-flächen-wert Spalte 4 x Spalte 7
2	Gewerbegebiet (560 m <sup>2</sup> )						
	1.1	Bebaute und versiegelte Gewerbeflächen (50%)	280	0,0	1,0	0,0	0
	1.3	Stellplätze, gewerbliche Freiflächen (20%)	112	1,0	1,0	1,0	112
	4.3	Nicht überbaubare Flächen (20%)	112	2,0	1,0	2,0	224
	8.2	Pflanzgebote (10%)	56	6,0	1,0	6,0	336
Gesamtfläche			560				
Gesamtflächenwert B: (Planung) (Summe Spalte 8) .							672

<b>C. Gesamtbilanz</b>	
Gesamtflächenwert B: (Planung)	672
- Gesamtflächenwert A: (Bestand)	0
Gesamtbilanz: (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	672

Es ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 672 Punkten, der mit andern Ausgleichsverpflichtungen verrechnet werden kann.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Erholungsfunktion sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das vorhandene Gewerbegebiet lediglich nach innen verdichtet wird.

#### 4.3 Schutzgüter Boden, Wasser

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von ver-

siegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Da die geplante Änderung des Bebauungsplans der Verdichtung eines bebauten Gebietes dient und damit die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird, entspricht sie den Zielen des Bodenschutzes.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der Versiegelungsgrad abnimmt.

#### 4.4 *Schutzgüter Luft, Klima*

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da die Bebauung nur geringfügig verdichtet wird.

### **5. Plandurchführung, Folgemaßnahmen**

#### 5.1 *Ver- und Entsorgung*

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas wird durch die RWE sichergestellt. Die Lösch- und Trinkwasserversorgung im Planbereich erfolgt durch das gemeindliche Wasserleitungsnetz. Es wird dafür Sorge getragen, dass eine Überbauung bzw. Bepflanzung der Flächen über den Versorgungsanlagen nicht erfolgt. Das DVGW - Arbeitsblatt GW 125 "Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" wird beachtet. Durch entsprechende Dimensionierung des Wasserleitungsnetzes wird sichergestellt, dass für das Gebiet mindestens 800 l Löschwasser/Min. über mindestens 2 Stunden in max. 300m Entfernung zur Verfügung stehen. Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt. Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern. Ein entsprechender Hinweis ist im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

#### 5.2 *Flächen mit Bodenbelastungen*

Im Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bodenbelastungen und keine Verdachtsflächen bekannt.

#### 5.3 *Denkmalschutz*

Innerhalb des Änderungsbereichs sind Baudenkmäler nicht vorhanden.

Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

#### 5.4 *Planverwirklichung*

Die Verwirklichung der Planung ist auf freiwilliger Basis vorgesehen.

Bearbeitet im Juni 2010

**architektur – gutachten - projektentwicklung**

**KÖLLNER & NOWAK**

**Himmel 14**

**48366 L A E R**

Rosendahl,

Gemeinde Rosendahl

Der Bürgermeister