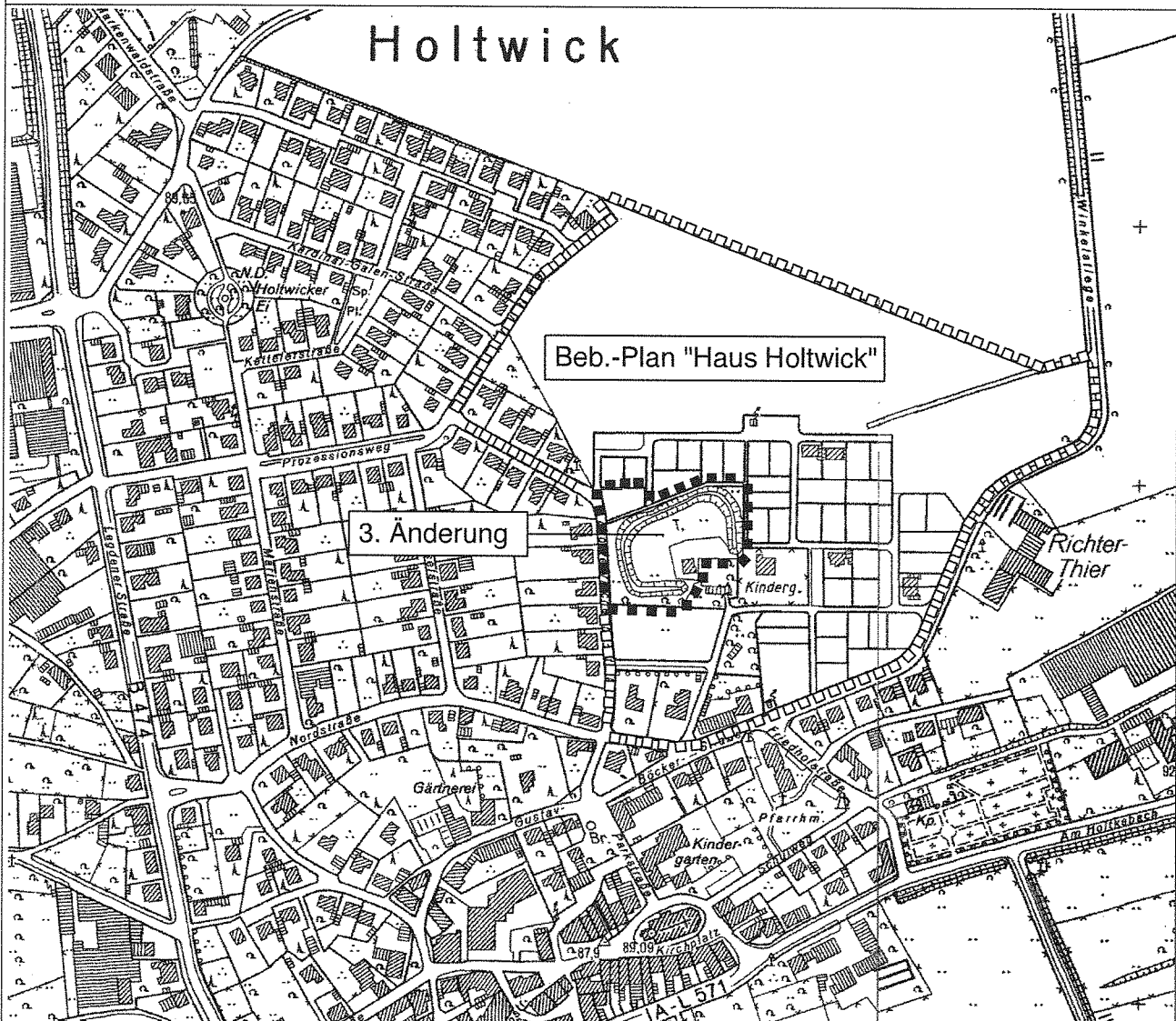


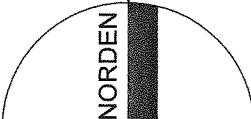
Gemeinde Rosendahl

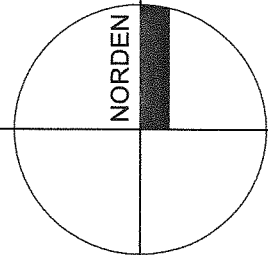
BEBAUUNGSPLAN

"HAUS HOLTWICK" - 3. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	08.11.2010		
PL ^{GR}	88 / 64		
BEARB.	kw		
M.	1 : 500		



BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

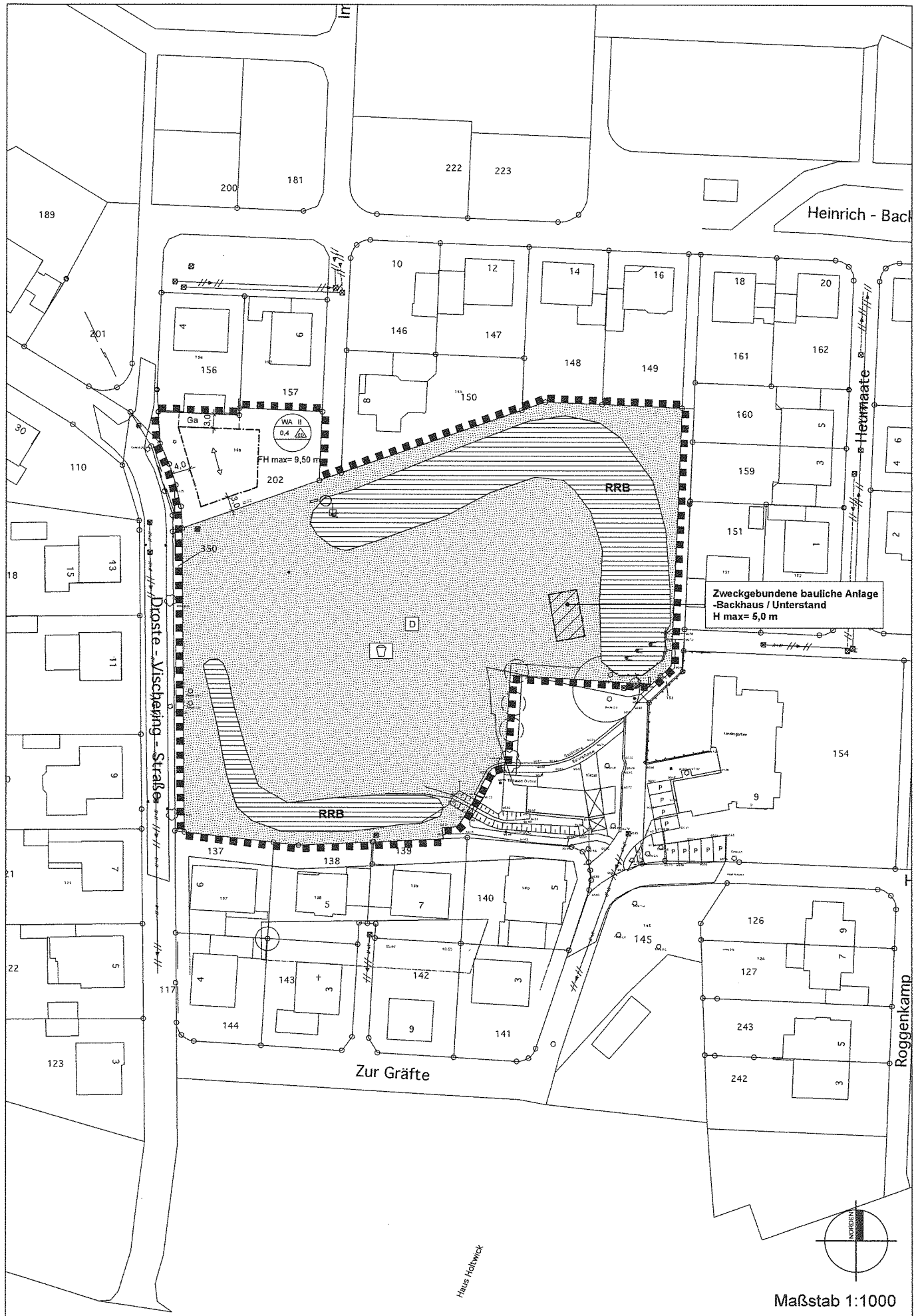
WOLTERS PARTNER

ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DASL

Deruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld

Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 6088

info@wolterspartner.de



Maßstab 1:1000

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

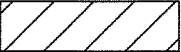
ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

	Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
---	---

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
F H max =	Maximale Firsthöhe bezogen auf die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

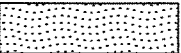
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-----	Baugrenze
	Zweckgebundene bauliche Anlage - Backhaus / Unterstand

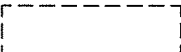
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

	Flächen für Ver- und Entsorgung
RRB	Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Ga	Garagen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

	Einzelanlagen (Bodendenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen
---	---

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 154 Vorhandene Flurstücksnummer
-  Vorhandene Gebäude

TEXT

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 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- 2.1 Die Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 9,50 m bezogen auf die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,00 m bezogen auf die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

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

- 3.1 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.
- 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Gartenhäuser und Abstellräume (bis zu 7,5 qm) zugelassen werden.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 5.1 Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

2. DACHFORM

Als Dachform sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m) mit einer Dachneigung von 35 - 45 ° zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

3. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- / Verblendmauerwerk oder Putzbau auszuführen.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.

Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen.

4. DACHEINDECKUNG

Die Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen der Farbrichtung rot, braun, anthrazit / schwarz einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Material auszuführen.

5. DACHAUSBILDUNG

Dachaufbauten sind ab 30° Dachneigung in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen und 1,50 m unterhalb des Firstes zulässig.

6. VORGARTEN/ EINFRIEDUNGEN

Feste Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m.

HINWEISE

DENKMALSCHUTZ

Bei den Ausschachtungen aufgedeckte Befunde (Mauern, Fundamente, Holzkonstruktionen und deren Reste, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) und Funde (Keramikscherben, Gegenstände aus Holz und Metall) sind der Gemeinde Rosendahl oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe Archäologie für Westfalen unverzüglich zu melden und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Schriftführer

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Schriftführer

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

**3. Änderung
Bebauungsplan
„Haus Holtwick“**

**Begründung
– Entwurf –**

Gemeinde Rosendahl

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.2	Planverfahren	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	5	
2.1	Öffentliche Grünfläche	5	
2.2	Allgemeines Wohngebiet	5	
2.3	Flächen für die Ver- und Entsorgung	7	
3	Erschließung	7	
4	Belange von Natur und Landschaft	7	
5	Sonstige Belange	8	
5.1	Ver- und Entsorgung	8	
5.2	Immissionsschutz	8	
5.3	Denkmalschutz	8	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am beschlossen, den Bebauungsplan „Haus Holtwick“ zu ändern.

Der Änderungsgebiet „Haus Holtwick“ liegt im Norden der Ortslage von Holtwick. Es befindet sich östlich der Droste-Vischering-Straße und umfasst den Gräftenbereich des ehem. Hauses Holtwick sowie ein nördlich angrenzendes Baugrundstück. Damit entspricht das Plangebiet weitestgehend dem Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“

Die Grenzen des Plangebietes sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Für das Änderungsgebiet wurde bereits im Jahre 2005 ein Änderungsverfahren durchgeführt, mit dem Ziel im Bereich der historischen Gräfte eine Seniorenwohnanlage mit ca. 50 Plätzen zu errichten. Dieses Vorhaben kam jedoch nicht zur Ausführung. Das südöstlich angrenzend vorhandene historische Torhaus Holtwick wurde zwischenzeitlich zu einer Begegnungsstätte und Ort für Veranstaltungen in Holtwick umgenutzt.

Getragen von bürgerschaftlichem Engagement wurde in den letzten Jahren die Idee entwickelt, die derzeit ungenutzten Flächen der historischen Gräfte in Anlehnung an die ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche zu entwickeln. Im Hinblick auf den demographischen Wandel, der sich auch in Holtwick in einer deutlichen Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung bemerkbar macht, wurde das Konzept eines „Mehrgenerationenspielplatzes“ entwickelt, der ein Angebot für alle Altersgruppen der Bevölkerung bieten soll.

Die im Rahmen der 1. Änderung nördlich des Grätenbereichs festgesetzte Stellplatzfläche ist vor dem Hintergrund dieser Planungskonzeption nicht mehr erforderlich und kann somit wieder als Baugrundstück genutzt werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung dieser Konzeption geschaffen werden.

1.2 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs Holtwicks befindet und der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen der „sozialen“ Infrastruktur – Generationenspielplatz – dient, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren als Bebau-

ungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durch geführt werden kann:

- Aufgrund der entsprechend dem Plankonzept voraussichtlich versiegelten Fläche von weniger als 20.000 qm erfüllt die Änderung des Bebauungsplanes die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Für die geplanten Nutzungen besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Somit hat die Gemeinde Rosendahl beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche von weniger als 20.000 qm finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst den Bereich der historischen Gräfte des Hauses Holtwick sowie ein derzeit noch ungenutztes Baugrundstück. Als letztes bauliches Relikt der ursprünglichen Hofanlage „Haus Holtwick“, die die Keimzelle des Dorfes Holtwick bildete, befindet sich das mittlerweile unter Denkmalschutz gestellte „Torhaus Holtwick“ aus dem 17. Jahrhundert südöstlich des Änderungsgebietes, das mittlerweile als Kommunikations-/ Veranstaltungsort genutzt wird.

Der historische Verlauf der Gräfte ist durch Teilverfüllungen der Anlage heute nicht mehr genau nachvollziehbar und hat ihren ursprünglichen Charakter verloren. Die nordöstlichen sowie die südwestlichen Teile der ehemaligen Gräftenanlage werden zum Zwecke der Regenrückhaltung / Versickerung des auf den angrenzenden Wohnbauflächen anfallenden Niederschlagswassers genutzt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ wurden für den Bereich der historischen Gräfte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage

geschaffen. Entsprechend wurde das Änderungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit der Einschränkung, dass die Wohngebäude nur für Personen mit besonderem Wohnbedarf – Seniorenwohnungen – vorgesehen sind. Das im Nordwesten gelegene Grundstück wurde als „Fläche für Stellplätze“ für das geplante Seniorenwohnheim festgesetzt. Die umgebenden Teile der historischen Gräfte wurden als öffentliche/private Grünflächen festgesetzt. Südlich, nördlich und östlich des Änderungsgebietes setzt der Bebauungsplan ebenfalls Allgemeine Wohngebiete fest.

2 Änderungspunkte

2.1 Öffentliche Grünfläche

Die bisher im Bereich der historischen Gräfte als Allgemeines Wohngebiet bzw. öffentliche und private Grünfläche festgesetzten Flächen werden nunmehr als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Als Teil der Spielplatzanlage ist im östlichen Teil des Plangebietes die Anordnung eines Backhauses / Unterstandes vorgesehen. Um die Errichtung dieses Gebäudes planungsrechtlich zu sichern wird eine überbaubare Fläche für eine zweckgebundene bauliche Anlage mit der Zweckbestimmung „Backhaus/Unterstand“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Höhe dieser Anlage wird auf maximal 5,0 m begrenzt.

2.2 Allgemeines Wohngebiet

Die im Norden des Änderungsgebietes gelegene Fläche, die auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes für die Errichtung einer Stellplatzanlage im Zusammenhang mit dem geplanten Seniorenheim vorgesehen war, soll nunmehr, da das Erfordernis für eine Stellplatzanlage entfallen ist, wieder als Baugrundstück genutzt werden. Für das Baugrundstück werden die im angrenzenden Bebauungsplan geltenden Festsetzungen zur Nutzung und Gestaltung des Grundstücks aufgenommen. Im einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Das Baugrundstück wird – wie bisher – als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend den angrenzend festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc.) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die angestrebte wohnbauliche Entwicklung mit hoher Qualität zu sichern.

- **Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise werden ebenfalls entsprechend den angrenzenden Bauflächen getroffen, um das Einfügen der künftigen Bebauung in das Umfeld zu gewährleisten. Demnach wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer zulässigen Firsthöhe von maximal 9,50 m und einer zulässigen Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Bauweise wird entsprechend der umgebenden Bebauung als Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

- **Zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude**

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird für die geplante Wohnbebauung auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt, um in diesem durch Einfamilienhäuser geprägten Umfeld die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

- **Garagen und Nebenanlagen**

Des weiteren werden auch die einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen übernommen. Somit sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (mit Ausnahme von Gartenhäusern und Abstellräumen mit einer Größe von 7,5 qm) nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nördlich der überbaubaren Fläche wird eine Fläche für Garagen festgesetzt, um hier innerhalb der Abstandsfläche zum Nachbargrundstück die Errichtung einer Garage zu ermöglichen.

- **Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Für das im nördlichen Teil des Änderungsgebietes gelegene Baugrundstück, das mit der Bebauungsplanänderung wieder für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht, werden die im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ getroffenen gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB übernommen, um gestalterisch das Einfügen der geplanten Bebauung in den baulichen Kontext zu gewährleisten.

Als wesentliche baugestalterische Festsetzung sollen aus städtebaulicher Sicht die Dachform und Dachneigung sowie die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) gesteuert werden.

Darüber hinaus werden als weiteres wichtiges städtebauliches Gestaltungselement Aussagen zur Material- und Farbwahl von Außen-

wand und Dacheindeckung getroffen.

Die Gestaltungsvorschriften sollen hier ein weites Feld dessen, was orts- und regionaltypisch ist, zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit für regional untypische Gestaltung ausschließen, wo diese in öffentliche und private nachbarliche Belange einwirkt, in dem sie das Ortsbild negativ prägt.

- **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Um eine angemessene Durchgrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass je angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist.

2.3 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Der nordöstliche und der südwestliche Teil der ehemaligen Gräfteanlage wird für die Rückhaltung des im angrenzenden Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers genutzt, um durch eine gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers eine übermäßige Belastung des Holtwicker Bachs zu vermeiden.

Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für die Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Im Rahmen der Ausbauplanung der Spielplatzfläche ist eine geeignete Abgrenzung zwischen den Flächen der Regenrückhaltebecken und den öffentlichen Spielplatzflächen sicherzustellen.

3 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Baugrundstücks im Norden des Änderungsbereichs erfolgt von der Droste-Vischering-Straße. Die geplante „öffentliche Grünfläche“ ist darüber hinaus durch die angrenzend verlaufenden Fußwege und die Flächen im Umfeld des Torhauses Holtwick fußläufig erreichbar.

Öffentliche Stellplätze sind im Verlauf der Droste-Vischering-Straße vorhanden.

4 Belange von Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten gem. § 13 a BauGB (2) Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass durch die Änderung der

bisher festgesetzten Baufläche in eine „öffentliche Grünfläche“ Belange von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die im nordöstlichen Teil des Änderungsgebietes gelegenen Teile der ehemaligen Gräftenanlage, die zum Zwecke der Regenrückhaltung genutzt werden, werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung als „Flächen für die Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus befinden sich im Südwesten des Änderungsgebietes Mulden, die der Versickerung des auf den südlich angrenzenden Baugrundstücken gelegenen nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers dienen und langfristig erhalten werden sollen. Die Lage der Mulden ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Auf eine Festsetzung der Mulden wird verzichtet, um in der konkreten Abgrenzung der Flächen flexibel auf die spätere Ausbauplanung des Spielplatzes reagieren zu können.

5.2 Immissionsschutz

Die Anlage eines Spielplatzes gehört grundsätzlich zur infrastrukturellen Ausstattung eines Wohngebietes. Von daher sind die von einem öffentlichen Spielplatz im allgemeinen ausgehenden Schallemissionen mit dem Immissionsschutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebietes“ vereinbar.

Eine konkrete Abschätzung der mit der Nutzung des Mehrgenerationenspielplatzes verbundenen Emissionen ist mangels ausreichender Konkretisierung der Ausbauplanung auf Ebene des Bebauungsplanes derzeit nicht möglich.

Im Rahmen der späteren Ausbauplanung der Spielplatzfläche ist die räumliche Anordnung der verschiedenen Nutzungen derart vorzunehmen, dass eine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzungen vermieden wird.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet betroffen. Das Plangebiet umfasst die Fläche des ehemaligen „Haus Holtwick“, dessen Ursprünge bis in das 9. Jhdt. zurückreichen. Dies wurde im Rahmen von Probeuntersuchungen im Plangebiet durch verschiedene untertägige Funde bestätigt.

Das Areal der historischen Gräfte wurde daher gem. § 3 DSchG NRW als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Gemeinde Rosendahl eingetragen.

Bei Bodeneingriffen aufgedeckte Befunde (Mauern, Fundamente, Holzkonstruktionen und deren Reste, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) oder Funde (Keramikscherben, Gegenstände aus Holz und Metall) sind der Gemeinde Rosendahl oder Landschaftsverband Westfalen-Lippe Archäologie für Westfalen unverzüglich zu melden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Darüber hinaus sind Belange des Denkmalschutzes insofern betroffen, als sich im Südosten anschließend an den Änderungsbereich das alte Torhaus von „Haus Holtwick“ befindet, das als Baudenkmal eingetragen ist und als Heimathaus und Begegnungsstätte genutzt wird.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im November 2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld