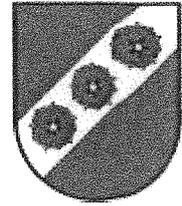


GEMEINDE ROSENDAHL



Bebauungsplan „Oberste Kamp“

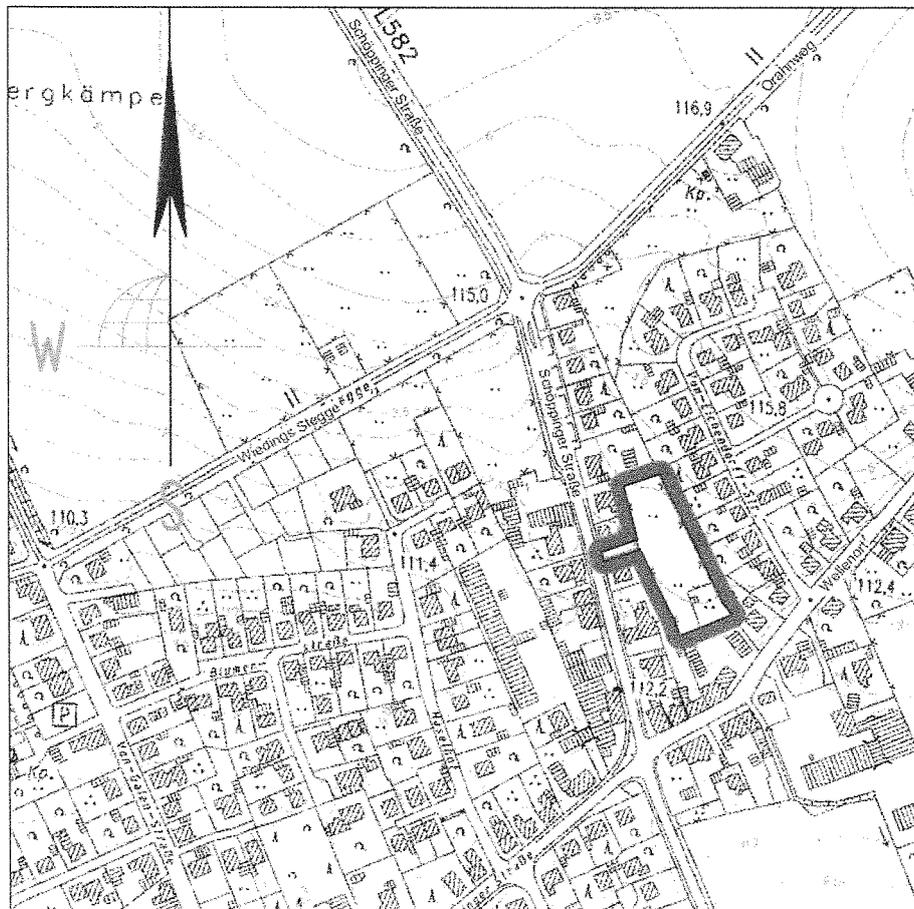
Anlage III

- Entwurf -

Maßstab 1:500

_. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Verfahrensstand:

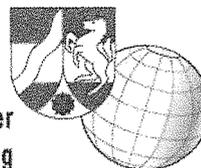
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2)
BauGB und
Behördenbeteiligung
gem. § 4 (2) BauGB

Druck: 06.12.2010

Planung:

Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Dipl.- Ing. Bernhard Schemmer
Dipl.- Ing. Martin Wülfing



Im Kettelhack-Karree • Wilbecke 14
46325 Borken

Telefon: (02861) 9201-0
Telefax: (02861) 9201-33

info@schemmer-wuelfing.de
www.schemmer-wuelfing.de

Zeichnerische Festsetzungen (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Baugrenze

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- SH Sockelhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nr. 1
- TH Traufhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nr. 1
- FH Firsthöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nr. 1

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



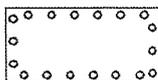
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

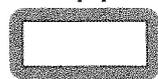


Flächen zum Anpflanzen von bodenständigen Gehölzen, s. TF Nr. 4.1

SONSTIGE PLANZEICHEN



Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über
Fahrbahnoberkante freizuhalten.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

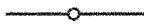
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB



Gebäude vorhanden



Flurgrenze



Flurstücksgrenze

Flur 1

Flurbezeichnung

423

Flurstücksnummer



Parallele

R

Radius

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BF)

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

1 Doppelhäuser

1.1 Doppelhäuser sind in Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Doppelhäuser sind in der gleichen Dachform und Dachneigung auszuführen.

2 Dachgauben

2.1 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung $\geq 40^\circ$ zulässig. Dachgauben dürfen 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von der seitlichen Dachkante beträgt 1,5 m.

3 Grundstückseinfriedungen

3.1 Grundstückseinfriedungen sind zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Hecken. Sie dürfen eine Höhe von 0,7 m erreichen.

Textliche Festsetzungen (TF)

(§ 9 BauGB)

- 1 Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Straßenkrone der Erschließungsstraße gemessen von der Mitte des Baugrundstückes gemäß § 18 Abs.1 BauNVO.
- 2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO $\geq 12\text{m}^2$ Grundfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO zulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Erschließungsstraße nicht zulässig. Zu- und Abfahrten müssen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Garage, Carport oder Stellplatz eine Mindestlänge von 5 m aufweisen.
- 4 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Pflanzgebote durchzuführen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Hinweis (H) Nr. 2 ist zu beachten. Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern sind zu erhalten.
 - 4.1 Die Fläche (TF 4.1) ist mit bodenständigen Gehölzen wie in der Pflanzliste beispielsweise zusammengestellt mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m flächendeckend zu bepflanzen.
 - 4.2 Je angefangener privater Grundstücksfläche von 400m² ist ein mittel- bis hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum z:B. aus der Pflanzliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Pflanzliste (wahlweise und nicht abschließend)

Deutscher Name	Botanischer Name	Endwuchs-höhe	Wuchsform	Toxizität
Asch-Weide, Grau-Weide	Salix cinerea	6m	Strauch	nicht giftig
Bruch-Weide	Salix fragilis	11-15m	Baum	nicht giftig
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia	11-15m	Baum	leicht giftig
Edel-Kastanie, Eß-Kastanie	Castanea sativa	über 20m	Baum	nicht giftig
Eingriffeliger Weißdorn	crataegus monogyna	8-10m	Strauch	nicht giftig
Feldahorn	acer campestre	11-15m	Baum	nicht giftig
Felsenbirne	Amelanchier laevis	4m	Baum / Strauch	nicht giftig
Gewöhnlicher Sanddorn	Hippophae rhamnoides	8-10m	Strauch	nicht giftig
Grauweide	salix cinerea	5m	Strauch	nicht giftig
Hainbuche	carpinus betulus	16-20m	Baum	nicht giftig
Haselnuss	corylus avellana	6m	Strauch	nicht giftig
Holz-Apfel	Malus sylvestris	8-10m	Baum / Strauch	nicht giftig
Holz-Birne	Pyrus pyraester	16-20m	Baum / Strauch	nicht giftig
Hundsrose	rosa canina	3m	Strauch	nicht giftig
Kornelkirsche	Cornus mas	8-10m	Strauch	nicht giftig
Korb-Weide, Hanf-Weide	Salix viminalis	8-10m	Strauch	nicht giftig
Lorbeer-Weide	Salix pentandra	16-20m	Baum / Strauch	nicht giftig
Ohrweide	salix aurita	3m	Strauch	nicht giftig
Purpur-Weide	Salix purpurea	8-10m	Baum / Strauch	nicht giftig
Salweide	salix caprea	11-15m	Baum	nicht giftig
Sandbirke	betula pendula	über 20m	Baum	nicht giftig
Slehe	prunus spinosa	4m	Strauch	nicht giftig
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	7m	Strauch	leicht giftig
Speierling	Sorbus domestica	16-20m	Baum	nicht giftig
Stieleiche	quercus robur	über 20m	Baum	nicht giftig
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	4m	Strauch	leicht giftig
Vogel-Kirsche, Wild-Kirsche	Prunus avium	16-20m	Baum	nicht giftig
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	4m	Baum / Strauch	nicht giftig

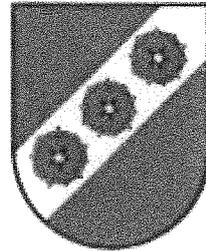
Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (H)

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

- 1 Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl umgehend zu verständigen.
- 2 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVVWG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.
- 3 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 Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- 4 Für das Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/Min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen.
Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.
- 5 Bei älteren Bäumen und Gebäuden ist ein Fledermausvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weil sie eine potentielle Brut- und Ruhestätte sind. Vogelnester sind ebenfalls nicht auszuschließen. Vor Beginn der Abrissmaßnahme bei Gebäuden ist durch einen Gutachter/eine fachkundige Person zu prüfen und gegenüber der Unteren Landschaftsbehörde zu dokumentieren, ob in dem Gebäude Individuen oder Lebensstätten der in NRW verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt werden können.
Gehölzentnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten also vom 30. September bis 01. März zulässig. Außerhalb dieser Zeiten sind Gehölzentnahmen erst nach vorheriger Begutachtung durch eine sachkundige Person durchzuführen.

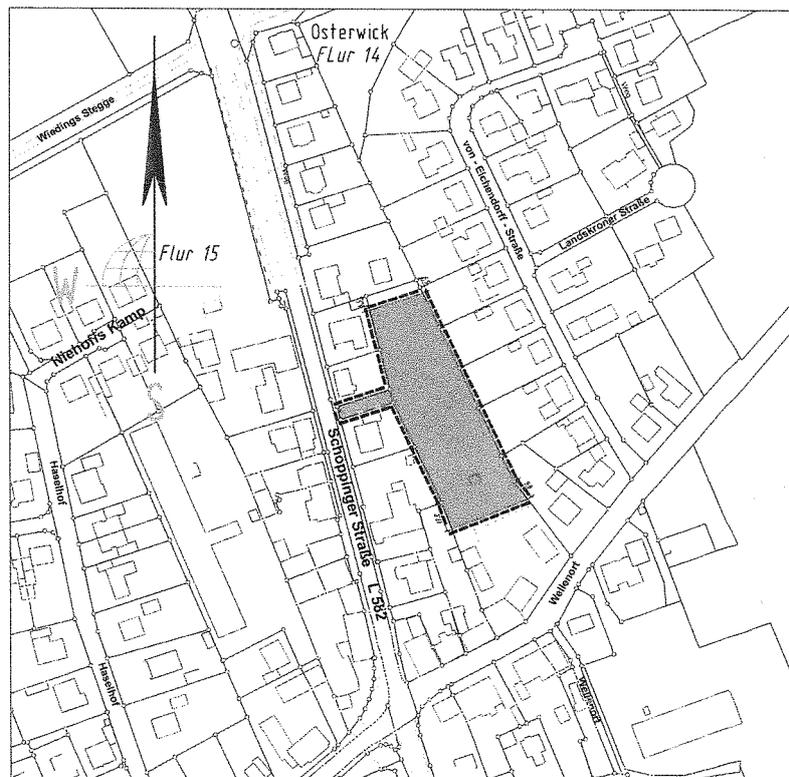
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: November 2010

Gemeinde Rosendahl



AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Oberste Kamp“

BEGRÜNDUNG



Entwurf / Dezember / 2010

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberste Kamp“ in Rosendahl-Osterwick 3

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan	3
3 Räumlicher Geltungsbereich	4
4 Städtebauliche Konzeption.....	4
5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	4
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Bauweise	5
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
5.5 Verkehrsflächen.....	6
5.6 Gestalterische Festsetzungen.....	6
6 Erschließung	6
6.1 Verkehrliche Erschließung	6
6.2 Ver- und Entsorgung.....	6
7 Umweltauswirkungen	7
8. Sonstige Auswirkungen der Planung	8
8.1 Immissionsschutz.....	8
8.2 Altlasten.....	8
8.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	8
9 Umsetzung der Planung	9
10 Flächengliederung.....	9

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberste Kamp“ in Rosendahl-Osterwick

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander begründet der Rat der Gemeinde Rosendahl die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberste Kamp“ und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Plangebiet sollen fünf Bauplätze entstehen. Zur nachhaltigen Entwicklung und Schonung von Ressourcen ist eine Nachverdichtung mit einer Stichstraße vorgesehen. Als Bewohner kommen aufgrund der räumlichen Nähe zu Kindergarten und Schule insbesondere junge Familien in Betracht. Ziel der Planung ist es, eine attraktive Wohnbebauung planungsrechtlich abzusichern, die sich in die Nachbarschaft einfügt.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Einen direkt an das Grundstück angrenzenden Bebauungsplan gibt es nur auf der schmalen Nordseite des Plangebiets. Mit der vorliegenden Planung wird ein neuer Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieser dient der Nachverdichtung der Gemeinde Rosendahl.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Begründung:

1. Mit dem Plan wird eine Größe der Grundfläche festgesetzt von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern
2. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Zulässigkeitsmaßstab richtet sich nach der umliegenden Bebauung. Die Eigenart des Quartiers bleibt durch die Planung erhalten. Es gibt außerdem keinen Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Planung begründet weiterhin keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

2 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan

Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) Teilabschnitt Münsterland Blatt 14 stellt einen Wohnsiedlungsbereich für das Plangebiet dar. Die Darstellung geht mit dieser Planung konform.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt einen Wohnsiedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan setzt zukünftig ein allgemeines Wohngebiet fest, so dass die

Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberste Kamp“ gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberste Kamp“ umfasst die Flurstücke der Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstücke 112 und 104 teilweise.

Der Bebauungsplan "Oberste Kamp" wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch eine gedachte Linie in einem Abstand von ca. 6,50 m von der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstück 104,

im Osten durch die Flurstücksgrenze der Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstücke 11, 13, 14, 15 und 16,

im Westen durch die Flurstücksgrenze der Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstücke 6, 70, 113 und 4, wobei zwischen den Parzellen Nr. 70 und 113 die Stichstraße zur Schöppinger Straße liegt,

Im Süden verläuft der Geltungsbereich in einem Abstand von ca. 1,3m zur befestigten Fläche der Hofstelle Wellenort 7. Von den nächsten Grenzpunkten liegt die südliche Geltungsbereichsgrenze im Westen ca. 12,8 m in südlicher Richtung und im Osten ca. 9,8 m ebenfalls in südlicher Richtung jeweils gemessen entlang der Grundstücksgrenze entfernt.

4 Städtebauliche Konzeption

Einzel- und Doppelhausbebauung prägen den Stadtteil. Die Planung greift diesen Aspekt auf und setzt eine Wohnbebauung mit der entsprechenden Bauweise fest. Die Höhenentwicklung und die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

Mit der Planung geht eine wohl dimensionierte Nachverdichtung einher. Sie lässt ausreichend Platz für rückwärtige Garten- bzw. Grünflächen, die ihrerseits an benachbarte Flächen stoßen und so ein grünes Band entlang den straßenabgewandten Grenzen bilden.

5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Zur Umsetzung der Städtebaulichen Konzeption und zur Integration in die Umgebung sowie zur Konfliktlösung im Rahmen der Bauleitplanung werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Einzel- und Doppelhäuser und der umliegenden Nutzungen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird folgendes festgesetzt:

GRZ: 0,4 GFZ: keine Festsetzung Z: II

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Straßenkrone der Erschließungsstraße gemessen von der Mitte des Baugrundstückes gemäß § 18 Abs.1 BauNVO.

SH: max. Sockelhöhe 0,50 m

TH: max. Traufhöhe 6,50 m bezogen auf die Schnittkante zwischen Mauerwerk und Dachhaut

FH: max. Firsthöhe 9,50 m

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgelegt.

Zwei Vollgeschosse sind zulässig. Das zweite Geschoss kann aufgrund der gestalterischen Festsetzungen sowohl im Dachgeschoss liegen, als auch als Vollgeschoss ausgebildet sein.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Erschließungsstraße nicht zulässig. Zu- und Abfahrten müssen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Garage, Carport oder Stellplatz eine Mindestlänge von 5 m aufweisen. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern die Garage nicht zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straße / Geh- / Fahrrecht liegt, d.h. zwischen der Baugrenze und der Straße oder Stichstraße, auch wenn sie über ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt ist, sind Garagen nicht zulässig. Nur auf den straßenabgewandten Seiten ist eine Garage auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Zwischen Garagen, Carports o.ä. und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein,

Die textliche Festsetzung Nr. 2, die Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausschließt, umfasst u. a. nicht Garagen sowie Stellplätze, deren Zulässigkeit im § 12 BauNVO geregelt ist.

5.3 Bauweise

Entsprechend der Bebauung in der Nachbarschaft wird auch im Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um eine nachbarschaftsverträgliche Bebauung zu gewährleisten

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen umfassen zwei Bauflächen beidseitig der Straße, die mindestens einen Abstand von 3 m zur Erschließung und den Grundstücksgrenzen einhalten. Für den Bauherrn ergibt sich ein gewisser Gestaltungsraum für die Stellung des Wohnhauses

und die Anordnung seiner Nebenanlagen. Nebenanlagen $\geq 12 \text{ m}^2$ sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an Verkehrsflächen erfolgt über die Stichstraße auf der Parzelle Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstück 112 an die „Schöppinger Straße“ und damit an das übergeordnete Straßennetz. Weitere Einzelheiten hierzu sind auch dem Punkt *Verkehr und Erschließung* zu entnehmen.

Die Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Plangebietes. Die Straßenbreite von 6,0 m ist als ausreichend zu bewerten. Zwei Pkws können bei einer Geschwindigkeit von ca. 45 km/h problemlos aneinander vorbeifahren.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen bezüglich der Farb- und Materialwahl für Einzelhäuser werden nicht getroffen. Die Wohngebäude in der Umgebung haben eine heterogene Farb- und Materialwahl. Das gilt sowohl für die Außenfassaden, als auch für die Dachflächen. Um einen gestalterischen Übergang zu ermöglichen, ist den jeweiligen Bauherrn die Außenwand- und Dachgestaltung freigestellt. Doppelhäuser sind in Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Doppelhäuser sind in der gleichen Dachform und Dachneigung auszuführen.

Auf eine ansprechende Dachgaubengestaltung, die nicht das gesamte Dach einnimmt, wird Wert gelegt. Deswegen dürfen Dachgauben 50% der Trauflänge nicht überschreiten, sind nur bei einer Dachneigung $\geq 40^\circ$ zulässig und müssen einen Mindestabstand von der seitlichen Dachkante von 1,50 m einhalten.

Die Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es in diesem Fall unerheblich ob das Haus in West-Ost oder Nord-Süd ausgerichtet wird. Aus dem gleichen Grund gibt es keine Festlegung für die Dachform.

Grundstückseinfriedungen sind zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Hecken. Sie dürfen eine Höhe von 0,7 m erreichen.

6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Schöppinger Straße“ und über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Die Erschließung ist bereits mit dem Entsorgungsunternehmen Remondis und mit dem Fachbereich Brandschutz des Kreises Coesfeld abgestimmt.

6.2 Ver- und Entsorgung

In der „Schöppinger Straße“ liegt ein Trennsystem, bestehend aus einem je 30 cm starken Kanal für Schmutz- und Regenwasser. Schmutz- und Regenwässer sind getrennt über die Fläche für Leitungsrechte in die entsprechenden Kanäle einzuleiten.

Der Bodentyp „Braunerde Pseudogley“ im Plangebiet ist für eine Versickerung ungeeignet, (vgl. Geografischer Dienst NRW (2003) Digitale Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000 Krefeld) Allerdings ist es durchaus möglich, durch Regenwassernutzung und einer ausreichend großen Vegetationsfläche, dass Regenwasser im Gebiet zurückzuhalten. Die Detailplanung ist hier gefordert entsprechende Konzepte zu erarbeiten.

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung ist an der „Schöppinger Straße“ vorhanden. Sie ist lediglich zu ergänzen. Fünf neue Wohnhäuser stellen die Abfallentsorgung vor keine Probleme. Einzelheiten sind mit dem Entsorgungsunternehmen zu klären.

7 Umweltauswirkungen

Die Fläche im Plangebiet besteht überwiegend aus Wiese, auf der wenige vereinzelte Bäume stehen. Im Süd-Osten existiert ein Gemüsegarten. Ein auffälliger ehemaliger Viehunterstand komplettiert die Nutzungen.

Die Bebauung wird zu einem Verlust an Vegetation und zu einer zusätzlichen Versiegelung führen, Allerdings ist zu bedenken, dass es sich im Wesentlichen um ökologisch weniger wertvolles Wiesenland handelt. Nach dem Bau der Wohnhäuser werden die Bewohner mehr oder weniger ihr Grundstück eingrünen und die Natur ins Wohngebiet holen. Die Eingriffs- Ausgleichsregelung muss nicht angewendet werden.

Trotzdem wird zum Ausgleich folgendes Pflanzgebot mit aufgenommen:

1. Auf der Westseite des Plangebietes ist ein 1,50 m breiter Streifen mit bodenständigen Gehölzen wie in der Pflanzliste beispielsweise zusammengestellt mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m flächendeckend zu bepflanzen.
2. Je angefangener privater Grundstücksfläche von 400m² ist ein mittel- bis hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum z.B. aus der Pflanzliste oder ein Obstbaum zu pflanzen. Das Pflanzgebot ist für den vorsorglichen Artenschutz vorgesehen.

Mit der vorliegenden Nachverdichtung trägt die Planung zur Innenentwicklung bei und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Die Infrastruktur muss in der Ortslage nur geringfügig ergänzt werden, somit werden Ressourcen geschont.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Ein Vorkommen von streng geschützten Arten im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Aufgrund der Flächengröße ist davon auszugehen, dass der Erhaltungszustand nicht gefährdet ist. In den Bäumen sind keine Nist- oder Baumhöhlen gefunden worden. Gehölzentnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten also vom 30. September bis 01. März zulässig. Außerhalb dieser Zeiten sind Gehölzentnahmen erst nach vorheriger Begutachtung durch eine sachkundige Person durchzuführen.

Der Bodentyp im Aufstellungsbereich ist nicht genau bekannt. Aufgrund von Eigentümer- und Nachbarbefragungen liegt folgender Bodentyp vor: Braunerde-Pseudogley, vereinzelt typischer Pseudogley vereinzelt Pseudogley-Braunerde, sandiger Lehm, schwach steinig, zum Teil schwach toniger Lehm, schwach steinig und zum Teil toniger Lehm, schwach steinig aus Grundmoräne (Mittelpleistozän) über Festgestein aus Kalkmergelstein und Tonmergelstein (Oberkreide). Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht bewertet. Er ist somit nicht schutzwürdig. Der Boden ist für die Versickerung ungeeignet. (vgl. Geologischer Dienst NRW (2003) Digitale Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000. Krefeld)

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe welche umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen.

8. Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

Lärm

Die geplanten Wohngebäude sind umgeben von Wohngebäuden. Lediglich von der Schöppinger Str. gehen Lärmemissionen aus, die aber nicht wesentlich stören, da es sich hier um eine innerörtliche Str. mit 50 km/h Höchstgeschwindigkeit handelt. Aufgrund der Verkehrsbelastung, der Geschwindigkeit und der vorhandenen Wohnbebauung sind keine unverträglichen Lärmeinwirkungen von der Schöppinger Straße auf den Geltungsbereich zu erwarten.

Von den geplanten Wohnhäusern werden keine unverträglichen Emissionen ausgehen. Ebenso ist nur von verträglichen Immissionen auszugehen, da in der Umgebung Wohnbebauung vorherrscht und zur Schöppinger Str. noch eine Wohnzeile als „Puffer“ dazwischenliegt.

Geruch

Von der südlich des Plangebiets liegenden ehemaligen Hofstelle sind kaum Emissionen zu erwarten. Viehbestand gibt es hier fast gar nicht mehr (außer ein paar Schafen) und wird auf absehbare Zeit ganz verschwinden. Aus diesem Grund sind sie als verträglich einzustufen. Außerdem ist die Hauptwindrichtung West, so das, wenn überhaupt, nur selten Immissionen für das Plangebiet zu erwarten sind.

8.2 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sowie schädliche Bodenverunreinigungen und deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Aufstellungsbereiches als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW)

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

9 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die Eigentümer. Die Gemeinde Rosendahl wird dazu einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abschließen.

10 Flächengliederung

Bebauungsplan „Oberste Kamp“

Nutzungen	(ca.) m2	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	2.813	80,0%
Straßenverkehrsfläche	703	20,0%
Plangebiet gesamt	3.518	100,0%

Aufgestellt: Gescher, im Dezember 2010

Hans-Jürgen Gebker (Dipl.-Ing. Architekt)