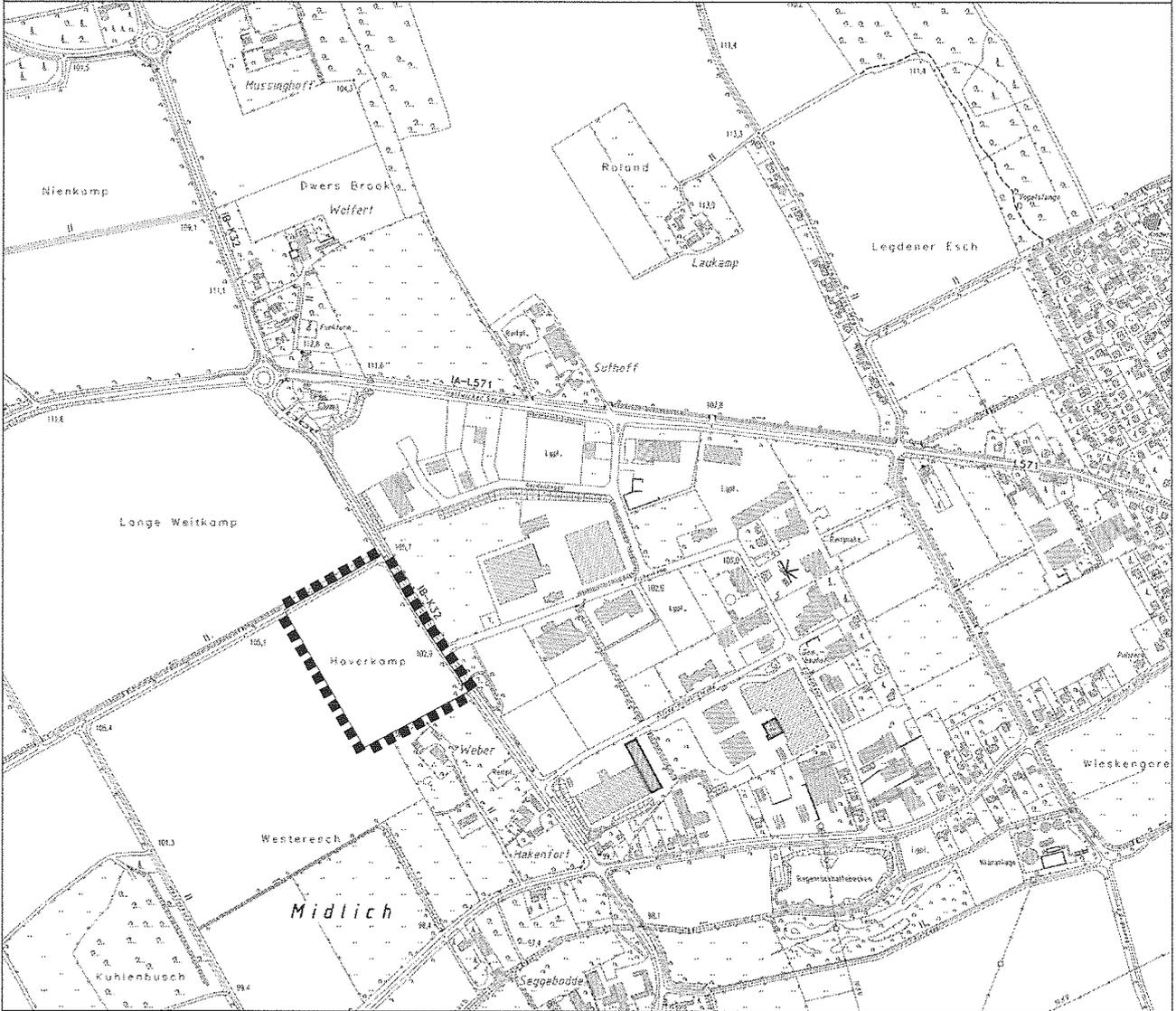


GEMEINDE ROSENDAHL

BEBAUUNGSPLAN "EICHENKAMP II"

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

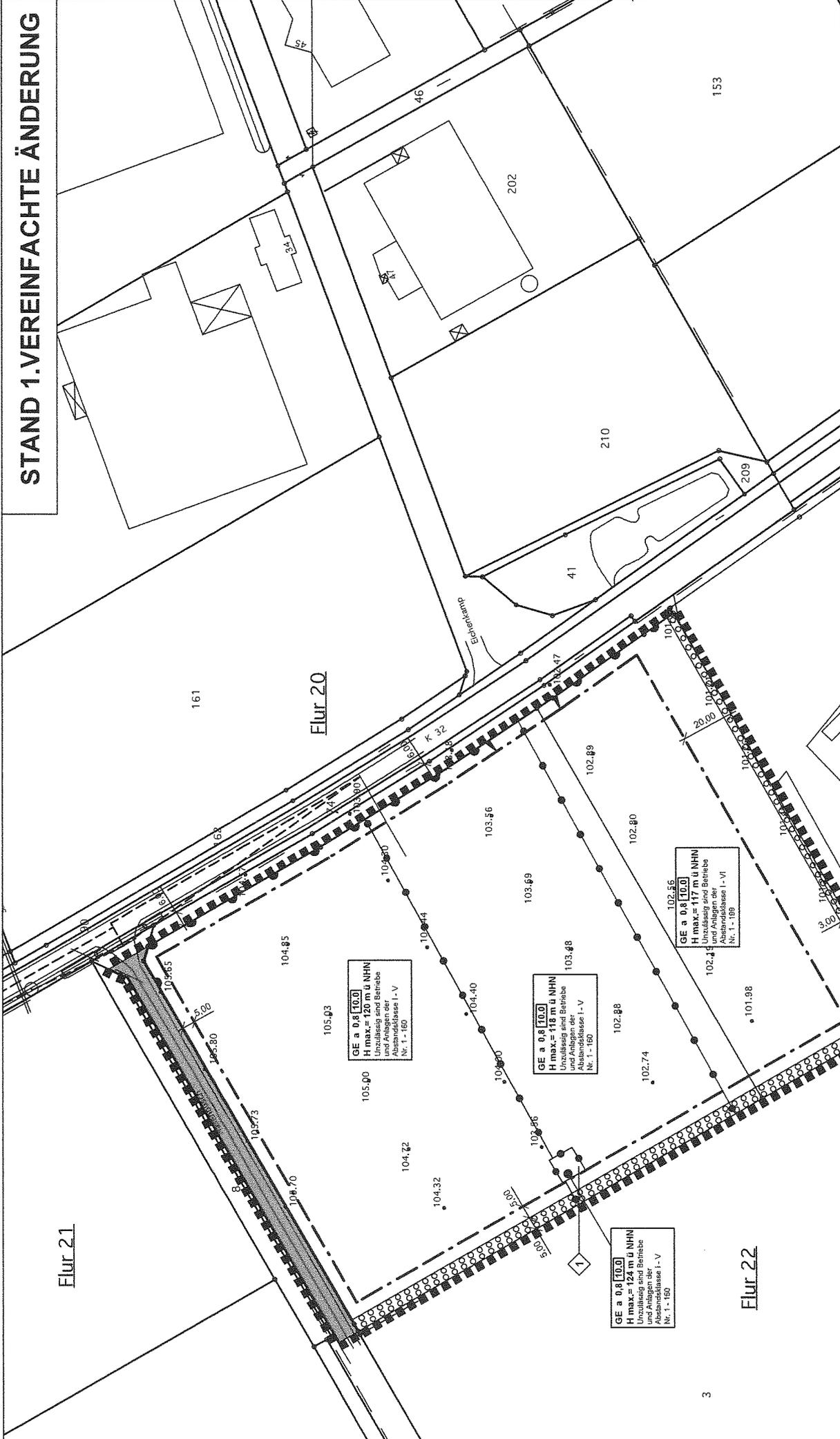
| | | |
|------------------|------------|--|
| DATUM | 07.12.2010 | |
| PL ^{GR} | 88 x 77 | |
| BEARB. | KW | |
| M. | 1 : 1.000 | |
| | | |

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**

ARCHITECTEN BDA · STADTPLANER DASL
 Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
 Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 6088
 info@wolterspartner.de

STAND 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Flur 20

Flur 21

Flur 22

GE a 0,8 [10,0]
H max = 120 m ü NHN
Unzulässig sind Betriebs-
und Anlagen der
Abstandsklasse I - V
Nr. 1 - 160

GE a 0,8 [10,0]
H max = 118 m ü NHN
Unzulässig sind Betriebs-
und Anlagen der
Abstandsklasse I - V
Nr. 1 - 160

GE a 0,8 [10,0]
H max = 117 m ü NHN
Unzulässig sind Betriebs-
und Anlagen der
Abstandsklasse I - VI
Nr. 1 - 169

GE a 0,8 [10,0]
H max = 124 m ü NHN
Unzulässig sind Betriebs-
und Anlagen der
Abstandsklasse I - V
Nr. 1 - 160

Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan "Eichenkamp II"

1. vereinfachte Änderung

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DASL
Datuper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 6088
info@wolterspartner.de

| | |
|------------|------------|
| Blattgröße | Plan-Nr. |
| Bearbeiter | KW |
| Datum | 09.12.2010 |
| Maßstab | 1 : 2.000 |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4 - 9) BauNVO)

- 1.1 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der lfd. Nr.(Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 2-3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- 1.4 Einzelhandel ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- 2.1 Die Baukörperhöhe ist in den einzelnen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind vollständig mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.
- 4.2 Auf den privaten Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 4.5 Die Grünsubstanzen der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen bzw. Rankgewächsen zu ersetzen.

HINWEISE

1) DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel-funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 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.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am _____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Diese 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

ERLÄUTERUNGEN

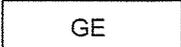


Änderung der maximalen Baukörperhöhe von 118 bzw. 120 m über NHN in 124 m über NHN

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

0,8 Grundflächenzahl

 Baumassenzahl

H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf m über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

 Baugrenze

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

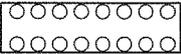
 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Einfahrtbereich

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

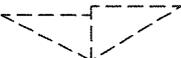
FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

 Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

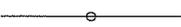
SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

 Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

 Vorhandene Flurstücksgrenze

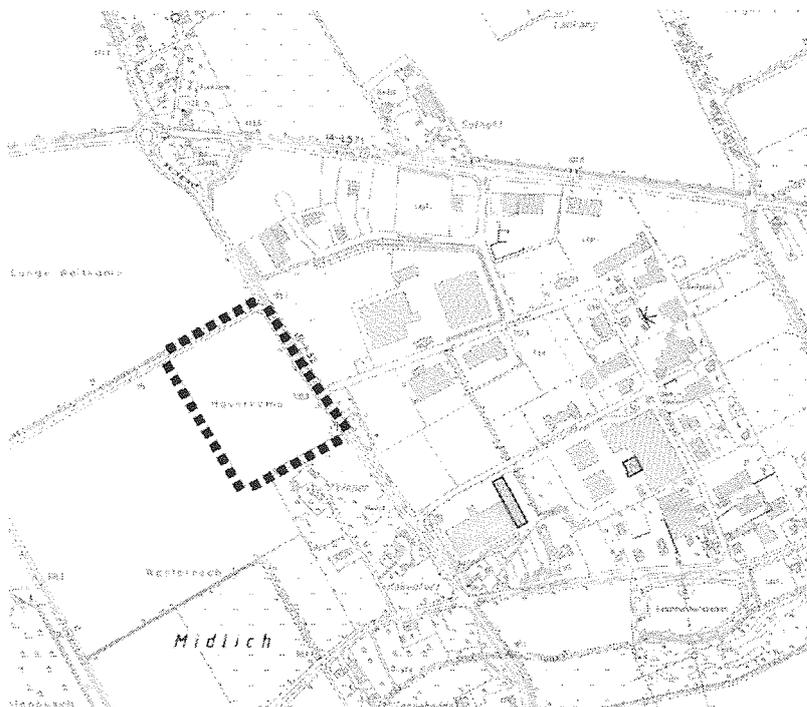
161 Vorhandene Flurstücksnummer

 Vorhandene Gebäude

1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Eichenkamp II“

Begründung
Entwurf

Gemeinde Rosendahl
Ortsteil Osterwick



| | | | |
|----------|--|----------|---------------------------|
| 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 | 3 | |
| 1.5 | Planungsrechtliche Vorgaben | 3 | |
| 2 | Änderungspunkte | 4 | |
| 3 | Erschließung | 4 | |
| 4 | Natur und Landschaft | 4 | |
| 5 | Sonstige Belange | 5 | |
| 5.1 | Ver- und Entsorgung | 5 | |
| 5.2 | Altlasten und Kampfmittelvorkommen | 5 | |
| 5.3 | Immissionsschutz | 5 | |
| 5.4 | Denkmalschutz | 5 | |

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am beschlossen, den Bebauungsplan „Eichenkamp II“ im Westen des Ortsteils Osterwick, westlich der Straße „Midlich“ (K 32) zu ändern.

Die Änderung betrifft das Maß der baulichen Nutzung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Eichenkamp II“, genauer die festgesetzten maximalen Baukörperhöhen.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des im Plangebiet ansässigen Betriebes eine Produktionshalle mit einem Spänesilo zu errichten. Das Spänesilo macht einen flächenmäßig untergeordneten Teil der Gesamtanlage aus. Der Außendurchmesser beträgt ca. 6,20 m, die Baukörperhöhe beträgt ca. 19,50 m.

Der Bebauungsplan setzt bisher im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet mit einer maximalen Baukörperhöhe von 118 m bzw. 120 m über NHN fest. Da das Spänesilo für den Betrieb technisch erforderlich ist und die Baukörperhöhe des geplanten Silos die bisher festgesetzte Baukörperhöhe überschreitet, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Spänesilos zu schaffen.

1.3 Planverfahren

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

Das Verfahren zur 1. 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 „Eichenkamp II“ befindet sich derzeit in der Umsetzung. Im Umfeld des Plangebietes haben sich keine für die Bebauungsplanänderung sonstigen relevanten Veränderungen ergeben.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eichenkamp II“ setzt für den Änderungsbereich ein „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,8 fest.

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der so

1. vereinfachte Änderung

BP Eichenkamp II

Gemeinde Rosendahl

Ortsteil Osterwick

- * Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

genannte Abstandserlass NRW*.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzung in zwei Teilbereiche (südlicher Teilbereich: Betriebe der Abstandsklasse I - VI, nördlicher Teilbereich: Betriebe der Abstandsklassen I - V) und im Hinblick auf die maximalen Baukörperhöhen in drei Teilbereiche (nördlicher Teilbereich: 120 m, mittiger Teilbereich: 118 m und südliche Teilbereich 117 m) gegliedert. Daraus ergibt sich eine zulässige Baukörperhöhe von ca. 15 m bezogen auf das tatsächliche Geländeneiveau zulässig.

2 Änderungspunkte

• Änderung der maximalen Baukörperhöhe

Für einen Teilbereich (10 x 10 m) am westlichen Rand des Plangebietes wird an Stelle der bisher festgesetzten Baukörperhöhe von 118 m bzw. 120 m über NHN nunmehr eine maximale Baukörperhöhe von 124 m über NHN festgesetzt.

Sonstige Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht vorgenommen.

3 Erschließung

Da durch die Bebauungsplanänderung lediglich eine Änderung der maximalen Baukörperhöhe erfolgt, ist nicht mit einem – im Verhältnis der bisherigen planungsrechtlichen Situation – veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Erschließung des Änderungsbereichs ist weiterhin über eine Anbindung an die K 32 sowie an die Straße „Hasenbusch“ im Norden des Änderungsbereiches vorgesehen.

Der Nachweis der gem. BauO NW erforderlichen privaten Stellplätze wird von der Bebauungsplanänderung nicht berührt und ist weiterhin auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4 Natur und Landschaft

Durch die Erhöhung der zulässigen Baukörperhöhe in einem Teilbereich des Plangebietes werden, insbesondere unter Berücksichtigung der im östlich angrenzenden Gewerbegebiet Eichenkamp bereits vorhandenen weitaus höheren Gebäude, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgelöst.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

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

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und/oder Kampfmittelvorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt und somit deren Belange nicht betroffen.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Durch die unveränderte Gliederung der Bauflächen gem. der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW ist der Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen sichergestellt.

5.4 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 Dezember 2010

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner DASL

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld