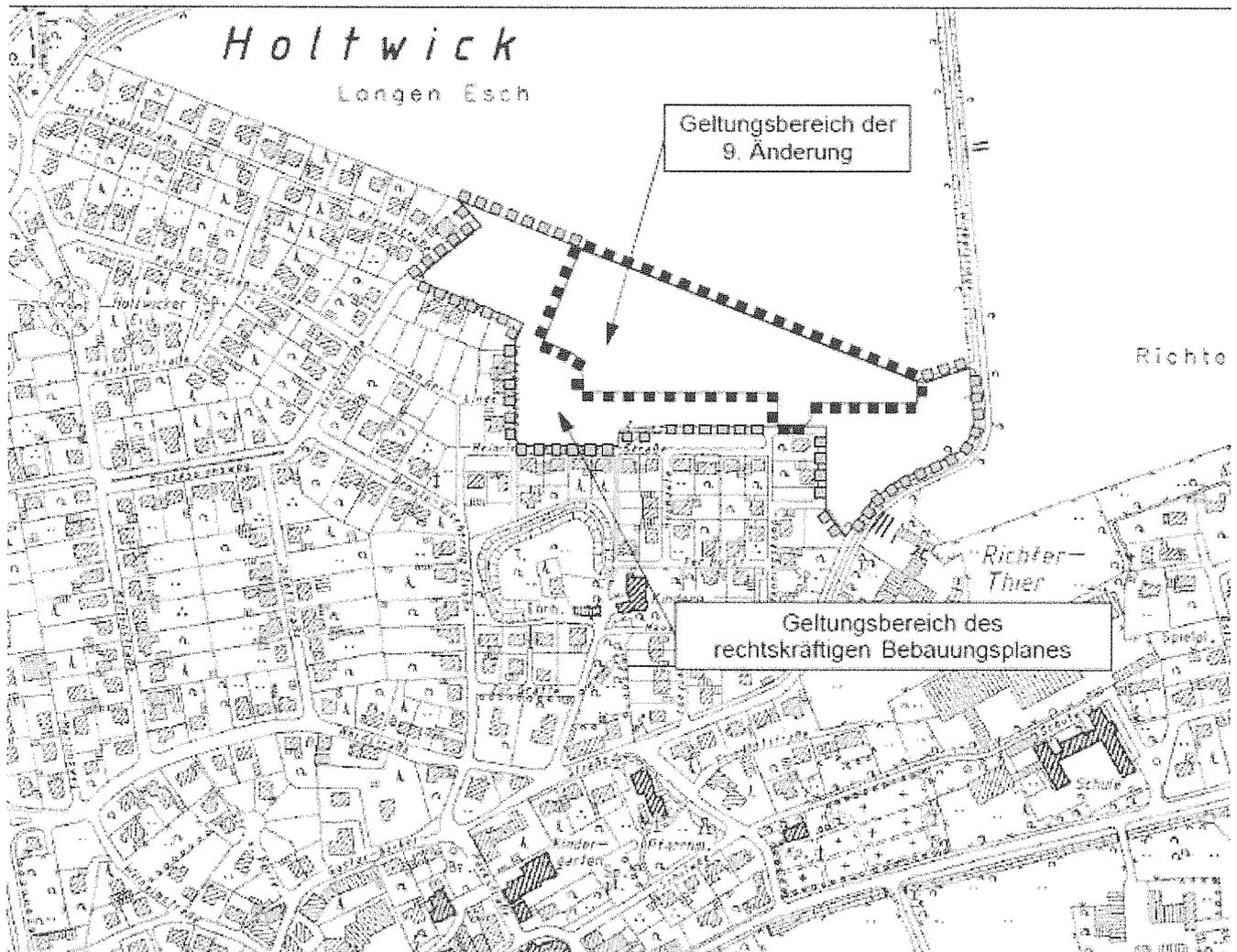


GEMEINDE ROSENDAHL

BEBAUUNGSPLAN "2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HAUS HOLTWICK"

9. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	25.06.2012	Gemarkung Holtwick, Flur 8	
PL ^{GR}	74 / 60		
BEARB.	CL/KW	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
 ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DASL
 Däruper Straße 15 · D-48853 Coesfeld
 Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 6388
 info@wolterspartner.de

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau
siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

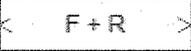
VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

 - Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

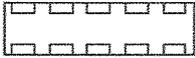
 Öffentliche Grünfläche

 Parkanlage

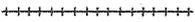
SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Gestaltungsbereiche
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Ga	Garagen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit der Geruchsmissionsprognose, vorgelegt durch Richters & Hüls, Ahaus

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Vorhandene Flurstücksgrenze
123	Vorhandene Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Aufwallung gegen abfließendes Niederschlagswasser (Höhe 50 cm, Breite 75 cm) (wird durch Gemeinde Rosendahl hergestellt)

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

	Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
	Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
35 - 45 °	Dachneigung

HINWEISE

DENKMÄLER

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 Rosendahl und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

GERÜCHE

Im östlichen Teil des Plangebietes besteht eine Vorbelastung mit Gerüchen aus der Intensivtierhaltung der angrenzenden Hofstelle (siehe Geruchsmissionsprognose Ingenieurbüro Richters/Hüls, Ahaus, Juni 1996). Die belasteten Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

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 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 10,00 m bzw. 10,50 m bezogen auf die mittlere Höhe der Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Die Traufhöhe darf die Höhe von 6,00 m bzw. 6,50 m bezogen auf die mittlere Höhe der Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

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 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

- 6.2 Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind mit bodenständigen Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

7. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNGEN UND ANLAGEN, DIE BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE ZULÄSSIG ODER UNZULÄSSIG SIND

(gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

- 7.1 Die innerhalb des als Fläche für Nutzungsbeschränkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches gelegene überbaubare Fläche ist bis zur Aufgabe der Intensivtierhaltung auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle von Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung ist erst dann zulässig, wenn die landwirtschaftliche Nutzung (Intensivtierhaltung) der Hofstelle aufgegeben wird oder gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung keine Überschreitung der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Allgemeine Wohngebiete erfolgt. Bis zum Eintritt dieser Umstände kann die Fläche als Gartenland oder als Fläche für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO genutzt werden.

B 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

In dem mit WA 1 gekennzeichneten Bereich 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

In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereich sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude 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

In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereich sind die Dächer 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

In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereich sind Dachaufbauten mit einer Dachneigung von mind. 30° in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortsgängen und 1,50 m unterhalb des Firstes zulässig bis zu 50 % der Gebäudelänge zulässig.

6. VORGARTEN/ EINFRIEDUNGEN

In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereich sind feste Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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 (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

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 9. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortstüblich bekannt gemacht worden.
_____, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 9. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
_____, den _____

Bürgermeister

Diese 9. 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.
_____, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 9. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
_____, den _____

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
_____, den _____

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes am _____ ortstüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 9. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
_____, den _____

Bürgermeister

**9. Änderung Bebauungsplan
„2. Änderung und Erweiterung
Haus Holtwick“**

Begründung

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	Maß der baulichen Nutzung	5	
2.2	Überbaubare Flächen und Bauweise	5	
2.3	Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen	5	
2.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	5	
3	Erschließung	6	
4	Belange von Natur und Landschaft	6	
5	Sonstige Belange	6	
5.1	Ver- und Entsorgung	6	
5.2	Immissionsschutz	6	
5.3	Denkmalschutz	6	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am beschlossen, den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ zu ändern.

Das Änderungsgebiet der 9. Änderung befindet sich im Norden der Ortslage Holtwick. Es umfasst die Flächen nördlich und südlich der Straße „In de Kämp“ unmittelbar am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.

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

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ wurden zu dem Bebauungsplan eine Vielzahl von Änderungsverfahren durchgeführt, um den jeweiligen individuellen Interessen der Bauherren Rechnung zu tragen. Gegenstand dieser Änderungen waren beispielsweise die festgesetzten Baukörperhöhen (insb. Traufhöhen), der Zuschnitt der überbaubaren Flächen sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie jeweils einzelne Gestaltungsfestsetzungen.

Mit der Bebauung der Grundstücke im östlichen Teil der Straße „In de Kämp“ beginnt nunmehr die Realisierung des letzten Bauabschnitts dieses Baugebietes.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Erfahrungen bei der Bebauung der ersten Teilbereiche des Bebauungsplanes soll mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes der Detaillierungsgrad der städtebaulichen Festsetzungen verringert und die Gestaltungsfestsetzungen für das Änderungsgebiet aufgehoben werden, um damit die Möglichkeiten der Bebauung zu erweitern und flexibel auf die Wünsche der Bauherren reagieren zu können.

Die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen im Südwesten des Änderungsbereich (ehemals Spielplatz) werden in die 9. Änderung mit einbezogen, um die Firstrichtung entsprechend dem Ratsbeschluss vom 01.12.2011 anzupassen.

1.2 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs Holtwicks befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt 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 wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erschlossen worden und mittlerweile weitestgehend bebaut.

Wesentliche Änderungen im Umfeld des Plangebietes sind nicht eingetreten. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der östlich gelegenen Hofstelle besteht weiterhin.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Rahmen des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ wurde das Änderungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung mit Traufhöhen zwischen 4,00 m und 6,50 m und Firsthöhen zwischen 9,50 m und 10,50 m festgesetzt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wurde auf die überbaubaren Flächen bzw. die dafür festgesetzten Flächen beschränkt. Im Südwesten des Änderungsgebietes wurde zur Versorgung des Quartiers mit Spielflächen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Südlich und westlich des Änderungsgebietes setzt der Bebauungsplan ebenfalls Allgemeine Wohngebiete fest.

2 Änderungspunkte

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen werden die zulässigen Gebäudehöhen künftig einheitlich mit maximal 10,00 m Firsthöhe und 6,00 m Traufhöhe erhöht, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Errichtung der Gebäude zu ermöglichen. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Ausgenommen hiervon sind die mit WA 1 gekennzeichneten Flächen, da für diese das im Rahmen der 7. Änderung festgelegte Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden soll.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch diese Änderung nicht zu erwarten.

2.2 Überbaubare Flächen und Bauweise

Um die Flexibilität für die Bauherren im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erhöhen, wird die Tiefe der überbaubaren Flächen für die unmittelbar am Ortsrand gelegene Bauzeile erhöht. Der Abstand der überbaubaren Flächen zur Erschließungsstraße und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze wird auf 3,0 m verringert.

Die Bauweise wird einheitlich für alle Grundstücke mit „Einzel- und Doppelhäusern“ festgesetzt.

2.3 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Die einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen werden aufgehoben. Somit sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (mit Ausnahme von Gartenhäusern und Abstellräumen mit einer Größe von 7,5 qm) künftig innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig.

2.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Im Sinne der oben beschriebenen Vereinfachung der Bebauungsplanfestsetzungen werden die im Rahmen des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgehoben. Ausgenommen hiervon sind die mit WA 1 gekennzeichneten Flächen, für die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Planungsrecht geschaffen wurde. Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 01.12.2011 soll für dieses Grundstück die Firstrichtung auf eine straßenbegleitende Hauptfirstrichtung geändert werden.

3 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt wie bisher geplant durch die Erweiterung des bestehenden Erschließungsnetzes. Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

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.

Durch die Bebauungsplanänderung sind Belange des Artenschutzes nicht berührt.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

5.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutz sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im April 2012

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