

**Satzung**  
**über die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**  
**vom ...**

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NRW 2023), den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) sowie § 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am die nachfolgende Satzung, bestehend aus Text, Begründung und Planzeichnungen, zur 8. Änderung des Bebauungsplanes "Hiddings Esch" beschlossen.

**§ 1**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Hiddings Esch" bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück Nr. 30 sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück Nr. 29 (ehemaliges Spielplatzgrundstück). Die Grundstücke sind an der „Hauptstraße“ gelegen.

**§ 2**

Für den im § 1 genannten Änderungsbereich entsprechend dem beigefügten Plan B –Änderung– werden alle bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgehoben.

**§ 3**

Für den im § 1 genannten Änderungsbereich entsprechend dem beigefügten Plan B –Änderung– werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Mischgebiet
- b) eine Grundflächenzahl (GFZ) von maximal 0,5,
- c) eine Geschossflächenzahl (GRZ) von maximal 1,0,
- d) drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, das dritte Vollgeschoss ist nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig,
- e) eine Traufhöhe (TH) von maximal 7,50 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschießungsstraße (Hauptstraße). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut
- f) eine Firsthöhe (FH) von maximal 12,00 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße (Hauptstraße)
- g) eine zulässige Dachneigung von 30° bis maximal 48°,
- h) eine überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem beigefügten Plan B –Änderung–

**§ 4**

Die Planzeichnungen (Plan A –Bestand–; Plan B –Änderung–) und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 5**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft

**Begründung**  
**zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick**  
**im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ bezieht sich auf die im Süden des Plangebietes gelegenen Grundstücke Gemarkung Osterwick Flur 18, Flurstück Nr. 30 und eine nördlich angrenzende Teilfläche des Flurstückes Nr. 29 (ehemaliger Spielplatz). Die Grundstücke werden planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Hiddings Esch“ abgedeckt.

Der Gebietsentwicklungsplan –Teilabschnitt Westmünsterland– sieht für diesen Bereich „Wohnsiedlungsbereich“ vor.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Rosendahl ist das Flurstück Nr. 30 als „Wohnbaufläche“ und das Flurstück Nr. 29 als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan Rosendahl wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 im Wege der Berichtigung dahingehend geändert, dass hierfür Mischgebiet festgesetzt wird.

Das unbebaute Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück Nr. 30, welches an der Hauptstraße im Ortsteil Osterwick gegenüber dem Dienstleistungszentrum gelegen ist sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des ehemaligen Spielplatzes, Flurstück Nr. 29, sollen einer Bebauung zugeführt werden. Auf den Grundstücken soll ein zweieinhalbgeschossiges Gebäude mit zwei Gebäudeteilen entstehen, die durch ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden sind.

In dem der Hauptstraße zugeordneten Gebäudeteil ist eine Gewerbefläche für Dienstleistungen vorgesehen. Alternativ kann dort eine weitere Eigentumswohnung geschaffen werden. In dem rückwärtigen Gebäudeteil sollen Eigentumswohnungen entstehen.

Zur Realisierung des Bauvorhabens, für das bereits konkrete Planungen vorliegen, sind folgende Änderungen des Bebauungsplanes notwendig:

- a) Mischgebiet
- b) eine Grundflächenzahl (GFZ) von maximal 0,5,
- c) eine Geschossflächenzahl (GRZ) von maximal 1,0,
- d) drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, das dritte Vollgeschoss ist nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig,
- e) eine Traufhöhe (TH) von maximal 7,50 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße (Hauptstraße). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut
- f) eine Firsthöhe (FH) von maximal 12,00 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße (Hauptstraße)
- g) eine zulässige Dachneigung von 30° bis maximal 48°,
- h) eine überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem beigefügten Plan B –Änderung–

zu a) Ausweisung eines Mischgebietes

Für den Änderungsbereich werden die bisherigen Festsetzungen „Vorgartenfläche“ und WA (Allgemeines Wohngebiet) sowie Spielplatz aufgehoben und „Mischgebiet“ festgesetzt.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes wird die Zulässigkeit von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht. Der zur Hauptstraße liegende Gebäudeteil soll überwiegend für Dienstleistung genutzt werden. Um dieses zu ermöglichen, ist die Ausweisung des Änderungsbereiches als Mischgebiet notwendig.

Der Bebauungsplan „Hiddings Esch“ sieht für das westlich angrenzende Grundstück bereits eine Mischnutzung (Mischgebiet) vor. Für das dem Grundstück an der Hauptstraße gegenüberliegende Dienstleistungszentrum wurde ebenfalls Mischgebiet festgesetzt. Zudem überwiegt an der gesamten Hauptstraße die Mischnutzung.

#### zu b) bis h) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird von II auf III erhöht, wobei das III. Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,4 auf **0,5** erhöht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,8 auf **1,0** erhöht.

Neben der bisherigen Dachneigung von 30° wird eine Dachneigung von **30° - 48°** zugelassen.

Während bislang im Bebauungsplan „Hiddings Esch“ weder eine Firsthöhe noch eine Traufhöhe festgesetzt waren, werden jetzt zur Begrenzung des Bauvorhabens eine Firsthöhe von maximal 12,00 m und eine Traufhöhe von maximal 7,50 m festgesetzt

Die bisherigen Baugrenzen werden aufgehoben und in Anlehnung an den geplanten Baukörper neu festgesetzt; sie sind dem der Satzung beigefügten **Plan B** -Änderung- zu entnehmen.

#### Aufhebung aller bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

Alle bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ müssen für den Änderungsbereich aufgehoben werden, da sie dem konkreten Bauvorhaben entgegenstehen.

Nach den vorliegenden Planunterlagen fügt sich das geplante Bauvorhaben in die bereits vorhandene Bebauung an der Hauptstraße im Bereich des Dienstleistungszentrums sowohl von der Eigenart als auch von der Gestaltung ein. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 04. Juli 2012 den vorgestellten Planungen bereits einstimmig zugestimmt. Daher ist die vorstehende Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“, städtebaulich zu vertreten.

Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes geändert werden, kommt eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB nicht in Betracht.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll auch dazu dienen, mehr Wohnraum in einem bestehenden Wohngebiet zu schaffen, um dadurch den Flächenverbrauch für neue Wohngebiete zu reduzieren.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich von weniger als 20.000 qm ist hier das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über

die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für die Flurstücke Nr. 29 (Spielplatzgrundstück) und Nr. 30 (WA-Grundstück) wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 im Wege der Berichtigung dahingehend geändert, dass hier Mischgebiet festgelegt wird.

Die Erschließung der Grundstücke, die Ver- und Entsorgung sowie der Immissionsschutz werden durch diese Änderung nicht berührt.

Das Grundstück erhält von der Hauptstraße eine eigene Zufahrt, die bereits mit dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW und dem Kreis Coesfeld – Straßenverkehrsamt – abgestimmt ist.

Auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung gibt es keine Denkmale bzw. Bodendenkmale.

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. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu benachrichtigen.

Das Vorhandensein von Altlasten an dieser Stelle ist nicht bekannt.

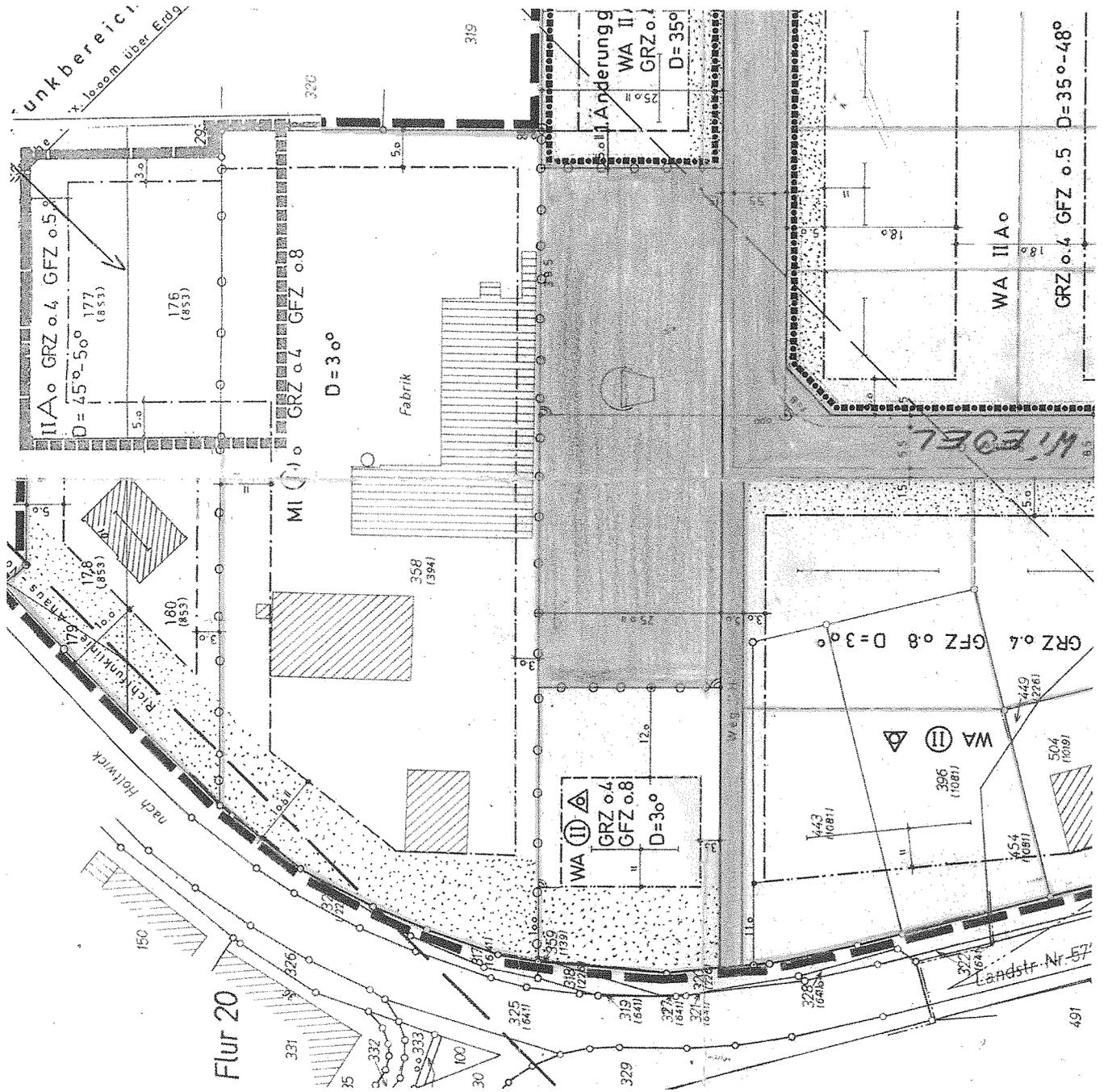
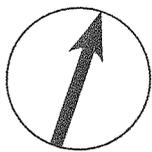
Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Auf den oben genannten Grundstücken sind keine Teichanlagen vorhanden. Bei der auf den Flurstücken Nr. 29 und 30 vorhandenen Vegetation handelt es sich bis auf 2 Buchen um Aufschlag. Zur Vermeidung der Störung des Brutverhaltens von Vögeln, die dort eventuell nisten könnten, wird die Vegetation – soweit notwendig – erst in der Zeit vom 01.11.2012 bis 28.02.2013 entfernt.

Plan A

Bebauungsplan „Hiddings Esch“

- Bestand -



Plan B

Änderung des Bebauungsplans

8. Änderung des Bebauungsplans „Hiddings Esch“



- Änderungsbereich
- - - - - Baugrenze
- 30 - 48° Dachneigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

MI	DN= 30-48°
III*	○
GRZmax 0.5	FHmax =12,0
GFZmax 1.0	THmax =7,50

- FHmax Firsthöhe maximal
- THmax Traufhöhe maximal
- DN Dachneigung
- MI Mischgebiet
- GRZmax Maximale Grundflächenzahl
- GFZmax Maximale Geschossflächenzahl

III\* Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)  
 ○ (\* Das dritte Vollgeschoss ist nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig)  
 Offene Bauweise

