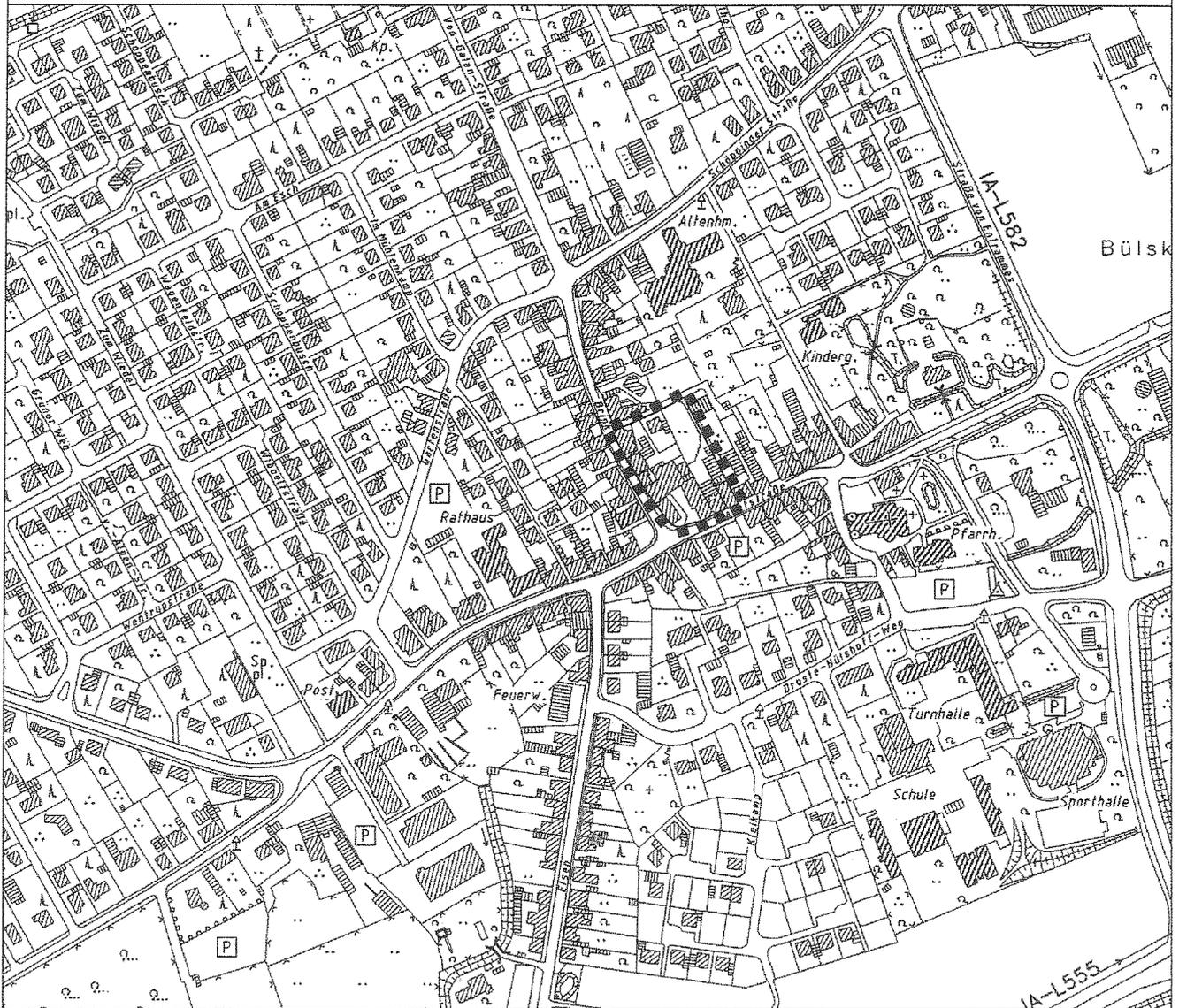


# GEMEINDE ROSENDAHL

## BEBAUUNGSPLAN

### "HAUPTSTRASSE / BRINK"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	07.05.2013	
PL <sup>GR</sup>	7 x A4	
BEARB.	CL/KW	
M.	1 : 1.000	

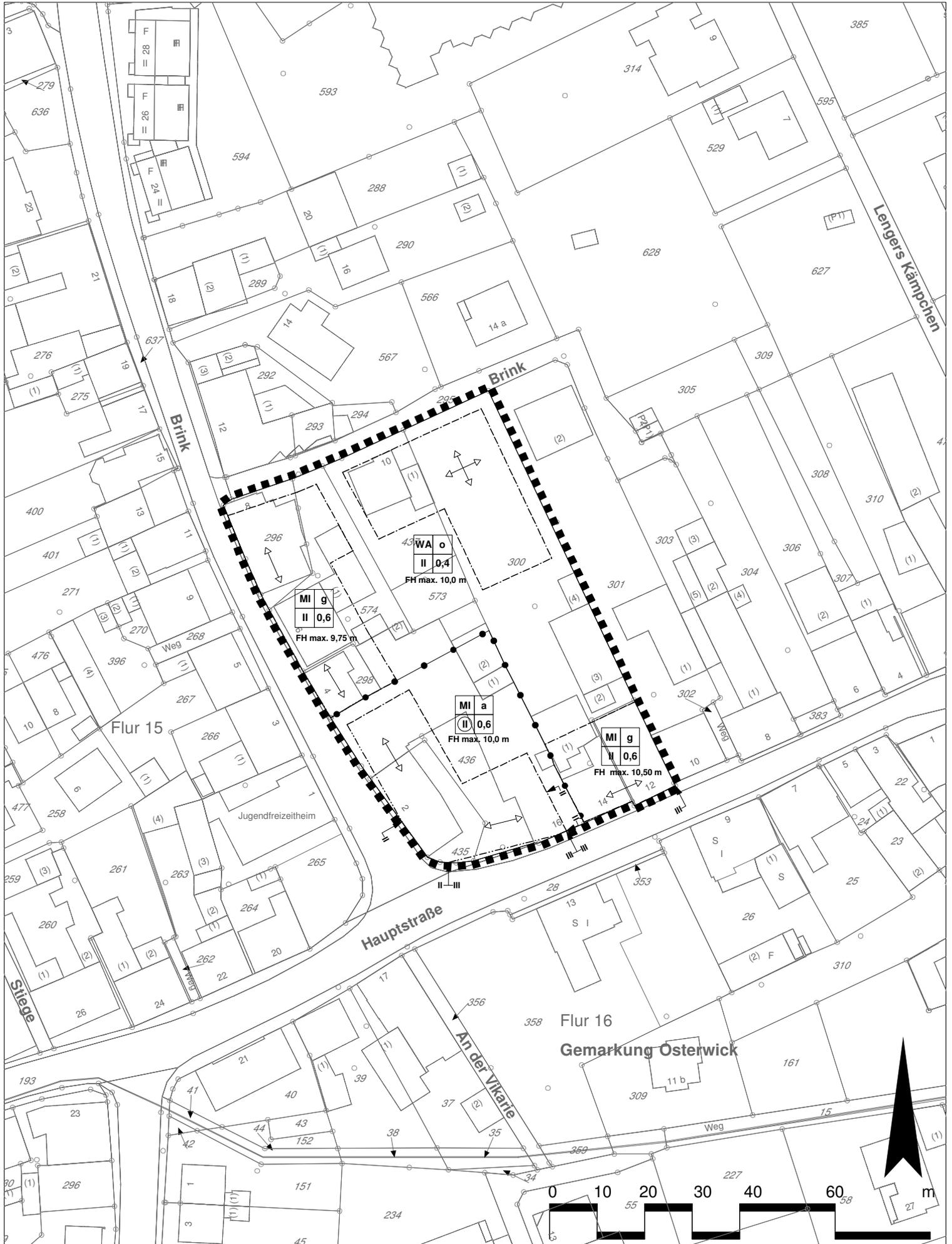
BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

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

Gemeinde Rosendahl  
Bebauungsplan "Hauptstraße / Brink"

Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

	Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2
	Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

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

II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
0,4 / 0,6	Grundflächenzahl
FH max.	Maximale Firsthöhe bezogen auf mittlere Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

<b>g</b>	Geschlossene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
<b>a</b>	Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

 Baulinie

 Baugrenze

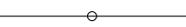
### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

 Lärmpegelbereiche II - III

### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

 Vorhandene Flurstücksgrenze

123 Vorhandene Flurstücksnummer

 Vorhandene Gebäude

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

 Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

# TEXT

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

#### 1.1 Mischgebiet

1.1.1 Innerhalb des Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 sonst allgemein zulässigen Nutzungen BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.) unzulässig.

1.1.3 Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind innerhalb des Mischgebietes unzulässig.

#### 1.2 Allgemeines Wohngebiet

1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) 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 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die maximal zulässigen Firshöhen sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugshöhe der festgesetzten Gebäudehöhen ist jeweils die Höhenlage der fertigen Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der an die Straßenfläche angrenzenden Grundstücksseite.

2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1 m zugelassen werden.

#### 2.2 Grundflächenzahl

2.2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch bauliche Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits vorhanden und genehmigt waren.

### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

3.1 In dem mit **a** gekennzeichneten Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

Textliche Festsetzungen / Gestaltungsfestsetzungen / Hinweise

**4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

- 4.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.  
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in db(A)	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereiche des Änderungsgebietes, in denen nachts höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) vorliegen, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten."

Die in diesem Bebauungsplan zitierten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rosendahl (Bauamt) eingesehen werden.

**GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**  
**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. Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.

**2. AUSSENWANDFLÄCHEN**

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude (- gruppenweise einheitlich -) sind als rotes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), oder als weißer oder hellgrauer Putzbau auszuführen.

Für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) und Giebelflächen dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

**3. DACHFORM**

Für den Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig.

**HINWEISE**

**1. DENKMALSCHUTZ**

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, Amt für Denkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

## Aufstellungsverfahren

# AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Rosendahl, den

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen,  
diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht  
worden.  
Rosendahl, den

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführerin \_\_\_\_\_

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen  
Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Rosendahl, den

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführerin \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit  
vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am:

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 diesen Bebauungsplan als  
Satzung beschlossen.

Rosendahl, den

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführerin \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rosendahl, den

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am  
ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rosendahl, den

Bürgermeister \_\_\_\_\_

## 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.

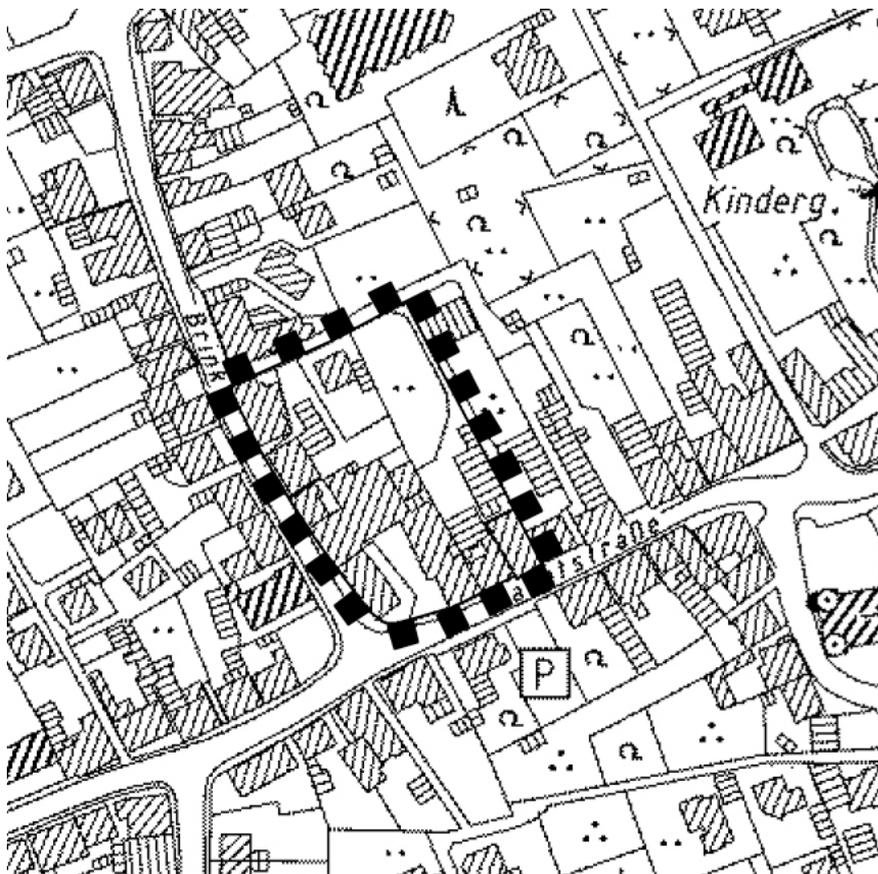
**Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

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

# Bebauungsplan „Hauptstraße / Brink“

Begründung  
– Entwurf –

Gemeinde Rosendahl



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
2.1	Art der baulichen Nutzung	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
2.2.1	Grundflächenzahl	6	
2.2.2	Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit	6	
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>	
3.1	Anbindung an das Straßennetz	7	
3.2	Ruhender Verkehr	7	
3.3	Fuß- und Radverkehr	7	
3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>	
<b>5</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>9</b>	
5.1	Ver- und Entsorgung	9	
5.2	Altlasten	9	
5.3	Immissionsschutz	10	
5.4	Denkmalschutz	11	
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ..... beschlossen, im Ortskern der Ortslage Osterwick einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Brink“ umfasst mit einer Größe von 0,5 ha die nordöstlich des Kreuzungsbereichs Hauptstraße und Brink gelegenen Flächen.

Das Plangebiet wird begrenzt

- durch die Hauptstraße im Süden,
- den Brink im Westen,
- die Stichstraße Brink im Norden sowie
- die westliche Grenze des Flurstücks, 301, Flur 15 in der Gemarkung Osterwick im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend dem Aufstellungsbeschluss im Bebauungsplan festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Das im Ortskern Osterwicks im Kreuzungsbereich der Straßen Brink und Hauptstraße gelegene Grundstück (Flurstücke 435 und 436) wurde ursprünglich durch eine Tankstelle und anschließend durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzungen stehen die betroffenen Gebäude nunmehr seit einigen Jahren leer. Durch diesen großflächigen Leerstand in zentraler Lage wurde die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns insgesamt in den letzten Jahren negativ beeinflusst. Trotz intensiver Bemühungen ist es in dieser Zeit nicht gelungen, das Grundstück einer neuen, dem Ortskern angemessenen, Nachnutzung zuzuführen.

Anlass der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ist nunmehr der Antrag des Grundstückseigentümers, an Stelle der derzeit ungenutzten Gebäude ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Im Sinne der Innenentwicklung soll damit der bestehende Leerstand beseitigt und eine neue für den Ortskern attraktive Nutzung entwickelt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Grundstücks zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Sinne einer übergreifenden Betrachtungsweise werden dabei auch die Nachbargrundstücke in den Bebauungsplan einbezogen, um so eine für den südöstlichen Teilbereich des Baublocks städtebaulich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei orientiert sich die Planung im Grundsatz an dem, für die Flächen zwischen Brink, Hauptstraße und Schöppinger Straße vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan\* der Gemeinde Rosendahl.

\* Gemeinde Rosendahl,  
Rahmenplanung Hauptstraße/  
Schöppinger Straße in  
Osterwick, Wolters Partner,  
Coesfeld Februar 2005

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Ortskern Osterwicks ca. 150 m westlich der Kirche St. Fabianus et Sebastianus. Die ursprünglich durch eine Tankstelle genutzten Flächen unmittelbar angrenzend an den Kreuzungsbereich Hauptstraße / Brink sind seit einigen Jahren ungenutzt. Die Bebauung im Plangebiet stellt sich als eine in der Regel zweigeschossige Blockrandbebauung in überwiegend geschlossener Bauweise dar.

Die umgebenden Nutzungsstrukturen sind mittlerweile weit überwiegend durch Wohnnutzungen mit einzelnen Dienstleistungs- und gastronomischen Nutzungen geprägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Schöppinger Straße ein Seniorenwohn- und Pflegeheim.

### **1.4 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,5 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Rosendahl daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen entlang der Hauptstraße und des Brink „Gemischte Bauflächen“ dar. Die im Blockinnenbereich gelegenen Flächen sind dagegen als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Nördlich des Plangebietes schließen sich weitere Wohnbauflächen an, während entlang der Hauptstraße weitere „Gemischte Bauflächen“ dargestellt sind.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit demnach nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Die Hauptstraße (L 571) ist Teil des klassifizierten Straßennetzes.

## **2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die in den Randbereichen zur Hauptstraße und zum Brink gelegenen Grundstücksflächen als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Um eine hochwertige, dem Ortskern angemessene Nutzungsstruktur im Plangebiet zu sichern, werden innerhalb des Mischgebietes die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Die sonst gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sowie die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden ausgeschlossen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf den Ortskern im Sinne eines Trading-Down Effekts und Beeinträchtigungen der angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen durch erhöhte Lärmbelastigungen in den Abend- und Nachtstunden zu vermeiden.

Die im Blockinnenbereich gelegenen Flächen werden in Ergänzung der vorhandenen Nutzungsstrukturen als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um eine behutsame Nachverdichtung dieser Flächen zu ermöglichen, ohne dass hier Nutzungen angesiedelt werden, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen würden. Aus diesem Grunde werden auch die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet ausgeschlossen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die festgesetzten Mischgebiete mit 0,6 und die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt, um eine wirtschaftlich angemessene Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Für einzelne Baugrundstücke im Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauung das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl bereits heute deutlich überschritten.

Um den Bestand dieser Nutzungen, von denen keine städtebaulichen Konflikte ausgehen, auch weiter hin planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden kann, soweit diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestanden und genehmigt waren.

Aufgrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung (siehe Pkt. 2.2.2) ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl für das Plangebiet entbehrlich, da die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO ohnehin nicht überschritten werden können.

### **2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit**

Die Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Plangebietes wird durch eine Kombination aus der Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit und der maximal zulässigen Firsthöhen festgelegt.

Während für das Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Brink eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt wird, um eine angemessene bauliche Akzentuierung des Eckgrundstücks zu gewährleisten, wird für die übrigen Grundstücke eine zweigeschossige Bebauung als Obergrenze definiert. Die Firsthöhen im Plangebiet werden orientiert an dem vorhandenen baulichen Bestand festgesetzt. Demnach wird für die Bebauung entlang des Brink eine Firsthöhe von 9,75 m bzw. 10,00 m festgesetzt. Die Bebauung an der Hauptstraße wird mit einer Firsthöhe von max. 10,00 m bzw. 10,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der an die Straßenfläche angrenzende Grundstücksseite. Für Eckgrundstücke gilt jeweils die Straßenfläche als Bezugspunkt zu der das Gebäude traufständig steht.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden zum öffentlichen Straßenraum der Hauptstraße und des Brink mit Baulinien festgesetzt, um hier die bestehende direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Bauflucht auch weiterhin zu sichern. Im Bereich der Eckbebauung im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Brink wird abweichend davon ein Teilbereich mit Baugrenzen festgesetzt, um einen Spielraum für die architektonische Gestaltung der Ecksituation zu eröffnen, beispielsweise um durch einen Rücksprung der Bebauung eine kleine Platzsituation vor dem Gebäude zu schaffen. Im Bereich der im rückwärtigen Teil des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen wird demgegenüber für die Festsetzung einer Baulinie zur öffentlichen Verkehrsfläche kein städtebauliches Erfordernis gesehen und daher als Abgrenzung der überbaubaren Flächen eine Baugrenze festgesetzt.

Um die rückwärtigen Grundstücksteile von einer Bebauung freizuhalten, werden die überbaubaren Flächen durch eine hintere Baugrenze, deren Verlauf den vorhandenen Gebäudebestand berücksichtigt begrenzt.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild**

Um das gestalterische Einfügen der Bebauung in den Ortskern auch weiterhin zu gewährleisten, werden für das Plangebiet gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen. Im Sinne der Gestaltungsfreiheit der Bauherren sind diese jedoch auf ein Mindestmaß reduziert.

Sie umfassen Regelungen zu den zulässigen Materialien für die Gestaltung der Außenwände, zur Dachform und zur Stellung baulicher Anlagen.

### **4 Erschließung**

#### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher ausgehend von der Hauptstraße und dem Brink.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gem. Bauordnung erforderlichen privaten Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

#### **4.3 Fuß- und Radverkehr**

Das Plangebiet ist durch die entlang der Hauptstraße und dem Brink verlaufenden Fußwege für nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

#### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die auf der Hauptstraße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

### **5 Natur und Landschaft**

#### **• Eingriff in Natur und Landschaft**

Eine Zulässigkeit von Vorhaben ist bereits derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB gegeben. Unabhängig davon, ob das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan im vorliegenden Fall erhöht wird, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gem. § 13a BauGB (2) Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

#### **• Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet stellt sich als vorwiegend versiegelter Bereich in der zentralen Ortslage von Osterwick dar. Das Plangebiet weist einen fast vollständig geschlossenen Gebäudekomplex aus mehreren Einzelgebäuden auf. Einzig im Norden des Plangebietes findet sich ein einzelnes Gebäude mit Gartenstruktur. Umgeben wird das Plangebiet von den Straßen „Brink“ im Westen und „Hauptstraße“ im Süden.

Für planungsrelevante Vogelarten ist das Plangebiet nur in einem sehr beschränkten Maße geeignet. Es finden sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Vorbelastung durch die angrenzenden Strukturen keine Nahrungshabitate. Jedoch wurde bei einer ersten Begehung das Nest einer Mehlschwalbe an einer Häuserfassade entlang der Straße „Brink“ festgestellt. Dieses Nest war zum Zeitpunkt der Sichtung noch nicht bezogen. Es lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass es noch für das Brutgeschäft genutzt wird.

Die Gebäude sind teilweise noch in Nutzung und bewohnt, teilweise stehen sie jedoch auch leer. Es handelt sich hierbei vorwiegend um ältere Backsteinbauten, die an vielen Stellen Überhänge, Spalten und Ritzen aufweisen. Es ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass Fledermäuse hier ein Quartier haben.

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

Um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden sind folgende Maßnahmen zu erfüllen:

- Bauzeitenbeschränkung; die Gebäude dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.10.-28.02.) abgerissen werden oder falls das nicht möglich sein sollte,
- ökologische Baubegleitung während des Gebäudeabriss; hier ist während der Abrissphase von einem Gutachter sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt werden,
- in jedem Falle sind als Ersatzmaßnahme für das verlorene Brutquartier der Mehlschwalbe an geeigneter Stelle des neuen Gebäudes 5 Nisthilfen für Schwalben anzubringen.

Sofern die oben genannten Maßnahmen eingehalten werden, werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG mit der Planung vorbereitet.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz sichergestellt.

### **6.2 Altlasten**

Aufgrund der früheren Nutzung des Eckgrundstücks Hauptstraße / Brink als Tankstelle ist auf dem betroffenen Grundstück insbesondere im Bereich der ehemaligen Dieselmotorsäule und der unterirdischen Tanks mit Bodenkontaminationen zu rechnen\*. Zur Analyse und Bewertung der vorliegenden Bodenbelastungen wurde ein geotechnisches Gutachten erarbeitet. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden insgesamt 38 Bodenproben analysiert. Im Ergebnis wurden Bodenbelastungen festgestellt, die eine Einstufung der Böden in die Kategorie  $\geq$  Z 2 (LAGA) erfordert. Diese Einstufung geht im wesentlichen auf die in den Proben vorgefundenen PAK-Gehalte zurück. Die betroffenen Böden sind nach Aushub einer entsprechenden Verwertung / Entsorgung zuzuführen.

Unter Berücksichtigung der Entsorgung der belasteten Böden und einer weitgehenden Versiegelung der Flächen im Plangebiet ist nach Aussage des Gutachten für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung zu befürchten.

Ebenso ist aus gutachterlich keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser zu befürchten.

Als Sanierungsmaßnahme wird empfohlen, die mit Kohlenwasserstoffen belasteten Böden unter gutachterlicher Begleitung auszuheben

\* Geotechnisches Gutachten  
Neubau von drei Mehrfamilien-  
häusern Hauptstraße / Ecke  
Brink 48720 Rosendahl,  
Erdbaulabor Dr. Krause,  
Münster, Dezember 2012

und einer fachgerecht zu entsorgen. Ebenso sind die vorgefundenen bitumengebundene Schwarzdecken einer entsprechenden Verwertung zuzuführen.

### **6.3 Immissionsschutz**

Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes im Kreuzungsbereich Brink / Hauptstraße wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet\*, in der die Auswirkungen des Verkehrs auf den öffentlichen Erschließungswegen auf das Plangebiet betrachtet wurden. Die Ergebnisse des Schallgutachtens lassen sich auf die benachbart an der Hauptstraße und am Brink gelegenen Grundstücke übertragen.

Aufgrund der von dem motorisierten Verkehr auf der Hauptstraße ausgehenden Lärmimmissionen sind für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Nahbereichen der Straßen zur Tages- und Nachtzeit überschritten werden.

An den - den Straßenführungen zugewandten - Fassaden liegen Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche von tagsüber bis zu 64 dB(A) und nachts von bis 59 dB(A) vor.

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden somit am Tag und in der Nacht überschritten.

Die gemäß Umwelt-Sachverständigenrat und WHO für die Gesundheit unbedenklichen Außenlärmgrenzen von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden ebenso wie die sog. enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet eingehalten.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen. Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Emissionsquelle vor dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa ein Lärmschutzwand/- wand scheiden in der gegebenen innerörtlichen Situation aufgrund der gewünschten Integration der Bebauung in das bestehende Umfeld aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Eine geeignete Schallschutzmaßnahme stellen schalltechnisch günstige Baukörperanordnungen und Grundrissgestaltung dar. Hierbei sollen schutzbedürftige Aufenthaltsräume so angeordnet werden,

\* Immissionsschutzgutachten  
Schallimmissionsprognose für  
ein geplantes Wohn- und  
Geschäftshaus in Osterwick,  
Schallgutachten Nr. 05022713,  
Uppenkamp und Partner,  
Ahaus, April 2013

dass die Belüftung der Räume über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. nur mit geringer Überschreitung der Orientierungswerte möglich ist. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sollten nach Möglichkeit an Fassaden liegen, an denen ein Beurteilungspegel von unter 50 dB(A) vorliegt.

Da die Schalldämmung von Außenbauteilen nur voll wirksam ist, solange Fenster geschlossen sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereiche des Änderungsgebietes, in denen nachts höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) vorliegen mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.4 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein unter Denkmalschutz stehender Marien-Bildstock. Die Sicht auf dem Bildstock wird jedoch durch die vorgesehene Bebauung nicht betroffen. Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

#### **7 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,53 ha	-	100 %
Davon:			
Mischgebiet	0,36 ha	-	67,9 %
Allgemeines Wohngebiet	0,17 ha	-	32,1 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl  
Coesfeld, im Mai 2013

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