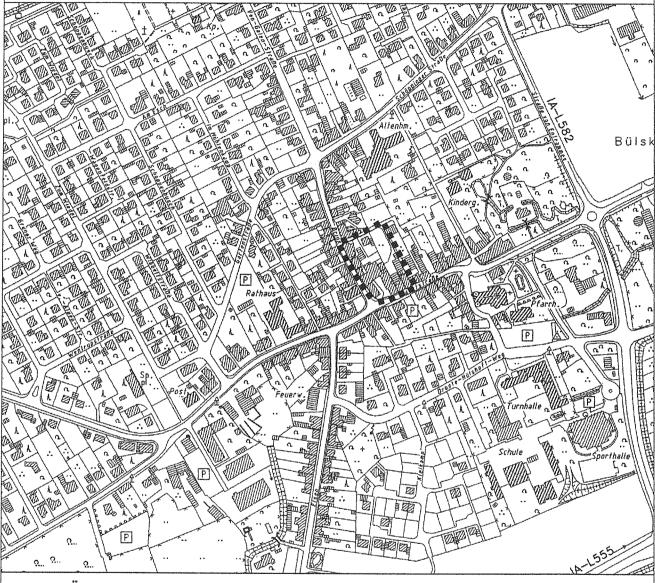
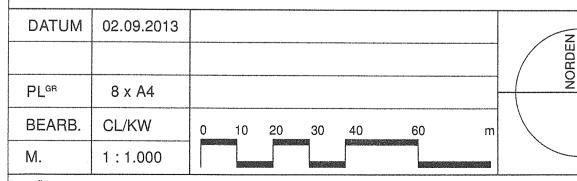
GEMEINDE ROSENDAHL

BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE / BRINK"

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1:5.000



BÜRGERMEISTER

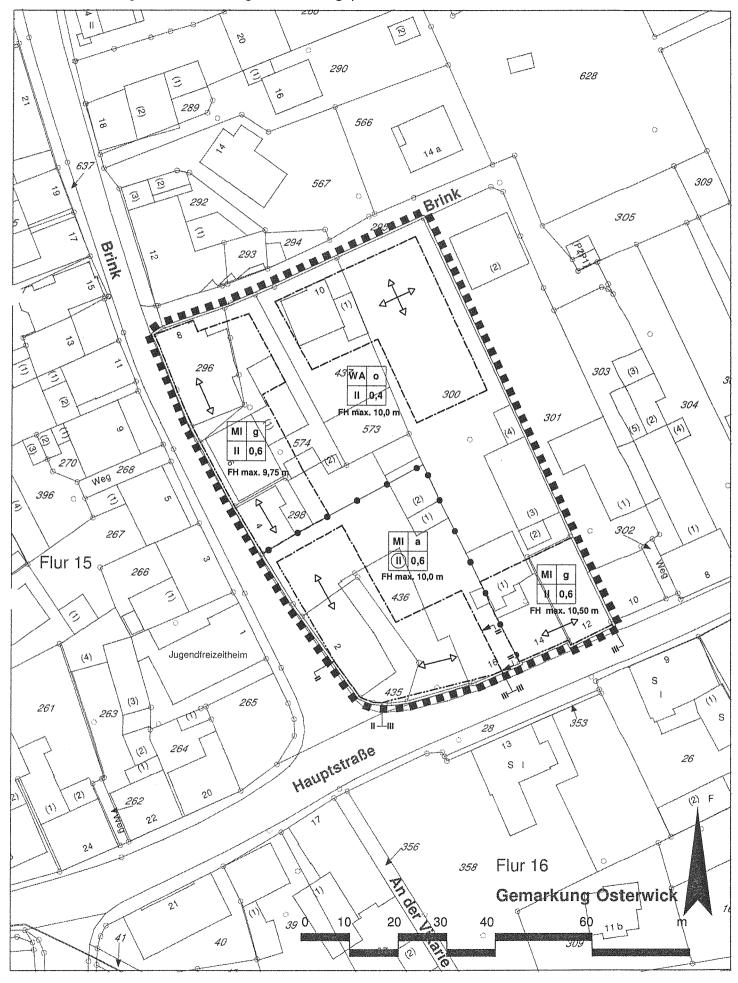
■ ■ Änderungsbereich

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" - 1. vereinfachte Änderung

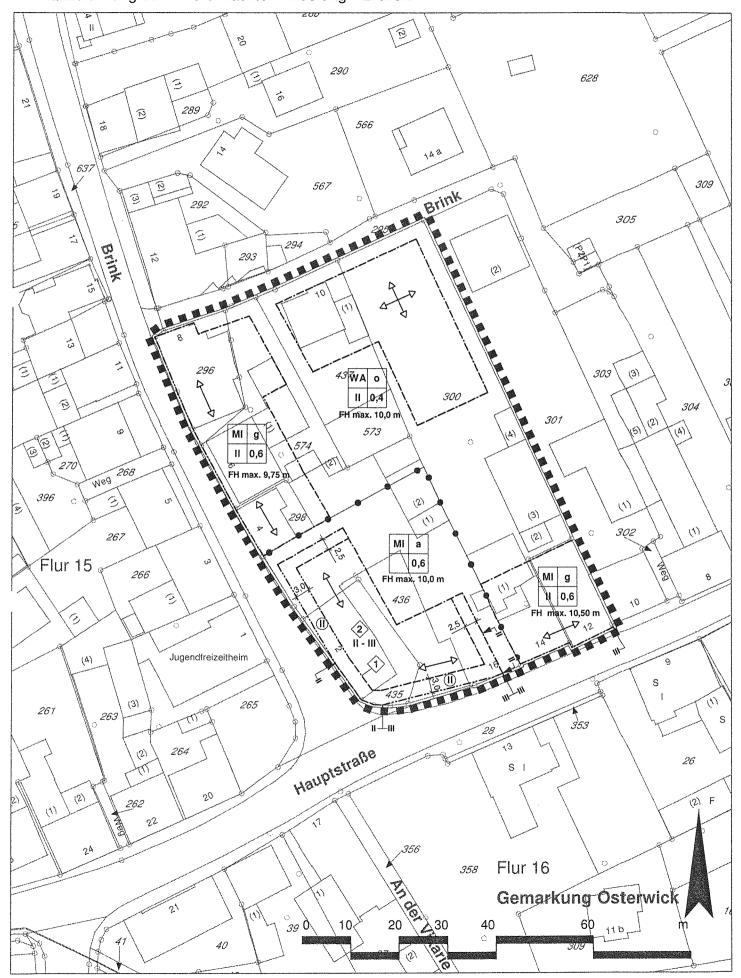
Änderungsbereich

Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes



Gemeinde Rosendahl Bebauungsplan "Hauptstraße / Brink" - 1. vereinfachte Änderung

Planzeichnung der 1. vereinfachten Änderung - Entwurf



Gemeinde Rosendahl Bebauungsplan "Hauptstraße / Brink" - 1. vereinfachte Änderung

Planzeichenerläuterung - Entwurf



Ergänzung einer zusätzlichen Baugrenze für Staffelgeschoss



Änderung der Zahl der Vollgeschosse -zwingend- in Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

	WA	Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2
-	MI	Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

II - III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und 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

g	Geschlossene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
а	Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
collisions to the administration on the economics of	Baulinie
COLUMNIC CONTRACTOR OF STATEMENTS CONTRACTOR &	Baugrenze

Planzeichenerläuterung, Textliche Festsetzungen - Entwurf

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 Firsthöhen 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.

Gemeinde Rosendahl Bebauungsplan "Hauptstraße / Brink" - 1. vereinfachte Änderung

Textliche Festsetzungen - Entwurf

- 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.
- 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 Erforderliches R'w.res Außenlärmpegel des Außenbauteils in		-
	in db(A)	Aufenthaltsräume	Büroräume
		in Wohnungen	und ähnliches
11	56 bis 60 dB(A)	30	30
111	61 bis 65 dB(A)	35	30

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

Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen - Entwurf

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).

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 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1.vereinfachtes Anderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach BauGB.					
Dieser Beschluss ist am ortsübli	ch bekannt gemacht worden.				
Rosendahl, den					
Der Bürgermeister	Schriftführerin				
Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die betroffe an der Bauleitplanung beteiligt. Rosendahl, den	ne Öffentlichkeit in der Zeit vom bis				
Der Bürgermeister					
Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörd vom bis an der Bauleitplanung beteiligt. Rosendahl, den	den und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit				
Der Bürgermeister					
Diese 1. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 l Satzung beschlossen. Rosendahl, den	BauGB am durch den Rat der Gemeinde als				
Der Bürgermeister	Schriftführerin				
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertig Rosendahl, den	pt .				
Der Bürgermeister					
Diese 1. vereinfachte Änderung wurde am ger Rosendahl, den	m. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.				
Der Bürgermeister					

1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Hauptstraße Brink"

Begründung

- Entwurf -

Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan "Hauptstraße / Brink" 1. vereinfachte Änderung Gemeinde Rosendahl

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	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Derzeitige Situation	4	
2	Änderungspunkte	4	
2.1	Änderung der festgesetzten Geschossigkeit und der		
	überbaubaren Flächen	4	
3	Erschließung	5	
4	Natur und Landschaft	5	
5	Sonstige Belange	5	
5.1	Ver- und Entsorgung	5	
5.2	Altlasten	5	
5.3	Immissionsschutz	5	
5.4	Denkmalschutz	5	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am beschlossen, den Bebauungsplan "Hauptstraße / Brink" im Westen des Ortsteils Osterwick, vereinfacht zu ändern.

Die Änderung betrifft die festgesetzten überbaubaren Flächen und die Geschossigkeit für das im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Brink gelegene Baufeld.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hauptstraße / Brink" war der Antrag des Grundstückseigentümers, an Stelle der derzeit ungenutzten Gebäude im Kreuzungsbereich Hauptstraße und Brink ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Im Sinne der Innenentwicklung sollte damit der bestehende Leerstand beseitigt und eine neue für den Ortskern attraktive Nutzung entwickelt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Hauptstraße / Brink" setzt für die neu zu bebauenden Flächen eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von max. 10,0 m fest.

Im Zuge der Erarbeitung des Bauantrages für das geplante Bauvorhaben hat sich nunmehr herausgestellt, dass unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten das geplante Staffelgeschoss als "Vollgeschoss" im Sinne der Bauordnung NRW zu werten ist. Damit widerspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes, obwohl die maximale Baukörperhöhe eingehalten wird. Da sich das Bauvorhaben aufgrund der Einhaltung der festgesetzten Firsthöhen und dem Zurückspringen des obersten Geschosses gegenüber der Hauptstraße und dem Brink in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügt, sollen nun mit der vorliegenden Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gebäudes geschaffen werden.

1.3 Planverfahren

Da mit der kleinteiligen Änderung der zulässigen Geschossigkeit

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- durch die Planänderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet wird und
- eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b) BauGB genannten
 Schutzgüter nicht zu befürchten ist,

soll das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

"Hauptstraße / Brink" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Hauptstraße Brink" setzt für den Bereich der Änderung "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,6 fest.

Entlang der Hauptstraße und dem Brink werden die straßenbegleitenden überbaubaren Flächen durch Baulinien (im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen) und Baugrenzen definiert. Für das betroffene Baufeld ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung, in abweichender Bauweise mit einert maximalen Firsthöhe von 10,0 m festgeseztt.

1.5 Derzeitige Situation

Der Bereich der 1. Änderung befindet sich unmittelbar im Ortskern Osterwicks ca. 150 m westlich der Kirche St. Fabianus et Sebastianus. Im Kreuzungsbereich der Hauptstraße und des Brink. 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.

2 Änderungspunkte

2.1 Änderung der festgesetzten Geschossigkeit und der überbaubaren Flächen

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus soll ein nach Süden und Westen von der vorderen Bebauungskante zurückspringendes Dachgeschoss erhalten, das jedoch, da es nicht allseitig hinter die äußere Bebauungskante zurück tritt, bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu werten ist.

Da mit der geplanten keine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhen verbunden ist und sich der geplante Baukörper von seinem Maß der baulichen Nutzung verträglich in das Umfeld einfügt, wird nunmehr eine gestaffelte überbaubare Fläche festgesetzt.

In den zur Hauptstraße und zum Brink orientierten Teilen der überbaubaren Fläche ist wie bisher eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Davon zurückgesetzt, wird in drei Meter Abstand eine überbaubare Fläche für eine zwei bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Bebauungsplan "Hauptstraße / Brink" 1. vereinfachte Änderung Gemeinde Rosendahl

3 Erschließung

Fragen der Erschließung sind von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. D ie Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher ausgehend von der Hauptstraße und dem Brink.

4 Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

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

5.2 Altlasten

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt keine Veränderung der Eingriffe in den Boden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hauptstraße / Brink" wurden die Flächen im Plangebiet hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen bereits untersucht* und Empfehlungen zur Sanierung der vorgefundenen Bodenverunreinigungen erarbeitet, die im Rahmen der Realisierung der Planung zu berücksichtigen sind.

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

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl Coesfeld, im September 2013

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