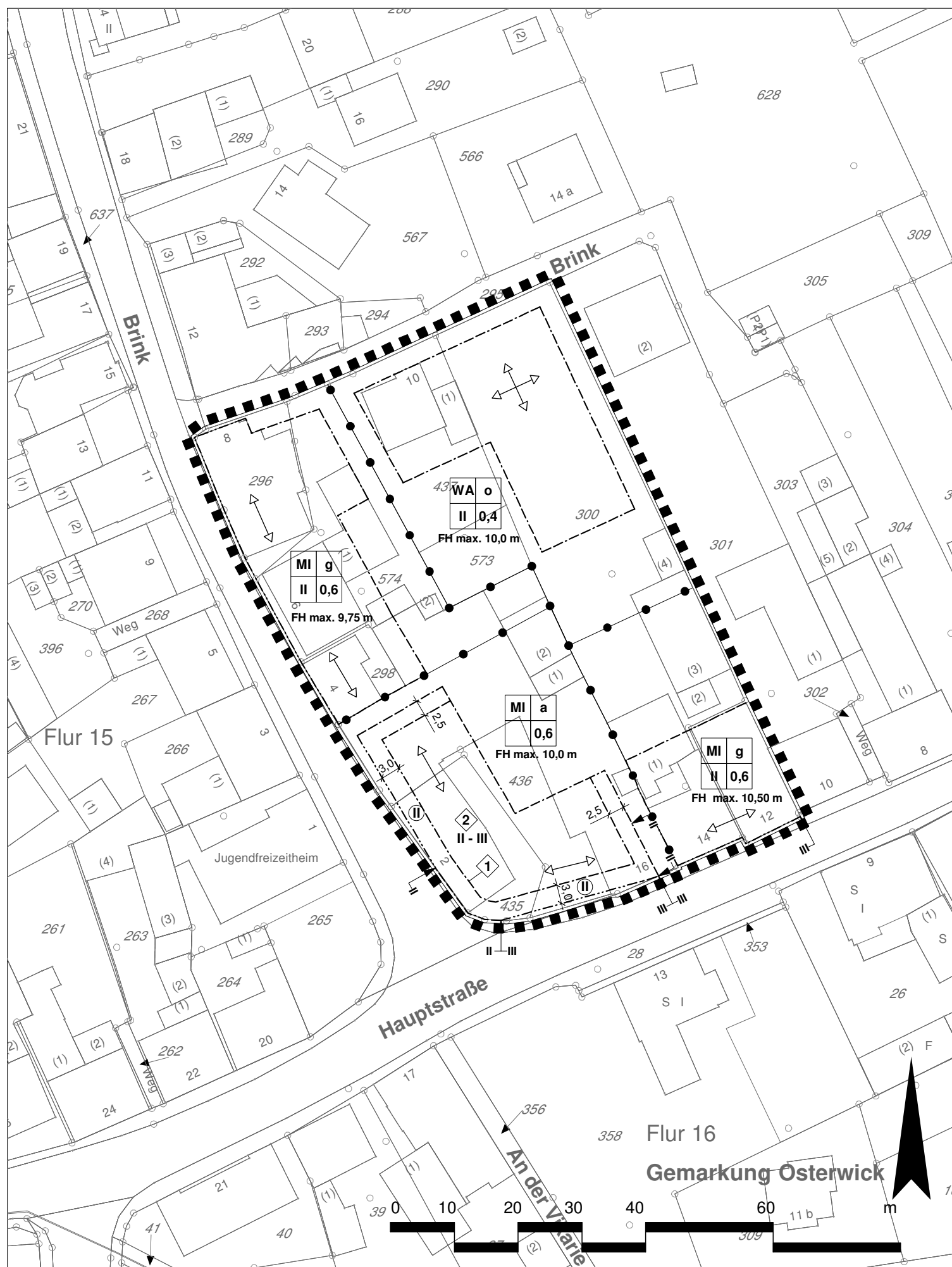
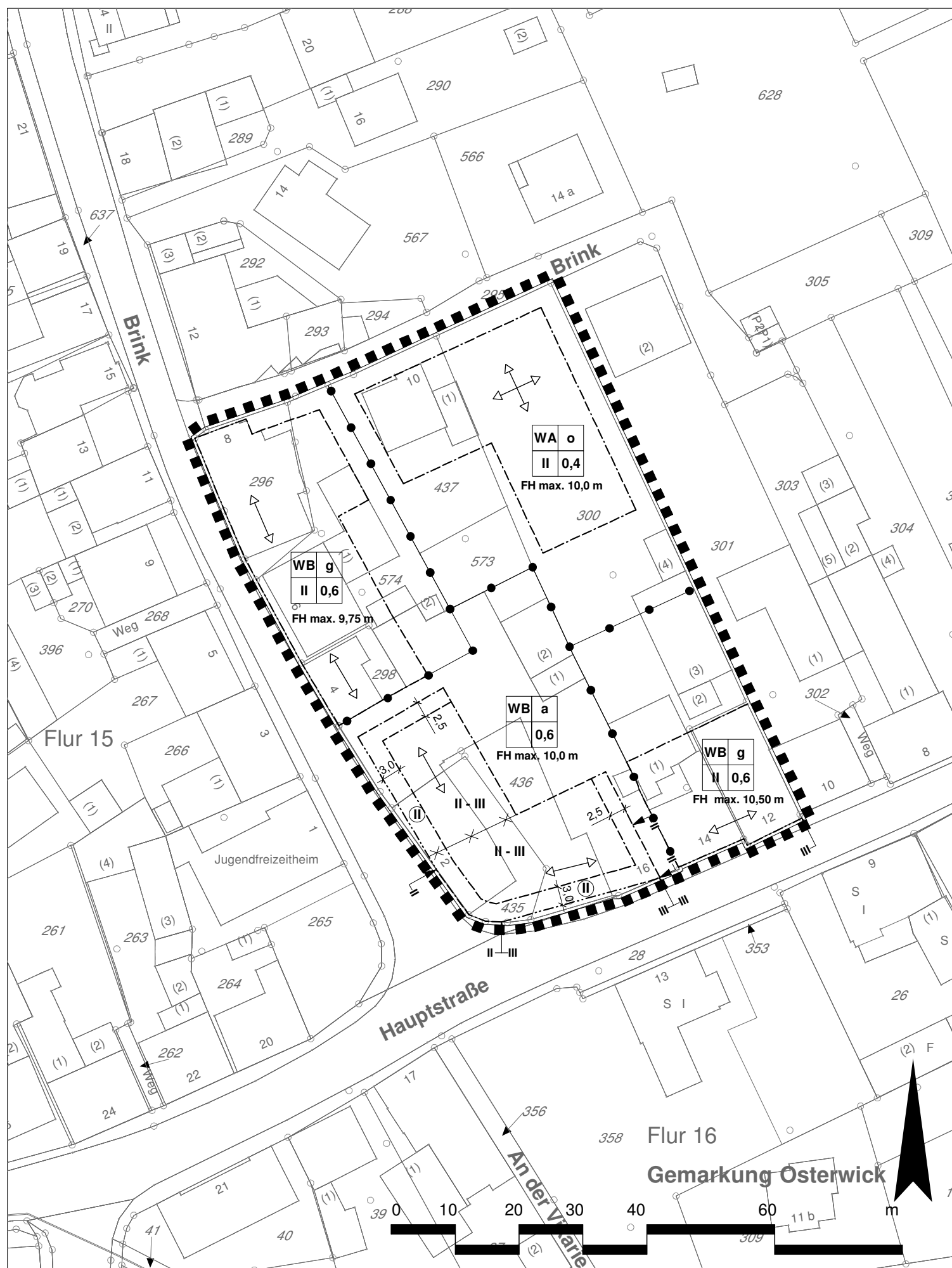


Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Hauptstraße / Brink" - 2. Änderung

Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes





PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WB	Besondere Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1
WA	Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1.2
MI	Mischgebiet

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
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
0,4 / 0,6	Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2.1
FH max.	Maximale Firsthöhe bezogen auf mittlere Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1.1

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

g	Geschlossene Bauweise
a	Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
— · · — · · —	Baulinie
— — · — — —	Baugrenze

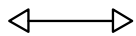
SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGf
— ● — ● —	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
⬆ II III ⬆	Lärmpegelbereiche II - III, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1

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)



Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

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 Wohngebiet

- 1.1.1 In dem Besonderen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO 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.
- 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 in dem Besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden, sofern und soweit diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand und genehmigt war.

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 Besonderen Wohngebiet 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 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).

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.

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 ausgelegt.

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

**2. Änderung
Bebauungsplan
„Hauptstraße Brink“**

Begründung
– Entwurf –

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	5	
2.1	Änderung der Art der baulichen Nutzung	5	
3	Maß der baulichen Nutzung	5	
4	Erschließung	5	
5	Natur und Landschaft	5	
6	Sonstige Belange	5	
6.1	Ver- und Entsorgung	5	
6.2	Altlasten	6	
6.3	Immissionsschutz	6	
6.4	Denkmalschutz	6	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Brink“ war der Antrag des Grundstückseigentümers, an Stelle der derzeit ungenutzten, ursprünglich durch eine Tankstelle genutzten Flächen unmittelbar angrenzend an den Kreuzungsbereich Hauptstraße / 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.

Im Sinne einer möglichst vielfältigen Nutzungsstruktur im Ortskern wurde im Rahmen des Bebauungsplanes für die zum Brink und zur Hauptstraße orientierten Flächen insbesondere im Hinblick auf das für eine Neubebauung vorgesehene Grundstück die Festsetzung eines Mischgebietes getroffen.

Vor dem Hintergrund, der deutlichen Prägung der Flächen entlang der Hauptstraße/Brink durch bestehende Wohnnutzungen und der Tatsache, dass in einem „Mischgebiet“ entsprechender Anteil an gewerblicher Nutzung in diesem Bereich schwer realisierbar ist, sollen die entlang der Hauptstraße und dem Brink gelegenen Flächen nunmehr als „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Damit wird das Ziel verfolgt, die bestehende Wohnnutzung im Ortskern zu sichern und gleichzeitig mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen soweit hierfür ein Bedarf besteht.

1.3 Planverfahren

Bereits für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Voraussetzungen zur Durchführung des Planverfahrens nach den Vorschriften des § 13 a BauGB geprüft. Im Ergebnis wurde von der Gemeinde Rosendahl beschlossen, das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße/Brink“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Da mit der Änderung der geplanten Art der baulichen Nutzung von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ keine Zulässigkeit von

Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, und die übrigen Kriterien gem. § 13 a weiterhin eingehalten werden, wird auch das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt für die an den Brink und die Hauptstraße angrenzenden Flächen „gemischte Bauflächen“ dar.

Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung entsprechend der im Folgenden begründeten Zielsetzung des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße Brink“ setzt für die an den Brink und die Hauptstraße angrenzenden Flächen „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,6 fest. Die im rückwärtigen Bereich gelegenen Bauflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

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 einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m, festgesetzt.

1.5 Derzeitige Situation

Der Bereich der 1. Änderung befindet sich unmittelbar im Ortskern Osterwicks ca. 150 m westlich der Kirche St. Fabian und Sebastian 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 Art der baulichen Nutzung

Im Sinne des unter Pkt. 1.2 formulierten Planungsziels werden die in den Randbereichen zur Hauptstraße und zum Brink gelegenen Grundstücksflächen, die mit Ausnahme des Eckgrundstücks im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Brink vollständig bebaut und in Nutzung sind, als „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4 a BauNVO festgesetzt. Damit soll einerseits eine Sicherung und Fortentwicklung der in diesem zentralen Bereich Osterwicks vorhandenen Wohnnutzung gewährleistet werden, andererseits aber auch die Ansiedlung ergänzender wohnverträglicher Nutzungen ermöglicht werden.

Die gem. § 4 a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung; Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind; Tankstellen) werden ausgeschlossen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf den Ortskern im Sinne eines Trading-Down Effekts oder Beeinträchtigungen durch ein mit diesen Nutzungen verbundenen deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommens zu vermeiden.

3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes bestehen unverändert fort.

4 Erschließung

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

5 Natur und Landschaft

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

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

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

6.2 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 Mehrfamilien-
häusern Hauptstraße / Ecke
Brink 48720 Rosendahl,
Erdbaulabor Dr. Krause,
Münster, Dezember 2012

6.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die im Hinblick auf den Schutz vor Verkehrslärm der Hauptstraße getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz gelten unverändert fort.

6.4 Denkmalschutz

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

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Dezember 2013

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