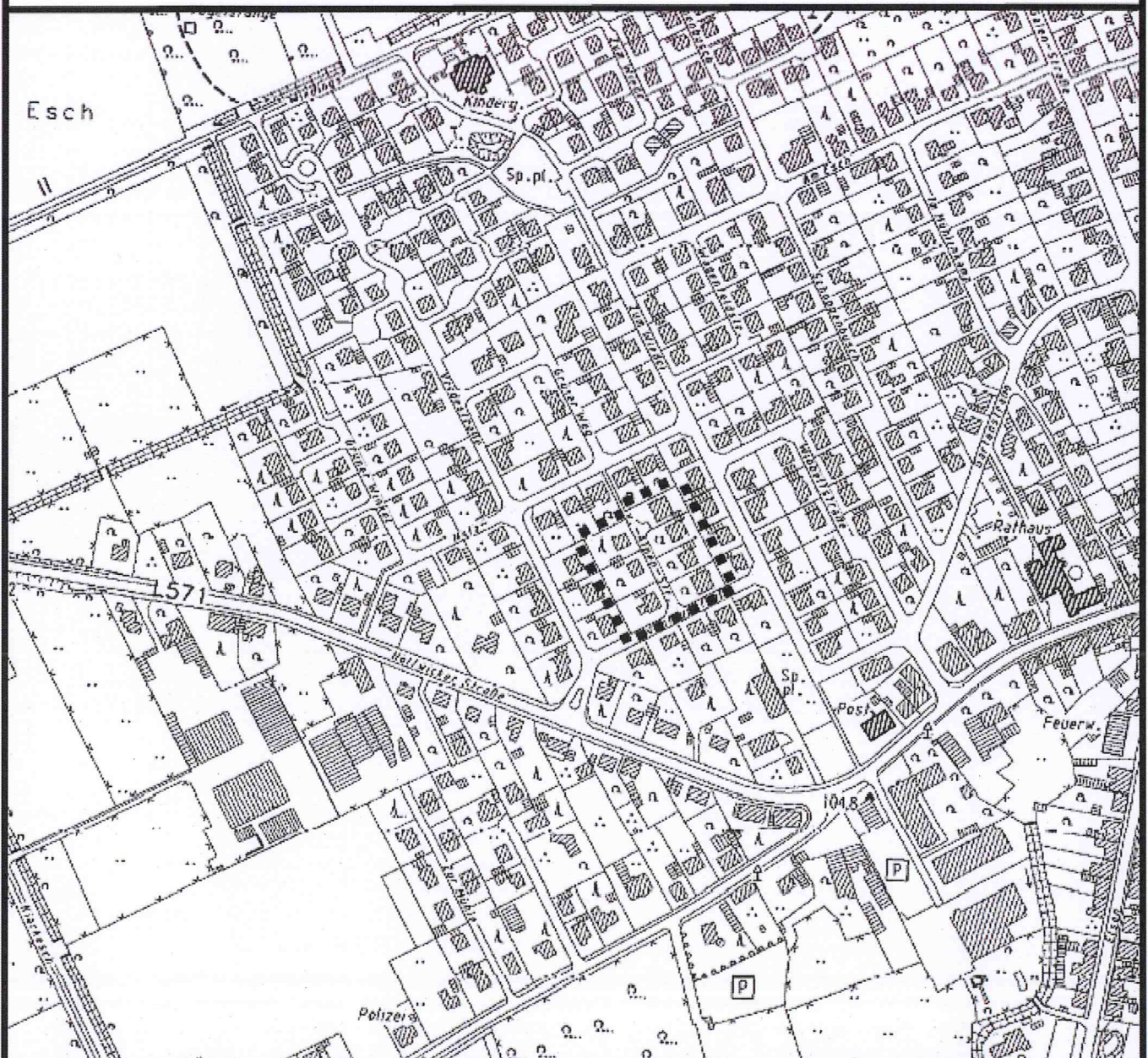


- Entwurf -



Gemeinde Rosendahl

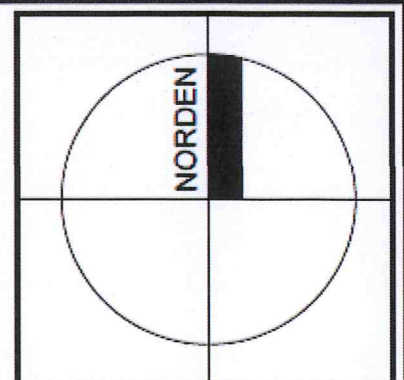
**Aufstellung des Bebauungsplanes "Von-Alpen-Straße" im
Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB**



Planübersicht

.... Plangebiet

**Gemarkung Osterwick, Flur 18
Flurstücke Nr. 40 bis 42 und 185 bis 188
sowie Nr. 25 tlw.
Stand: 30. April 2014**

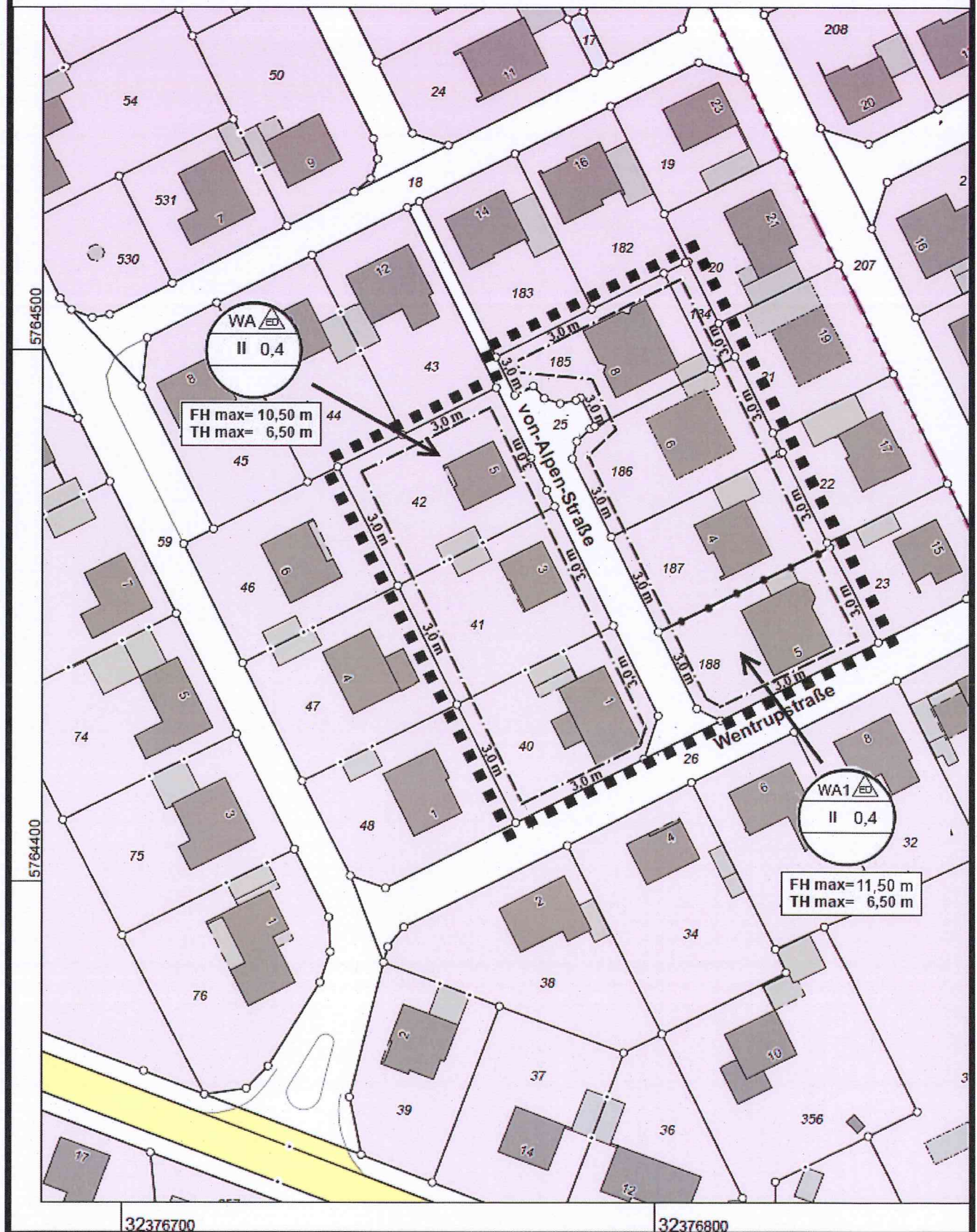




Gemeinde Rosendahl

Aufstellung des Bebauungsplanes "Von-Alpen-Straße" im
Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Planzeichnung



Maßstab 1 : 1000

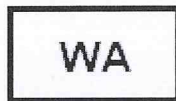
10 20 30 40 50 Meter

© Kreis Coesfeld

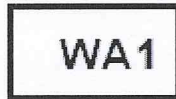
Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1



Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



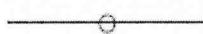
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 16 Abs. 5
BauNVO

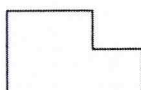
Bestandsdarstellungen und Hinweise



Vorhandene Flurstücksgrenze

123

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude

Text

A Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO)

1.1

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und Nr. 3 – 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) **nicht** zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe darf die Höhe von 6,50 m bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

Die Firsthöhe darf die Höhe von 10,50 m bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau nicht überschreiten. Auf dem mit WA1 gekennzeichnetem Grundstück wird eine abweichende Firsthöhe von maximal 11,50 m festgesetzt.

2.2

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVNO)

3.1

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

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit 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 (PlanzVO) 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 (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. 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.

Coesfeld, den _____

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

Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Schriftführerin

Der 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 Rosendahl hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Schriftführerin

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

Schriftführerin

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Von-Alpen-Straße“ im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)

Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Von-Alpen-Straße“ im Ortsteil Osterwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstücke Nr. 25 tlw. (Straßenfläche), 40 bis 42 und 184 bis 188. Das Plangebiet wird begrenzt durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 40 bis 42 die nordwestliche Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 42 sowie 184 und 185, die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 184, 186 bis 188 sowie im Südosten durch die „Wentrupstraße“.

Vorhaben/Ziel der Planung

Durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) in etlichen Punkten geändert.

§ 1 Abs. 5 BauGB wurde dahingehend ergänzt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Dieser neue Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist am 20. September 2013 in Kraft getreten und bei den Planungen der Gemeinde zu berücksichtigen. Vor der Ausweisung großer neuer Baugebiete sind daher zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen und dabei festgestellte Möglichkeiten vorrangig umzusetzen.

Insbesondere in den Wohngebieten aus den 50er und 60er Jahren gibt es große Grundstücke, die oftmals eine zusätzliche Bebauung zulassen. Die früher noch im Vordergrund stehende gärtnerische Nutzung der Grundstücke wird heute kaum noch praktiziert.

Eine Innenverdichtung ist aber auch durch die Aufstockung nur ein- bis eineinhalbgeschossiger Wohngebäude im Bestand möglich.

Die Gemeinde Rosendahl hat sich zum Ziel gesetzt, durch eine bessere Ausnutzung der Grundstücke den Flächenverbrauch im Sinne der Ziele der Landesplanung zu reduzieren. Daher werden in allen neuen Baugebieten und überplanten Wohngebieten grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise zugelassen und maximale Baugrenzen festgesetzt.

Die Bauherren beabsichtigen das Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 18, Nr. 41 möglichst kurzfristig umzubauen und durch ein II. Geschoss aufzustocken. Dafür soll eine Firsthöhe von 9,50 m und eine Traufhöhe von 6,50 m ermöglicht werden.

Der 1978 aufgestellte Bebauungsplan „Legdener Esch“ im Ortsteil Osterwick ist am 11. Dezember 1980 aufgehoben worden. Ein Bauvorhaben im Bereich der „Von-Alpen-Straße“ richtet sich daher gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung und nach der Eigenart der näheren Umgebung. Dies bedeutet, dass ein Bauvorhaben mit einer Traufhöhe von bis zu 6,50 m in diesem Bereich nicht zulässig ist. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung des Bauvorhabens notwendig und damit ein Planungserfordernis gegeben. Um die Möglichkeiten der Innenverdichtung auf einen angemessenen städtebaulichen Rahmen zu erweitern, werden die Grundstücke „Von-Alpen-Straße“ 1, 3 bis 6 und 8 sowie das südöstlich angrenzende Eckgrundstück „Wentrupstraße 5“ in den Planbereich einbezogen, um auch für diese Grundstücke die Möglichkeiten einer besseren Ausnutzung bei großzügigen Baugrenzen zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, um die bereits vorhandene durchgängige Struktur der reinen Wohnhausbebauung des Plangebietes zu erhalten und zu sichern und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

An der Erschließungsstraße „Von-Alpen-Straße“ sind durchweg Einzelhäuser mit Satteldach vorhanden.

Für die Bebauung der Grundstücke wird eine zweigeschossige Bauweise zugelassen. Da die Zweigeschossigkeit (im ausgebauten Dachgeschoss) bei bestehenden Gebäuden in diesem Bereich bereits vorhanden ist, ist diese Festsetzung städtebaulich vertretbar.

Entsprechend der von Bauwilligen aktuell gewünschten Bauweise werden eine maximale Firsthöhe von 10,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Im Planbereich weist das Gebäude Wentrupstr. 5 mit einer Firsthöhe von mehr als 10,50 m aus. Für dieses Grundstück wird daher ein gesondertes WA1-Gebiet mit einer Firsthöhe von maximal 11,50 m ausgewiesen. Die Traufhöhe von maximal 6,50 m wird festgesetzt, um auch moderne Bauvorhaben zuzulassen, die die Anforderungen an den Klimaschutz besser erfüllen können.

Es wird eine Baugrenze im Abstand von 3 m entlang der Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenfläche der „Von-Alpen-Straße“ festgesetzt, um hier eine möglichst gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke und auch eine weitere Innenverdichtung zu ermöglichen.

Da die vorhandenen Grundstücke überwiegend 1.000 qm und größer sind, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 (entsprechend der Obergrenze gemäß § 13 BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund der Grundstücksgröße wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen.

Bauweise und Zahl der Wohneinheiten

Damit für die nachfolgende Generation auch ein Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus als eigenständiges Wohnhaus möglich ist, werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Hierdurch soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, insbesondere auch im Hinblick auf den zusätzlichen Stellplatzbedarf.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die bereits vorhandene, ausgebaute „Von-Alpen-Straße“ gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss der Grundstücke an das vorhandene Gas-, Strom-, Wasser- und Kanalnetz und die sonstigen Entsorgungseinrichtungen sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Für das Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/Min. für eine Löschezit von 2 Stunden sicherzustellen.

Die erste Löschwasserversorgung wird durch die in den Feuerwehrfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr vorhandene Löschwassermenge von 9.700 Liter abgesichert. Sollten diese Wassermengen nicht ausreichen kann das öffentliche Trinkwassernetz zur Löschwasserversorgung genutzt werden. Zur Löschwasserentnahme sind die eingebauten Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsplatz W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Hydrant HR 227 mit einer Durchflussmenge von 98 m³/h.

Immissionsschutz

Das Grundstück liegt mittig in einem Wohngebiet. Immissionen, die auf dieses Wohngebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Denkmale

Auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung gibt es keine Denkmale bzw. Bodendenkmale. Treten bei Bodenarbeiten kulturhistorisch wichtige Funde zu Tage, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Kampfmittel

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

Belange von Natur- und Landschaft

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine Einzelhausbebauung mit einem lang gezogenen rückwärtigen Gartenbereich der vorwiegend als Rasenfläche gestaltet ist. Vereinzelt sind Bäume und Heckenpflanzen vorhanden.

Der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff gilt aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und ist somit zulässig.

Artenschutz

Die Grundstücke sind vornehmlich mit Rasen bepflanzt und in einem gepflegten Zustand, wobei die spärlich vorhandenen Gartenpflanzen kurz geschnitten sind. Der somit vorhandene spärliche Nahrungs- und Brutraum der Vögel bietet insbesondere Finken eine potentielle Nistmöglichkeit. Diese sind in ihrem Bestand nicht gefährdet.

Auch der Bestand der Wohnhäuser inklusive der Nebenanlagen befindet sich in einem gepflegten Zustand, so dass Nistmöglichkeiten für Vögel hier nicht gegeben sind.

Somit ist der Artenschutz durch die Erweiterung der Bebaumöglichkeiten der Grundstücksfläche nicht gefährdet.

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Von-Alpen-Straße“ unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB.