

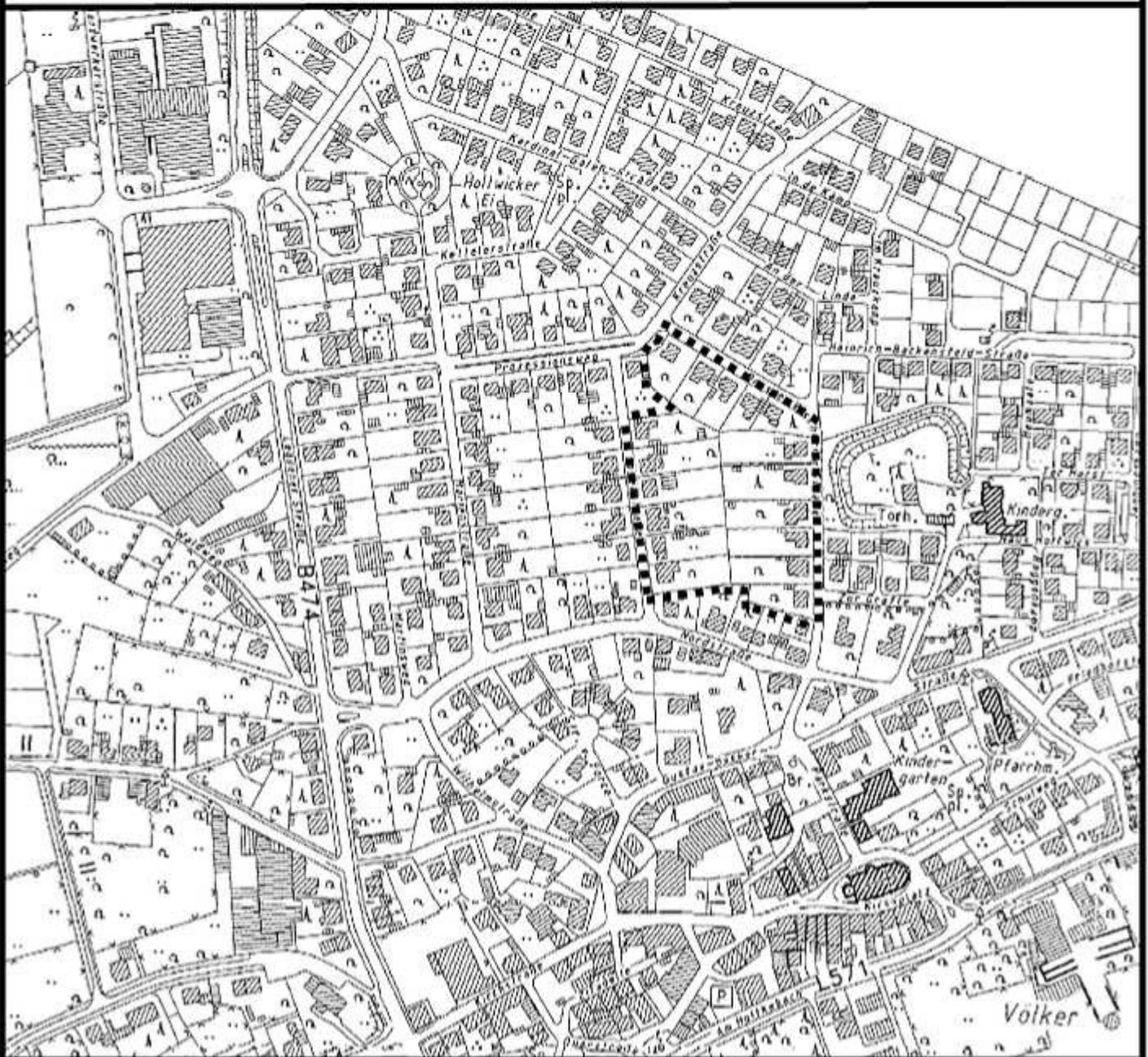
- Entwurf -



Gemeinde Rosendahl

Aufstellung des Bebauungsplanes

"Droste-Vischering-Straße/Josefstraße" im Ortsteil Holtwick
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

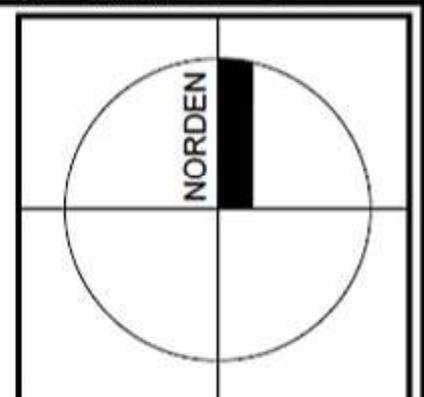


Planübersicht

..... Plangebiet

Gemarkung Holtwick, Flur 6

Stand: 23. April 2014



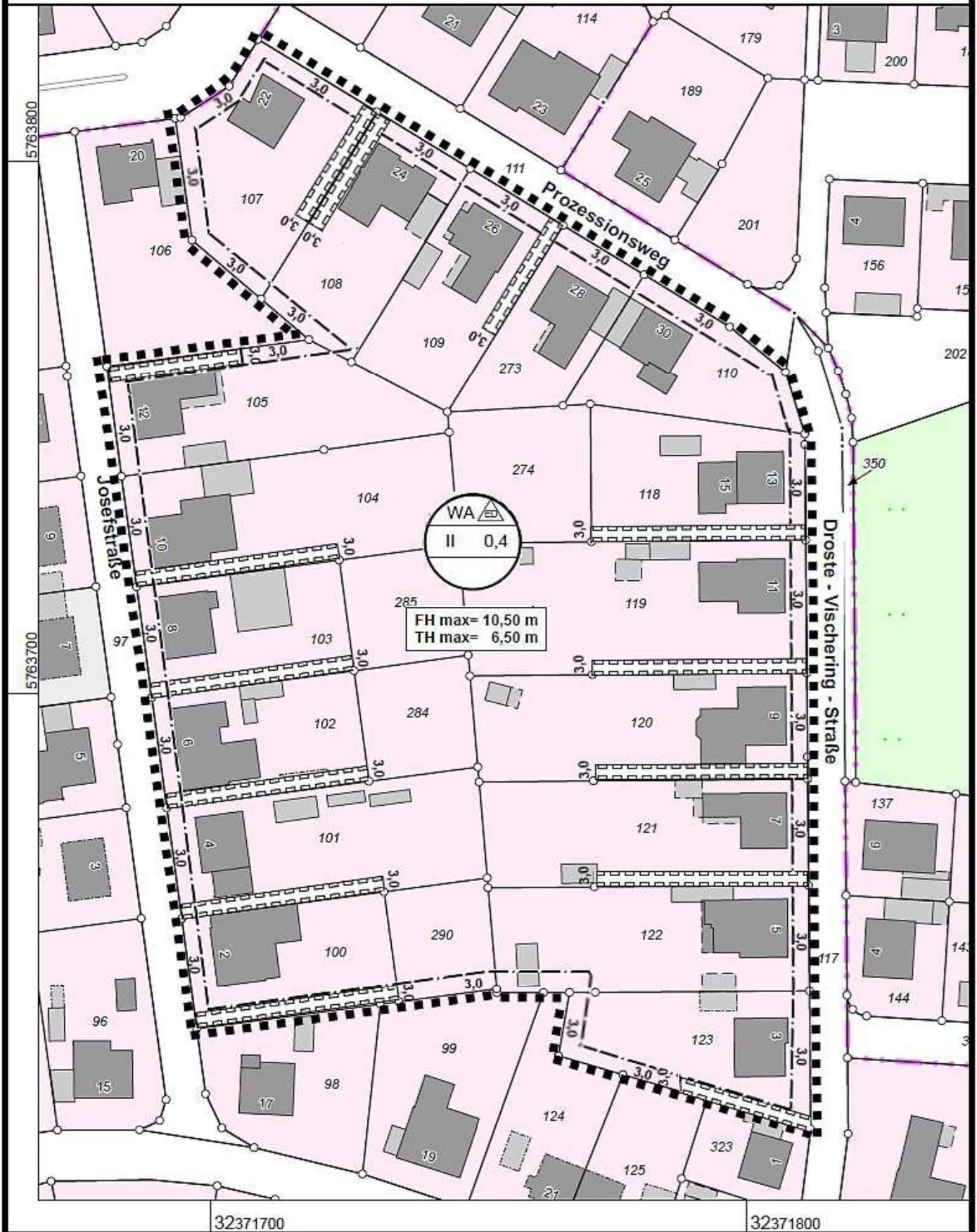


Gemeinde Rosendahl

Aufstellung des Bebauungsplanes

"Droste-Vischering-Straße/Josefstraße" im Ortsteil Holtwick
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Planzeichnung



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

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



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

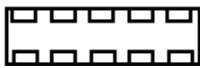


Baugrenze

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



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für die Allgemeinheit und
Versorgungsträger

- G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- F Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

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.

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 (PlanzV) 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 „Droste-Vischering-Straße/Josefstraße“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Droste-Vischering-Straße/Josefstraße“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstücke Nr. 100 bis 105, 107 bis 110, 118 bis 123, 273, 274, 284, 285 und 290. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die „Josefstraße“,
- im Nordwesten durch die westliche bzw. südwestliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 107 und 108,
- im Nordosten durch den „Prozessionsweg“,
- im Osten durch die „Droste-Vischering-Straße“ sowie
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 100, 290, 122 tlw. und 123.

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 Absatz 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.

Für das im Plangebiet liegende Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück Nr. 119 gibt es bereits eine konkrete Anfrage. Im rückwärtigen Bereich soll ein Wohnhaus für die nachfolgende Generation errichtet werden. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Droste-Vischering-Straße/Josefstraße“ erforderlich.

Auch die nördlich angrenzenden Grundstücke bis zum Prozessionsweg, die westlich der Droste-Vischeringstraße sowie die östlich der Josefstraße gelegenen Grundstücke sind große Grundstücke, bei denen eine Hinterbebauung möglich ist. Daher werden diese Grundstücke in das Plangebiet einbezogen.

Da die Gemeinde Rosendahl sich zum Ziel gesetzt hat, den Bauherren möglichst wenige Vorgaben zu machen, soll auch der Bebauungsplan „Droste-Vischering-Straße/Josefstraße“ großzügige Baugrenzen und minimale Festsetzungen erhalten.

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 den Erschließungsstraßen „Prozessionsweg“, „Droste-Vischering-Straße“ und „Josefstraße“ sind durchweg Einzelhäuser mit Satteldach vorhanden. Es sind hierbei unterschiedliche Dachneigungen und Geschossigkeiten vorhanden. Einige Gebäude wurden bereits durch einen Anbau erweitert.

Für die Hinterbebauung der Grundstücke wird eine zweigeschossige Bauweise zugelassen. Da an den Erschließungsstraßen eine durchgängige Bebauung vorhanden ist und auch die Erweiterungsbauten zweigeschossig sind, ist dieses für die Hinterbebauung der Grundstücke 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.

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

Wegen der teilweise langen privaten Grundstückszufahrten für die Hinterbebauung 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 hinteren Grundstücksflächen soll über private 3 m breite Grundstückszufahrten erfolgen. Planungsrechtlich wird die Erschließung der hinteren Grundstücksflächen dadurch gesichert, indem auf der angedachten Grundstückszufahrt für die hintere Bebauung ein Geh-, Fahrrecht für die Allgemeinheit und ein Leitungsrecht für Versorgungsträger ausgewiesen wird. Über diese im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche kann somit auch die Anbindung an das Gas-, Strom-, Wasser- und Kanalnetz erfolgen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die einzelnen Grundstücke, bei denen eine Hinterbebauung möglich ist, wird jedem Grundstückseigentümer freigestellt, ob er diese Möglichkeit nutzen möchte und nicht.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Gas-, Strom-, Wasser- und Kanalnetz sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Für das Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen.

Die erste Löschwasserversorgung wird durch die in den Feuerwehrfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr Rosendahl 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.“

Immissionsschutz

Beeinträchtigungen des Immissionsschutzes sind für diesen Bereich nicht zu erwarten.

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 Kampfmittelbe-seitigungsdienst 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 rückwärtigen Grundstücke sind vornehmlich mit Rasen bepflanzt und in einem gepflegten Zustand.

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

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

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Droste-Vischering-Straße/Joeseffstraße“ unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB.