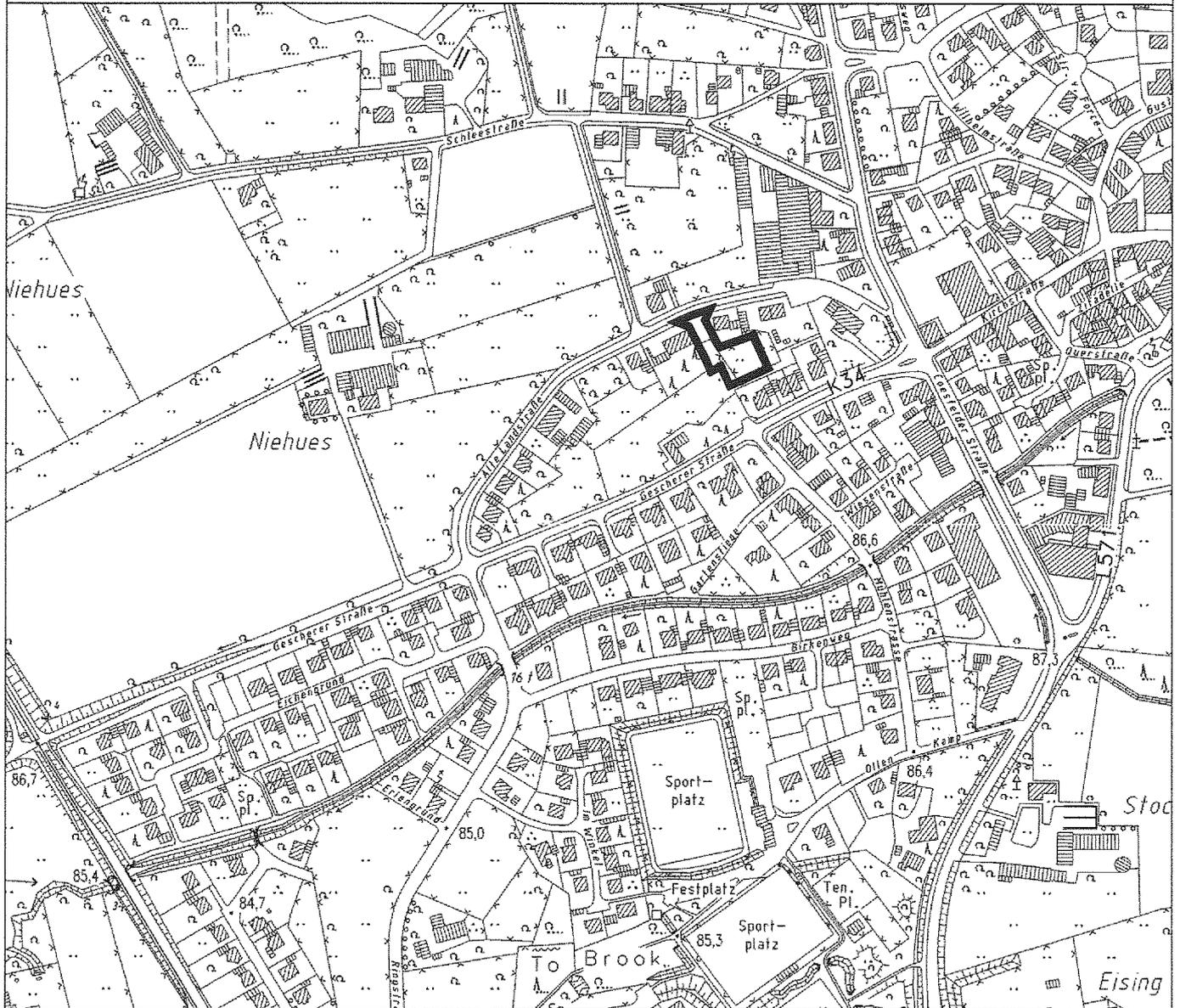


# GEMEINDE ROSENDALH

## 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### "GARTENSTIEGE" ORTSTEIL HOLTWICK



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	23.06.2014	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	
PL <sup>GR</sup>			
BEARB.	CL/KW		
M.			
BÜRGERMEISTER			

PLANBEARBEITUNG

**WOLTERS PARTNER**

Architekten & Stadtplaner GmbH

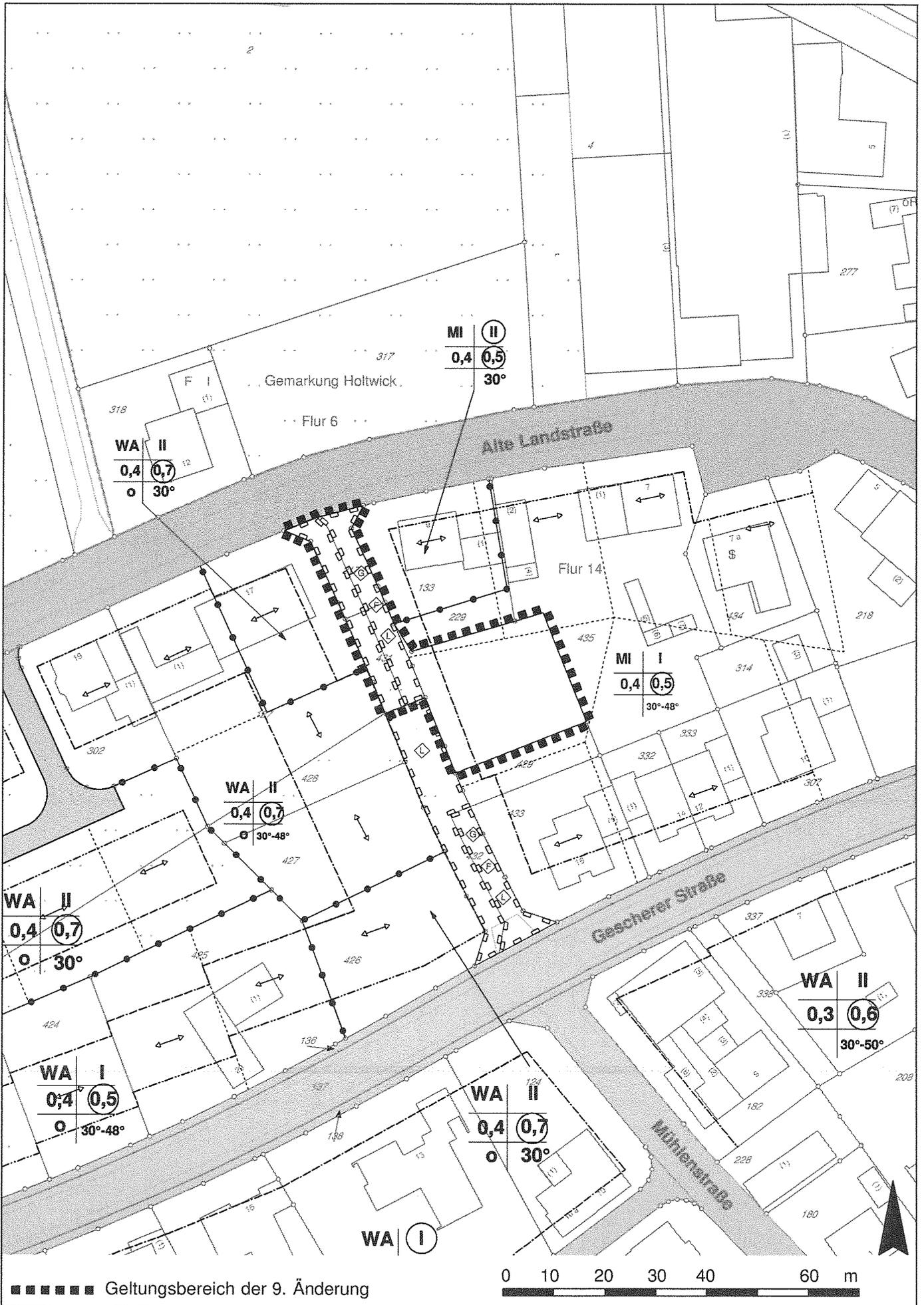
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld

Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 6088

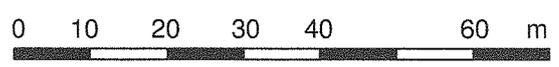
info@wolterspartner.de

Gemeinde Rosendahl  
 9. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstiege" im Ortsteil Holtwick

Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes - Entwurf

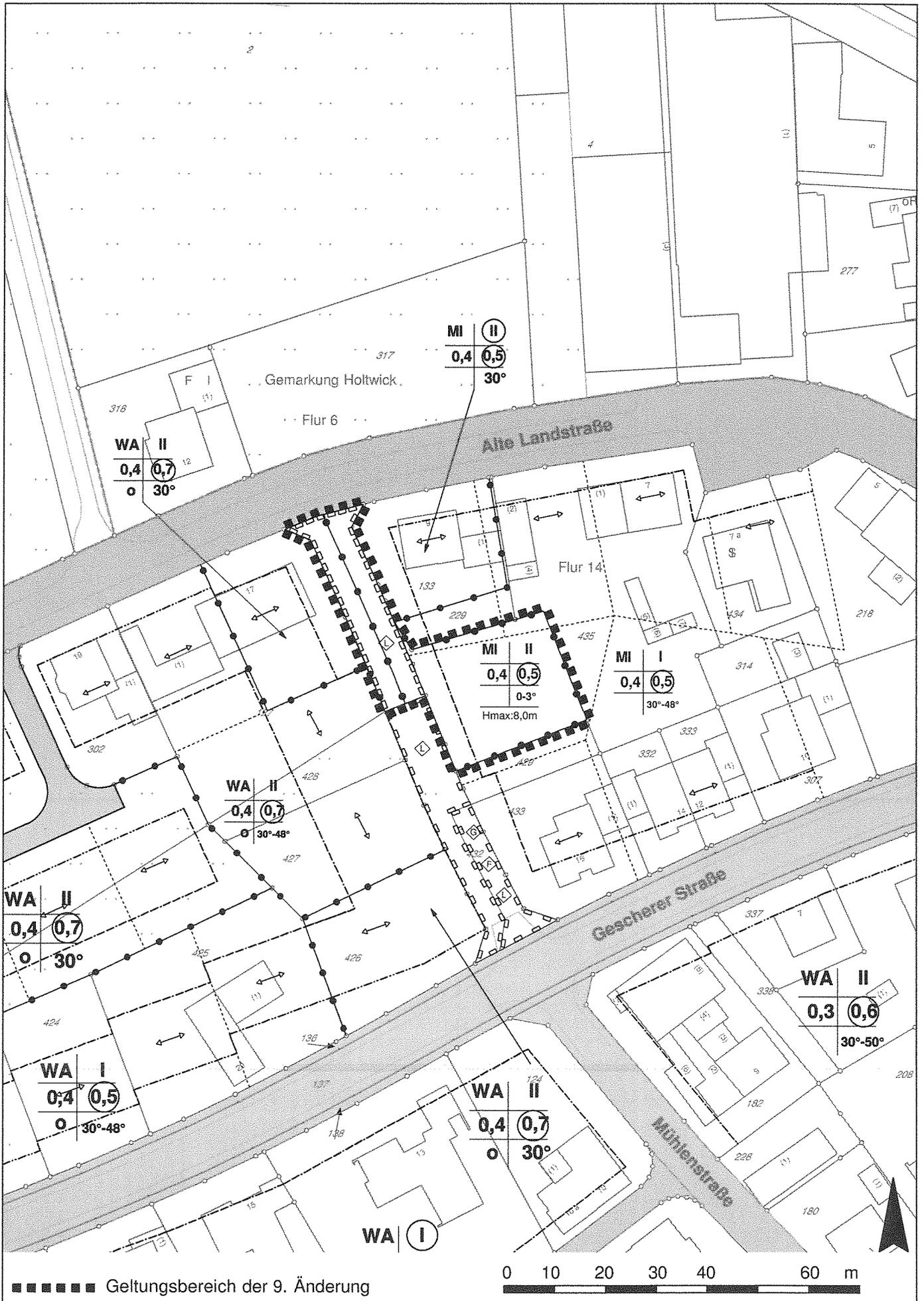


■■■■■ Geltungsbereich der 9. Änderung



Gemeinde Rosendahl  
 9. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstiege" im Ortsteil Holtwick

Planzeichnung der 9. Änderung - Entwurf



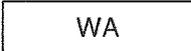
■■■■■ Geltungsbereich der 9. Änderung

0 10 20 30 40 60 m

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

 Allgemeine Wohngebiete

 Mischgebiete

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

 Geschoßflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

 Zahl der Vollgeschosse - zwingend

H max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße

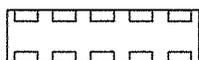
### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

 Offene Bauweise

 Baugrenze

### SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

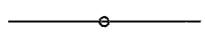
 Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit

 Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit

 Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Festsetzungen, Hinweise - Entwurf

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

	Flurgrenze
Flur 10	Flurnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenze
123	Vorhandene Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

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

0 - 3° Dachneigung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- 1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50 cm über der endgültigen Straßenkrone liegen.
- 5 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**HINWEIS**

**LEITUNGEN**

Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes verlaufen Leitungen der Versorgungsträger und der Gemeinde Rosendahl.

Um eine Beeinträchtigung der Leitungen zu vermeiden, sind durch den Bauherren bei Baumaßnahmen im Umfeld der Leitungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern / Gemeinde Rosendahl ggf. Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

## 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), 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 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.

# ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 03.06.2014  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Coesfeld, den

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 9. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rosendahl, den

.....  
Bürgermeister

.....  
Schriftführer/in

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen.  
Rosendahl, den

.....  
Bürgermeister

.....  
Schriftführer/in

Dieser Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes 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 die 9. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.  
Rosendahl, den

.....  
Bürgermeister

.....  
Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Rosendahl, den

.....  
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplanes in Kraft getreten.  
Rosendahl, den

.....  
Bürgermeister

**9. Änderung  
Bebauungsplan  
„Gartenstiege“**

**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	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
2.1	Aufhebung der Geh- und Fahrrechte	4	
2.2	Änderung des Mass der baulichen Nutzung	5	
2.3	Zulässigkeit von Garagen	5	
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>	
3.1	Ruhender Verkehr	5	
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>	
<b>5</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>6</b>	
5.1	Ver- und Entsorgung	6	
5.2	Altlasten	7	
5.3	Immissionsschutz	7	
5.4	Denkmalschutz	7	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur 9. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick gem. § 13a BauGB gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Holtwick zwischen der Gescherer Straße und der Alten Landstraße.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 217, 431 und 435 (teilw.) in der Flur 14.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

In seiner ursprünglichen Fassung sah der Bebauungsplan „Gartenstiege“ eine öffentliche Verkehrsfläche als Ringschluss zwischen der Gescherer Straße und der Alten Landstraße vor, die im Bereich des Änderungsgebietes verlief, jedoch nicht realisiert wurde. Im Rahmen der 32. Änderung wurde diese Festsetzung aufgehoben und die Flächen den angrenzenden Baugebieten zugeschlagen. Zur Sicherung der vorhandenen Leitungen und der Erschließung der Grundstücksflächen wurden im Bereich der ehemaligen Straßentrasse Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Im Rahmen der angestrebten Bebauung des im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücks ist nunmehr vorgesehen, diese Flächen durch eine Garage zu überbauen, sodass eine Einfahrt mit PKW in den Blockinnenbereich vermieden werden kann. Um die Möglichkeit für diese Bebauung zu schaffen, wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Geh- und Fahrrechte erforderlich. Darüber hinaus soll im Rahmen der vorliegenden Änderung eine Anpassung der zulässigen Geschossigkeit erfolgen.

### **1.3 Planverfahren**

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

- Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der daraus resultierenden zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a Abs. 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 (UVPG) unterliegen, nicht begründet.

- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Die Gemeinde Rosendahl hat daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren 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 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Eine bauliche Inanspruchnahme des Änderungsgebietes ist bisher nicht erfolgt. Die Flächen innerhalb des Änderungsgebietes werden derzeit in Teilen landwirtschaftlich als Grünland bzw. Obstwiese sowie als Gartenflächen genutzt. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich sowohl entlang der Gescherer Straße als auch entlang der Alten Landstraße Wohnnutzungen.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für den westlichen Randbereich des Änderungsgebietes die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung, wobei im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind. Östlich sieht der Bebauungsplan ein „Mischgebiet“ mit eingeschossiger Bebauung vor. Die überbaubaren Flächen umfassen hier mit Ausnahme der ehemaligen Straßentrasse den östlichen Teil des Mischgebietes. Die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) sind in Abhängigkeit von der zulässigen Geschossigkeit mit 0,4 (GRZ) und 0,5 (GFZ) bzw. 0,7 (GFZ) festgesetzt.

Für den Bereich der ehemaligen Straßentrasse setzt der Bebauungsplan derzeit Leitungsrechte für die Versorgungsträger sowie Gehrechte für die Allgemeinheit fest.

## **2 Änderungspunkte**

### **2.1 Aufhebung der Geh- und Fahrrechte**

Im Rahmen der Bebauung des im Südosten des Änderungsgebietes

gelegenen Baugrundstücks ist vorgesehen, das notwendige Garagegebäude im Norden des Änderungsgebietes anzuordnen, so dass dieses direkt von der Alten Landstraße angefahren werden kann.

Da künftig mit der Nutzung des Änderungsgebietes als ein Baugrundstück kein Erfordernis für eine Zugänglichkeit der Flächen für die Allgemeinheit mehr besteht, werden die dort bisher festgesetzten Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit aufgehoben.

Im Hinblick auf die innerhalb dieses Bereichs vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger und der Gemeinde Rosendahl wird vor Bebauung der Flächen eine Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **2.2 Änderung des Mass der baulichen Nutzung**

Das geplante Bauvorhaben sieht einen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach vor, dessen Baukörperhöhe 8,0 m nicht überschreitet. Damit überschreitet der Baukörper die bisher für diesen Bereich festgesetzte eingeschossige Bauweise. Aufgrund des geplanten Flachdachs ist die Höhenentwicklung des geplanten Baukörper trotz der vorgesehenen Zweigeschossigkeit geringer als bei der bisher festgesetzten Bebauung mit einem Vollgeschoss und einem geneigten Dach mit einer Dachneigung von  $30^{\circ}$  –  $48^{\circ}$ . Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Höhenentwicklung dennoch in die umgebende Bebauung ein.

## **2.3 Zulässigkeit von Garagen**

Gem. § 23 (5) BauNVO können bauliche Anlagen, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Klarstellend wird daher die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

## **3 Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt wie bisher ausgehend von der Alten Landstraße. Da lediglich ein einzelnes Grundstück erschlossen wird, ist ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit nicht mehr erforderlich. Diese Festsetzung wird daher aufgehoben (s. Pkt. 2.1).

### **3.1 Ruhender Verkehr**

Die gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

#### 4 Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Unabhängig davon gelten Eingriffe in Natur und Landschaft bei Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Somit wird durch die Planung planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

##### • Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet 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.

Der zu betrachtende Änderungsbereich stellt sich als Grünland innerhalb der Ortslage von Holtwick dar. Der Bereich ist von 3 Seiten mit Wohnbebauung bzw. gepflegten Gärten umgeben. Nach Westen schließen sich weitere Grünlandflächen an.

Potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten beschränken sich auf Gebäude-Fledermäuse und Vogelarten, die im gärtnerisch gepflegtem Umfeld ihre (Teil-)Habitate haben (wie z.B. Schwalben oder Gartenrotschwanz). Aufgrund der geringen Größe und der angrenzenden Vorbelastungen beschränken sich die Nutzungsmöglichkeiten von planungsrelevanten Arten auf nicht essenzielle Nahrungshabitate. Die übrigen im Messtischblatt Nr. 3908 Ahaus aufgeführten Arten sind aufgrund widersprechender Habitatanforderungen nicht zu erwarten.

Durch den bestehenden Bebauungsplan ist auch heute schon eine Bebauung zulässig. Die hier angestrebte Änderung des Bebauungsplans (Aufhebung von Geh- und Fahrrechten, bzw. Änderung des Maßes der baulichen Nutzung) löst keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG aus.

\* 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

#### 5 Sonstige Belange

##### 5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Innerhalb der durch Leitungsrechte festgesetzten Fläche verläuft eine Versorgungsleitung (Wasserleitung) und ein Mischwasserkanal. Um eine Beeinträchtigung der Leitungen zu vermeiden, sind durch den Bauherren bei Baumaßnahmen im Umfeld oder über den Leitungen Abstimmungen mit dem jeweiligen Leitungsträger und ggf. Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

## **5.2 Altlasten**

Altlasten und/oder Kampfmittelvorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt.

## **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 Juni 2014

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