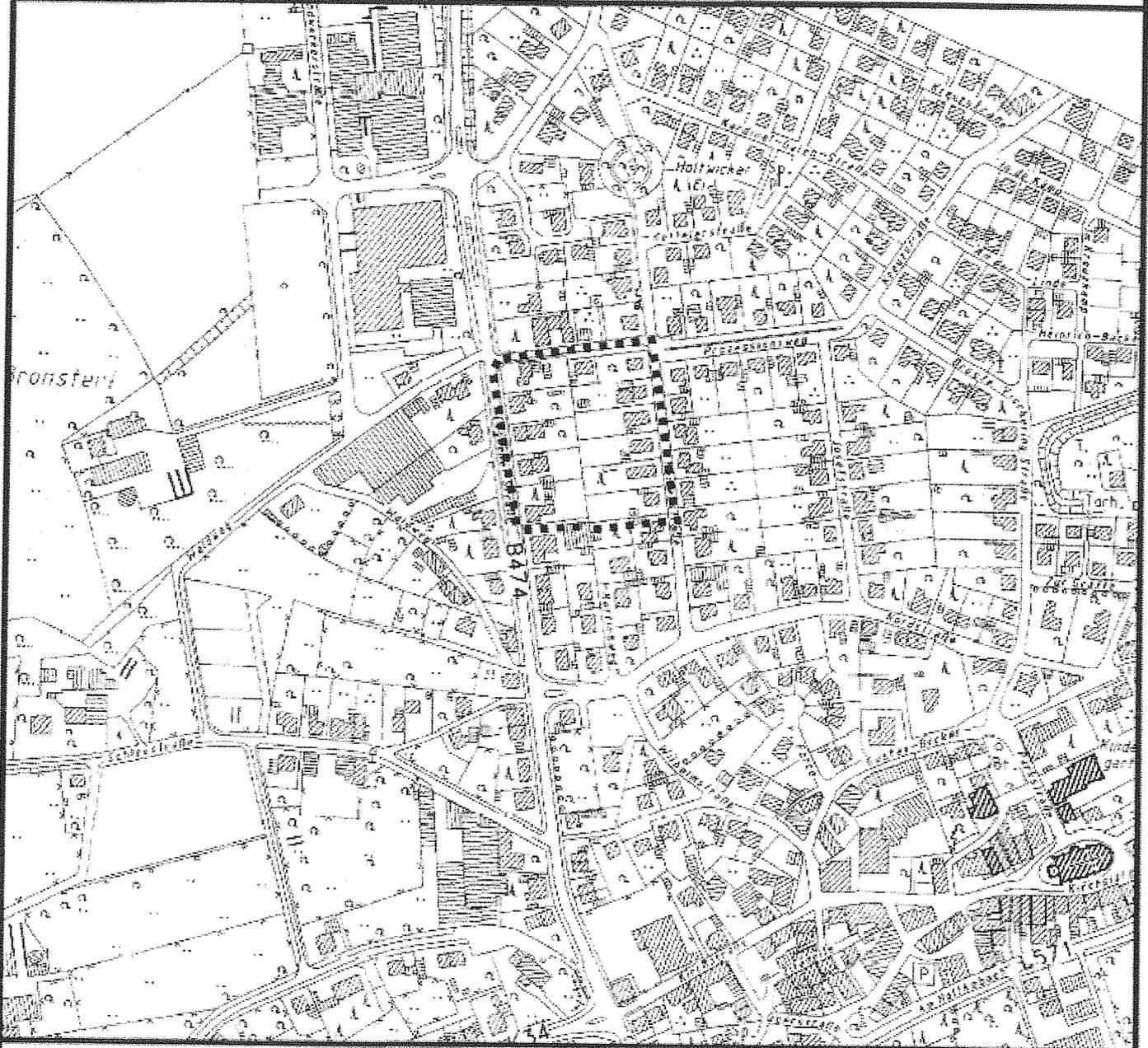


- Entwurf -



Gemeinde Rosendahl

Aufstellung des Bebauungsplanes "Legdener Straße/Prozessionsweg"
im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

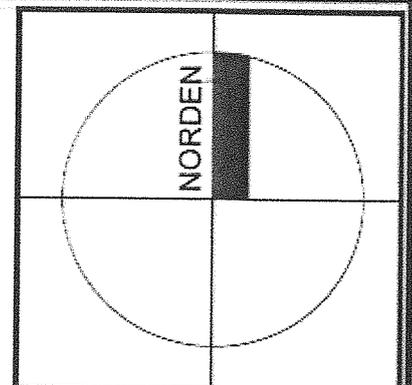


Planübersicht

..... Plangebiet

Gemarkung Holtwick Flur 6

Stand: 30.09.2014



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 Geländeniveau, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max = Maximale Firsthöhe, bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau, 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

Bestandsdarstellungen und Hinweise



Vorhandene Flurstücksgrenze

123

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude

Sonstige Planzeichen



Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

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.

5. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

5.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w, res}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. $R'_{w, res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. $R'_{w, res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. $R'_{w, res} = 40$ dB

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. $R'_{w, res} = 45$ dB

Weiterhin sind im gesamten Plangebiet aufgrund der ermittelten Nacht-Beurteilungspegel von $L_n > 45$ dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten dürfen der „maßgebliche Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109 und der Nacht-Beurteilungspegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden. Für sonstige Minderungen ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Hinweise

- 1.) Im Planbereich befindet sich eine bronzezeitliche Fundstelle von wissenschaftlicher Bedeutung.
Der Zeitpunkt der Bodenarbeiten ist möglichst frühzeitig (mindestens 2 Wochen vor Beginn) mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen. Die Arbeiten dürfen nur unter Aufsicht eines Mitarbeiters der LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt werden.
Sollten während der Bodenarbeiten archäologisch relevante Funde oder Befunde zutage treten, ist der LWL-Archäologie für Westfalen ein angemessener Zeitrahmen für die sachgemäße Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

- 2.) Für die von der „Legdener Straße“ (B 474) zu erschließenden Grundstücke sind sämtliche Arbeiten zur Anlegung der Zufahrten nach Weisung der Straßenmeisterei Legden durchzuführen. Alle bautechnischen Einzelheiten sind rechtzeitig vor Baubeginn detailliert mit der Straßenmeisterei Legden abzustimmen.

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 NRW) 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 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 Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht **erneut** 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

Schriftführerin

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 „Legdener Straße/Prozessionsweg“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Legdener Straße/Prozessionsweg“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstücke Nr. 44 bis 48, 65 bis 70 und 291. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Legdener Straße im Westen, den Prozessionsweg im Norden, die Marienstraße im Osten und die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 63, 64 und 272.

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. 48 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 „Legdener Straße/Prozessionsweg“ erforderlich.

Auch die nördlich angrenzenden Grundstücke bis zum Prozessionsweg und die westlich an der Marienstraße 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 „Legdener Straße/Prozessionsweg“ 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 „Legdener Straße“ und „Marienstraße“ sind durchweg Einzelhäuser mit Satteldach vorhanden. Es sind hierbei unterschiedliche Dachneigungen 35°-55° 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, 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 Sicherung der Erschließung (Zufahrt) hat, sofern das Grundstück nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, über eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW) zu erfolgen.

Hierdurch wird für die einzelnen Grundstücke, bei denen eine Hinterbebauung möglich ist, jedem Grundstückseigentümer freigestellt, ob er diese Möglichkeit nutzen möchte oder nicht.

Für die von der „Legdener Straße“ (B 474) zu erschließenden Grundstücke sind sämtliche Arbeiten zur Anlegung der Zufahrten nach Weisung der Straßenmeisterei Legden durchzuführen. Alle bautechnischen Einzelheiten sind rechtzeitig vor Baubeginn detailliert mit der Straßenmeisterei Legden abzustimmen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Gas-, Strom-, Telekommunikations-, 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 vorhandene Löschwassermenge von 9.700 Liter abgesichert. Zudem kann auf eine Zisterne mit 400 cbm Löschwasser im Eckbereich der Straßen Waldweg/Handwerkerstraße zurückgegriffen werden.

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

Schallimmissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 474 an. Aus diesem Grunde wurde durch das Büro Wenker und Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 2650.1/01, 05.09.2014) durchgeführt. Der Bericht über diese Untersuchung ist Anlage dieser Begründung.

Danach wird der nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete (WA) im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) anzustrebende Orientierungswert von 55 dB(A) in Teilen des Plangebietes um bis zu 16 dB(A) überschritten.

Für den Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) wurden Überschreitungen um bis zu 20 dB(A), bei einem Orientierungswert von 45 dB(A) ermittelt.

Aufgrund der Überschreitungen sind in dem Bebauungsplan entsprechend den im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereichen II - V passive Schallschutzmaßnahmen (Ausstattung der Gebäude mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen an Schlafräumen und Kinderzimmern, die auch als Schlafräume genutzt werden) festgesetzt worden.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Denkmale

Im Planbereich befindet sich eine bronzezeitliche Fundstelle von wissenschaftlicher Bedeutung. Der Zeitpunkt der Bodenarbeiten ist möglichst frühzeitig (mindestens 2 Wochen vor Beginn) mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen. Die Arbeiten dürfen nur unter Aufsicht eines Mitarbeiters der LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt werden. Sollten während der Bodenarbeiten archäologisch relevante Funde oder Befunde zutage treten, ist der LWL-Archäologie für Westfalen ein angemessener Zeitrahmen für die sachgemäße Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Treten zudem 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 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 erkennbar nicht gefährdet. Vorsorglich sind die vorbereitenden Vegetationsarbeiten im Winterhalbjahr durchzuführen (01.10. – 28.02. / gem. § 39 BNatSchG) bzw. hinsichtlich ihrer Artenschutzrelevanz zu untersuchen.

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Legdener Straße/Prozessionsweg“ unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB.