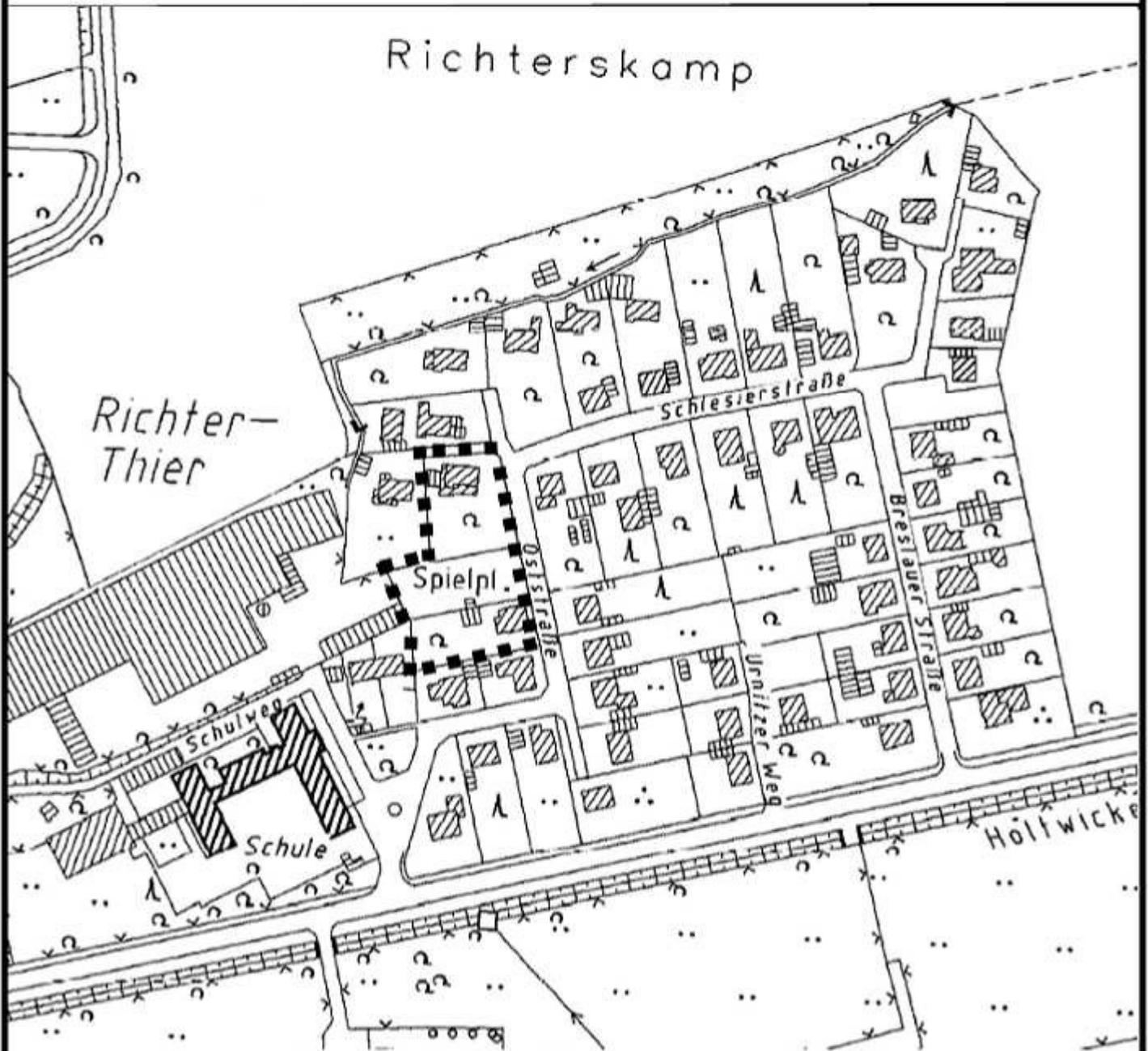


- Entwurf -



Gemeinde Rosendahl

4. Änderung des Bebauungsplanes "Holtwick-Ost" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB



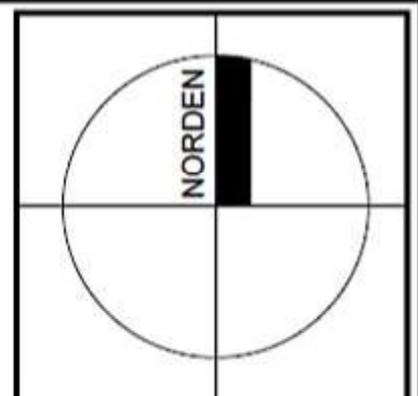
Planübersicht

■■■■■ Änderungsbereich

Gemarkung Osterwick

Flur 7, Flurstücke Nr. 24, 25, 26

Stand: 10.04.2015



**Satzung
über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
vom**

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NRW 2023), den §§ 2 Abs. 1, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am die nachfolgende Satzung, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen, zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ beschlossen.

§ 1

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 7, Flurstücke Nr. 24, 25 und 26, welche westlich der „Oststraße“ gelegen sind.

§ 2

Für den im § 1 genannten Änderungsbereich werden die Gestaltungsfestsetzungen gemäß Anlage zum Plan A sowie die zeichnerischen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung aufgehoben.

§ 3

Für den im § 1 genannten Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- b) eine Traufhöhe (TH) von maximal 6,50 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau.
- c) eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,00 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau
- d) Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

§ 4

Die beigefügten Planzeichnungen (**Plan A – Bestand** (bestehend aus Planzeichnung und Gestaltungsfestsetzungen); **Plan B – Änderung**) und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 5

Im Übrigen gelten alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ weiter.

§ 6

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)

Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 7, Flurstücke Nr. 24, 25 und 26, welche im westlichen Bereich der Oststraße im Ortsteil Holtwick gelegen sind.

Vorhaben/Ziel der Planung

Der Bauherr beabsichtigt die Bebauung eines bisher als Spielplatz genutzten Grundstückes mit einem Einfamilienhaus und offener Doppelgarage in moderner Architektur. Der bisherige Bebauungsplan lässt diesen Baustil derzeit nicht zu. Um dieses Bauvorhaben realisieren zu können ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ erforderlich und somit ein Planungserfordernis gegeben.

Der Bebauungsplan „Holtwick-Ost“ sieht für das ehemalige Spielplatzgrundstück bereits eine Wohnbebauung vor.

Das geplante Bauvorhaben dient der Innenverdichtung vorhandener Wohngebiete und entspricht damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch.

Im Bereich des nördlich angrenzenden Grundstückes Nr. 24 ist eine zusätzliche Bebauung vorgesehen. Um auch für dieses Grundstück für die Errichtung eines Wohnhauses die geänderten Festsetzungen zu ermöglichen, aber auch um städtebaulich eine Einheit zu schaffen, werden die Grundstücke Nr. 24 und 26 mit in den Planbereich einbezogen.

Der Bebauungsplan „Holtwick-Ost“ ist 1996 in Kraft getreten und erhält daher für die damalige Zeit noch übliche Festsetzungen. Daher werden für den Änderungsbereich die Gestaltungsfestsetzungen sowie die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung aufgehoben und eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Weiterhin soll die Errichtung von Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche möglich sein.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- b) eine Traufhöhe (TH) von maximal 6,50 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau.
- c) eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,00 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau
- d) Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

Art und Maß der baulichen Nutzung/Gestaltungsfestsetzungen

Für das Bauvorhaben wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Entsprechend der vom Bauherrn aktuell gewünschten Bauweise werden eine maximale Firsthöhe von 10,00 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Dieses ermöglicht die Realisierung der gewünschten Architektur, vermeidet aber durch die Festsetzung der Firsthöhe die Errichtung von Gebäuden mit einem höheren First als 10,00 m.

Das geplante Gebäude orientiert sich in seiner Ausrichtung an den Gegebenheiten der Umgebung (Schattenwurf des Nachbarhauses, Blickbeziehung zum Spänebunker). Es ermöglicht dem Bauherrn die Nutzung der Sonnenenergie und unterstützt daher den Klimaschutzgedanken.

Entsprechend der derzeit üblichen Praxis werden daher keine Gestaltungsfestsetzungen mehr getroffen, zumal die bestehenden Gestaltungsfestsetzungen mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestimmt sind. Da sich diese ändern, sind auch die Gestaltungsfestsetzungen anzupassen bzw. aufzuheben.

Es wird die Errichtung von Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der bisherigen Planung.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die bereits vorhandene „Oststraße“ 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/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. 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 ausreichender Nähe zum Änderungsbereich befindet sich der Hydrant HR 8.

Immissionsschutz

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Gewerbebetrieb. Die Baugrenzen im Änderungsbereich werden durch die Planung nicht geändert und das Bauvorhaben kann daher nicht näher an den Gewerbebetrieb heranrücken. Somit ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

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 ist 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.

Im Änderungsbereich werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der bisherigen Planung festgesetzt.

Das bisher als Spielplatz genutzte Grundstück Nr. 25 ist im Bebauungsplan bereits als Wohngrundstück ausgewiesen.

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

Artenschutz

Der Artenschutz wird in diesem Bereich nicht tangiert. Auf das entsprechende Gutachten von Herrn Bednarek wird verwiesen. Es ist als **Anlage** beigefügt.

Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB.

Walter Bednarek

48720 Rosendahl I, den 21.04.2015

Haselhof 4

An die

Gemeinde Rosendahl
z. Hdn. A. Brodkorb
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl

Gutachten

(Gemäß Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft
(Landschaftsgesetz - LG)

Beurteilung der ornithologischen Fauna, Gemarkung Holtwick, Flurstück 25,
Oststraße 15, 17 (H. Vollmer), 19

1. Einleitung

Faunistische, insbesondere ornithologische Untersuchungen, sind methodisch sowohl von dem Arten-Spektrum, das nachgewiesen werden soll, als auch von der Jahreszeit abhängig, da der Reproduktionszyklus, das Dispersions- und Zugverhalten von Vogelpopulationen (u. a. auch von Fledermäusen) artspezifisch sind. Entsprechendes gilt auch für viele Vertebraten- und Evertbraten (Wirbeltiere, Nichtwirbeltiere). D. h., die angewandte Methodik muss diesen biologischen Gegebenheiten Rechnung tragen. Ferner hängt der Untersuchungsmodus davon ab, ob „nur“ eine qualitative, das Artenspektrum betreffende Fragestellung vorliegt, oder ob eine quantitative, bezüglich der Abundanzen der Arten, gefordert wird. In der hier geforderten Bestandsaufnahme geht es nur um die Feststellung des ornithologischen Artenspektrums, bedingt auch für Fledermäuse.

2. Material und Methode

Das Untersuchungsgebiet wurde zweimal „begangen“ (am 15.04. 2015 von 5.00 Uhr bis 6.00 Uhr und am 19. 04. 2015 von 5.30 Uhr bis 6.00 Uhr). Zur Erfassung des Vogelbestandes wurden primär die singenden Männchen verhört, alle intraspezifischen akustischen Kommunikations-Signale (Stimmföhlungs-laute, Warnlaute u. a.) und die gesehene Vögel protokolliert und so weit möglich kartiert. Zusätzlich wurden alle wesentlichen Faunen-Elemente und auch potentielle, die Ornifauna beeinflussende Faktoren (Bau-, Straucharten, Art der Rasenfläche u. a.), aufgenommen. Und zwar letzteres am 21.04. (10.00 bis 11.00 Uhr) unter Einbeziehung der Besitzerin des Hauses Nr. 19.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Floristische Bestandsaufnahme

Während die Grundstücke 19, 15 eine mehr oder weniger vergleichbare Bebauung aufweisen, auch was die Gartenstruktur betrifft bedingte Ähnlichkeiten zeigen, so fällt das Grundstück 17 aus der Reihe. Es ist ein Wiesengrundstück ohne jegliche Bebauung.

Grundstück 19 ist reich strukturiert, was sowohl das Haus als auch die Gestaltung des Gartens betrifft. Eine „Wildrasenfläche“ ist umgeben von in Form geschnittenen Laub- und immergrünen Sträuchern wie Eiben, Ilex, Buchs und u. a. mit randständigen und integrierten größeren Bäumen (Kirsche, Ahorn, Ulme) durchsetzt. Ein Nutzgarten und Unterstand schließen den Garten nach Westen ab.

Grundstück 15 ähnelt in den Anpflanzung in der Umgebung des Hauses durchaus Grundstück 19, nur ist der vorhandene Rasenstreifen steril und nahezu frei von zweikeimblättrigen Pflanzen, und der hintere westliche Gartenteil wird durch einen Nutzgarten mit alten Obstbäumen (Pflaume, Kirsche, Apfel) gegliedert.

Die Mehrfamilienhäuser mit Terrassen bieten Hohlräume (Dachüberstände, Rollladenkästen) oder Aussparungen, die Halbhöhlenbrütern oder Höhlenbrütern ein Nisthabitat bieten und Feldmäusen Unterschlupfmöglichkeiten erlauben. Grundstück 17 kann von Vögeln nur als Nahrungshabitat mit sehr marginalen

Nahrungsressourcen, bedingt durch die Monotonie des Bewuchses (Gras), genutzt werden.

3.2. Ornithologische Bestandserfassung

Liste der an den Untersuchungstagen festgestellten Arten¹:

1. Bachstelze *Molticilla alaba* (1, 17)
1. Zaunkönig *Trodoglytes trodoglytes* (2, 19)
2. Heckenbraunelle *Prunella modularis* (2, 19, 15)
3. Zilpzalp *Phylloscopus collybita* (1,19)
4. Singdrossel *Turdus philomelos* (2, 19,17,15)
5. Amsel *Turdus merula* (2, 15,17,19)
6. Hausrotschwanz *Phoenicurus obchruros* (2 19 + Nachbarschaft))
7. Sumpfmeise *Parus palustris* (x)
8. Blaumeise *Parus caeruleus* (2, 15, 19)
9. Kohlmeise *Parus major* (2, 15,19)
10. Stieglitz *Carduelis carduelis* (x)
11. Buchfink *Fringila coeleps* (2, 15, 19)
10. Haussperling *Passer domesticus* (2, 15,19)

Wirbeltiere

Fledermäuse, spec.(x)

4. Ornithologische Bewertungen der Untersuchungsfläche

Durch die Heterogenität der Pflanzenarten und durch die Strukturierung der Gärten (Nr. 15, 19) mit diesen Pflanzen, ist das unterschiedliche, wenn auch begrenzte Artenspektrum zum Teil zu erklären. In wie weit diese Vögel auch Brutvögel sind, ist nicht zu beurteilen, denn auch die angrenzenden Gärten zeichnen sich durch eine gewisse Pflanzenvielfalt aus und können dementsprechend als Brutplätze und Nahrungsquelle genutzt werden, sodass diese Flurstücke in Teilbereiche zur

¹ Die in Klammern aufgeführten Zahlen geben an, ob an beiden Untersuchungstagen (2) oder nur an einem Untersuchungstag (1) die Art festgestellt werden konnte und auf welchem Grundstück – Nr. **Fettdruck** (X) Angaben der Hausbesitzerin No.19.

Ressourcennutzung durch die festgestellten Vögel dienen kann. Auf dem Grundstück 17 (Vollmer) konnten nur zwei Arten festgestellt werden, die beide auf der Nahrungssuche waren, denn Brutmöglichkeiten scheiden hier aus (nur Wiese). Wahrscheinlich kommen die einzelnen Arten, wenn überhaupt, nur mit einem Paar als Brutvogel vor (Ausnahme Haussperling, Buchfink, Amsel), denn die Größe des Grundstückes erlaubt aufgrund der Territorialität der Arten keine höhere Siedlungsdichte. Die hohen Bäume sind attraktive Singwarten (Obstbäume, Ahorn, Ulme) für Singdrossel *Turdus philomelos* und Amsel *Turdus merula*, die auch Nistmöglichkeiten in den Gärten Nr. 15 und 19 finden, die aber möglicherweise aufgrund der Attraktivität der Bäume diese oft „nur“ an der Peripherie ihres Revieres als Singwarten nutzen. Keine der festgestellten Arten ist bedroht², und die Veränderung durch eine Bebauung (Vollmer Nr. 17) wird sich nicht auf das Artenspektrum auswirken, möglicherweise aber positiv auf die Individuenzahl; denn mit einer Bebauung und den damit in der Regel verbundenen gärtnerischen Maßnahmen (Gartenanlagen), kann eine Erhöhung der Individuenzahl (kaum Artenzahl) einhergehen.

Zusammenfassung

Es konnten 10 Vogelarten auf dem Flurstück 25 Gemarkung Holtwick, der Grundstücke Oststraße 15, 17, 19 festgestellt werden, die aber nicht zu den bedrohten Arten gehören. Eine Bebauung des Grundstücks Nr. 17 (wird sich, wenn überhaupt, positiv auf die Individuenzahl auswirken, denn möglicherweise können neue Nisthabitats und Nahrungsressourcen entstehen.

Ich versichere, dass ich nach bestem Wissen und Gewissen und nach dem neuesten Kenntnisstand das Gutachten unparteiisch aufgestellt habe.

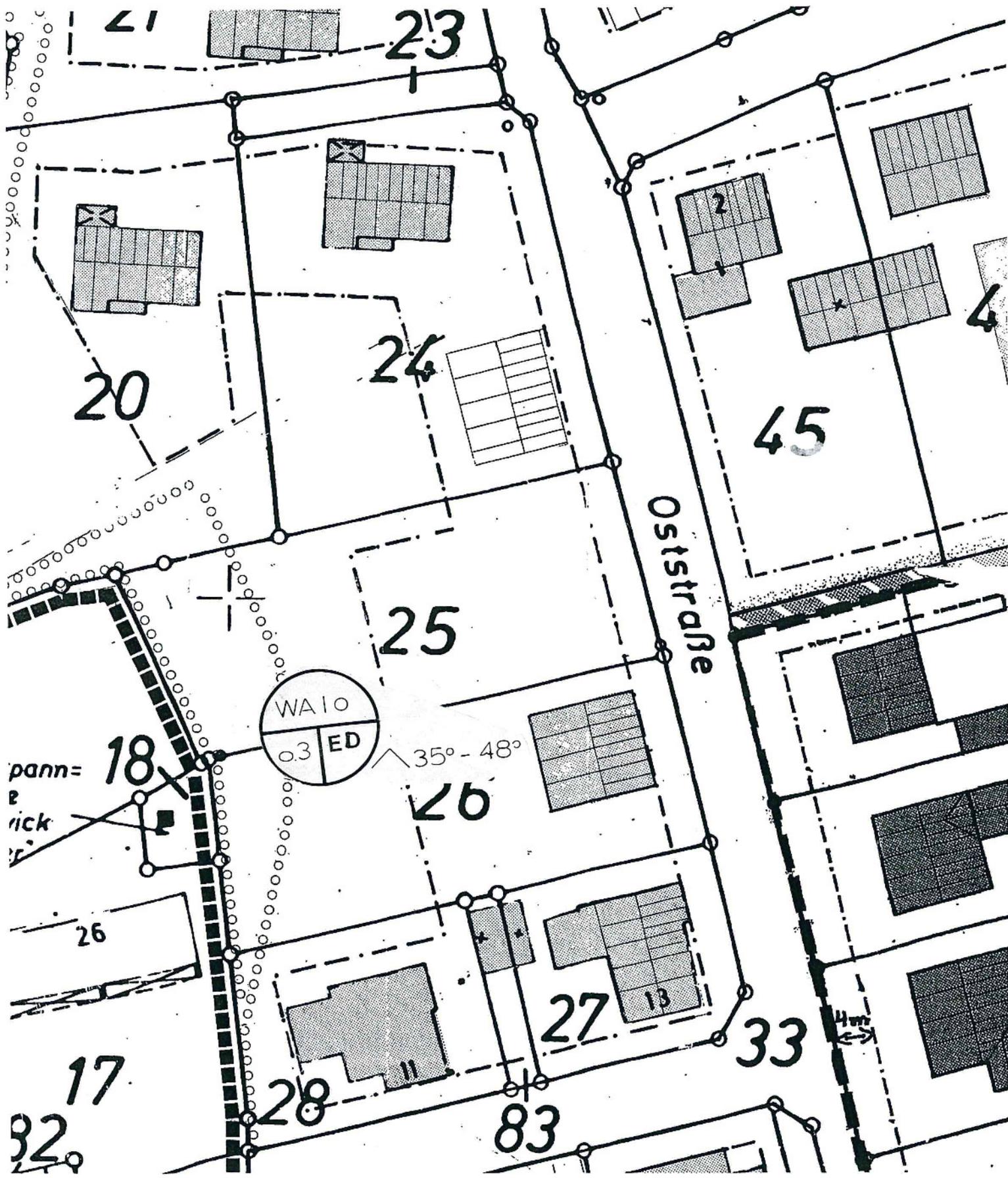


Walter Bednarek

² Grüneberg, C. et al (2013): Die Brutvögel Nordrhein-Westfalens. NOW & LANUV (Hrsg.) LWL, Museum für Naturkunde, Münster.

Plan A - Bestand

Bebauungsplan "Holtwick-Ost"
im Ortsteil Holwick



Plan A - Bestand

Bebauungsplan "Holtwick-Ost" im Ortsteil Holtwick

Gestaltungsfestsetzungen

gem. §81 Bau O NW i.V.m. §9 (4) BauGB

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in roten bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen.

Putzbauten sind zulässig.

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker, Gesimse od. Balkone sind mit anderen Materialien und in anderen Farben zulässig.

Dachform

im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer zulässig.

Bei aneinanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.

Dacheindeckung

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist dasselbe Material und Farbe der Dachpfannen zu verwenden.

Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten, und müssen mindestens 2.00 m Abstand von Graten und Kehlen einhalten.

Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muß die durchgehende Dachfläche mindestens 1.00 m betragen.

Gebäudehöhen

Die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden (OKFF) darf 0.50 m über fertiger Straßenkrone nicht überschreiten.

Firsthöhen

Die Firsthöhen des Hauptbaukörpers darf bei eingeschossigen Häusern 8.50 m gemessen von Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten.

Drempelhöhen

Die Drempelhöhe darf 0.50 m, gemessen von Oberkante-Rohdecke bis Oberkante-Fertigdrempel nicht überschreiten.

Traufe und Ortgang

Die Traufe muß an Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden.

Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe waagrecht gemessen - darf nicht mehr als 0.50 m betragen.

Garagen

Aneinandergebaute Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach errichtet werden.

Der seitliche und hintere Abstand der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 1.00 m betragen und ist einzugrünen.

Vorgärten

Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig. (trifft nicht auf Einzelbäume zu)

Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 0.50 m zulässig.

Plan B

4. Änderung des Bebauungsplan "Holtwick-Ost"
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

..... Änderungsbereich

