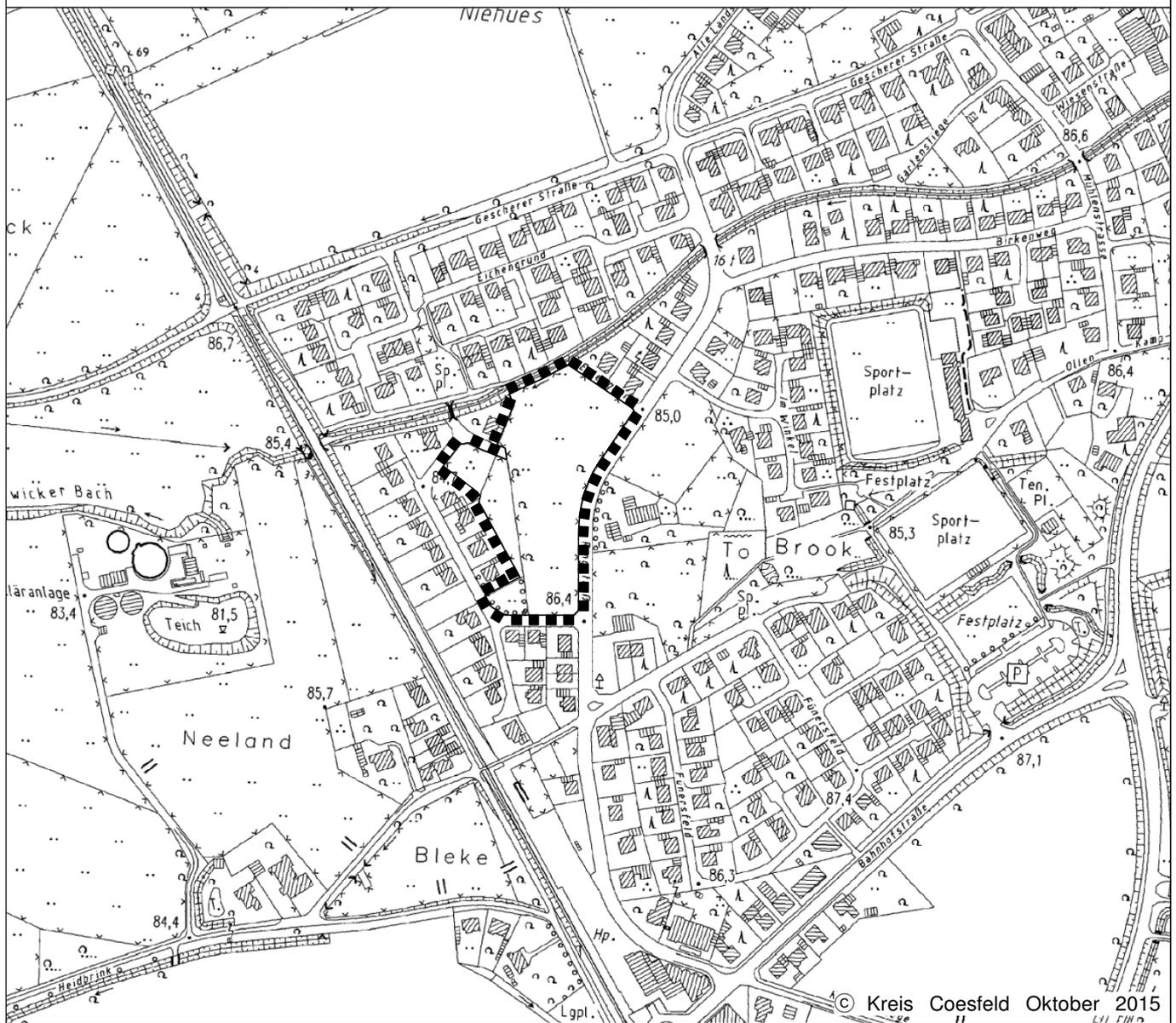


# Gemeinde Rosendahl

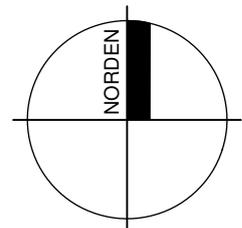


## 11. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstiege" Ortsteil Holtwick



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	03.02.2016
Bearb.	
Plangröße	
Maßstab	



Planbearbeitung:

**WOLTERSPARTNER**  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088  
info@wolterspartner.de



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA

Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

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

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

RRB

Regenrückhaltebecken

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB



Flächen für die Wasserwirtschaft

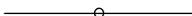
### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
gem § 9 (7) BauGB

Planzeichenerläuterung - Entwurf

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

		Flurgrenze		Flurstücksgrenze
Flur 10	Flurnummer	123	Flurstücksnummer	
	Gebäude mit Hausnummer		Vorgeschlagene Grundstücksgrenze	

## 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.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße, wie sie im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

### 3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

### 4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Grünflächen einen Abstand von 1,0 m einhalten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft auf der Nordwestseite einen Abstand von 1,0 m und auf der Südostseite einen Abstand von 2,0 m einhalten.
- 4.2 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,0 m Länge vorhanden sein.

## HINWEISE

### 1 DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

### 2 ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen.

### 3 KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

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.

# AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Oktober 2015

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, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosendahl, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

.....  
Schriftführer

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Rosendahl, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

.....  
Schriftführer

Dieser 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 hat am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rosendahl, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

.....  
Schriftführer

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 \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

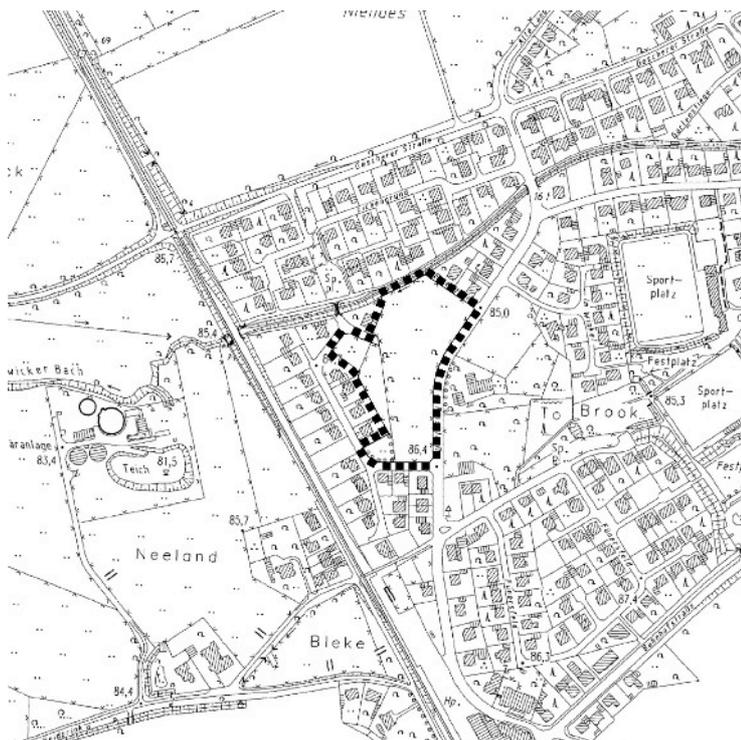
.....  
Bürgermeister

# Bebauungsplan „Gartenstiege“, 11. Änderung

Begründung  
– Entwurf –

Verfahren gem. § 13a BauGB

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	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Baukörperhöhen, Geschossigkeit und Bauweise	7	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	7	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	7	
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	8	
3.5	Bauliche Gestaltung	8	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>8</b>	
5.1	Eingriffsregelung	8	
5.2	Biotop- und Artenschutz	9	
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	9	
5.4	Forstliche Belange	9	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>	
6.1	Strom, Gas, Wasser	10	
6.2	Abwasserentsorgung	10	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>10</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>11</b>	

## **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 11. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ gefasst.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch den Holtwicker Bach und eine Erschließungsstraße (Flurstück 58, Flur 14, Gemarkung Holtwick)
- im Osten durch die Ringstraße,
- im Süden durch die Straße „Neeland“ sowie
- im Westen durch die rückwärtige Grenze der Bebauung an der Straße „Neeland“ .

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Der Bebauungsplan „Gartenstiege“ wurde im Jahre 1969 von der damaligen Gemeinde Holtwick beschlossen, um die städtebauliche Entwicklung zwischen der B 474 im Osten der Bahntrasse im Westen und der L 571 im Süden von Holtwick planungsrechtlich vorzubereiten. Neben der Entwicklung von Sportflächen im Osten des Plangebietes sieht der Bebauungsplan insbesondere südlich des Holtwicker Bachs die Entwicklung von Wohnbauflächen vor. Mittlerweile ist der Bebauungsplan in weiten Teilen umgesetzt, wobei das Planungskonzept einer Vielzahl von Änderungen unterzogen wurde.

Die Flächen im Plangebiet sind im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, ohne dass die geplanten Bebauung in diesem Bereich bisher realisiert wurde.

Nachdem das Baugebiet „Haus Holtwick“ nahezu vollständig besiedelt ist, wird im Ortsteil Holtwick perspektivisch die Entwicklung weiterer Bauflächen erforderlich, um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in Holtwick decken zu können. Im Hinblick auf die raumordnenden, planungsrechtlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden kommt der Aktivierung von bisher ungenutzten Flächen im Siedlungszusammenhang dabei Vorrang vor der Entwicklung weiterer Flächen im Außenbereich zu. Vor diesem Hintergrund sollen mit der vorliegenden Bebauungsplan Änderung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Aktivierung der Bauflächen im Plangebiet geschaffen werden.

Ziel der Planänderung ist es dabei, die bisher geltenden Festsetzun-

gen insbesondere hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Flächen den aktuellen Anforderungen anzupassen. Darüber hinaus sollen die bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, die heute nicht mehr benötigt werden, einer Bebauung zugeführt werden.

Zudem wird es aufgrund veränderter wasserwirtschaftlicher Rahmenbedingungen nunmehr erforderlich, bei einer Bebauung des Plangebietes zusätzliche Maßnahmen der Regenrückhaltung vorzunehmen, um die verträgliche und regelkonforme Ableitung des Niederschlagswassers in den Holtwicker Bach als natürliche Vorflut zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Rosendahl beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aktivierung der Wohnbauflächen im Plangebiet zu schaffen, um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Holtwick. Es wird in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung durch eine bestehende Wohnbebauung und in östlicher Richtung von dörflichen Grünstrukturen (u.a. Hofstelle mit altem Baumbestand, Grünland mit Obstgehölzen) begrenzt. Nördlich an das Plangebiet anschließend verläuft der Holtwicker Bach. Unmittelbar östlich anschließend verläuft die Ringstraße, die in nördlicher Richtung an die Gescherer Straße anschließt. Das Plangebiet selbst, wird als Grünland in Form einer Mähwiese, als Weide für eine Kleintierhaltung und in Form von privaten Gärten genutzt. In den seitlichen Randbereichen der Mähwiese steht eine Reihe von alten Obstbäumen.

### **1.4 Planverfahren**

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

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,4 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (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 Umweltverträglich-

keitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.

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

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Rosendahl daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren 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 (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

## 1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

### • Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

### • Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt das Plangebiet und die nördlich und östlich angrenzenden Flächen als „Wohnbaufläche“ dar. Im Westen des Plangebietes ist eine „öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Südlich der Ringstraße stellt der Flächennutzungsplan entsprechend der derzeitigen Nutzung „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche widerspricht der Flächennutzungsplan der Konzeption des im folgenden erläuterten Bebauungsplanes. Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung entsprechend der im Folgenden begründeten Zielsetzung des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“.

### • Landschaftsplanerische Vorgaben

Da das Plangebiet innerhalb der Ortschaft liegt, bestehen keine Vorgaben aus dem Landschaftsplan Rosendahl.

- **Bebauungsplan**

Der rechtswirksame Bebauungsplan trifft für das Plangebiet derzeit überwiegend die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ in ein bis zweigeschossiger Bauweise mit den zugehörigen Erschließungsflächen. Im Westen des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, die bisher nicht realisiert wurde. Der im Norden verlaufende Holtwicker Bach ist entsprechend als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Südlich der Ringstraße setzt der Bebauungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ fest.

## 2 Städtebauliche Konzeption

Wie unter Pkt. 1.2 bereits beschrieben, dient die vorliegende Bebauungsplanänderung der Anpassung der planerischen Konzeption an die heutigen städtebaulichen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen.

Die städtebauliche Konzeption sieht weiterhin eine Entwicklung der Bauflächen im Plangebiet für Einzel- und Doppelhäuser vor. Vorgeesehen sind maximal zweigeschossige Gebäude als Einfamilienhäuser (mit der Möglichkeit einer Einliegerwohnung).

Im östlichen Teil des Plangebietes sind darüber hinaus zwei Baugrundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin durch eine Verknüpfung der Ringstraße mit der Straße Neeland im zentralen Bereich des Plangebietes. Um eine günstigere, den heutigen Ansprüchen genügende Grundstücksaufteilung zu ermöglichen und die Flächen des bisher geplanten Spielplatzes ebenfalls einer Bebauung zuzuführen, sind jeweils kurze Erschließungsstraßen vorgesehen, die die hinterliegenden Bauflächen erschließen.

Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes können bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 500 - 750 qm ca. 21 Baugrundstücke realisiert werden.

Das zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses erforderliche Regenrückhaltebecken wird in der erforderlichen Größe im Norden des Plangebietes unmittelbar angrenzend an den Holtwicker Bach angeordnet.

## 3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die Bauflächen im Plangebiet wird insgesamt „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der angrenzenden Wohnstraßen führen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Baukörperhöhen, Geschossigkeit und Bauweise**

Entsprechend der weiterhin bestehenden Nachfrage wird im Plangebiet eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Es wird eine bauordnungsrechtlich maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt, die einen großen Spielraum für die Realisierung der künftigen Einfamilienhäuser offen lässt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen der Firsthöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück, wie sie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

#### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl**

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO ist in der Kombination von Grundflächenzahl und Geschossigkeit ausgeschlossen.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die eine flexible Grundstücksaufteilung ermöglichen und den Bauherren

mit einer Tiefe von in der Regel 14 m ausreichenden Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück eröffnen.

### **3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen**

Innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung des Wohngebietes und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf den nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf verhindert werden.

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW werden für den Bebauungsplan nicht getroffen, um den Bauherren eine möglichst große Freiheit bei der Gestaltung der baulichen Anlagen zu eröffnen.

## **4 Erschließung**

Anknüpfend an die bisher festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird die Erschließung im Plangebiet ausgehend von der Ringstraße durch mehrere Stichstraßen in westlicher Richtung gewährleistet. Dabei wird durch die zentral gelegene Erschließungsstraße die Verknüpfung mit der Straße „Neeland“ sichergestellt.

Im Bereich der südlichen Stichstraße ist die Wendemöglichkeit für PKW gewährleistet.

Für die nördliche Stichstraße wird aufgrund der geringen Länge und der geringen Anzahl der erschlossenen Baugrundstücke auf eine Wendemöglichkeit verzichtet.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Eingriffsregelung**

Aufgrund der geringen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

## **5.2 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.

Die im Rahmen der Bestandserfassung (Jan. 2016) im bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kartierten Biotopstrukturen wurden hinsichtlich ihres Habitatpotenzials für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für die vorliegende Bebauungsplanänderung das Erfordernis einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände insbesondere im Hinblick auf ein potentiell Steinkauzvorkommen besteht. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Entfernung von Gehölzen – auch aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes – außerhalb der Brutzeit stattzufinden hat und entsprechend § 39 BNatSchG zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres unzulässig ist.

Vorbehaltlich der Ergebnisse aus der vertiefenden artenschutzfachlichen Prüfung werden u.U. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Steinkauz erforderlich. Die Maßnahme muss zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein.

## **5.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

Im Norden tangiert das Plangebiet den Verlauf des Holtwicker Bachs. Hier wird ein 5 m breiter Streifen als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ planungsrechtlich gesichert. Die Ableitung des Niederschlagswassers von den künftigen Bauflächen soll über die Einleitung in den Holtwicker Bach als natürliche Vorflut erfolgen. Hierzu wird angrenzend an die festgesetzte „Fläche für die Wasserwirtschaft“ eine Flächen für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens planungsrechtlich gesichert.

## **5.4 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

## 5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Ortsmitte und damit auch die örtlichen Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen.

### 6.2 Abwasserentsorgung

Zu der Bebauungsplanänderung wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet\*. Demnach ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Mischwassernetz abgeleitet.

Das Regenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes eingeleitet und von dort gedrosselt in den Holtwicker Bach eingeleitet. Eine entsprechende Fläche für die „Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

\* Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Ringstraße in Rosendahl-Holtwick, U Plan GmbH, Dortmund, September 2015

## 7 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht bekannt oder zu vermuten.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

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.

## **8 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.

## **9 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl  
Coesfeld, im Februar 2016

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld