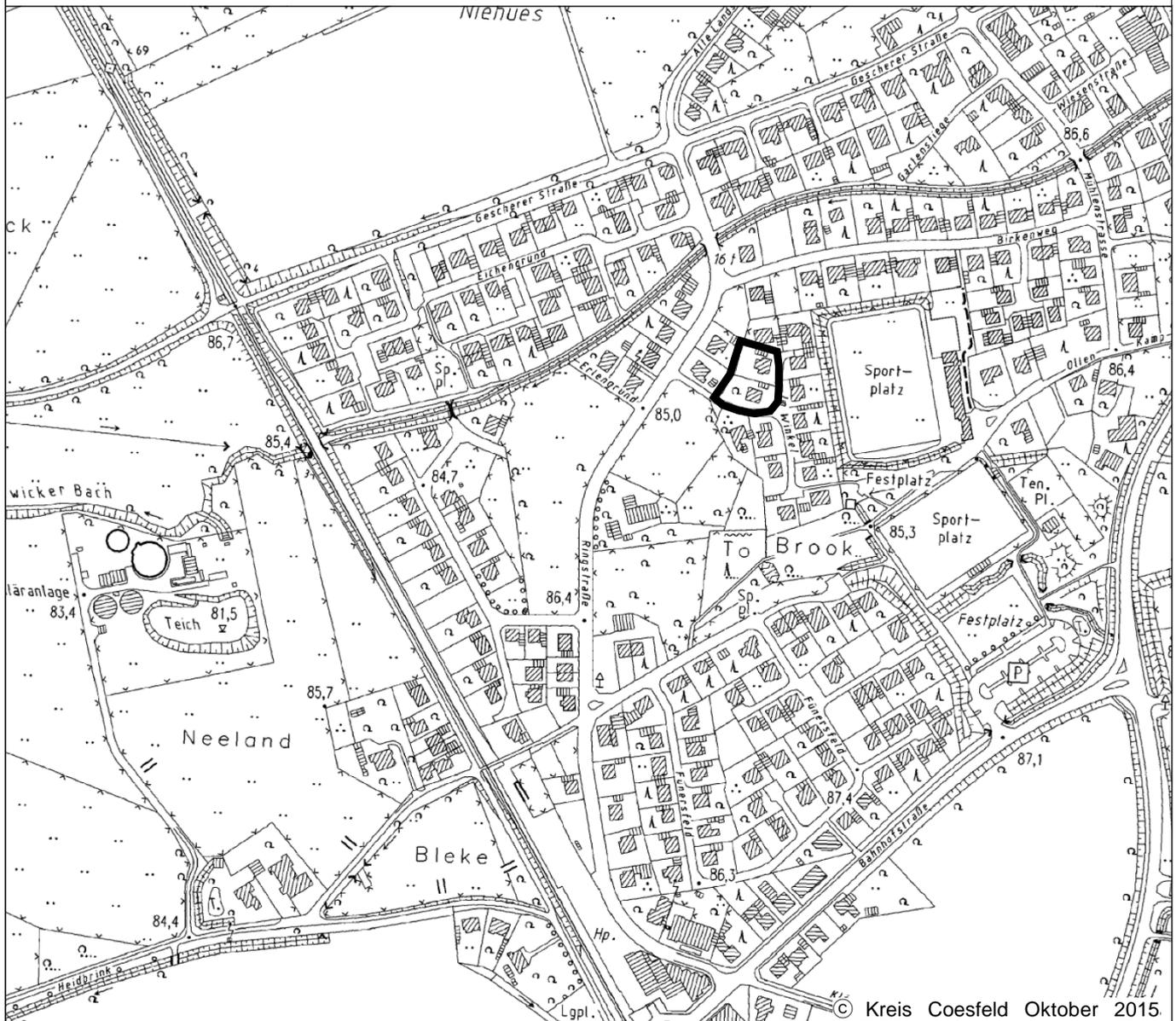


# Gemeinde Rosendahl



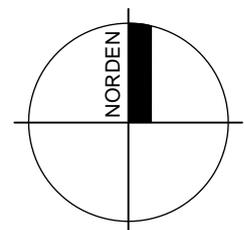
## 39. Änderung des Bebauungsplanes

### "Gartenstiege" Ortsteil Holtwick



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	07.01.2016
Bearb.	CL / KW
Plangröße	65 x 60
Maßstab	1 : 500



Planbearbeitung:

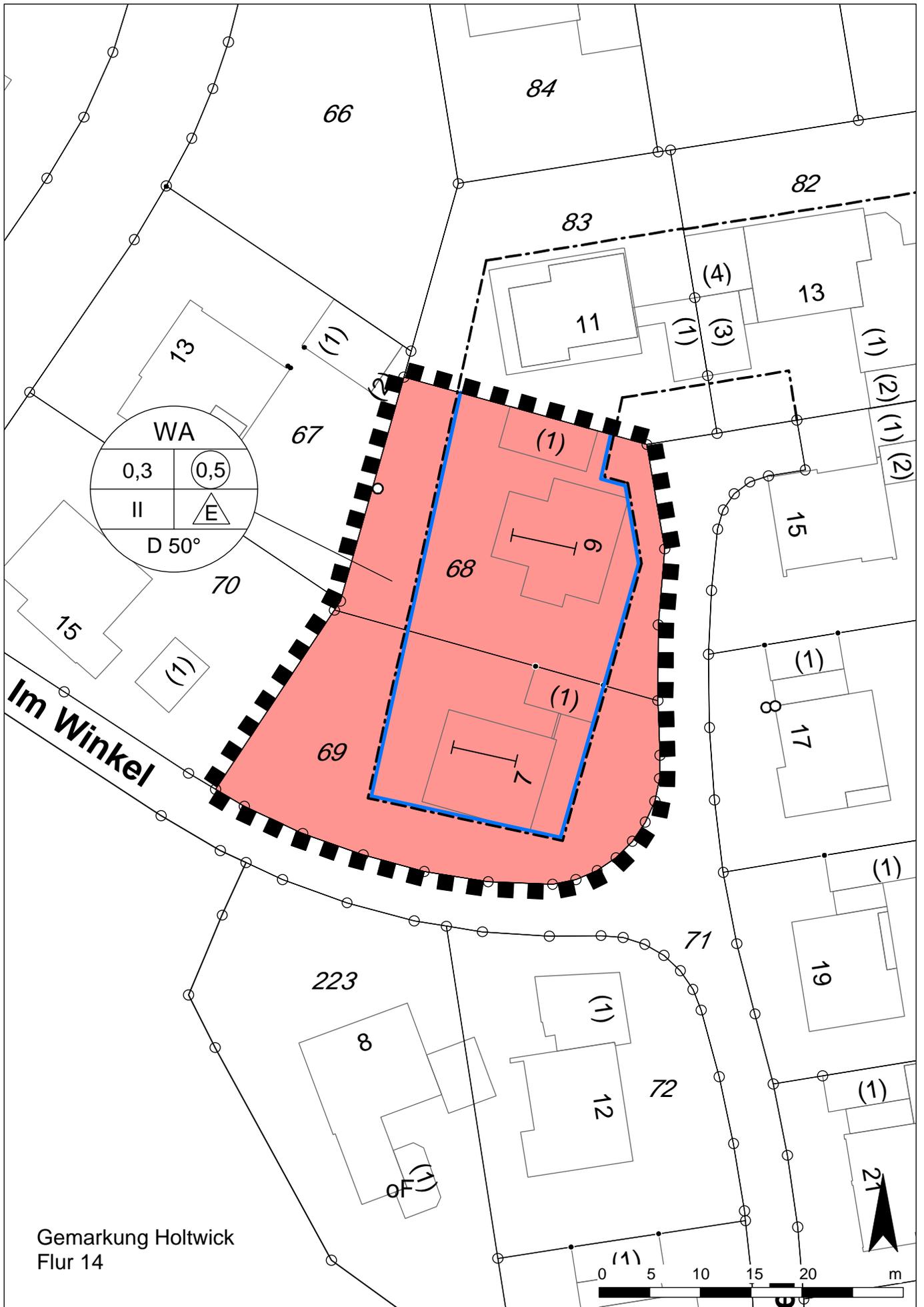
**WOLTERS PARTNER**

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



Gemeinde Rosendahl  
39. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstiege" Ortsteil Holtwick

Planzeichnung der 39. Änderung - Entwurf



Planzeichenerläuterung - Entwurf

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 WA Allgemeine Wohngebiete

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

GRZ 0,3 / 0,3 Grundflächenzahl

GFZ 0,5 / (0,5) Geschossflächenzahl

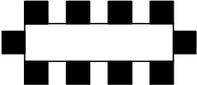
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

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

 Nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

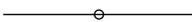
**FESTSETZUNGEN** gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

 Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

D mit Gradzahl Dachneigung

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

 - - - Flurgrenze

 Flurstücksgrenze

Flur 10 Flurnummer

123 Flurstücksnummer

 Gebäude mit Hausnummer

## FESTSETZUNGEN

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über der endgültigen Straßenkrone liegen. Drennpel sind grundsätzlich nicht zulässig, außer bei den Gebäuden, für die eine Dachneigung von 50 ° vorgeschrieben ist. Das Maß von Oberkante Betondecke bis Oberkante Fußpfette darf in diesen Fällen 60 cm nicht überschreiten.
2. Die Gebäude sind in Verblendbauweise zu errichten. Untergeordnete Flächen können andersartig gestaltet werden. Für die Dacheindeckung sind dunkle bis mittlere Farbtöne zu verwenden. Nebenanlagen erhalten Flachdächer und sind, soweit sie aneinander gebaut werden, in der Höhe und äußeren Gestaltung einander anzupassen.
3. Die als Wohn- und Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgärten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur durch eine höchstens 10 cm hohe Randeinfassung abgegrenzt werden. Bei event. Einfriedigung der Grundstücke außerhalb der Wohn- und Vorgärtenbereiche darf nur durch Zäune mit Hinterpflanzung oder Hecken, nicht durch Mauerwerk erfolgen.
4. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall von den in Punkt 3. genannten Festsetzungen nach Anhören der Gemeinde gemäß § 103 (4) Bau O NRW, Ausnahmen zulassen.
5. Für untergeordnete Dachflächen sind von der festgesetzten Dachneigung abweichende Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig. Dies beinhaltet auch die Dachflächen von Garagen.

## 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.

## 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.

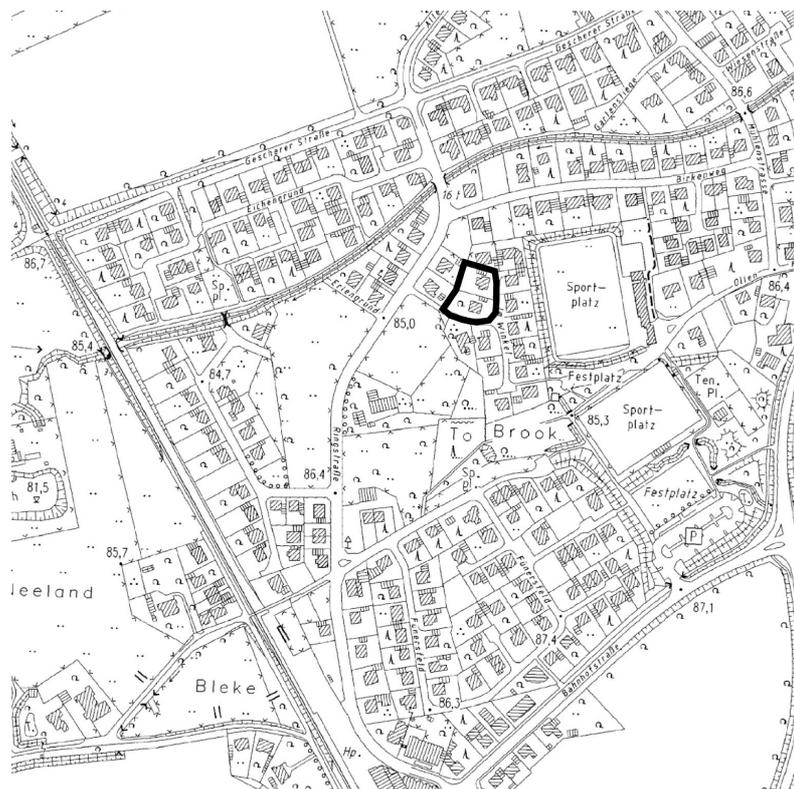
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

# 39. vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Gartenstiege“

## Begründung

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	3	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
2.1	Änderung der überbaubaren Fläche	4	
2.2	Änderung des Mass der baulichen Nutzung	4	
2.3	Dachneigung	4	
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>	
3.1	Ruhender Verkehr	5	
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>5</b>	
<b>5</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>5</b>	
5.1	Ver- und Entsorgung	5	
5.2	Altlasten	6	
5.3	Immissionsschutz	6	
5.4	Denkmalschutz	6	

## **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 39. vereinfachten Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick gem. § 13 BauGB gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Orts- teils Holtwick an der Straße „Im Winkel“.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 68 und 69 in der Flur 14 Gemarkung Holtwick.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Der Bebauungsplan sieht in seinen Festsetzungen für die betroffenen Baugrundstücke überbaubare Flächen im nördlichen Grundstücksteil vor.

Aus Anlass eines Umbau- und Erweiterungsvorhabens ist nun eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes in südlicher Richtung vor- gesehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realis- ierung dieses Umbaus zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes im Bezug auf die festgesetzten überbaubaren Flä- chen erforderlich. In diesem Zuge soll auch eine Flexibilisierung der Festsetzungen zur Dachneigung erfolgen.

### **1.3 Planverfahren**

Durch die vorgesehenen Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, begründet. Darüber hinaus ist eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäi- schen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu befürchten.

Die Gemeinde Rosendahl hat daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als vereinfachtes Verfahren durchzuführen.

### **1.4 Derzeitige Situation**

Die Flächen innerhalb des Änderungsgebietes sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen sind bereits entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Wohnbebauung genutzt. Lediglich süd- westlich der Straße „Im Winkel“ befinden sich derzeit noch unbebaute Flächen. Östlich der Bebauung „Im Winkel“ grenzen Sportflächen an.

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für das Änderungsgebiet und die daran angrenzenden Flächen die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung. Die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) sind mit 0,3 (GRZ) und 0,5 (GFZ) festgesetzt. Die Dachneigung ist mit 50<sup>0</sup> festgesetzt.

Ergänzend ist festgesetzt, dass das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist.

## **2 Änderungspunkte**

### **2.1 Änderung der überbaubaren Fläche**

Die festgesetzten überbaubaren Flächen halten für die Baugrundstücke „Im Winkel“ Nr. 7 und 9 zur südöstlich verlaufenden Erschließungsstraße einen relativ großen Abstand von ca. 5 bis 12 m ein. Im Zuge der Genehmigung der Gebäude „Im Winkel“ Nr. 7 und Nr. 9 ist eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen worden. Im Sinne einer planungsrechtlichen Sicherung des genehmigten Bestandes wird daher die straßenseitige Baugrenze in Richtung Südosten verschoben.

Im Rahmen des Umbaus des Wohnhauses „Im Winkel“ Nr. 9 ist zudem die Errichtung eines Vorbaus vorgesehen, um einen separaten Eingang für eine zweite Wohneinheit zu ermöglichen. Im Rahmen der Anpassung der überbaubaren Flächen werden die hierfür erforderlichen Flächen in die überbaubaren Flächen einbezogen.

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.

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

Die Festsetzung, dass das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist, wird aufgehoben, da für diese Festsetzung auf Grundlage des Festsetzungskatalogs gem. § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage besteht.

### **2.3 Dachneigung**

Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 50<sup>0</sup> festgesetzt. Im Sinne einer Flexibilisierung dieser Regelung wird festgesetzt, dass für untergeordnete Teilflächen auch abweichende Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig sind. Dies beinhaltet auch Dachflächen von Garagen.

### **3 Erschließung**

Belange der verkehrlichen Erschließung sind von der Planänderung nicht betroffen. Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt wie bisher über das bestehende Straßennetz ausgehend von der Straße „Im Winkel“.

#### **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, da das zulässige Maß der Versiegelung durch die Planung nicht verändert wird.

- **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.

Durch den bestehenden Bebauungsplan ist auch heute schon eine Bebauung zulässig. Die hier angestrebten Änderungen des Bebauungsplans lösen keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG aus, da lediglich private und kleinflächige Vorgartenbereiche betroffen sind, die für planungsrelevante Arten nicht von (essentieller) Bedeutung sind.

- **Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung**

Mit den o.g. Änderungspunkten ist kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, da die überbaubare Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht verändert wird.

### **5 Sonstige Belange**

#### **5.1 Ver- und Entsorgung**

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

Innerhalb des Änderungsgebietes verlaufen derzeit Versorgungsleitungen für die angrenzenden Grundstücke. Die Leitungen werden bei

\* 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.

Realisierung der Bebauung in Abstimmung mit den Leitungsbetriebern in den Bereich der Erschließungsstraße verlegt.

## **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 Januar 2016

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