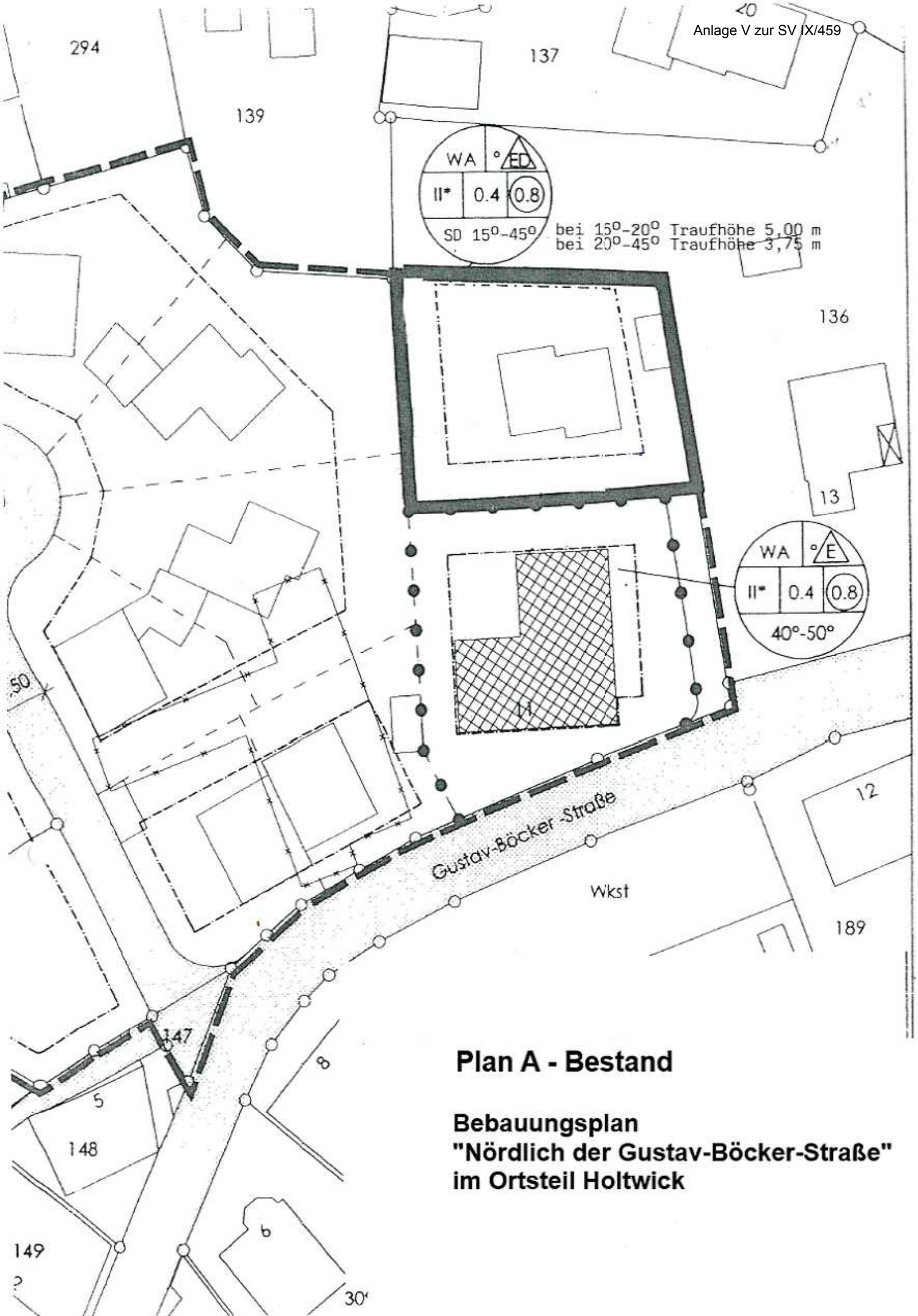


Plan A - Bestand

Bebauungsplan "Nördlich der Gustav-Böcker-Straße" im Ortsteil Holtwick

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit 86 BauO NRW

1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht-bzw. Verblendmauerwerk oder in Putzflächen auszuführen.
Für Teilflächen (max. 20% Wandflächenanteil je Gebäude) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

2. Traufhöhe

Die Traufe des Hauptdaches (traufseitige Schnittlinie der Außenflächen des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Außenwandflächen des Erdgeschosses) darf bei Satteldächern max. 3.75 m und bei Pultdächern max. 4.25 m über OKFF EG liegen.
Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werde, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der Trauflänge betroffen werden oder wenn diese Gebäuderücksprünge keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z. B. Loggien, Terrassen, etc.)

3. Dächer

a) Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.
Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

b) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen auszuführen und mit Dachpfannen (Dachsteine oder Dachziegel) einzudecken oder zu begrünen.
Glasierte Dachpfannen dürfen nicht verwendet werden.
Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
Solaranlagen sind zulässig.

c) Der Abstand der Dachgauben zur Außenkante der Giebelwand muß mindestens 1,50 m betragen. Dieser Mindesabstand gilt auch für Dacheinschnitte.
Die Gesamtlänge der Dachgauben/Dacheinschnitte darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

d) Das zweite Vollgeschoß ist als ausgebautes Dachgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW mit geneigten Dachflächen auszuführen.

4. Garagen

Garagen sind mit einem geneigten Dach in der Dachneigung der zugehörigen Hauptgebäude oder mit einem Flachdach auszuführen.
Massive Garagen sind in Material und Farbe wie die zugeghörigen Hauptgebäude zu gestalten.

5. Mülltonnen

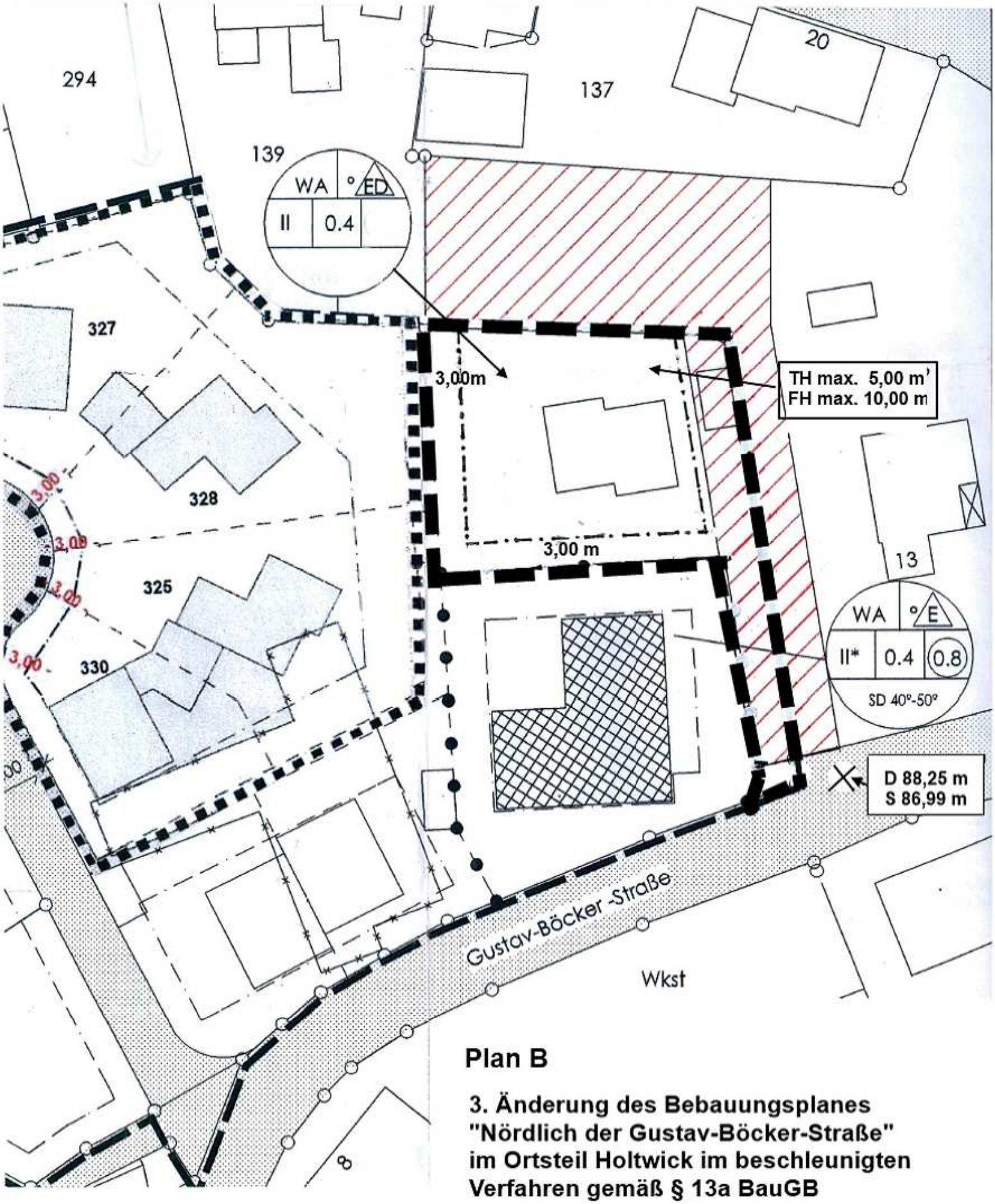
Wenn Mülltonnen in Vorgärten untergebracht werden, ist ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung, durch Holzblenden oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.

6. Vorgarten/Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich sind Zäune und Mauern nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Laubgehölzhecken als Sichtschutz an Freisitzen etc. bis zu einer Höhe von max. 1,80 m.
Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzende Grundstücksteil bis zur vorderen Bauflucht der Hauptgebäude, höchstens jedoch bis zu einer Tiefe von 5,00 m.

7. Ausnahmen

Wintergärten, Solaranlagen, Gewächshäuser, Carports (überdachte Stellplätze), Gartenhäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen.



Plan B

3. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Gustav-Böcker-Straße" im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	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
o	Offene Bauweise
TH max =	Maximale Traufhöhe, bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
FH max =	Maximale Firsthöhe, bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

ED	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
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB Altlastenverdachtsflächen Kataster-Nr. 85, Gemeinde-Nr. Ro. 05, StUA-Nr. 3908/10

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 5,00 m bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

Die Firsthöhe darf die Höhe von 10,00 m bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße 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.

Hinweise

1. 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. Bautätigkeiten/ Erdarbeiten im Bereich der Altlastenfläche sind nur unter Begleitung eines anerkannten Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) durchzuführen.

3. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt.
   Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl oder durch die Polizei zu verständigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetztes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in der z.Zt. gültigen 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 Schriftführer

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

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Rosendahl, den

Bürgermeister Schriftführer

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 Schriftführer

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)

Geltungsbereich
Das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück 343, wird durch den Bebauungsplan „Nördlich der Gustav-Böcker-Straße“ planungsrechtlich abgedeckt.

Vorhaben / Ziel der Planung
Durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebauchrechts vom 11. Juni 2013 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) in etlichen Punkten geändert. § 1 Abs. 5 BauGB wurde dahingehend geändert, 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.
Durch das Bauvorhaben soll durch einen Anbau an das vorhandene Einfamilienhaus eine zweite Wohneinheit auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück 343, entstehen.
Zu dieser gesetzlich vorrangigen Innenverdichtung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig und damit ein Planungserfordernis gegeben.

Aufgrund der Lage des Grundstückes ist es städtebaulich nicht sinnvoll, weitere Grundstücke in den zu ändernden Planbereich aufzunehmen.

Art der baulichen Nutzung
Für das Plangebiet wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Allgemeines Wohngebiet“ festgelegt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, um die bereits vorhandene durchgängige Struktur der reinen Wohnhausbebauung des Plangebietes zu erhalten, zu sichern sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung
Für die Bebauung des Grundstückes wird eine zweigeschossige Bauweise zugelassen.
Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m und eine maximale Traufhöhe von 5,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe von maximal 5,00 m wird festgesetzt, um auch zeitgemäße Bauvorhaben zuzulassen und die Anforderungen an den Klimaschutz besser erfüllen zu können. Ebenfalls soll vermieden werden, dass in diesem Bereich sehr hohe Gebäude entstehen können.
Die westlich und südliche Baugrenze wird im Abstand von 3,00 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen festgesetzt.
Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt (entsprechend der Obergrenze für Baugebiete in allgemeinem Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO). Die Bauweise ist offen.

Aufgrund der Grundstücksgröße 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 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 Erschließung der Grundstücke ist durch die bereits vorhandene Straße „Gustav-Böcker-Straße“ gesichert.

Ver- und Entsorgung
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss der Grundstücke an das vorhandene Gas-, Strom-, Wasser- und öffentliche Kanalnetz und die sonstigen Entsorgungseinrichtungen sichergestellt.

Löschwasserversorgung
Für das Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens ~~96 m³/h~~ 48 m³/h ausreichend und gesichert.
Zur Löschwasserentnahme sind die eingebauten Unterfluthydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsplatz W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägige DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Hydrant HR 47.

Immissionsschutz
Das Grundstück liegt mittig in einem Wohngebiet. Immissionen, die auf diese Grundstücke einwirken, sind soweit nicht bekannt.

Altlasten
Ein Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück 343, welches im Geltungsbereich der Bebauungsplanes liegt, wird im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld geführt. Das Grundstück ist der eingetragenen Altlast 85-Ro05 „Altablagerung Ortslage Holtwick“ zuzuordnen. Die Altlastenfläche (ca. 1.200 m²) wurde von 1920 - 1932 und von 1955 – 1955 mit Siedlungsabfällen verfüllt.
Im Rahmen einer durch die Umweltlabor ACB GmbH, Münster durchgeführten Untersuchung (Gutachten-Nr. 00095Ga13-17) im Jahr 2014 konnten trotz leicht erhöhter Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Oberboden keine Gefährdungen über die verschiedenen Wirkungspfade nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ermittelt werden. Ergänzende Untersuchungen zur Erkundung der Altablagerung oder weitere Maßnahmen sind aus Sicht des beauftragten Gutachters bei aktueller Nutzung nicht erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass Bautätigkeiten/ Erdarbeiten im Bereich der Altlastenfläche nur unter Begleitung eines anerkannten Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) durchzuführen sind.

Denkmäler
Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Haus. Eine Vorabstimmung mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege hat bereits stattgefunden.
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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

Belange von Natur- und Landschaft / Artenschutz
Im Plangebiet ist auf dem Grundstück aktuell eine Einzelhausbebauung vorhanden, mit einem Gartenbereich, der vorwiegend als Rasenfläche gestaltet ist. Vereinzelt sind Bäume und Hecken vorhanden.
Zudem befindet sich auf dem Grundstück ein Schwimmteich.
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.

Der Artenschutz in diesem Bereich wurde durch Begehung auf dem Grundstück und Beprobung des Schwimmteiches begutachtet. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass zu schützende Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Umweltprüfung
Auf die Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden.