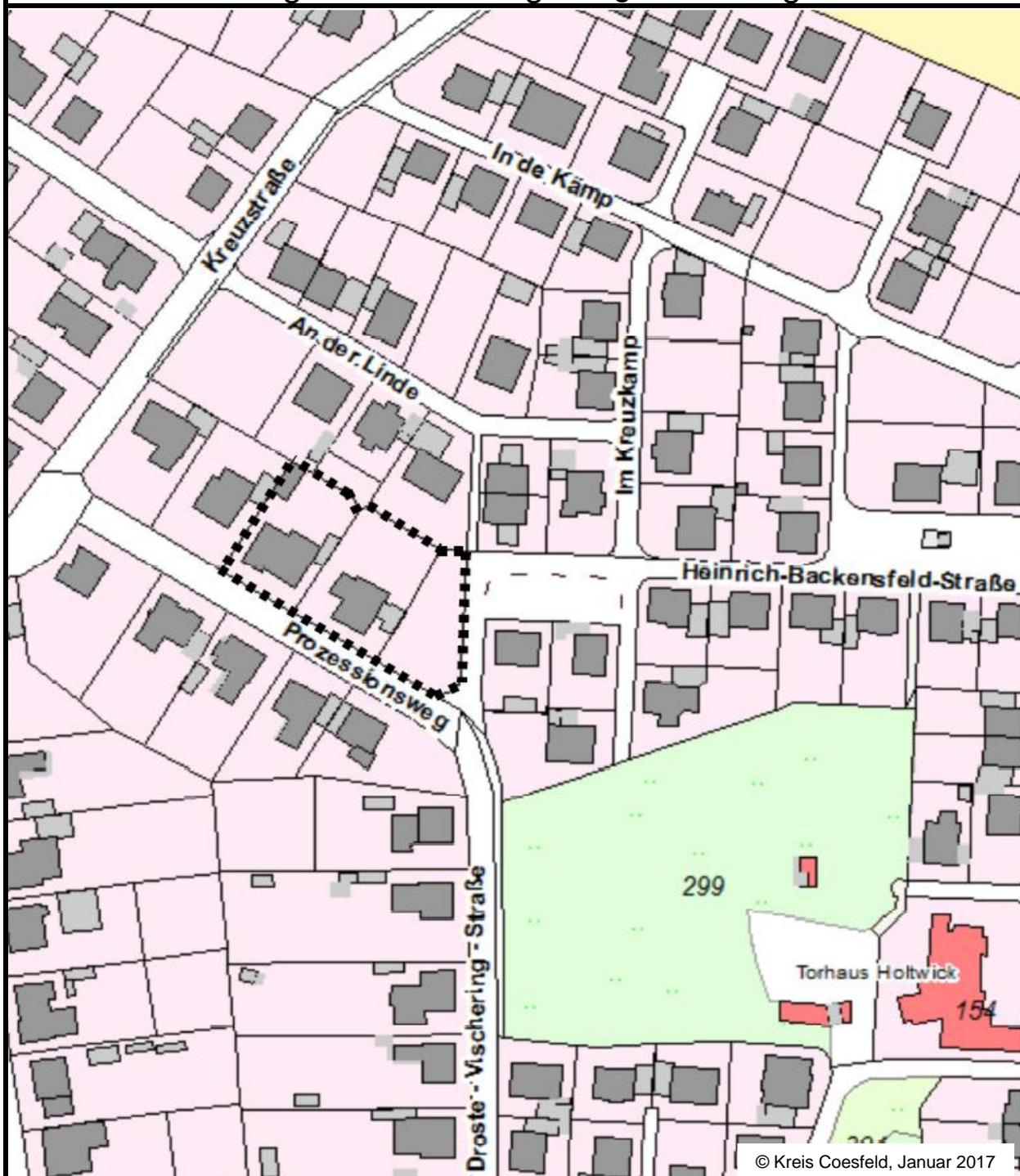


-Entwurf-

Gemeinde Rosendahl

9. Änderung des Bebauungsplanes
 „Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick
 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch

**Planübersicht**

..... Änderungsbereich

Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke 114, 189, 201



**Satzung
über die 9. Änderung des Bebauungsplanes
„Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick
vom 2017**

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), in der zurzeit geltenden Fassung, den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV NRW S. 1161-1194) - in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am die nachfolgende Satzung, bestehend aus Satzungstext, Begründung einschließlich Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung und Planzeichnungen, zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick beschlossen:

§ 1

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke 114, 189, 201, die an der Straße „Prozessionsweg“ bzw. „Heinrich-Backensfeld-Straße“ gelegen sind.

§ 2

Für die in § 1 genannten Grundstücke werden die textlichen und gestalterischen Festsetzungen aufgehoben.

Gleichzeitig wird / werden für diese Grundstücke

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind **nicht** zulässig),
- b) die südliche und östliche Baugrenze in einem Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen „Prozessionsweg“ und Heinrich-Backensfeld-Straße festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind dem **Plan B** zu entnehmen,
- c) eine Traufhöhe von 6,00 m und Firsthöhe von 9,00 m (bezogen auf die Erschließungsstraße „Prozessionsweg“) festgesetzt,
- d) die **Grundflächenzahl** (GRZ) auf **0,4** festgesetzt; es wird eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen,
- e) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der bebaubaren Flächen zugelassen,
- f) Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

§ 3

Die beigefügten Planzeichnungen (**Plan A** - Bestand -; **Plan B** - Neu -), die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 4

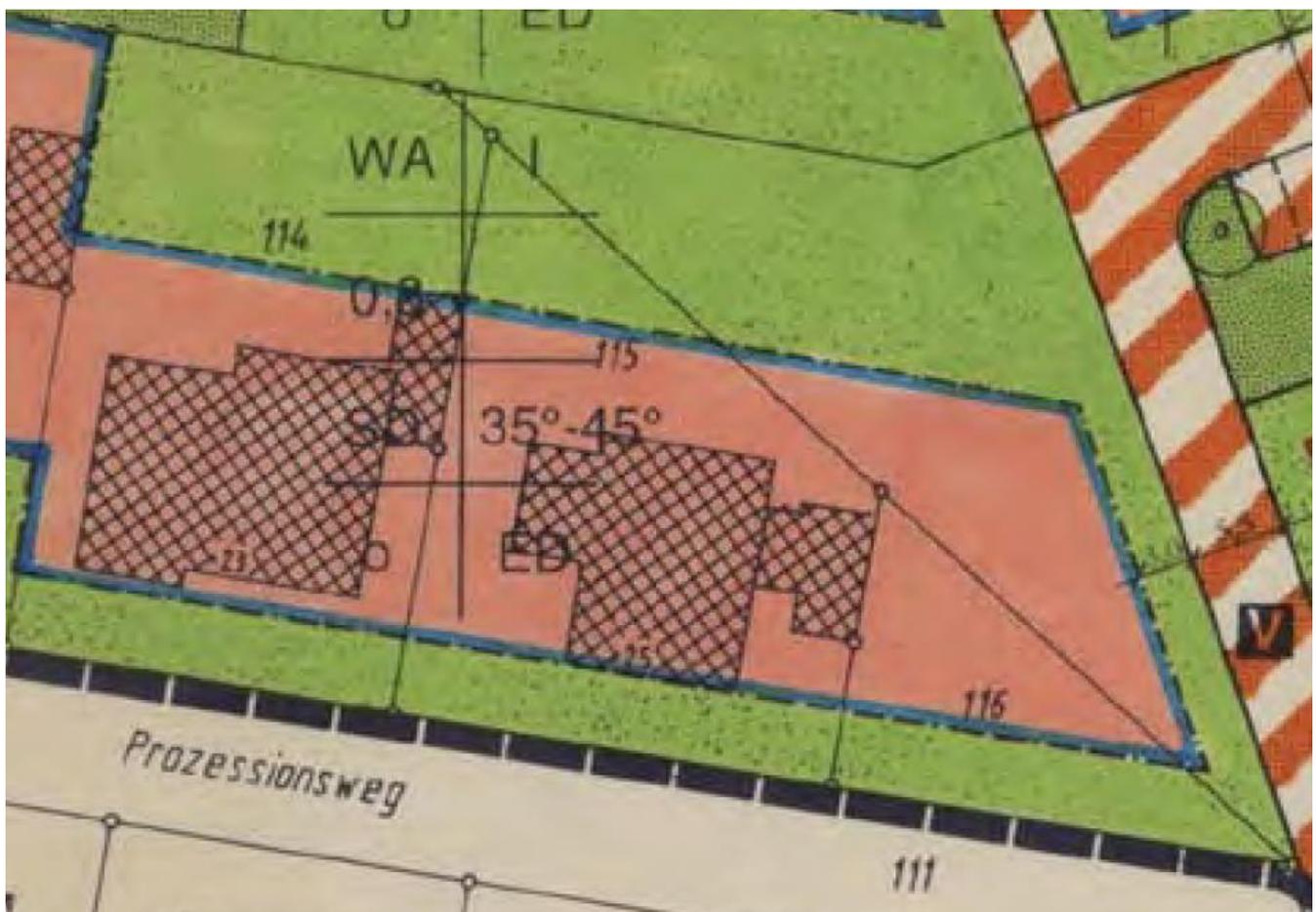
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Rosendahl

9. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“

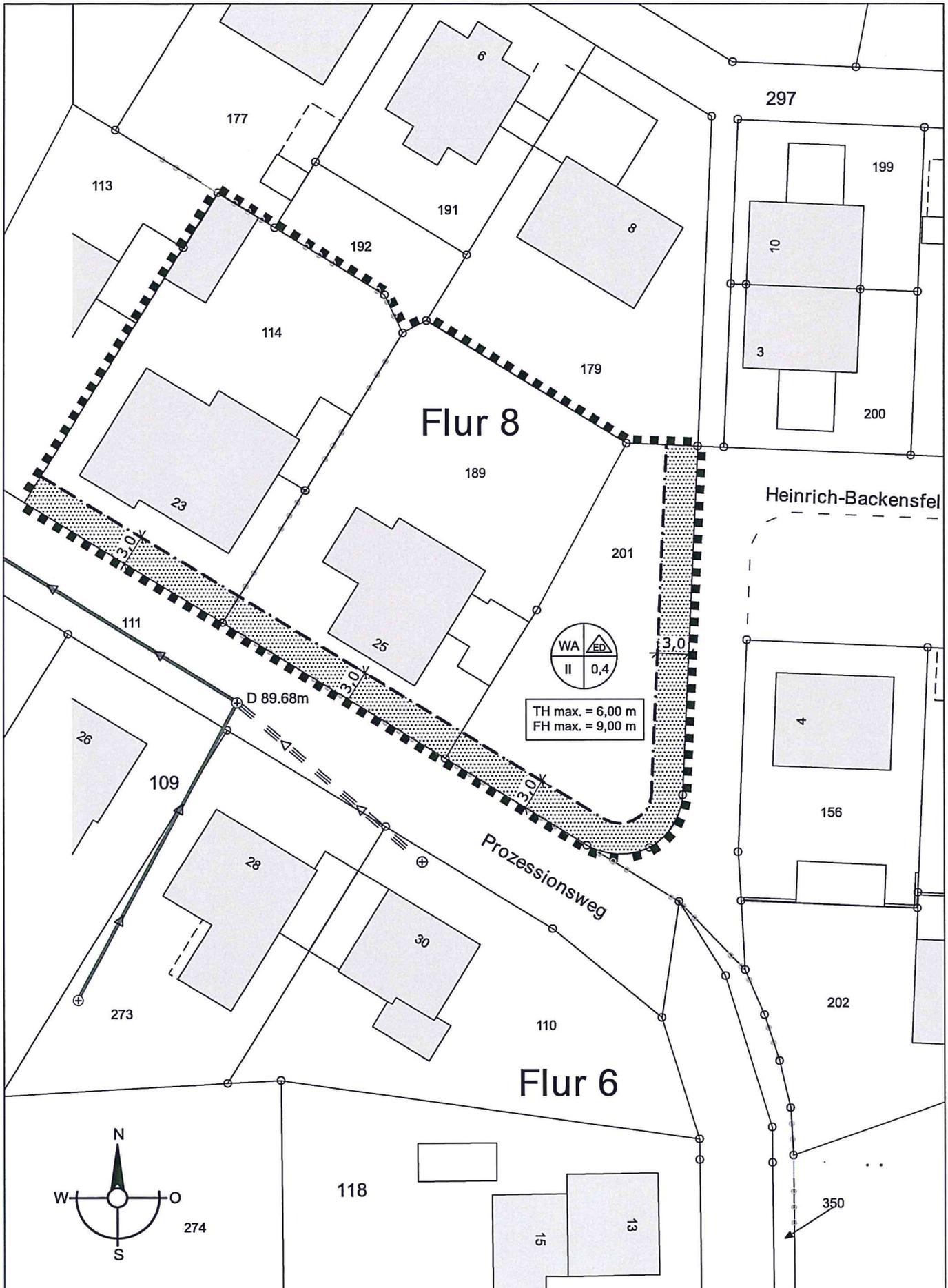
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch

Plan A - Bestand



9. Änderung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" im Ortsteil Holtwick im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch

Planzeichnung



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
- o Offene Bauweise
- TH max = Maximale Traufhöhe, bezogen auf die im Plan angegebene Höhe der angrenzende Erschließungsstraße „Prozessionsweg“, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max = Maximale Firsthöhe, bezogen auf die im Plan angegebene Höhe der angrenzende Erschließungsstraße „Prozessionsweg“, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



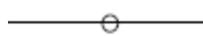
Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

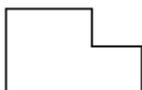
Bestandsdarstellungen und Hinweise



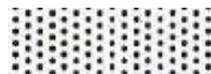
Vorhandene Flurstücksgrenze

123

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Private Grünfläche als Vorgartenfläche

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 – 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) **nicht** zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Traufhöhe darf die Höhe von 6,00 m bezogen auf die im Plan angegebene Höhe der angrenzende Erschließungsstraße „Prozessionsweg“ nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

Die Firsthöhe darf die Höhe von 9,00 m bezogen auf die im Plan angegebene Höhe der angrenzende Erschließungsstraße „Prozessionsweg“ 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. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.
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.
3. Soweit in diesem Bebauungsplan Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes 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 28.12.2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.), Ausgabe 2016, Nr. 45 vom 28.12.2016, Seite 1161-1194).

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

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 Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 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 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 Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)

Geltungsbereich

Auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück 201 soll ein Wohnhaus mit einer Garage entstehen. Die beantragte Bebauung auf diesem Grundstück ist derzeit planungsrechtlich nicht zugelassen. Daher wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Auch die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke 114 und 189 sollen in dieser Änderung miteinbezogen werden. Für die beiden westlich gelegenen Grundstücke wurde bereits in 2014 eine Bebauungsplanänderung durchgeführt, sodass diese Parzellen nicht in den aktuellen Planbereich mit aufgenommen werden sollen.

Vorhaben / Ziel der Planung

Durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weitere Fortentwicklung des Städtebaurechts 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 ein Wohnhaus mit Garage auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück 201, entstehen.

Zu dieser gesetzlich vorrangigen Innenverdichtung ist die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes notwendig und damit ein Planungserfordernis gegeben.

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 allgemeinen Wohnhausbebauung des Plangebietes zu erhalten, zu sichern sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung der Grundstücke wird eine zweigeschossige Bauweise zugelassen. Es wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m und eine maximale Traufhöhe von 6,00 m (jeweils bezogen auf die in der Planzeichnung angegebene Höhe der angrenzende Erschließungsstraße „Prozessionsweg“) festgesetzt. Es soll vermieden werden, dass in diesem Bereich sehr hohe Gebäude entstehen können.

Die vordere Baugrenze wird in einem Abstand von 3,00 m zu den Erschließungsstraßen „Prozessionsweg“ bzw. „Heinrich-Backensfeld-Straße“ festgesetzt.

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 für die nachfolgende Generation 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 vorhandenen Straßen „Prozessionsweg“ bzw. „Heinrich-Backensfeld-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 48 m³/h ausreichend und gesichert.

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 einschlägige DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Hydrant HR 56.

Immissionsschutz

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

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Denkmäler

Es ist nicht bekannt, dass auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung Denkmäler bzw. Bodendenkmäler vorhanden sind. 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

Im Plangebiet ist auf zwei Grundstücken jeweils eine Einzelhausbebauung vorhanden, mit einem Gartenbereich, der vorwiegend als Rasenfläche gestaltet ist. Vereinzelt sind Bäume und Hecken vorhanden. Das noch zu bebauende Grundstück ist überwiegend Rasenfläche.

Die nachfolgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung.

Artenschutz

Der Artenschutz in diesem Bereich wird derzeit geprüft.

Umweltprüfung

Auf die Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs- und Ausgleiches erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe Eingriffsbewertung (Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW). In diesem Verfahren werden der Ausgangszustand der Fläche vor der Änderung (Bewertung 1) und der Zustand der Fläche gemäß den Festsetzungen der Änderung (Bewertung 2) ermittelt. Die hieraus resultierende Biotopwertdifferenz (Bewertung 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich des Eingriffs durch die Änderung im Plangebiet möglich oder anderweitig auszugleichen ist.

1. Ausgangszustand (Bewertung 1)

Für die Änderung der Festsetzung der einzelnen Teilflächen von „Private Grünfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“ (nachfolgend als Erweiterungsfläche bezeichnet) ist ein ökologischer Ausgleich erforderlich.

Da es für „Private Grünfläche“ keine Festsetzung für die Bepflanzung gibt, wird hier ein strukturarmer Zier- und Nutzgarten angenommen. Dieser Biotoptyp wird im Planungszustand mit dem Grundwert 2 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksflächen ergibt sich folgende Bewertung:
Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke 114, 189 und 201

Erweiterung WA-Fläche gesamt:

Vorgarten	1 m x 63 m = 63 m ² x 2* =	126 Biotopwertpunkte
Garten	11 m x 50 m = 550 m ² x 2* =	1100 Biotopwertpunkte

* x2 (Grundwert Ausgangszustand)

Somit ergeben sich für die Erweiterungsflächen **1226** Biotopwertpunkte

2. Änderung (Bewertung 2)

Die vorstehenden Flächen mit insgesamt 613 m² werden in Wohnbaufläche umgewandelt. Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,4 können nunmehr 40 % dieser Fläche bebaut werden. Diese bebaute Fläche wird bewertet als Biotoptyp 1.0 (versiegelte Fläche). Dieser Biotoptyp wird im Planungszustand mit dem Grundwert 0 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln. 60 % der Fläche verbleiben als Grünfläche mit einem Biotopwert 2 (siehe Bewertung 1).

40 % der Fläche = 245,20 m ² x 0 =	0 Biotopwertpunkte
60 % der Fläche = 367,80 m ² x 2 =	736 Biotopwertpunkte

3. Biotopwertdifferenz (Bewertung 3)

Für die Grundstücke ergeben sich folgende Biowertdefizite:
Bestand (Bewertung 1) ./.. Änderung (Bewertung 2)

Bestand **1226** Biotopwertpunkte ./.. Bewertung **736** Biotopwertpunkte = **490 Biotopwertpunkte**