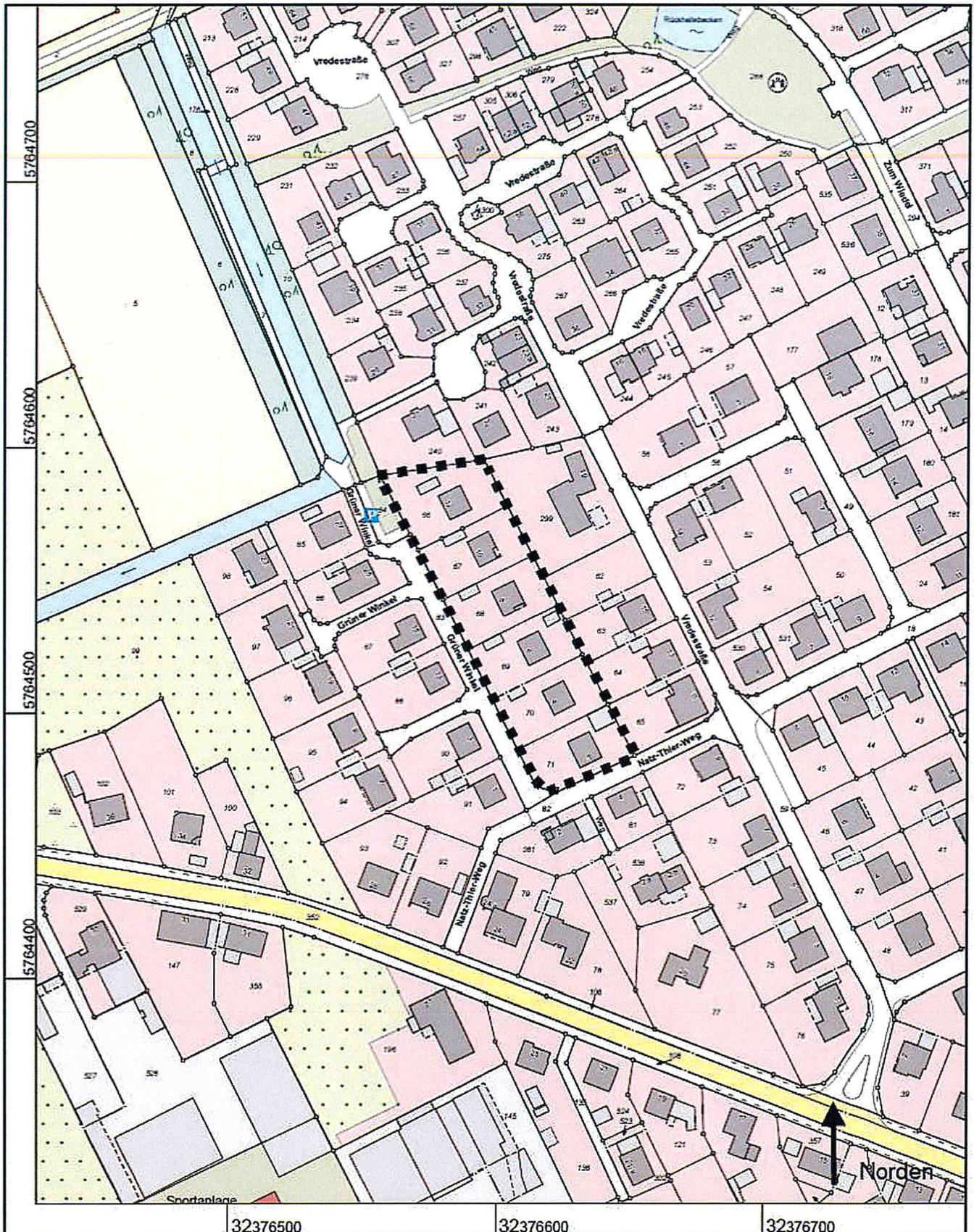


Gemeinde Rosendahl

1. Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Winkel“ im Ortsteil Osterwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Planübersicht

■■■■ Plangebiet



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
- TH max = Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max = Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



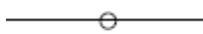
Baugrenze

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



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

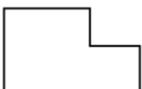
Bestandsdarstellungen und Hinweise



Vorhandene Flurstücksgrenze

123

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude

Sonstige Planzeichen



Lärmpegelbereiche

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit
Nacht-Mittelungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzungen Nr. 5

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 und Tankstellen) **nicht** zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe darf die Höhe von 6,50 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.

Für den Anbau eines Gebäudeteiles (zu Wohnzwecken) an ein bestehendes Wohngebäude darf als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (max. 6,50 m) und Firsthöhe (max. 10,00 m) die Oberkante des fertigen Fußbodens des Bestandsgebäudes angenommen werden.

Grundsätzlich darf die Breite dieses Anbaues jedoch nicht mehr als 2/3 der Außenmaße (Außenwand) des Gebäudes betragen. Das Volumen dieses Anbaus darf max. 50 % des Bestandsgebäudes (ohne Keller) betragen. Die Firsthöhe des Anbaus muss unter der des Bestandsgebäudes liegen.

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.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts von L_n > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die von der Holtwicker Straße abgewandten Gebäudeseiten dürfen die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109 und die verkehrsbedingten Mittelungspegel nachts ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
 - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)
- gemindert werden. Für sonstige Minderungen ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.“

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 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 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 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: 10.08.2016

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 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 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Winkel“ im Ortsteil Osterwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Geltungsbereich

Die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstücke 66, 67, 68, 69, 70, 71 Grüner Winkel 4, 6, 8, 10, 12 und Natz-Thier-Weg 3 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grüner Winkel“ im Ortsteil Osterwick.

Vorhaben / Ziel der Planung

Ein Bauherr möchte einen Anbau an das Wohnhaus errichten. Die für den Anbau vorgesehene Traufhöhe von 6,50 m bezieht sich jedoch nicht auf die Oberkante der zugehörigen Straße, sondern auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Bestandsgebäudes.

Die Grundstücke in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Wohnhäusern bebaut. Die Oberkante der fertigen Fußböden der Gebäude liegt aber ca. 70 cm und mehr über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße. Um hier einen ebenerdigen Anbau an bestehende Bestandsgebäude mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m zu ermöglichen, wird in den Bebauungsplan eine Regelung für Anbauten zu Wohnzwecken aufgenommen.

Von einer generellen Erhöhung der Traufhöhe über den Weg der Änderung des Bezugspunktes wird abgesehen, da ansonsten Gebäude mit einer Traufe von 7,50 m und einer Firsthöhe von bis zu 11,00 m entstehen könnten. Dieses ist städtebaulich nicht gewünscht.

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 der Grundstücke wird eine zweigeschossige Bauweise zugelassen. Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe von maximal 6,50 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.

Für die Bezugshöhe von Anbauten wird ein Zusatz in den Plan aufgenommen (s.o.). Die vordere Baugrenze wird im Abstand von 6,00 m zur Erschließungsstraße „Grüner Winkel“ festgesetzt. Begründet ist dies durch den Abstand von der Straße zu der charakteristischen Lage der Garagen, die auf allen Grundstücken die gleiche Lage haben. Das städtebauliche Konzept soll daher erhalten bleiben.

Die nördliche, östliche und südliche Baugrenze wird in einem Abstand von 3,00 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Da die vorhandenen Grundstücke größer als 780 m² sind, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 (entsprechend der Obergrenze für Baugebiete in allgemeinem Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO) 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 vorhandene Straße „Grüner Winkel“ bzw. „Natz-Thier-Weg“ 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.

Die auf den Grundstücken liegenden Wasserhausanschlüsse dürfen nicht überbaut werden.

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 befinden sich die Hydranten HR 213 und 235.

Immissionsschutz

Das Grundstück liegt mittig in einem Wohngebiet. Immissionen, die auf diese Grundstücke einwirken, sind soweit nicht bekannt. Es wird die schalltechnische Untersuchung, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ erstellt wurde, zugrunde gelegt.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Denkmäler

Auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung gibt es keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. 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 allen Grundstücken eine Einzelhausbebauung vorhanden, mit einem Gartenbereich, der vorwiegend als Rasenfläche gestaltet ist. Vereinzelt sind Bäume und Hecken vorhanden.

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 in diesem Bereich wurde begutachtet. Das Gutachten liegt vor. Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Artenschutzes zu erwarten sind.

Umweltprüfung

Auf die Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden.