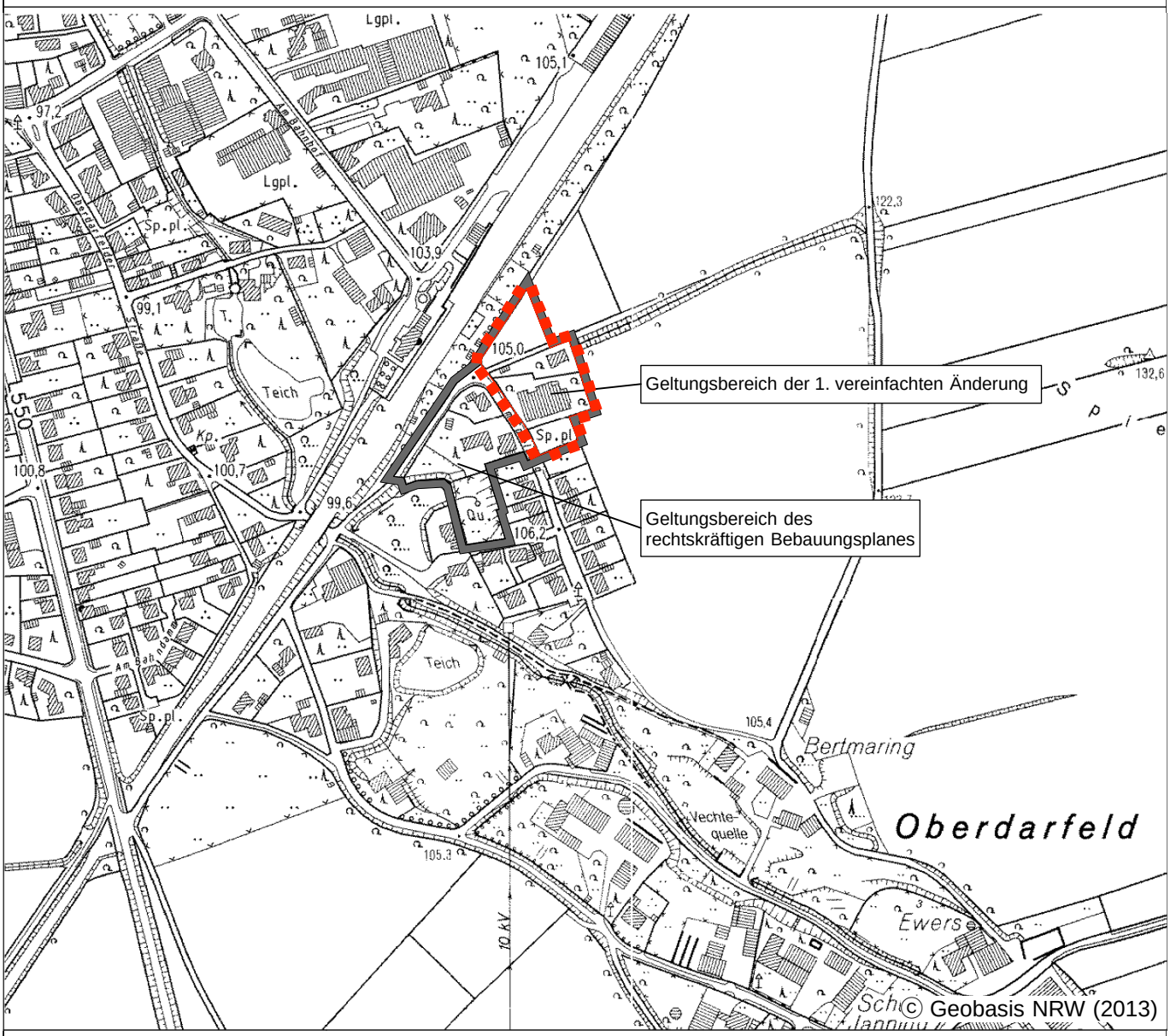
Anlage II zur SV IX/494

Gemeinde Rosendahl

1. vereinfachte Änderung

des Bebauungsplanes "Am Spielberg"



Planübersicht 1 : 2.500

Stand	01.02.2017
Bearb.	
Plangröße	88 x 64
Maßstab	

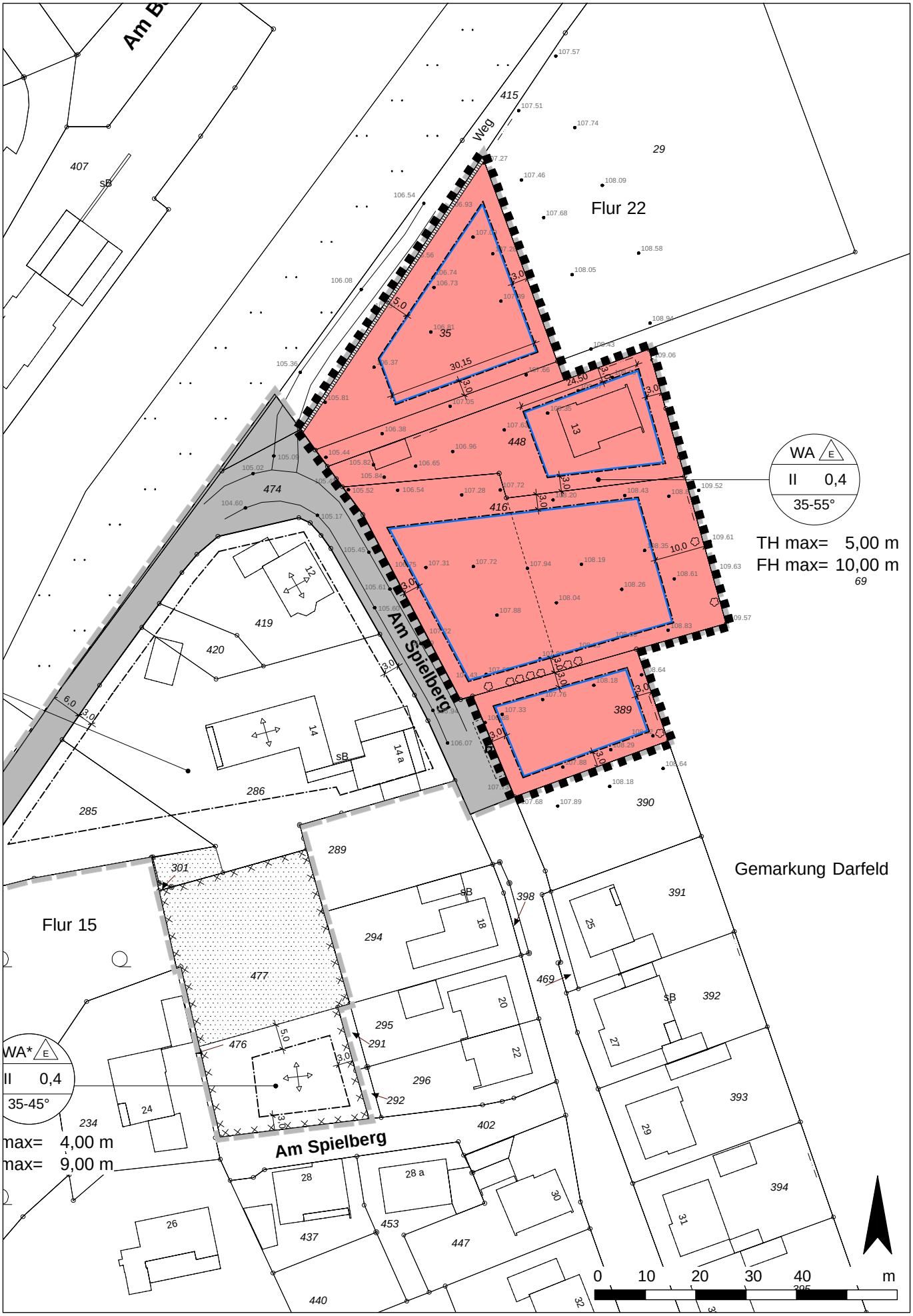
NORDEN

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
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Am Spielberg"

Planzeichnung



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet, Siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I I	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
FH max =	Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max =	Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der 1. Änderung gem. § 9 (7) BauGB
	Lärmschutzwand, (kann ggf. in Teilbereichen durch Garage in gleicher Höhe ersetzt werden)

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

35 - 55 °	Dachneigung

Gemeinde Rosendahl
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Am Spielberg"

Planzeichenerläuterung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

P - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

Private Grünfläche

Altlastenflächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Vorhandene Flurstücksgrenze

123 Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN der 1. vereinfachten Änderung 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 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das derzeitige Geländeniveau im Mittelpunkt der überbauten Fläche. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3. MINDESTMASSE FÜR DIE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

3.1 Innerhalb des Plangebietes muss die Mindestgröße der Grundstücke mindestens 600 qm betragen.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen des nördlich angrenzend geplanten „Generationenparks Darfeld" ist entlang der nördlichen Grundstücksgreze des Flurstücks 35, Flur 22 eine 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (siehe Planeintrag). Untere Bezugshöhe ist das derzeitige Niveau der nördlich angrenzenden Wegeparzelle.

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

1. DACHFORM
Als Dachform sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m) mit einer Dachneigung von 35 - 55° zulässig.

2. DACHEINDECKUNG
Die Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen der Farbrichtung rot, braun, anthrazit / schwarz einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

3. DACHAUSBILDUNG
Dachaufbauten sind mit einer Dachneigung von mind. 30° in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen und 1,50 m unterhalb des Firstes und bis zu 50 % der Gebäudelänge zulässig.

4. VORGARTEN/ EINFRIEDUNGEN
Feste Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m.

HINWEIS

1. LÄRMVORBELASTUNG

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des geplanten „Generationenparks Darfeld", von dem Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Ausweislich einer gutachterlichen Untersuchung werden für das Plangebiet die Immissionsrichtwerte eines „Allgemeinen Wohngebietes" eingehalten.

2. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL -Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

3. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

Soweit in den textlichen Festsetzungen 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), 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).

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.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am__ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rosendahl, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

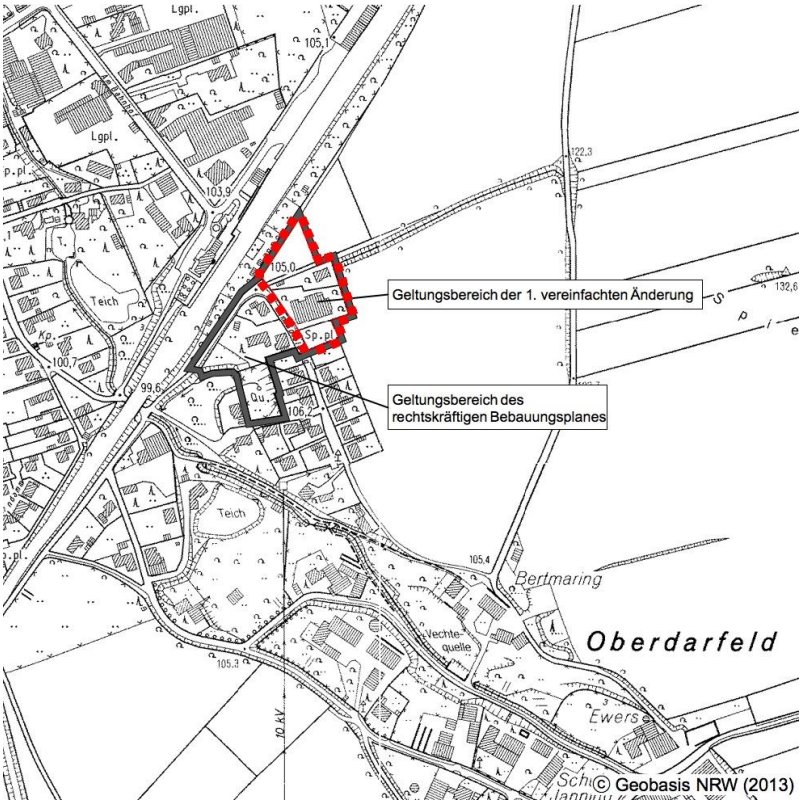
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

1. Änderung Bebauungsplan „Am Spielberg“

Begründung
– Entwurf –

Gemeinde Rosendahl



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Planverfahren	4
1.4	Derzeitige Situation	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Änderungspunkte**	**5**
2.1	Änderungspunkt 1: Erweiterung der überbaubaren Flächen	5
2.2	Änderungspunkt 2: Änderung der Trauf- und Firsthöhen	5
2.3	Änderungspunkt 3: Änderung der Gestaltungs-festsetzungen	5
3	**Erschließung**	**6**
3.1	Rad- und Fußwegenetz	6
3.2	Ruhender Verkehr	6
4	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**6**
4.1	Grünkonzept	6
4.2	Eingriffsregelung	6
4.3	Biotop- und Artenschutz	7
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	7
4.5	Forstliche Belange	7
5	**Sonstige Belange**	**7**
5.1	Ver- und Entsorgung	7
5.2	Immissionsschutz	7
5.3	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	8
5.4	Denkmalschutz	8

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am …… den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Spielberg“ im Süden des Ortsteils Darfeld, südlich der ehemaligen Bahnlinie Coesfeld – Rheine gefasst.

Das Plangebiet umfasst den nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes „Am Spielberg” und wird begrenzt

- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 390, Flur 15, Gemarkung Darfeld,
- im Westen durch die Straße „Am Spielberg”,
- im Norden durch die Grenze des Flurstücks 415 , Flur 15, Gemarkung Darfeld sowie
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 69 und 29, Flur 22, Gemarkung Darfeld.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Im Jahre 2013 hat die Gemeinde Rosendahl den Bebauungsplan „Am Spielberg” aufgestellt, um die bauliche Entwicklung, die sich bis dahin auf Grundlage einer Satzung gem. § 34 (1) BauGB (Innenbereichssatzung) vollzog, städtebaulich verträglich zu steuern.

Nachdem die Bauflächen in den letzten Jahren einer baulichen Nutzung nicht zugeführt werden konnten, besteht nunmehr ein konkretes Bebauungsinteresse für das im Zentrum des Änderungsbereichs gelegene ehemals gewerblich genutzte Grundstück. Aufgrund der Größe des Grundstücks sollen die Möglichkeiten für eine spätere Teilung des Grundstücks offen gehalten werden. Es ist daher beabsichtigt, die geplante Bebauung im östlichen Teil des Baugrundstücks zu platzieren, wodurch die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen überschritten werden. Zudem werden die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um 1 m überschritten. Darüber hinaus beantragt der Bauherr die Änderung der Gestaltungsfestsetzungen bzgl. der zulässigen Außenwandmaterialien, der Dachform und der Firstrichtung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens in der gewünschten Form zu schaffen, wird daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Sinne der Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche Struktur am Ortsrand wird der Änderungsbereich über das von dem Antrag betroffene Grundstück hinaus auf die gesamten Flächen östlich der Straße „Am Spielberg” ausgedehnt.

1.3 Planverfahren

Durch die o.g. Änderungspunkte werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planänderung

– die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet und
– es erfolgt keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

Das vorliegende Änderungsverfahren soll daher auf der Grundlage des § 13 BauGB als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben. Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

1.4 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich ist derzeit mit Ausnahme des Grundstücks Am Spielberg 13 noch weitgehend unbebaut. Westlich und südlich grenzen entlang der Straße „Am Spielberg” überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke an.
Die ehemals gewerblich genutzten Flächen im Änderungsbereich sind weiterhin ungenutzt. Südlich daran angrenzend befinden sich die Flächen eines ehemaligen öffentlichen Spielplatzes.
Östlich des Änderungsbereichs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich im Übergang zum Freiraum dargestellt.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl ist der Bereich als „Wohnbaufläche” dargestellt.
Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich „Allgemeines Wohngebiet” mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Zulässig ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern und einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m.

2 Änderungspunkte

2.1 Änderungspunkt 1: Erweiterung der überbaubaren Flächen

Wie oben bereits erläutert, soll das ehemals gewerblich genutzte Grundstück nunmehr einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Größe des Grundstücks von mehr als 2.000 qm beabsichtigt der Eigentümer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine Grundstücksteilung für eine ergänzende Wohnbebauung vorzunehmen. Um eine ausreichende Flexibilität für die spätere Bebauung zu erhalten, sollen daher die überbaubaren Flächen nach Osten erweitert werden, wobei ein Abstand von 10 m zur östlichen Plangebietsgrenze eingehalten wird.
Damit vermitteln die überbaubaren Flächen zwischen den nördlich und südlich angrenzend festgesetzten überbaubaren Flächen.

2.2 Änderungspunkt 2: Änderung der Trauf- und Firsthöhen

Im Hinblick auf eine größere Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke soll die Traufhöhe auf 5,0 m und die Firsthöhe auf 10,0 m erhöht werden.
Im Hinblick auf eine einheitliche Gestaltung des Ortsrandes wird diese Festsetzung für den gesamten Änderungsbereich getroffen.
Die Geschossigkeit bleibt weiterhin auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, sodass mit der Änderung der Festsetzung keine wesentliche Nutzungsverdichtung im Änderungsbereich erfolgt.
Vor dem Hintergrund der im Plangebiet und seinem Umfeld bestehenden aufgelockerten Bebauungsstrukturen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen zu befürchten.

2.3 Änderungspunkt 3: Änderung der Gestaltungsfestsetzungen

Um für die geplante Bebauung einen größeren Spielraum in der konkreten Gebäudegestaltung zu ermöglichen, sollen einzelne Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Zum einen sollen die Festsetzungen zur Dachneigung auf bis zu 55^0 erweitert werden. Vor dem Hintergrund der bestehenden Beschränkung der zulässigen Dachformen auf Satteldach und Krüppelwalmdach sowie der Begrenzung der Firsthöhe sind damit keine erheblichen Veränderungen im Gestaltungsbild der Bebauung am Ortsrand verbunden.
Auf Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Außenwandmaterialien und der Firstrichtung soll im Änderungsbereich im Sinne einer allgemeinen Liberalisierung der planungsrechtlichen Vorgaben verzichtet

werden.

3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin durch die Straße „Am Spielberg”, die die Anbindung an den Ortskern sicherstellt. Die festgesetzte Erschließungsstraße ist für das Wenden von PKW ausreichend dimensioniert.

3.1 Rad- und Fußwegenetz

Die fußläufige Anbindung des nördlich des Änderungsbereichs gelegenen Generationenparks Darfeld kann durch einen direkten Anschluss an die am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Erschließungsstraße gewährleistet werden.

3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf gem. Bauordnung NRW, ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Grünkonzept

Der östliche Siedlungsrand des bestehenden Quartiers wird derzeit und auch künftig durch die bestehenden Bebauung östlich der Straße „Am Spielberg” und ihre Gartenflächen geprägt. Es wird davon ausgegangen, dass auch für die bisher innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegenen Bauflächen mit der privaten Gestaltung der Gartenflächen ein qualitativ ansprechender Ortsrand gebildet wird.

4.2 Eingriffsregelung

Da das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Grundflächenzahl nicht verändert wird, ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB verbunden.

4.3 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.

* Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz).

Die Garten- und Heckenstrukturen des Plangebietes weisen keine Besonderheiten auf, sind aber dennoch als höherwertig zu beschreiben. Die Freiflächen werden derzeit ackerbaulich genutzt bzw. bestehen aus intensiv gepflegten Rasenflächen. Aufgrund der Kleinflächigkeit, der Nähe zur Wohnnutzung und der regelmäßigen Pflege ist jedoch nicht mit einem Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu rechnen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Spielberg” wurde eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG, die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, sind durch die Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet demnach nicht zu erwarten.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

4.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen innerhalb des Änderungsbereichs wird durch die bestehenden Netze bzw. ihren Ausbau sichergestellt.

5.2 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Am Spielberg” wurden die Belange des Immissionsschutzes detailliert geprüft*. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde für das unmittelbar südlich des Generationenparks angrenzende Grundstück (Flurstück Nr. 35, Flur 22) in diesem Zusammenhang festgesetzt, dass entlang dessen nördlicher Grundstücksgrenze eine 2m

* Geräuschimmissionsprognose zum geplanten Generationenpark Kulturbahnhof Rosendahl, Bericht Nr. 1.1942.1/02, Wenker und Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, April 2012

hohe Schallschutzwand zu errichten ist.
Unabhängig davon ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand darauf hinzuweisen, dass Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten sind.

5.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind für die im Änderungsbereich gelegenen Flächen nicht bekannt.
Im Rahmen der Änderung der Satzung zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg darauf hingewiesen, dass für Teilflächen eine mögliche Belastung durch Kampfmittel am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine Belastung durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden kann und daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Auflage sicherzustellen, dass vor Bebauung eine Absuche erfolgt.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Januar 2017

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH