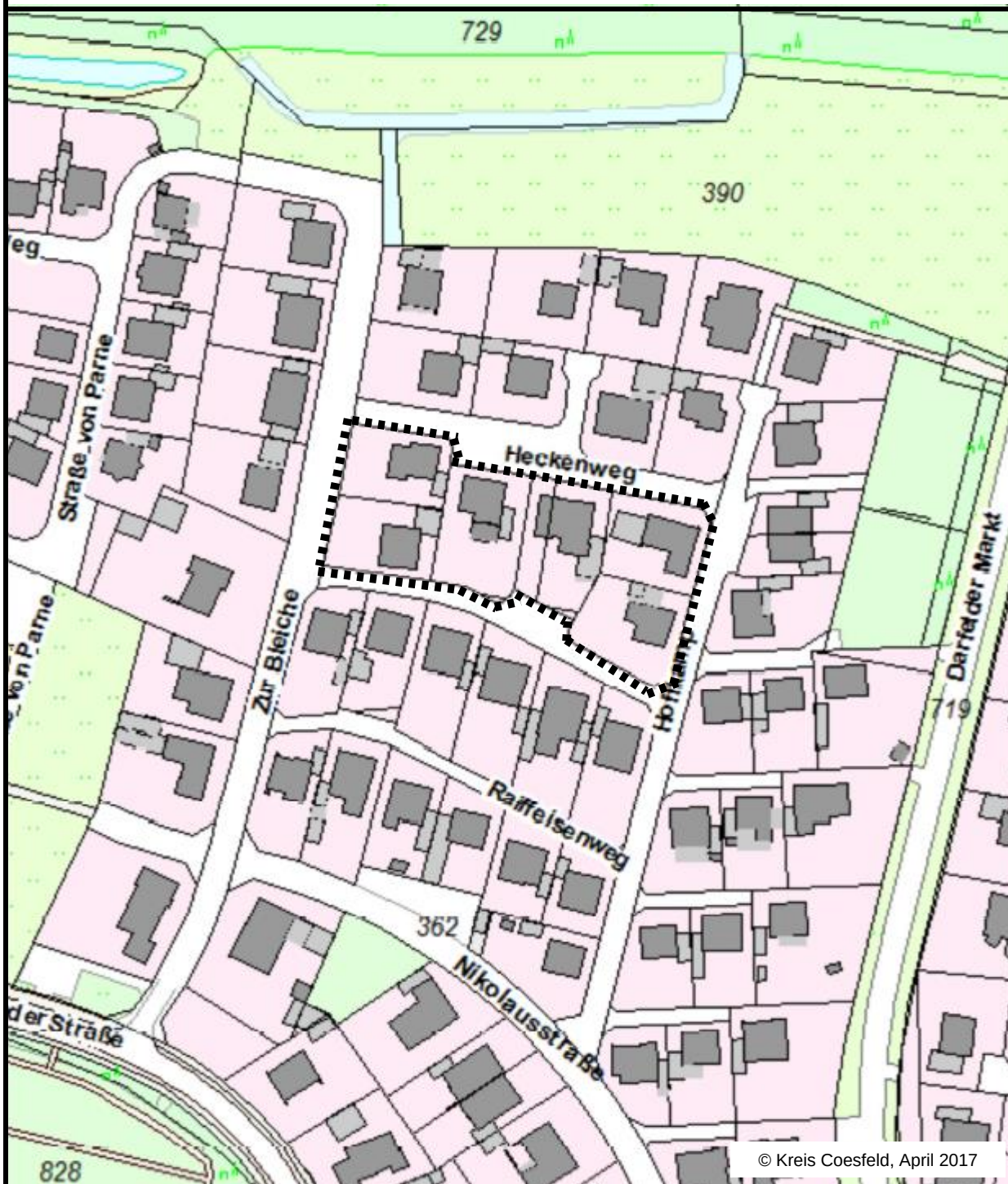


Gemeinde Rosendahl



2. Änderung des Bebauungsplanes
„Darfeld Nord II“ im Ortsteil Darfeld
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch



Planübersicht

..... Änderungsbereich

Gemarkung Darfeld, Flur 2



2. Änderung des Bebauungsplanes „Darfeld Nord II“ im Ortsteil Darfeld im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch

Plan A - Bestand



2) Gestaltungsfestsetzungen gem. § 103 BauONW

2.1 Fassade:

Die Außenwandflächen aller Gebäude einschl. der Garagen sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Dabei ist nur rotes bis rotbraunes Material zu verwenden.

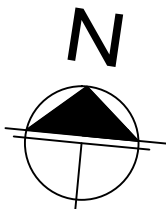
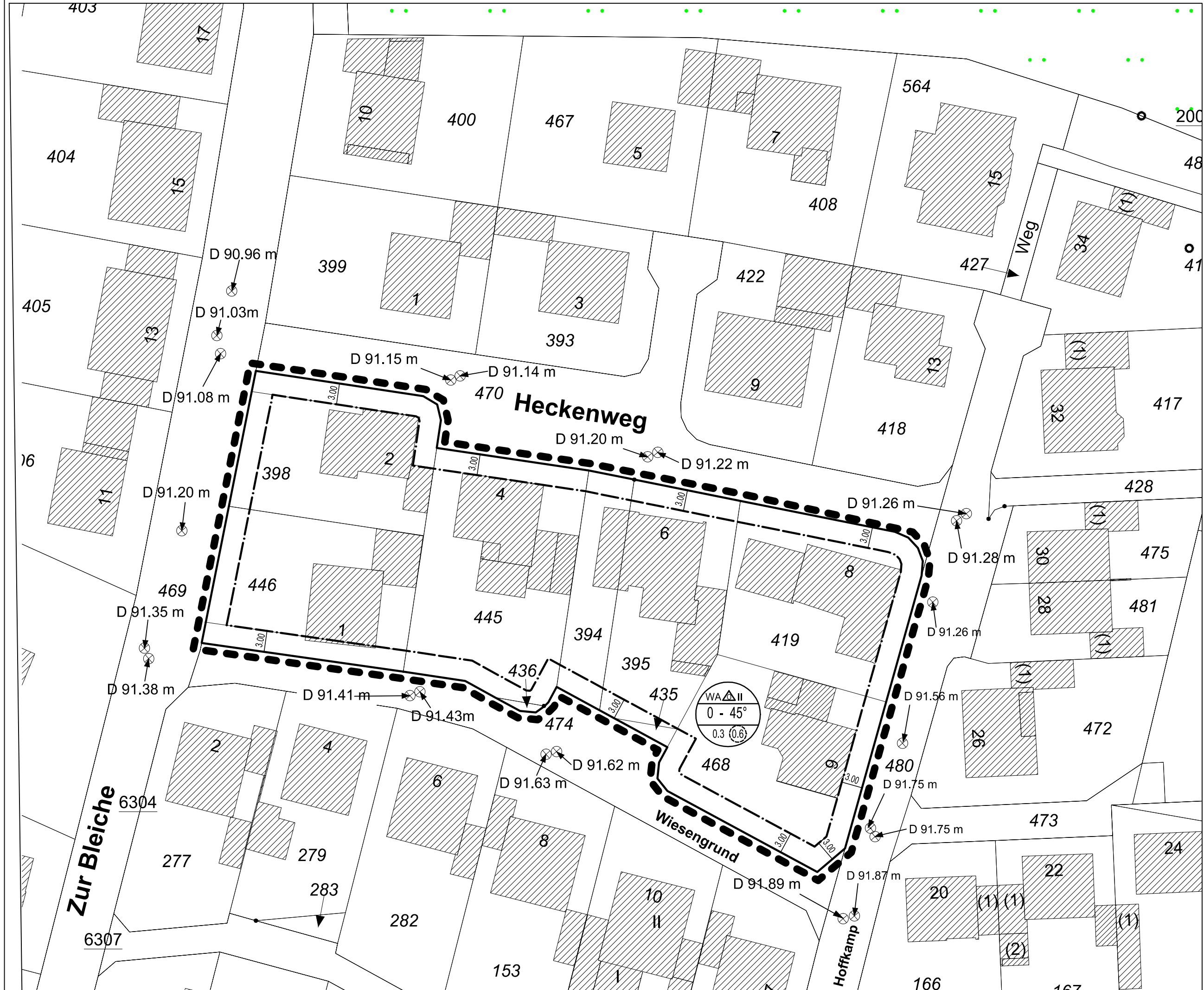
2.2 Höhenangabe:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist nur max. 0,50 m über Straßenkrone zugelassen.

2.3 Dächer:

Es ist eine Traufhöhe von 3,30 m bis 3,50 m zulässig. Es ist nur eine Dacheindeckung in dunklem Material (Dachziegel, Betondachsteine, Asbestzement) zulässig.

Plan B - Neu

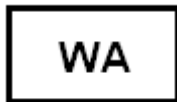


Gemeinde Rosendahl	
2. Änderung des Bebauungsplanes	
„Darfeld Nord II“	
im Ortsteil Darfeld	
im vereinfachten Verfahren	
gem. §13 Baugesetzbuch	
MASSSTAB	DATUM
1:500	26.04.2017
BLATT-NR	BAUTEIL
ÄND.	

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 Höchstgrenze

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

TH max = Maximale Traufhöhe, bezogen auf die im Plan angegebene Höhe der angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

0 - 45° Dachneigung

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



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 mit Hausnummer

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

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1** Höhe der baulichen Anlagen
Die Traufhöhe darf die Höhe von 3,30 m bis 3,50 m zulässig bezogen auf die im Plan angegebene Höhe der angrenzenden Erschließungsstraßen (Höhenangabe siehe Plan) „Heckenweg“, „Hoffkamp“, „Wiesengrund“ bzw. „Zur Bleiche“ nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.
- 2.2** Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen.
- 2.3** Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 u. 23 Abs. 5 BauNVO)

- 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), 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 (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 vom 14.07.1994 (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.

Änderungsverfahren

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

Rosendahl, den _____

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

Gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom _____ bis _____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.

Rosendahl, den _____

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

Gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ bis _____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.

Rosendahl, den _____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am _____ gem. § 10 BauGB diese vereinfachte Änderung als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rosendahl, den _____

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rosendahl, den _____

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Darfeld Nord II“ im Ortsteil Darfeld im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Geltungsbereich

Auf dem Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstück 468 soll ein Anbau an ein bestehendes Wohnhaus entstehen. Auf Grundlage des derzeit gültigen Bebauungsplanes wäre die geplante Bebauung auf diesem Grundstück planungsrechtlich nicht zugelassen. Daher wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Sinne der Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche Struktur wird der Änderungsbereich über das von dem Antrag betroffene Grundstück hinaus auch auf die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke 435, 436, 446, 398, 445, 394, 395, 419, ausgedehnt.

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 geplante Bauvorhaben soll ein ebenerdiger Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstück 468, entstehen.

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

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.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

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 ist eine Traufhöhe von 3,30 m bis 3,50 m (jeweils bezogen auf die in der Planzeichnung angegebenen Höhen der angrenzenden Erschließungsstraßen „Heckenweg“, „Hoffkamp“, „Wiesengrund“ bzw. „Zur Bleiche“) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

Die vordere Baugrenze wird in einem Abstand von 3,00 m zu den Erschließungsstraßen „Heckenweg“, „Hoffkamp“, „Wiesengrund“ bzw. „Zur Bleiche“ festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Aufgrund der Grundstücksgrößen wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen.

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

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 „Heckenweg“, „Hoffkamp“, „Wiesengrund“ bzw. „Zur Bleiche“ 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 gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden anzusetzen.

Auf Grundlage der TW-Rohrnetzberechnung aus dem Jahr 2015 und des daraufhin erstellten Löschwassermengenplanes kann unter Normalbedingungen eine Löschwassermenge von 96 m³/h aus dem TW-Netz zur Verfügung gestellt werden.

Dieses entspricht dem heutigen Stand. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

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 / Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ist 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.

Die Grundstücke sind alle mit einer Wohnhausbebauung bebaut. Auf jedem Grundstück befinden sich vorwiegend Rasenflächen; vereinzelt sind Bäume und gestalterische Hecken vorhanden.

Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Es ist also kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB verbunden.

Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem vereinfachten Verfahren von der Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.