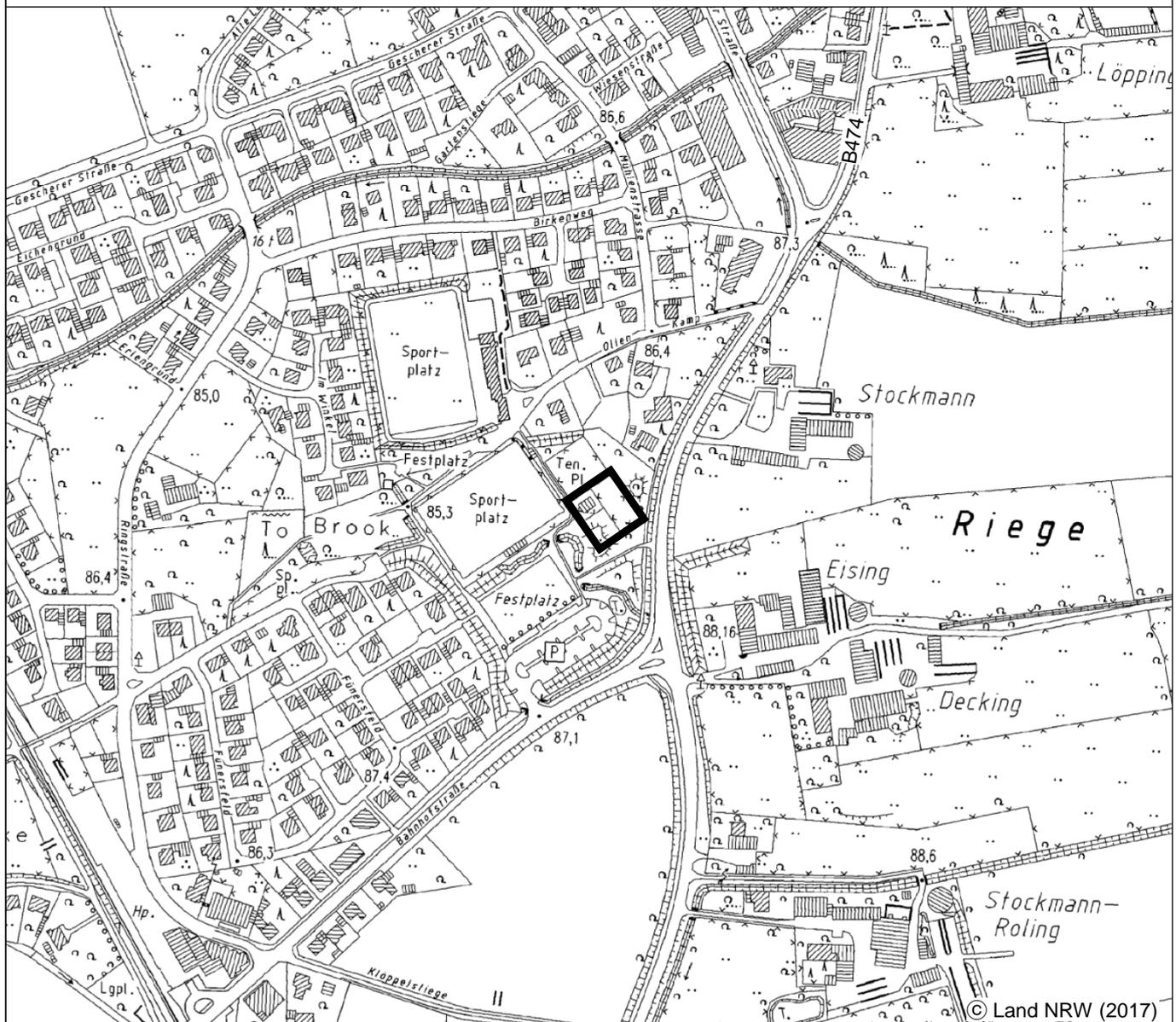


Gemeinde Rosendahl



40. Änderung des Bebauungsplanes

"Gartenstiege" Ortsteil Holtwick



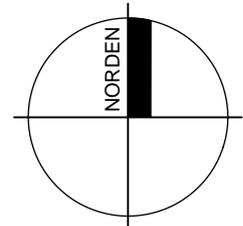
Planübersicht 1 : 5.000

Stand 04.09.2017

Bearb.

Plangröße 65 x 60

Maßstab 1:500 i. Original

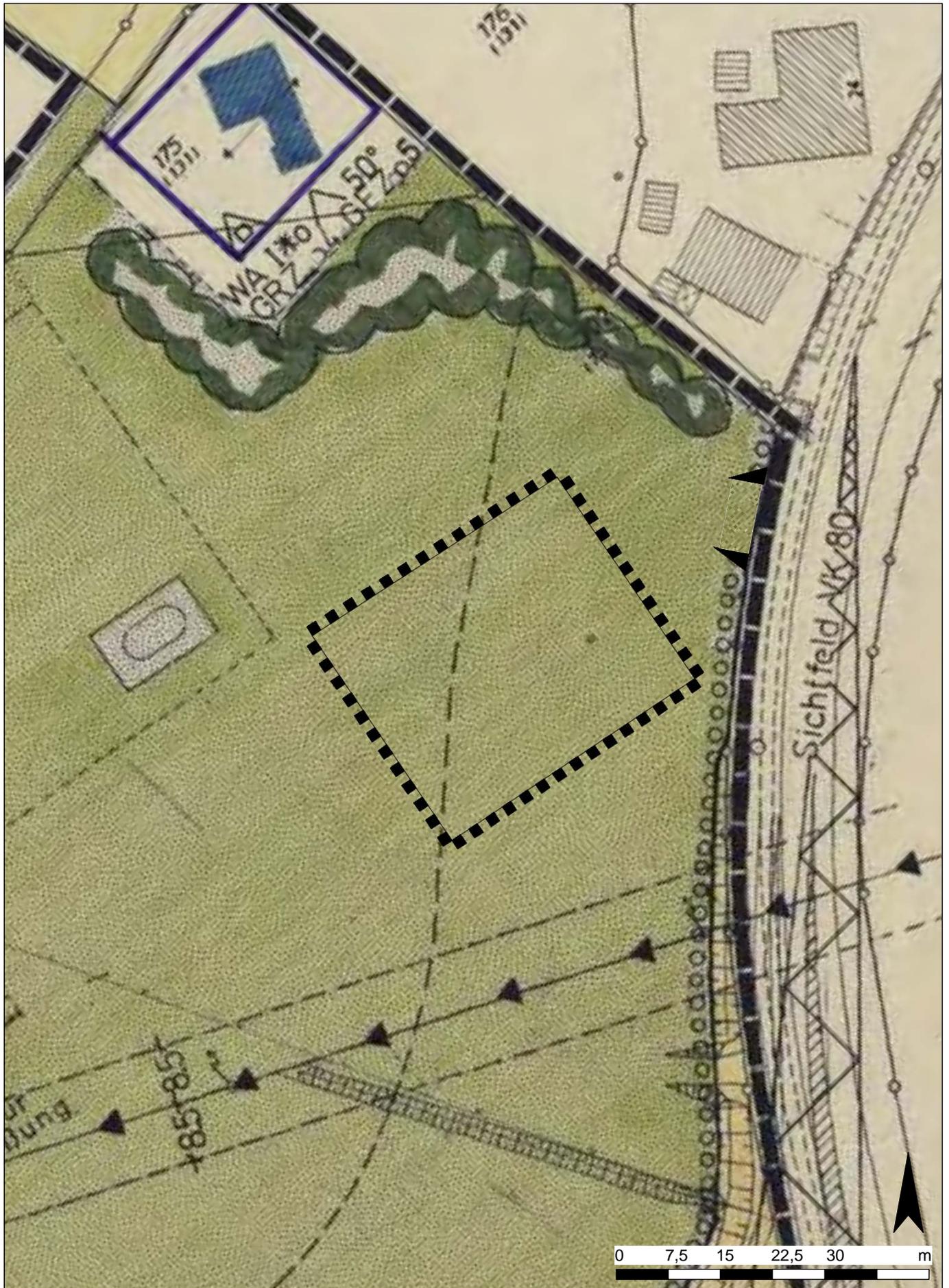


Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de

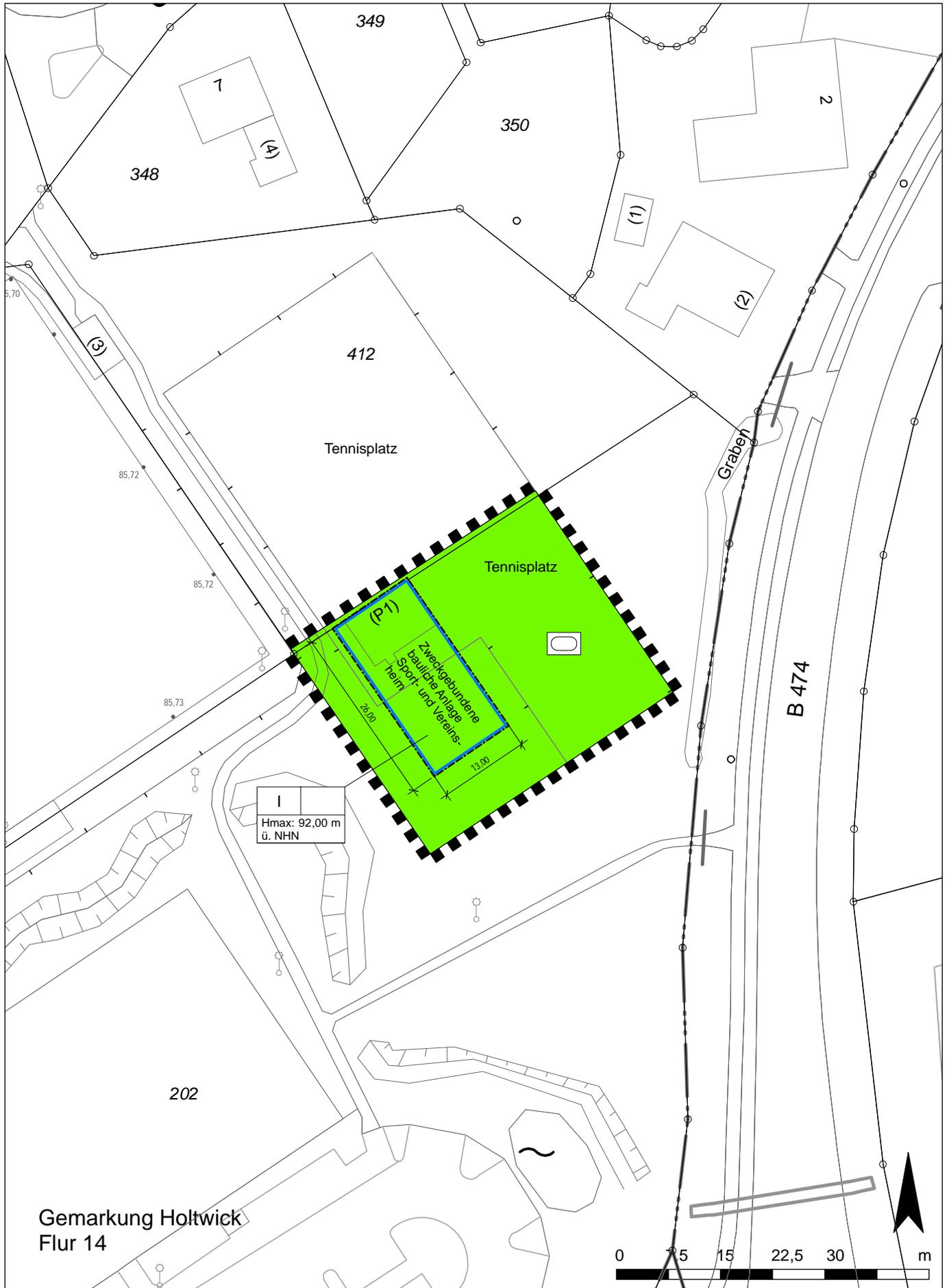
Gemeinde Rosendahl
40. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstiege" Ortsteil Holtwick

Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes



Gemeinde Rosendahl
40. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstiege" Ortsteil Holtwick

Planzeichnung der 40. Änderung



Planzeichenerläuterung

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN

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

 Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

 Sportplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

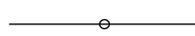
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

 Flurgrenze

Flur 10 Flurnummer



Gebäude mit Hausnummer

 Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2 ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen.

3 KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

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.

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), 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 vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Festsetzungen, Hinweise

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 13.07.2017 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 40. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am 25.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

.....
Heitz
(Schriftführer)

Dieser Bebauungsplan hat in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2017 bis 04.09.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.07.2017.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.07.2017 bis 04.09.2017 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 40. Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

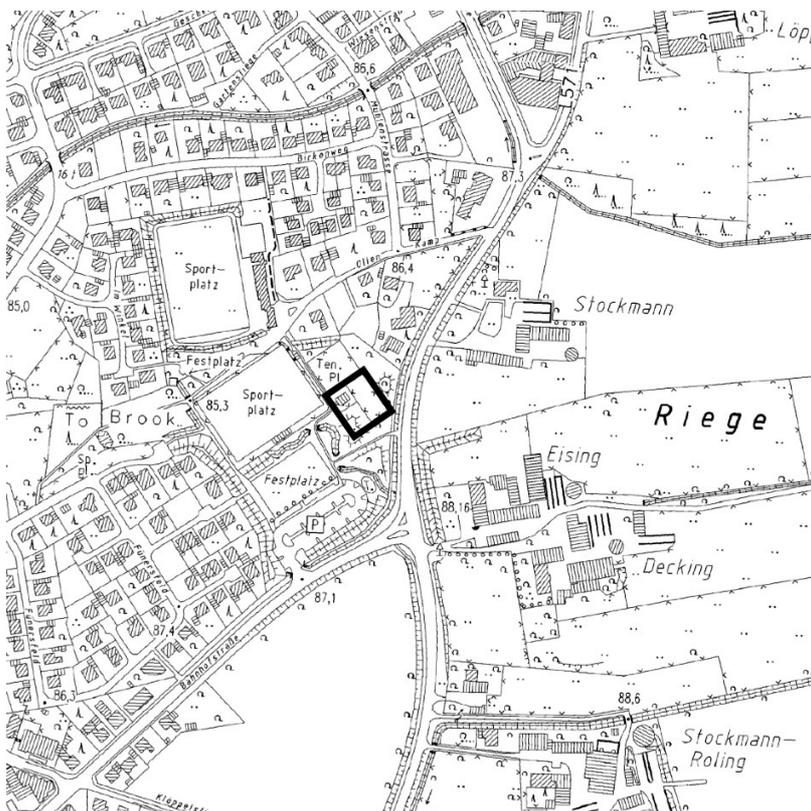
.....
Heitz
(Schriftführer)

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss diese 40. Änderung des Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

40. Änderung Bebauungsplan „Gartenstiege“

Gemeinde Rosendahl



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	4	
2.1	Festsetzung einer überbaubaren Fläche für zweckgebundene bauliche Anlagen	4	
3	Erschließung	5	
4	Natur und Landschaft / Freiraum	5	
4.1	Eingriffsregelung	5	
4.2	Biotop- und Artenschutz	5	
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	5	
4.4	Forstliche Belange	6	
5	Sonstige Belange	6	
5.1	Ver- und Entsorgung	6	
5.2	Immissionsschutz	6	
5.3	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	6	
5.4	Denkmalschutz	6	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 den Beschluss zur 40. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Süden des Ortsteils Holtwick, westlich der Bundesstraße 474 gefasst.

Das Plangebiet umfasst einen rund 1.500 qm großen Bereich im östlichen Teil des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ und wird begrenzt:

- im Norden durch die bestehenden Tennisplätze der Sportanlage
- im Osten, Süden und Westen durch den Sportplatz, eingrünende Rasenflächen und Gehölzstrukturen. Insbesondere in nordwestlicher Richtung besteht zudem ein unmittelbarer Anschluss an den bestehenden Fußballplatz.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Sportverein Schwarz-Weiß Holtwick plant innerhalb des Sportzentrums Ollen Kamp/ Bahnhofstraße die Erweiterung des südlich der Tennisplätze bestehenden Tennisheims um einen Gymnastikraum.

Der Bebauungsplan „Gartenstiege“ trifft für die Sportplätze und ihr Umfeld die Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“. Weitere differenzierende Festsetzungen zur Zulässigkeit hochbaulicher Anlagen innerhalb der Sportfläche trifft der Bebauungsplan nicht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gymnastikraums zu schaffen, wird daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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 eines südwestlichen Teilbereiches, welcher durch niedrigwüchsige Rasenstrukturen gekennzeichnet ist - weitestgehend bebaut bzw. teilversiegelt. Im östlichen Änderungsbereich befindet sich einer der insgesamt drei Tennisplätze der Sportanlage und im nördlichen Bereich besteht ein Gebäude (Umkleide / Vereinsheim).

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl ist der Bereich als „Grünfläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ fest, ohne dass nähere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu überbaubaren Flächen getroffen würden.

2 Änderungspunkte

2.1 Festsetzung einer überbaubaren Fläche für zweckgebundene bauliche Anlagen

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des geplanten Gymnastikraums zu schaffen, wird innerhalb des Änderungsbereichs eine überbaubare Fläche für zweckgebundene bauliche Anlagen festgesetzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Fläche orientiert sich mit einer Abmessung von ca. 12 m x 16 m an dem geplanten Gebäudeumriss. Zudem werden die Flächen des bestehenden Tennisheims in die überbaubare Fläche einbezogen und so ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 92,00 m über NHN begrenzt.

3 Erschließung

Fragen der Erschließung sind von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der Tatsache, dass der vorliegende Änderungsbereich planungsrechtlich bereits als Sportplatz – einschließlich der hierzu gehörenden baulichen Anlagen wie Tribünen und Umkleiden – genutzt werden dürfte, wird mit der Änderung kein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft begründet. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist daher insgesamt nicht erforderlich.

4.2 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.

Die derzeitigen Grünstrukturen im Bereich der 40. Änderung werden ausschließlich aus niedrigwüchsigen Rasenstrukturen gebildet. Es bestehen durch die Nutzung der Sportanlage (Tennisplätze, Fußballplatz) deutliche Vorbelastungen. Gehölze sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Im nördlichen Teil besteht zudem ein den umliegenden Tennisplätzen (Ascheplätze) angeschlossenes Gebäude (Umkleide / Vereinsheim).

Da mit der vorliegenden Änderung weder eine Entfernung von Gehölzen verbunden ist, noch ein Abbruch des bestehenden Gebäudes, sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Die gesetzlich geforderte ökologische Funktion bleibt in jedem Fall im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gewahrt. Sollte im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wider Erwarten eine Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, ist diese im Sinne des allgemeinen Artenschutzes außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

* 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).

4.4 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, über das derzeit planungsrechtlich mögliche Maß hinaus, nicht berührt.

5.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind für die im Änderungsbereich gelegenen Flächen nicht bekannt.

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 September 2017

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld