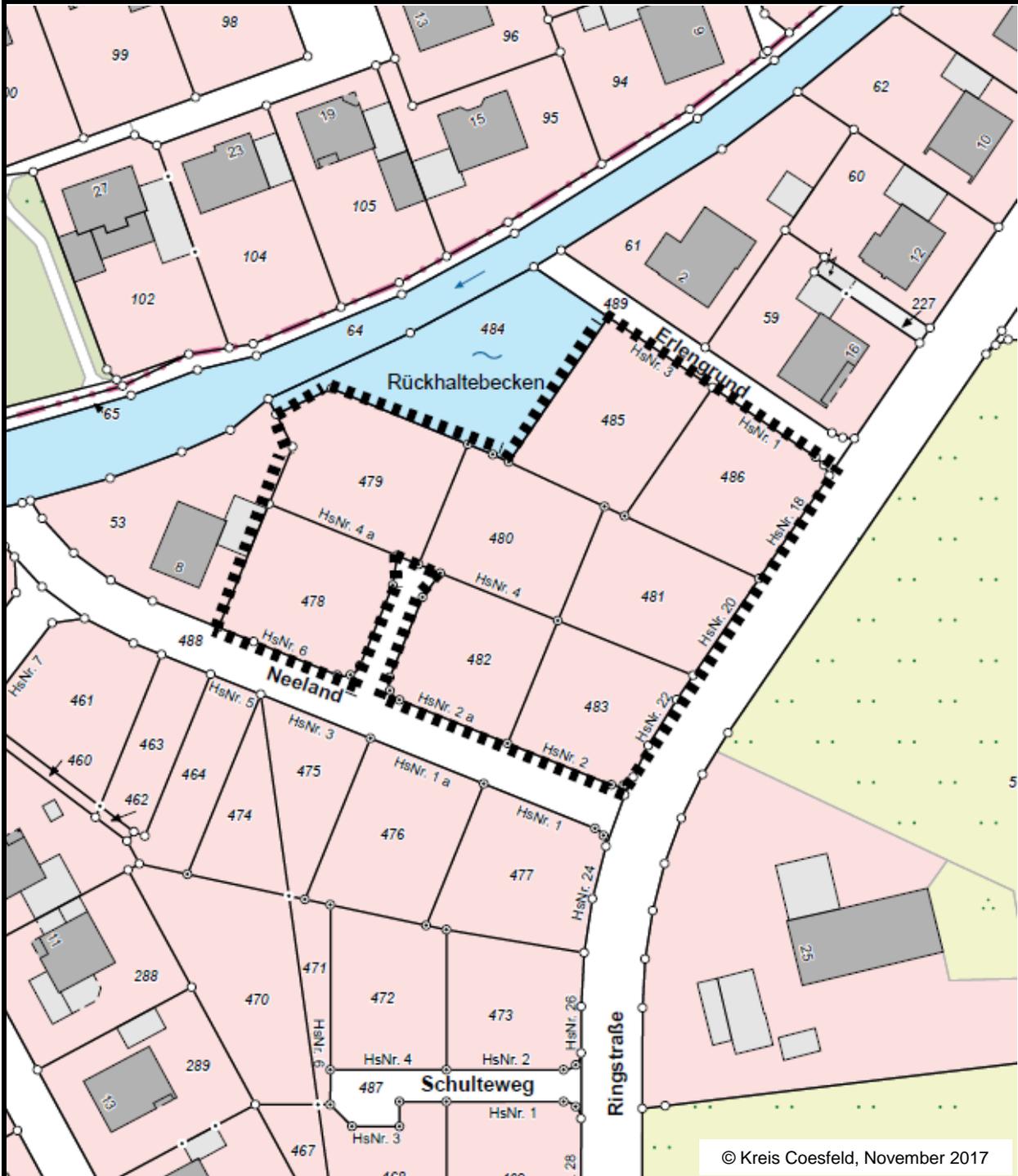


-Entwurf-

Gemeinde Rosendahl

41. Änderung des Bebauungsplanes
 „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick
 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch

**Planübersicht**

..... Änderungsbereich

Gemarkung Holtwick, Flur 14,
 Flurstücke 478, 479, 480, 481, 482, 483, 485, 486

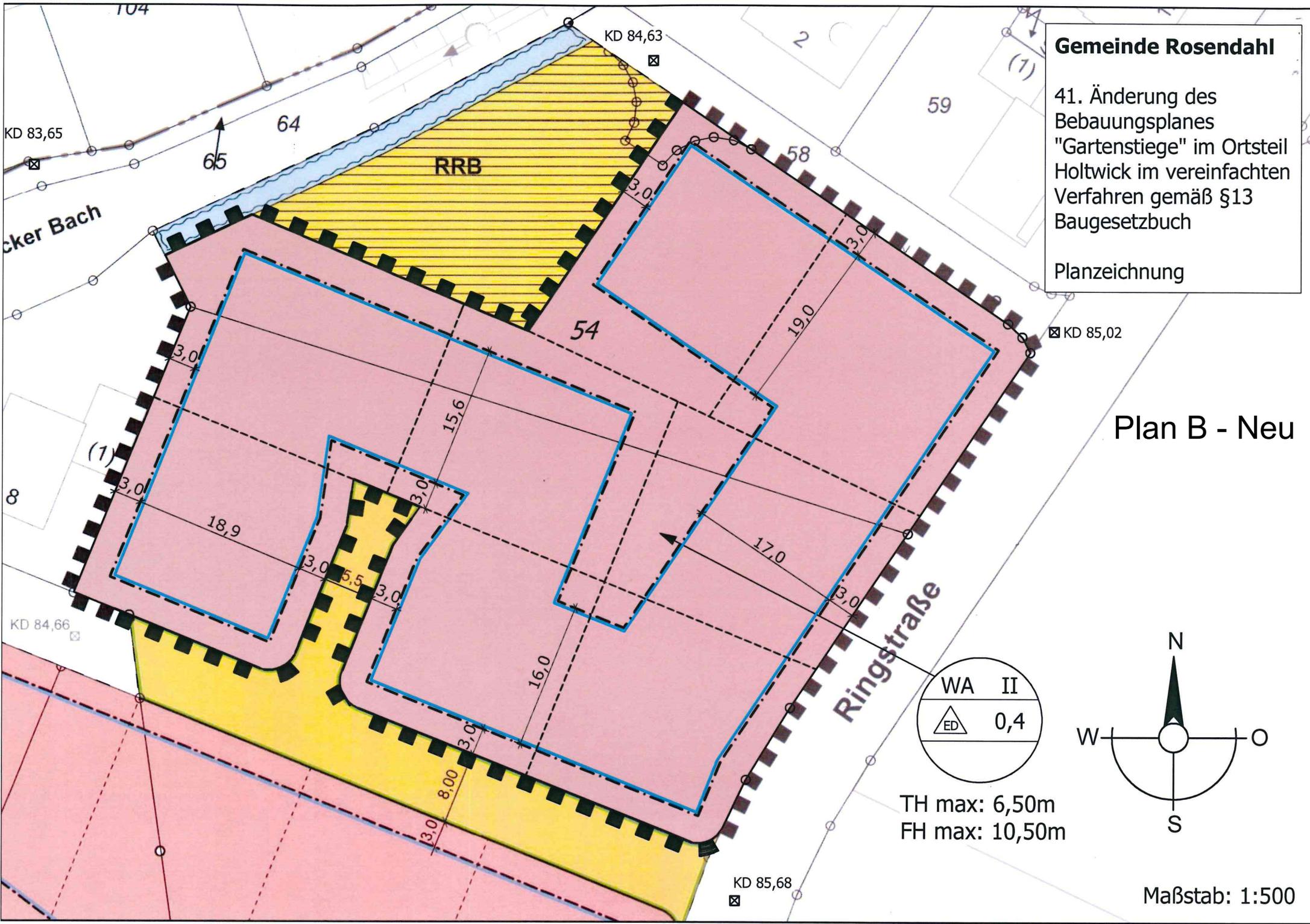


Gemeinde Rosendahl

41. Änderung des
Bebauungsplanes
"Gartenstiege" im Ortsteil
Holtwick im vereinfachten
Verfahren gemäß §13
Baugesetzbuch

Planzeichnung

Plan B - Neu



104

KD 83,65

cker Bach

8

KD 84,66

KD 84,63

2

59

58

54

KD 85,02

KD 85,68

65

64

RRB

15,6

19,0

18,9

17,0

16,0

5,5

8,00

Ringstraße

WA II

△ ED 0,4

TH max: 6,50m

FH max: 10,50m

Maßstab: 1:500

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, §§ 16 bis 21 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
TH max =	Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
FH max =	Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

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

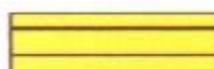


Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

RRB

Zweckbestimmung:
Regenrückhaltebecken

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



Flächen für die Wasserwirtschaft

Sonstige Planzeichen

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

Bestandsdarstellungen und Hinweise

- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

—○— Vorhandene Flurstücksgrenze

Flur 10 Flurnummer

123 Vorhandene Flurstücksnummer

 Vorhandene Gebäude

KD 86,40 Bestandshöhe

— ··· Flurgrenze

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. 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 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße, wie sie im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

- 4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Grünflächen einen Abstand von 1,0 m einhalten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft auf der Nordwestseite einen Abstand von 1,0 m und auf der Südostseite einen Abstand von 2,0 m einhalten .
- 4.2 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,0 m Länge vorhanden sein.

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. 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.

3. Einsichtnahme Unterlagen

Soweit in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 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 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) 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 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 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.

.....
Bürgermeister

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.

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. 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

Begründung zur 41. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB)

Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass, Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am ... den Aufstellungsbeschluss zur 41. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick. Es wird begrenzt

- im Norden durch den Holtwicker Bach und die Straße „Erlengrund“,
- im Osten durch die Ringstraße,
- im Süden durch die Straße „Neeland“ sowie
- im Westen ebenso durch den Holtwicker Bach.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt. Es handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstücke 478, 479, 480, 481, 482, 483, 485, 486.

Durch die 41. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden.

Auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstück 480, soll ein Zweifamilienwohnhaus mit Garage errichtet werden. Um das Grundstück möglichst großzügig ausnutzen zu können (u.a. südliche Gartenausrichtung), ist geplant, das Gebäude soweit wie möglich nördlich in Richtung Regenrückhaltebecken zu platzieren.

Im Sinne der Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche Struktur wird der Änderungsbereich auf die im Planbereich des Bebauungsplanes 11. Änderung „Gartenstiege“ nördlich der Straße „Neeland“ gelegenen Grundstücke ausgeweitet.

Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich ist derzeit noch unbebaut. Mit der Bauleitplanung der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Rechtskraft der Bebauungsplanes am 17.09.2016) wurden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Aktivierung von weiteren Bauflächen in Holtwick geschaffen, um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen decken zu können. Die bis dato geltenden Festsetzungen wurden insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen den aktuellen Anforderungen angepasst.

Änderungspunkt

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf eine größere Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke soll die überbaubare Fläche erweitert werden. Dazu erfolgt eine Verschiebung der Baugrenzen im gesamten Plangebiet. Dabei wurden zur Klarstellung auf jedem Grundstück die Maße der Baufenster angegeben. Die Baufenster werden soweit wie möglich erweitert. Aufgrund der individuellen Zuschnitte der Grundstücke wird teilweise auf die Erweiterung der Baugrenzen bis auf 3 m verzichtet (nur zu den Erschließungsstraßen und die außen liegenden Grundstücksgrenzen hin). Mit den angegebenen Baufenstertiefen von 16,00 m bis 19,00 m wird ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der Gebäude geschaffen.

Alle weiteren Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 11. Änderung „Gartenstiege“ bleiben unverändert.

Planverfahren

Durch die vorgenannten 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.

Erschließung

Die Erschließung der nördlich und östlich gelegenen Grundstücke ist durch die bereits vorhandenen Straßen „Erlengrund“ und „Ringstraße“ gesichert. Durch die geplante Verknüpfung der Ringstraße mit der Straße „Neeland“ und einer Stichstraße werden auch die weiteren Grundstücke erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Mischwassernetz abgeleitet. Das Regenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken, das sich unmittelbar am Plangebiet befindet, eingeleitet und von dort gedrosselt in den Holtwicker Bach abgeführt.

Löschwasserversorgung

Für das Wohngebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48m³/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 48 m³/h aus dem TW-Netz zur Verfügung gestellt werden.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Hydranten HR 124, 125 und 126.

Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.

Altlasten

Altlasten sind aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht bekannt oder zu vermuten.

Denkmalschutz

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

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 Grundstücke sind bereits abgeräumt und so hergestellt, dass eine Bebauung möglich ist. Daher befinden sich im Planbereich keine Gehölzstrukturen o.ä., sodass ein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Tatbeständen ausgeschlossen werden kann.

Umweltprüfung

Auf die Umweltprüfung kann im vereinfachten Verfahren verzichtet werden.