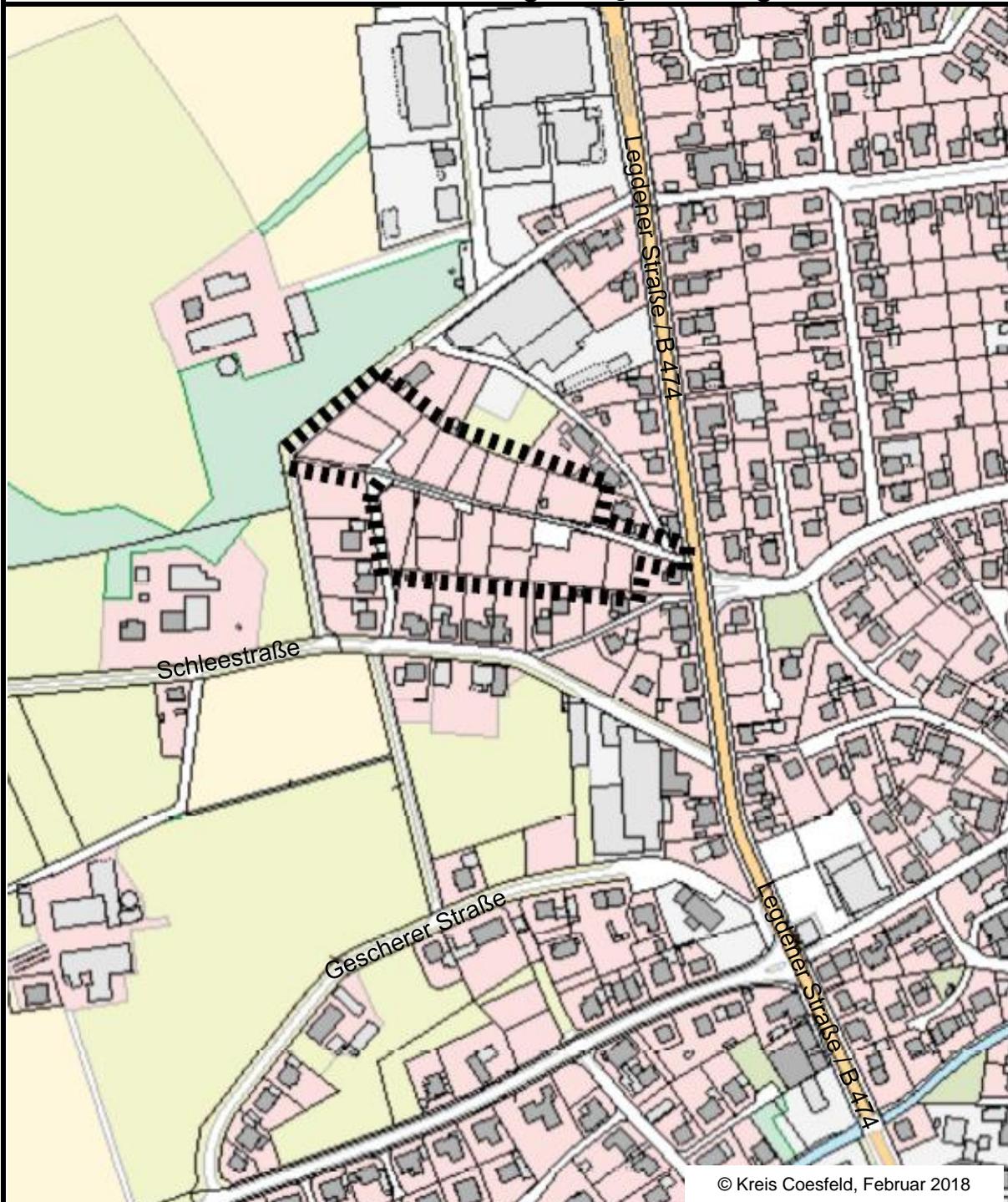


# Gemeinde Rosendahl



1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Am Schlee“ im Ortsteil Holtwick  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch

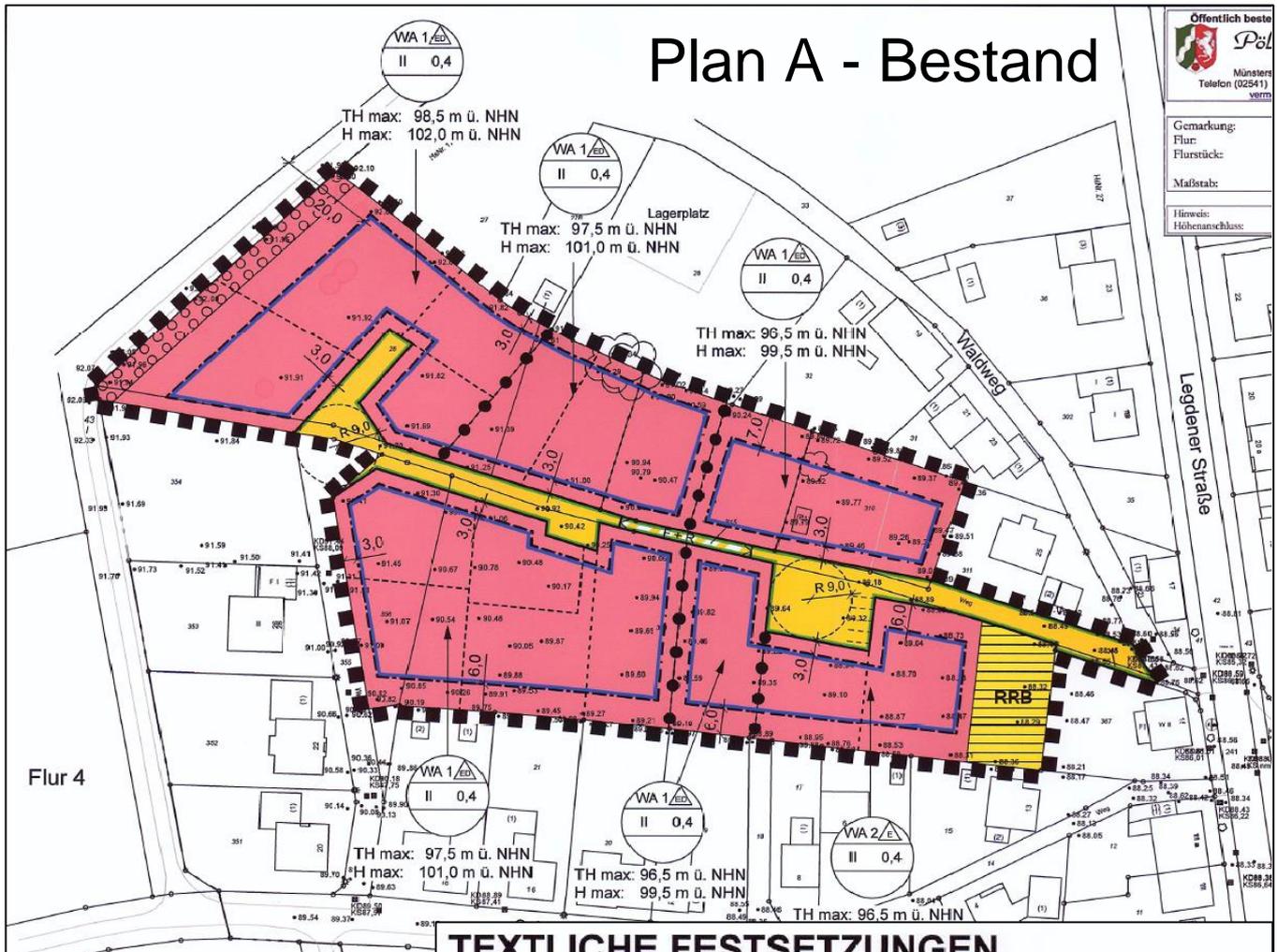


## Planübersicht

■■■■■■■■ Änderungsbereich

Gemarkung Holtwick, Flur 14, tlw.





Öffentlich beste  
PöL  
Münsters  
Telefon (02541)  
verm

Gemarkung:  
Flur:  
Flurstück:  
Maßstab:  
Hinweis:  
Höhenanschluß:

Textliche  
Festsetzungen:  
(auszugsweise)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

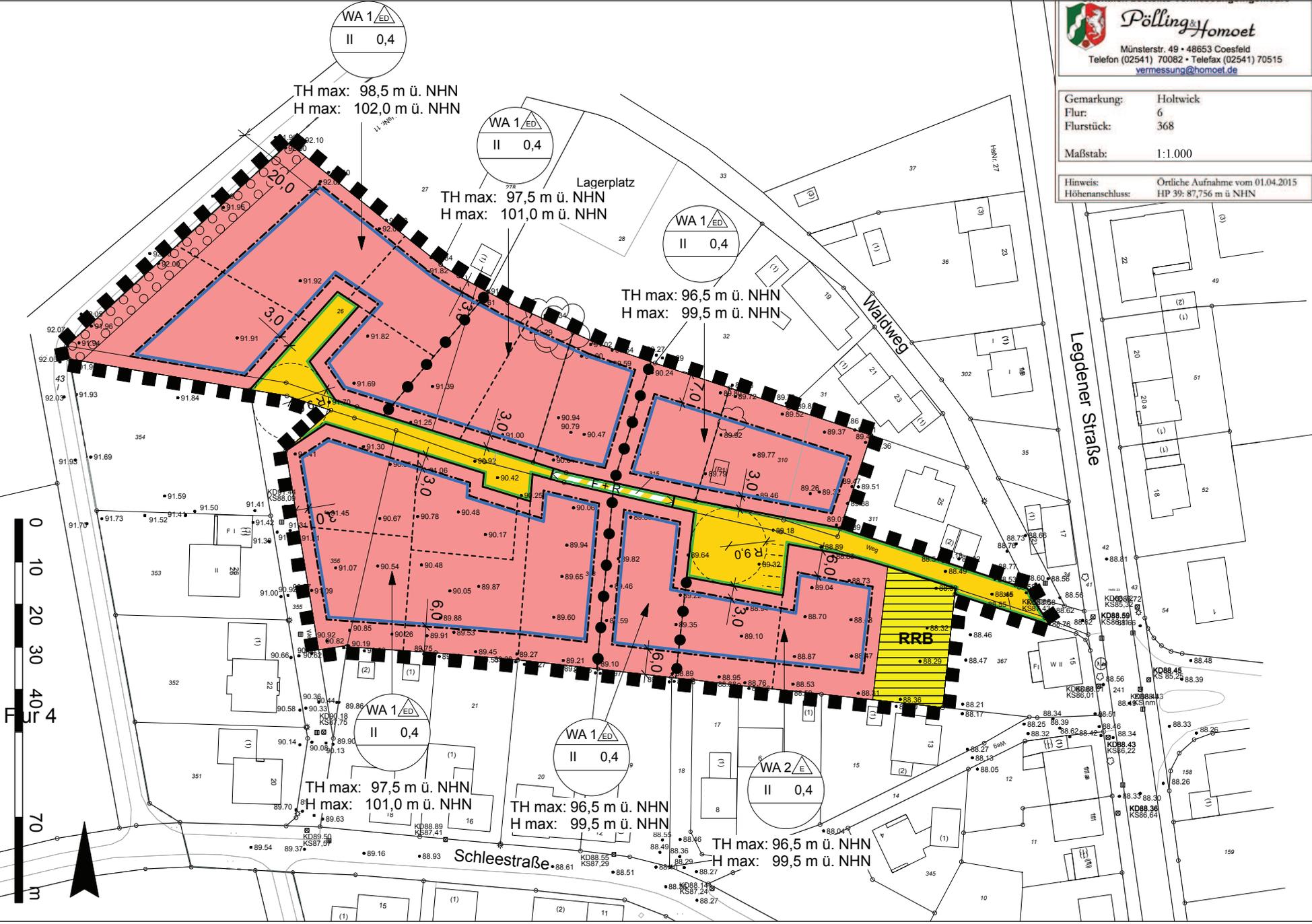
### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet**  
  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen**  
  
Die maximal zulässigen Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter ü. NHN festgesetzt. 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 WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - 3.1** Innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.  
In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen zulässig.
- 4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - 4.1** Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen den Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

**Pölling & Homöet**  
 Münsterstr. 49 • 48653 Coesfeld  
 Telefon (02541) 70082 • Telefax (02541) 70515  
 vermessung@homoeet.de

Gemarkung:	Holtwick
Flur:	6
Flurstück:	368
Maßstab:	1:1.000

Hinweis: Örtliche Aufnahme vom 01.04.2015  
 Höhenanschluss: HP 39: 87,756 m ü. NHN



## Planzeichenerläuterung

### Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA 1, WA 2

Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

#### 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 in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
H max =	Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

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



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



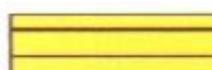
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

< F+R >

Fußweg / Radweg

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



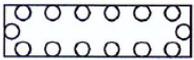
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

RRB

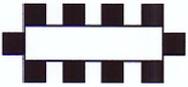
Regenrückhaltebecken

## Fläche zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

## Bestandsdarstellungen und Hinweise



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



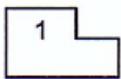
Flurstücksgrenze

Flur 10

Flurnummer

123

Flurstücksnummer



Gebäude mit Hausnummer



Vorgeschlagene Stellplatzanordnung



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 Verwaltung, 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 Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter ü. NHN festgesetzt. 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 mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.  
In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen zulässig.

### **4. Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

- 4.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

### **5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

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

- 5.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2. Artenschutz**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird drauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.
- 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.
- 4. 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**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

Dieser Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_.

.....  
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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schlee“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schlee“ im Ortsteil Holtwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick. Das Plangebiet wird in südlicher Richtung vollständig und in nördlicher Richtung teilweise durch eine bestehende Wohnbebauung bzw. dörfliche Grünstrukturen begrenzt. Im Osten begrenzt die Bebauung an der Legdener Straße das Plangebiet. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg mit dahinterliegendem Waldbestand begrenzt. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schlee“ im Ortsteil Holtwick soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke im gesamten Plangebiet geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, bereits im Bebauungsplan festzulegen, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Dadurch soll den Bauherren ausreichend Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück eröffnet werden.

### **Derzeitige Situation**

Der Änderungsbereich ist derzeit noch unbebaut. Mit der Bauleitplanung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlee“ im Ortsteil Holtwick (Rechtskraft der Bebauungsplanes am 04.07.2017) wurden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Aktivierung von weiteren Bauflächen in Holtwick geschaffen, um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen decken zu können.

### **Änderungspunkt / Hinzugefügt**

#### **Textliche Festsetzungen**

#### **Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

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

*Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Am Schlee“ 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 des Plangebietes wird über zwei Anbindungen an das umgebende Straßennetz gesichert. Der östliche Teil des Plangebietes wird über eine Anbindung an den Waldweg / Legdener Straße (B 474) erschlossen, der westliche Teil durch Anbindung an die Schleestraße.

Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse im Kreuzungspunkt Waldweg / Legdener Straße können über diesen Knotenpunkt jedoch nur fünf Baugrundstücke erschlossen werden, um hier eine übermäßige Belastung des Kreuzungspunktes und daraus resultierende mögliche verkehrliche Konflikte insbesondere im Hinblick auf die hohe Verkehrsbelastung der B 474 zu vermeiden. Eine Verknüpfung zwischen beiden Teilen des Baugebietes ist nicht vorgesehen. Daher ist jeweils eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage (im Westen für PKW, im Osten für Müllfahrzeuge) vorgesehen.

Durch die zweiseitige Anbindung des Plangebietes wird die zusätzliche Verkehrsbelastung in den umgebenden Wohn- und Sammelstraße auf ein verträgliches Maß reduziert. Die interne Erschließung des Wohnquartiers, die die Qualität einer Wohnstraße besitzt, ist aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung mit einer reduzierten Breite von 6,00 m als Mischfläche vorgesehen. Im östlichen Teil ist im Bereich der Wendeanlage die Anordnung von öffentlichen Besucherstellplätzen vorgesehen. Weitere Besucherstellplätze sind straßenbegleitend entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

Die beiden Straßenzüge werden durch einen Fuß- und Radweg verbunden.

### **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 System in der Legdener Straße abgeleitet. Das Regenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes eingeleitet und von dort gedrosselt über ein Pumpwerk in den Regenwasserkanal in der Handwerkerstraße eingeleitet. Die erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

### **Löschwasserversorgung**

Für das Wohngebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von 2 Stunden anzusetzen.

Die Löschwasserversorgung soll im Plangebiet über die Erweiterung des Trinkwassernetzes mit entsprechender Anordnung von Hydranten sichergestellt werden.

### **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.