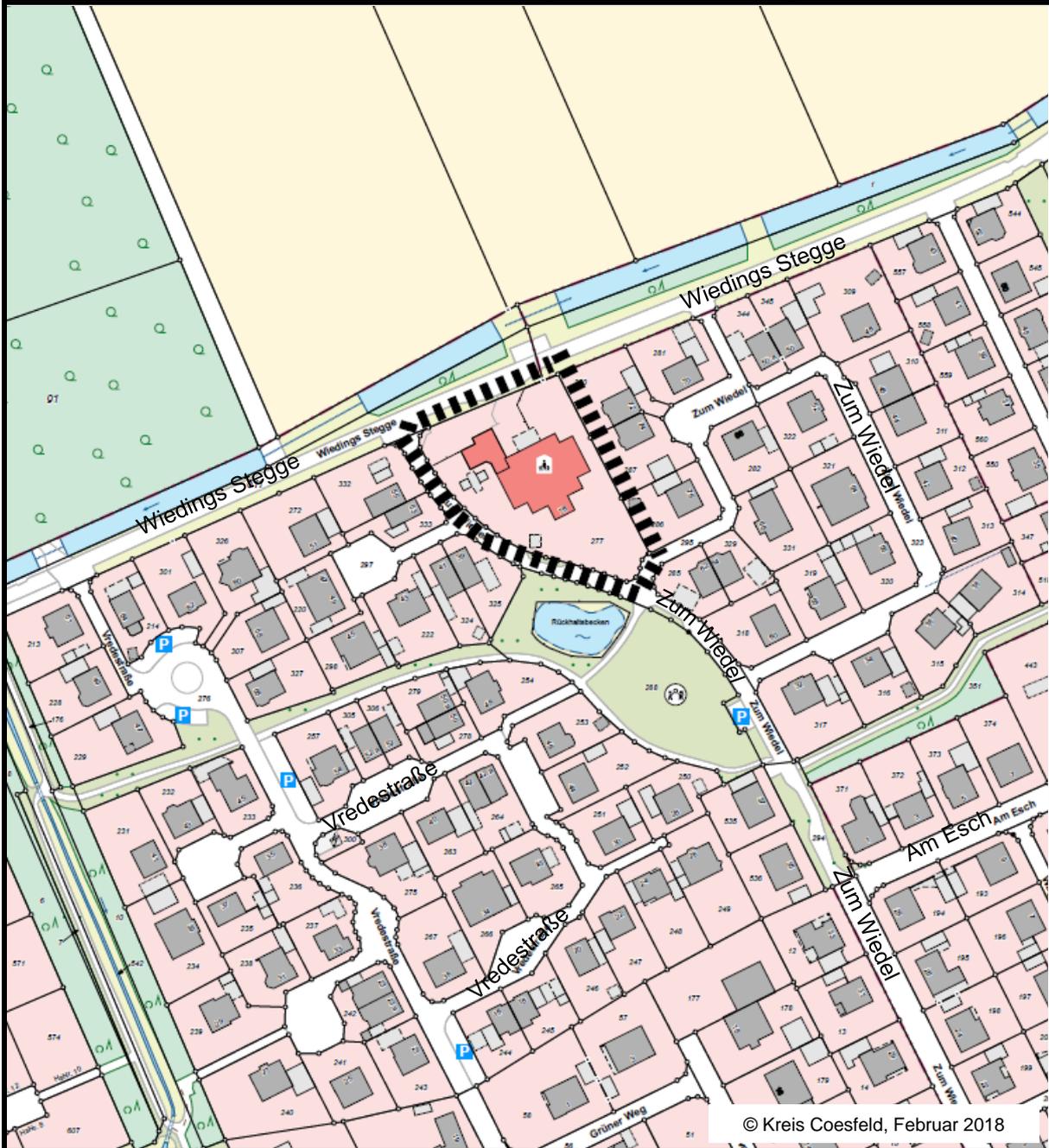


Gemeinde Rosendahl



6. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwick Nord“ im Ortsteil Osterwick im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch



Planübersicht

■■■■■■■■ Änderungsbereich

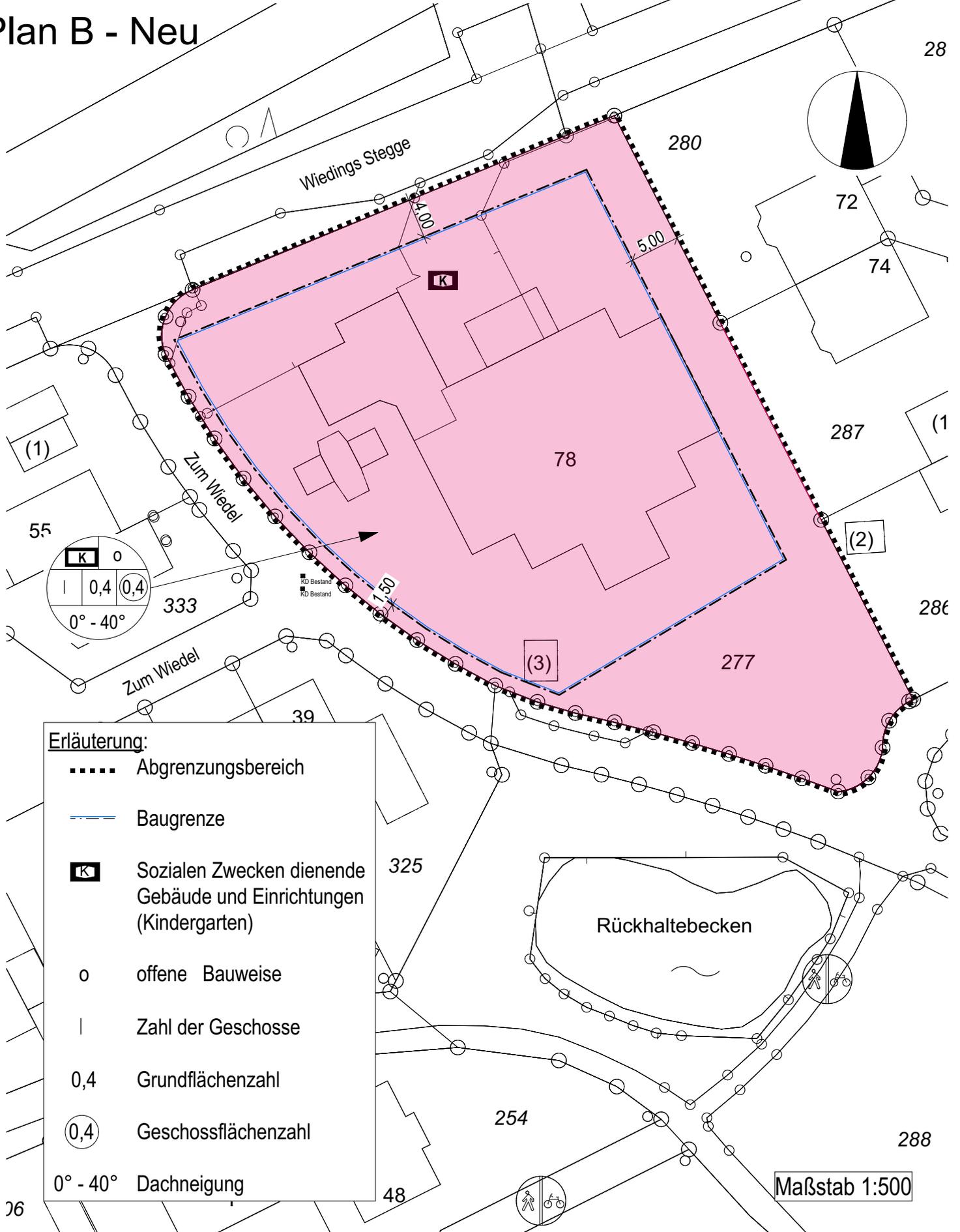
Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück 277



6. Änderung des Bebauungsplanes "Osterwick Nord"
 im Ortsteil Osterwick im vereinfachten Verfahren
 gem. § 13 Baugesetzbuch



Plan B - Neu



Erläuterung:

- Abgrenzungsbereich
- - - - - Baugrenze
- K** Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
- o offene Bauweise
- | Zahl der Geschosse
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- 0° - 40° Dachneigung

Maßstab 1:500

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

Gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom bis einschließlic h 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 einschließlic h 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

Gemeinde Rosendahl

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwick Nord“ im Ortsteil Osterwick 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 6. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwick Nord“ im Ortsteil Osterwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Osterwick. Es wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Wiedings Stegge“,
- im Osten durch Wohnhausbebauung,
- im Süden durch die Straße „Zum Wiedel“ sowie
- im Westen ebenso durch die Straße „Zum Wiedel“.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt. Es handelt sich um das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück 277.

Der Änderungsbereich ist derzeit mit einer Kindertagesstätte (Familienzentrum „Fidus“) bebaut, die aufgrund steigender Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder im Ortsteil Osterwick in westlicher Richtung erweitert werden soll.

Dazu ist es erforderlich, die überbaubare Fläche auf dem Grundstück zu erweitern.

Bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwick Nord“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im Jahr 2010 wurde durch eine Baugrenzenerweiterung im nördlichen Bereich die Möglichkeit zur Erweiterung des Kindergartens geschaffen. Ebenso wurde als Dachform auch „Flachdach“ zugelassen.

Änderungspunkt

Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt eine Verschiebung der Baugrenzen im westlichen Bereich von derzeit 6,00 m auf 1,50 m.

Alle weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Osterwick Nord“ 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 Schutzgebietesnetzes NATURA 2000.

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

Erschließung

Das Plangebiet grenzt im südlichen und westlichen Bereich an die Straße „Zum Wiedel“. Die Erschließung des Plangebietes ist aber durch die nördlich gelegene Straße „Wiedings Stegge“ gesichert.

Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung ist erfolgt in das vorhandene Mischsystem in der Straße „Am Wiedel“.

Löschwasserversorgung

Für ein Wohngebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden anzusetzen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Art, Nutzung und Bauweise des Gebäudes (Kindergarten) im Bebauungsplan-gebiet wird davon ausgegangen, dass eine besondere Brandgefährdung und somit ein erhöhter Löschwasserbedarf besteht. Es ist dabei eine Löschwassermenge von 96 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Im Umkreis des Plangebietes befinden sich mehrere Hydranten, die in verschiedenen Zweigen des Trinkwasserversorgungsnetzes installiert sind.

Der Hydrant HR 251 befindet sich im Kreuzungsbereich der Straßen „Zum Wiedel“ und „Wiedings Stegge“. Er ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und in einer Entfernung von unter 75 m zum Kindergartengebäude gelegen. Er eignet sich als erste Wasserentnahmestelle für die Feuerwehr.

Zudem ergänzen die Hydranten HR 254 und HR 255 die Löschwasserentnahmestellen, die sich in einer Entfernung von weit unter 200 m zum Plangebiet befinden.

Es ist davon auszugehen, dass durch die vorgenannten Entnahmestellen eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden gesichert ist.

Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.

Altlasten

Altlasten sind 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 Prüfung des Arten- und Landschaftsschutzes wird derzeit vorgenommen und zur Sitzung nachgereicht.

Umweltprüfung

Auf die Umweltprüfung kann im vereinfachten Verfahren verzichtet werden.