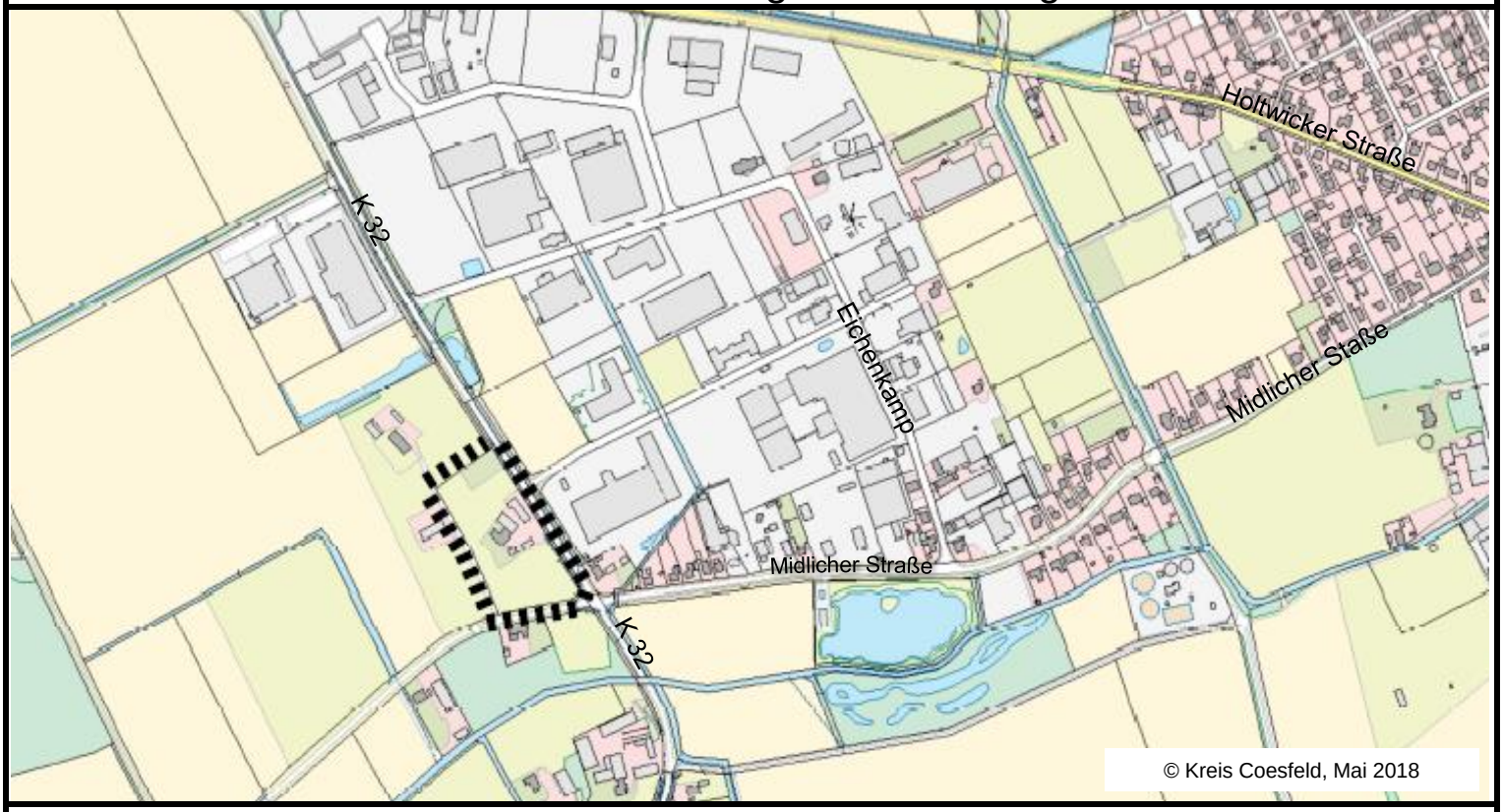
G e m e i n d e R o s e n d a h l

Rosendahl

1. Änderung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Eichenkamp“ im Ortsteil Osterwick im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch



Planübersicht

▮▮▮▮▮▮▮▮▮▮ **Änderungsbereich**

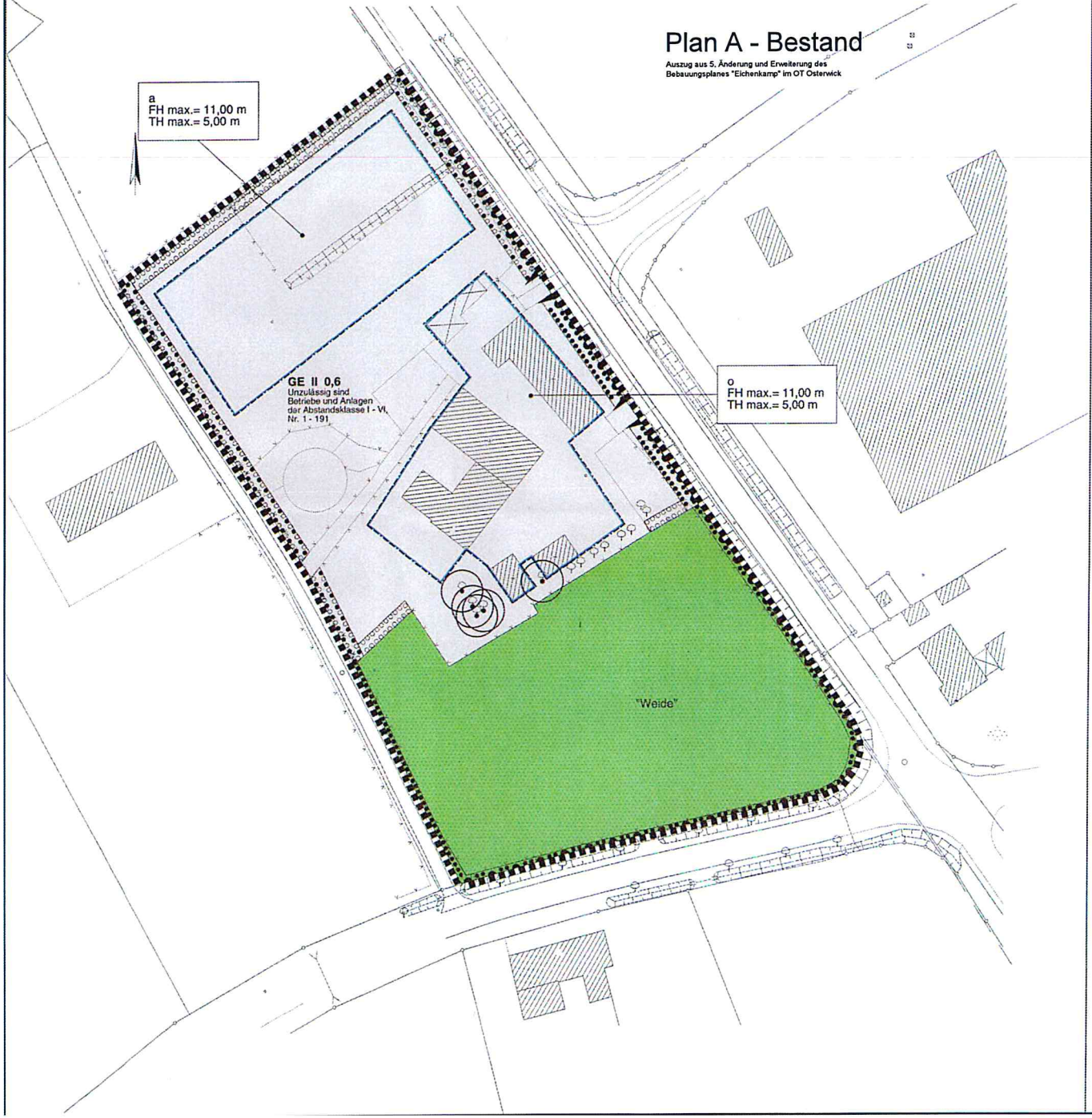
Gemarkung Osterwick, Flur 22, Flurstück 133

N

1. Änderung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Eichenkamp" im Ortsteil Osterwick im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch

Plan A - Bestand

Auszug aus 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Eichenkamp" im OT Osterwick



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- GE — Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,6 — Grundflächenzahl
- F H max = — Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- T H max = — Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche - Zweckbestimmung Weide

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 64 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

Rosendahl

1. Änderung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Eichenkamp" im Ortsteil Osterwick im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch

Plan B - neu



Maßstab 1:100

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE — Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,6 — Grundflächenzahl

F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

T H max = Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche - Zweckbestimmung Weide

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

64 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Rosendahl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4 - 10) BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan (als Anlage zur Begründung) entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind, unzulässig. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3 Einzelhandel ist im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

1.4 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gem. §§ 8 (3) Nr.2 und Nr.3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nicht zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 11,00 m, die Traufhöhe eine Höhe von 5,00 m bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

3.1 In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Flächen ist eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

4.1 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Austall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

1) DENKMÄLER

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 Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG).

2) KAMPFMITTEL

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

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 (BGBI. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI 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 (BGBI S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI 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 (BGBI 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.
Rosendahl, den

…….
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.
Rosendahl, den

…….
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

G e m e i n d e R o s e n d a h l

Begründung zur 1. Änderung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Eichenkamp“ 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 1. Änderung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Eichenkamp“ im Ortsteil Osterwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Osterwick. Es wird begrenzt
- im Süden durch die Midlicher Straße (K 41),
- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg,
- im Norden durch die südliche Grenze des Grundstückes Flur 22, Flurstück 145 im Norden sowie
- im Osten durch die K 32.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt. Es handelt sich um das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 22, Flurstück 133.

Der Änderungsbereich ist derzeit mit mehreren landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

Im Jahr 2004 wurde für den vorgenannten Bereich bereits der Bebauungsplan 5. Änderung und Erweiterung „Eichenkamp“ aufgestellt. Ziel der Aufstellung war es, über den baulichen Bestand hinaus eine bauliche Erweiterung der Hofstelle in Form einer Reithalle in Richtung Norden zu ermöglich. Das Plangebiet wurde in den angrenzenden Bebauungsplan „Eichenkamp“ einbezogen. Es wurden zwei große Baufenster festgesetzt, in denen Bebauung realisiert werden kann.

Nunmehr soll eine Reithalle errichtet werden, die aber außerhalb der festgesetzten Baugrenzen geplant ist. Eine Erweiterung der Baugrenzen ist nötig. Die weiteren Festsetzungen können so bestehen bleiben.

Änderungspunkt
Maß der baulichen Nutzung
Es erfolgt eine Verschiebung bzw. Erweiterung der Baugrenzen wie in der Planzeichnung ersichtlich.

Alle weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 5. Änderung und Erweiterung „Eichenkamp“ 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
Das Plangebiet grenzt im Osten an die Kreisstraße 32 (K 32). Von dort aus bestehen zwei Zufahrtsmöglichkeiten zur Hofstelle. Die Erschließung ist gesichert.

Ver- und Entsorgung
Die Versorgung des Plangebietes ist durch die bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) gesichert.
Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt in die vorhandene Druckrohrleitung in der K 32. Für das Niederschlagwasser besteht eine Einleitungserlaubnis.

Löschwasserversorgung
Aufgrund der Art, Nutzung und Bauweise der Gebäude im Bebauungsplangebiet 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. Laut Rechennetzübersicht für Rosendahl für den Bereich ist eine erreichbare Löschwassermenge von 96 m³/h vorgegeben.

Im Umkreis des Plangebietes befinden sich mehrere Hydranten, die im Trinkwasserversorgungsnetz installiert sind.

Der Hydrant HR 169 befindet sich im Kreuzungsbereich der Straßen „K 32“ und „K 41 / Midlicher Straße“. Der Hydrant HR 189 liegt in der Alfred-Nobel-Straße als Endhydrant einer Trinkwasserleitung. Beide Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und in einer Entfernung von unter 150 m zum Wohngebäude gelegen. Beide eignen sich als Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr.

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.
Es wird auf die Begründung zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Eichenkamp“ verwiesen.

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.

Im Bereich der Änderung befindet sich eine Weide für Pferde. Es sind durch die Änderung daher keine Auswirkungen zu erwarten.

Umweltprüfung
Auf die Umweltprüfung kann im vereinfachten Verfahren verzichtet werden.