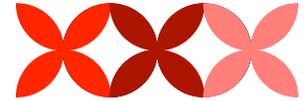
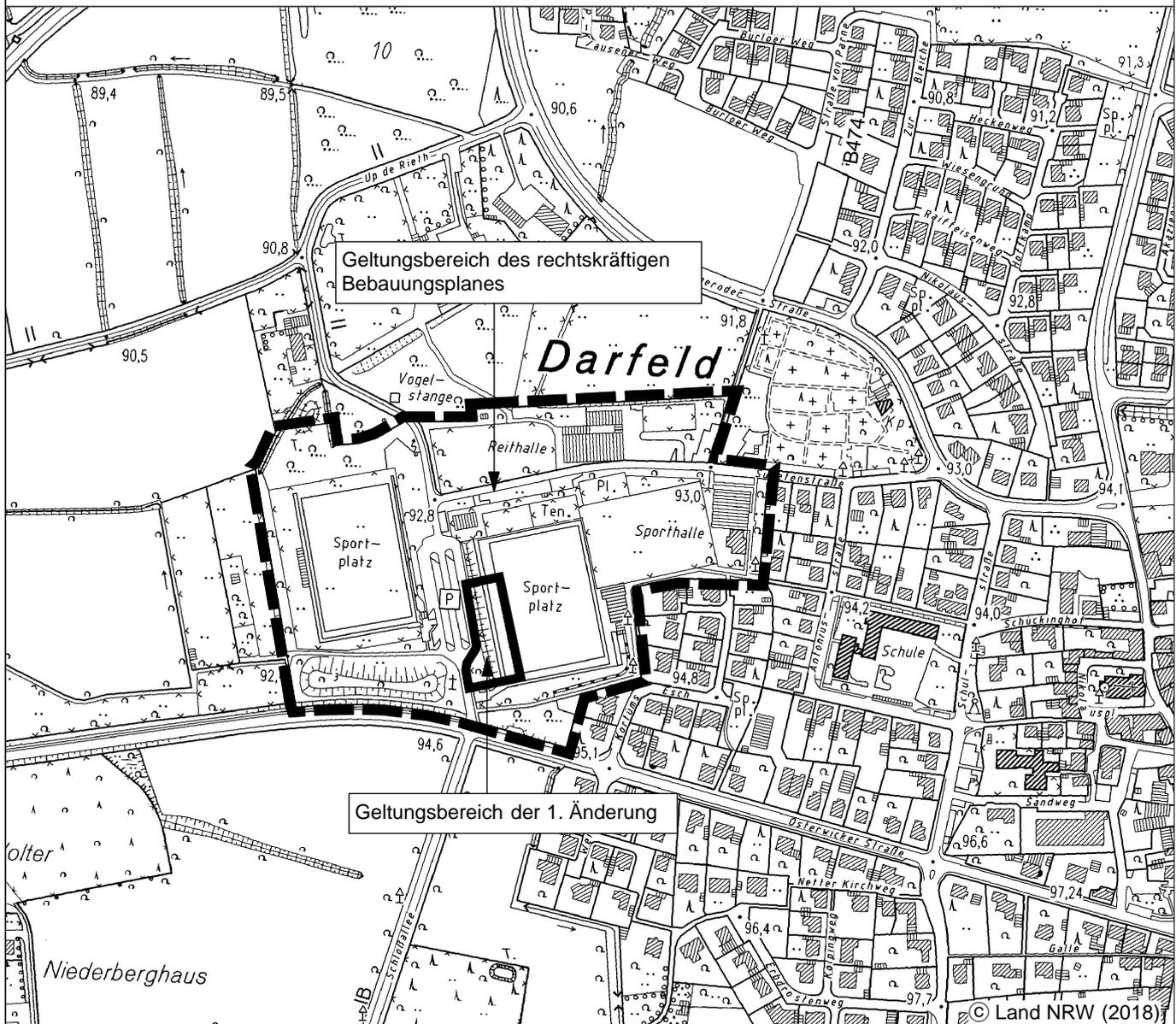


# Gemeinde Rosendahl



## 1. Änderung des Bebauungsplanes

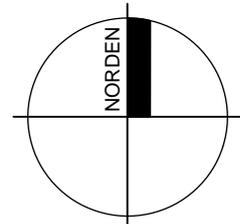
### "Fehlwischkamp" Ortsteil Darfeld



© Land NRW (2018)

Planübersicht 1 : 5.000

Stand	12.11.2018
Bearb.	
Plangröße	
Maßstab	



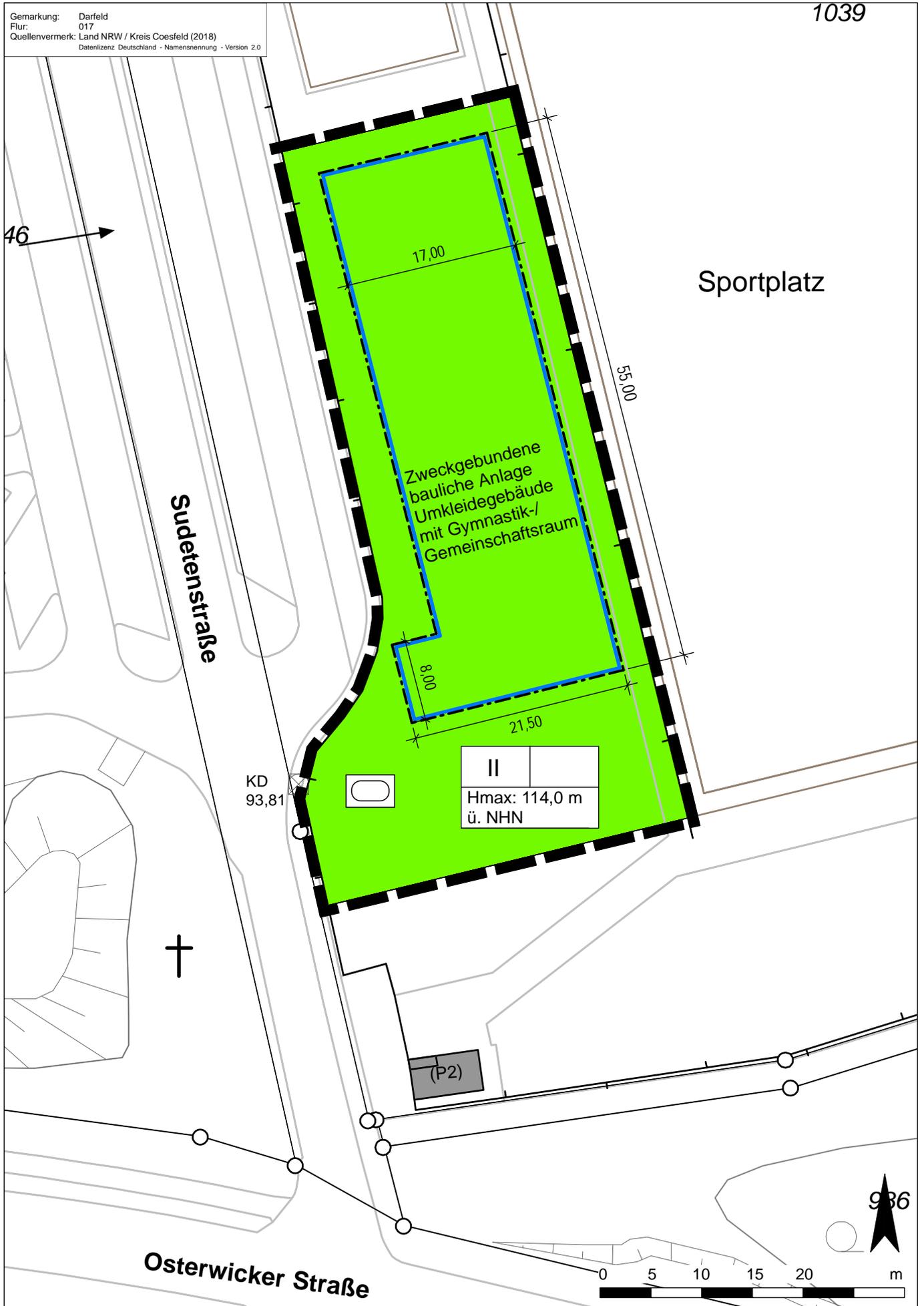
Planbearbeitung:

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

Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes



Planzeichnung der 1. Änderung - Entwurf



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

II 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

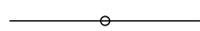
### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

 Flurgrenze

Flur 10 Flurnummer



Gebäude

 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).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 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 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 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 21.07.2018 (GV NRW S. 411), 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.

# ÄNDERUNGSVERFAHREN

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

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

.....  
Heitz  
(Schriftführer)

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Rosendahl, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

.....  
Heitz  
(Schriftführer)

Dieser Bebauungsplan hat in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ bis \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Rosendahl, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Rosendahl, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

.....  
Heitz  
(Schriftführer)

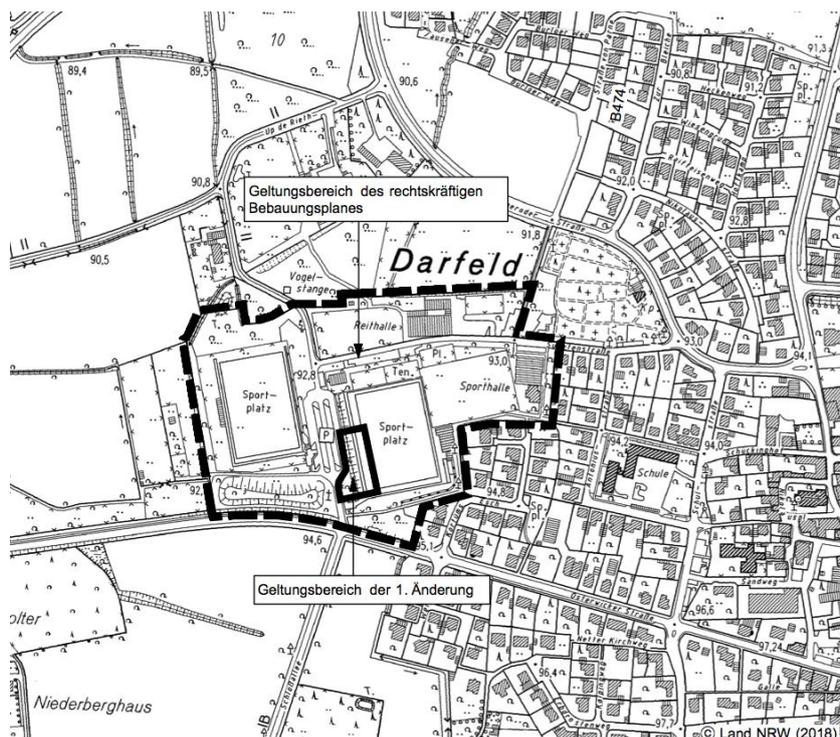
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss diese 1. Änderung des Bebauungsplanes am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rosendahl, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

# 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Fehlwischkamp“

Begründung  
– Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Gemeinde Rosendahl



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
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	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
2.1	Festsetzung einer überbaubaren Fläche für zweckgebundene bauliche Anlagen	4	
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>	
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>5</b>	
4.1	Eingriffsregelung	5	
4.2	Biotop- und Artenschutz	5	
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	6	
4.4	Forstliche Belange	6	
<b>5</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>6</b>	
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 ..... den Beschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Fehlwischkamp“ im Westen des Ortsteils Darfeld, Nördlich der Osterwicker Straße gefasst.

Das Plangebiet umfasst einen rund 1.800 qm großen Bereich im zentralen Bereich des Bebauungsplanes „Fehlwischkamp“ und wird begrenzt:

- im Westen durch die Sudetenstraße,
- im Osten durch ein bestehendes Spielfeld (Kunstrasenplatz),
- im Süden durch einen Fußweg, der um das Spielfeld (Kunstrasenplatz) führt, und
- im Norden durch ein Spielfeld (Beachvolleyball) in einem Abstand von ca. 5 m.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Innerhalb des Sportzentrums an der Sudetenstraße / Osterwicker Straße ist der Neubau eines Umkleidegebäudes erforderlich. Dieses soll in Kombination mit Gemeinschaftsräumen für das Vereinsleben im zentralen Bereich des Sportzentrums an der Sudetenstraße entstehen. Das bisherige Umkleidegebäude im Osten des Sportplatzes soll abgerissen werden.

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

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Gebäudes 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 Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB gegeben. Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Der Änderungsbereich ist derzeit überwiegend durch niedrigwüchsige Rasenstrukturen gekennzeichnet. Im Südwesten des Änderungsbereichs befinden sich zudem drei Baumstandorte. Östlich des Änderungsbereichs grenzt eines der Spielfelder der Sportanlage an den Änderungsbereich an. Westlich angrenzend, getrennt durch eine Heckenstruktur, verläuft die Sudetenstraße mit begleitenden Bus- und Kfz-Stellplätzen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich südöstlich des Änderungsbereichs in einem Abstand von ca. 60 m an der Straße Kortüms Esch.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich 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 Umkleidegebäudes zu schaffen, wird innerhalb des Änderungsbereichs eine überbaubare Fläche für zweckgebundene bauliche Anlagen „Umkleidegebäude mit Gymnastik-/ Gemeinschaftsraum“ festgesetzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Fläche orientiert sich mit einer Abmessung von ca. 17 m x 55 m an dem geplanten Gebäudeumriss. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der

bisherigen Vorplanungen auf eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 114,00 m über NHN begrenzt. Dies entspricht bezogen auf die Höhenlage der Sudetenstraße einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m.

### **3 Erschließung**

Fragen der Erschließung sind von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Diese erfolgt weiterhin von der Osterwicker Straße (L580) über die Sudetenstraße.

## **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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fehlwischkamp“ werden ausschließlich aus niedrigwüchsigen Rasenstrukturen gebildet. Es bestehen durch die Nutzung der Sportanlage als Fußballplatz deutliche Vorbelastungen. Gehölze sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. werden durch die Planung nicht tangiert.

Da mit der vorliegenden Änderung weder eine Entfernung von Gehölzen verbunden ist, noch die Beleuchtungssituation des Sportplatzes verändert wird, 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.

\* 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).

Unabhängig davon sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Abbruchgenehmigung des bestehenden Umkleidegebäudes, die jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung ist, artenschutzrechtliche Fragestellungen zu prüfen.

#### **4.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

#### **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**

Aufgrund des Abstands des geplanten Gebäudes zu der östlich gelegenen Wohnbebauung sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Belange des Immissionsschutzes, über das derzeit planungsrechtlich bisher mögliche Maß hinaus, nicht berührt.

#### **5.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind für die im Änderungsreich 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 November 2018

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15  
48653 Coesfeld