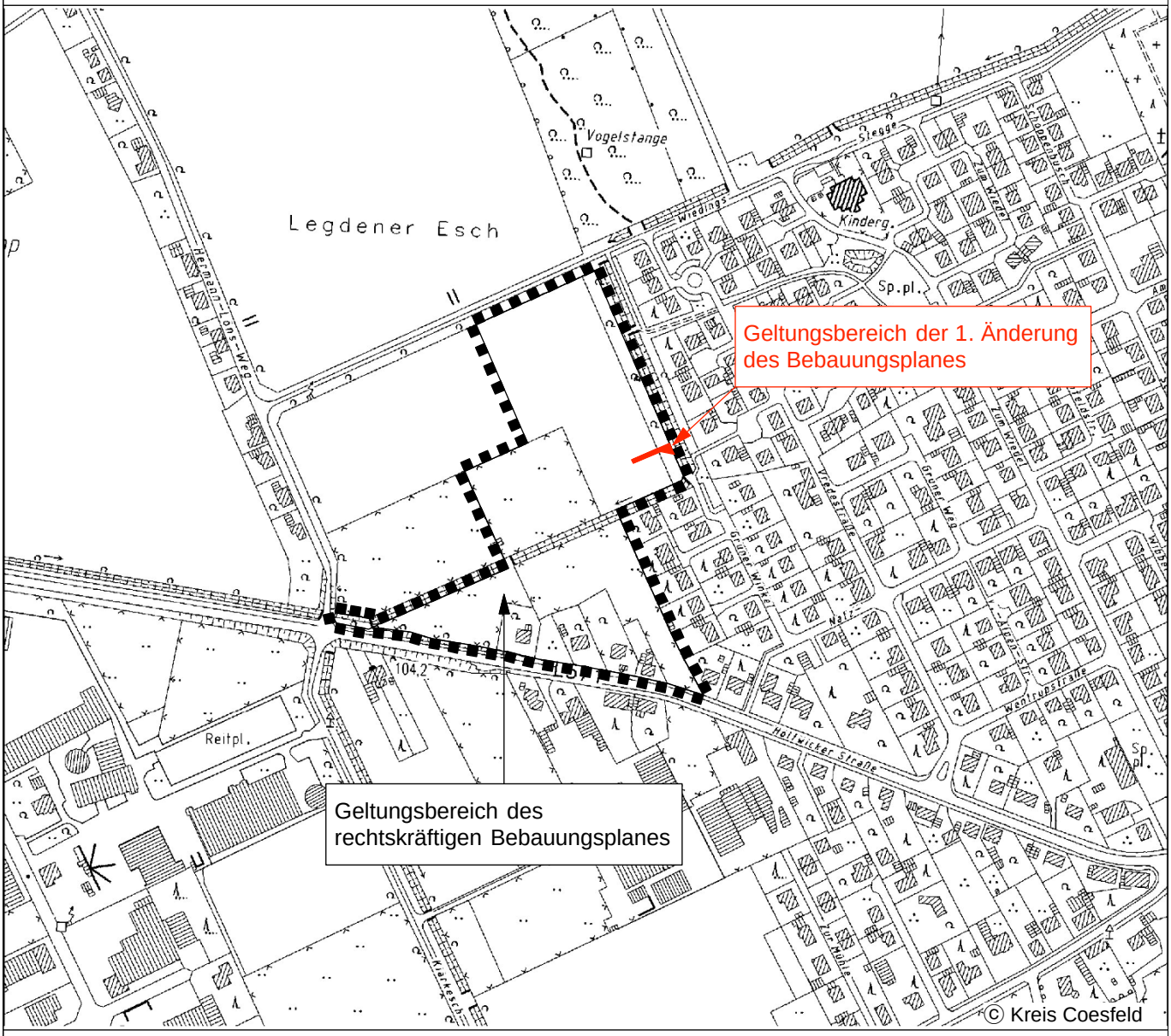
Gemeinde Rosendahl

1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordwestlich der Holtwicker Straße" Ortsteil Osterwick



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	15.01.2019
Bearb.	
Plangröße	
Maßstab	1 : 500

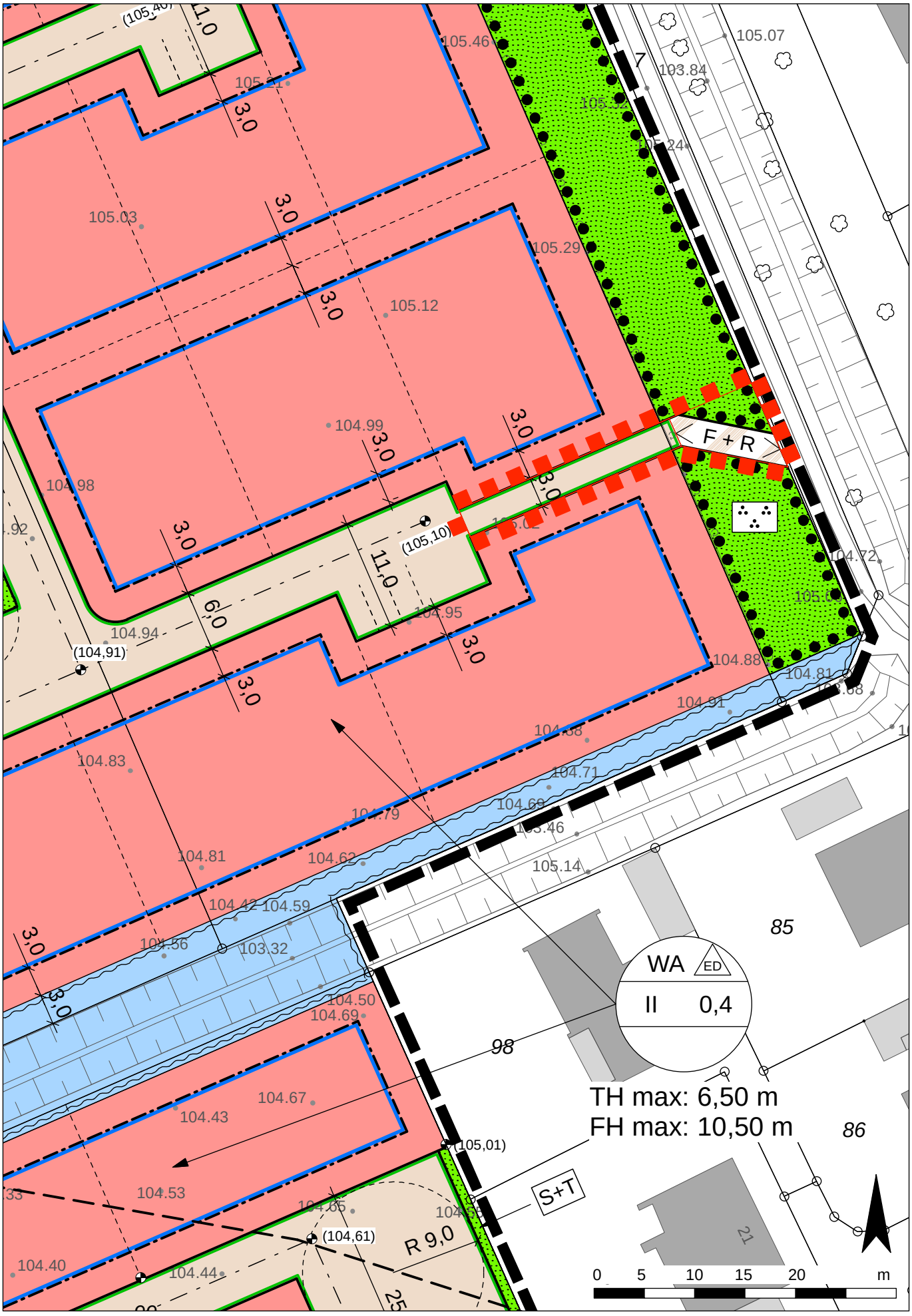
NORDEN

Planbearbeitung:

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

Gemeinde Rosendahl
1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordwestlich der Holtwicker Straße"

Planzeichnung



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
< F + R >	Fußweg / Radweg

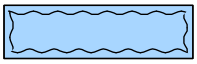
GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung:
	Parkanlage
	Spielplatz
S+T	Schutz- und Trenngrün

Gemeinde Rosendahl
1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordwestlich der Holtwicker Straße"

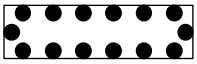
Planzeichenerläuterung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB



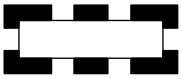
Fläche für die Wasserwirtschaft

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



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

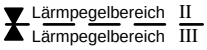
SONSTIGE PLANZEICHEN



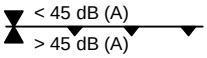
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB



Lärmpegelbereiche



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Mittelungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 5

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

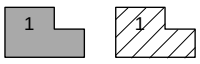
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 10 Flurnummer

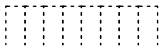
Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

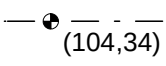


Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Stellplatzanordnung



geplante Höhe der Erschließungsstraße in der Straßenachse

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

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

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.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts von $L_r > 45$ dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die von der Holtwicker Straße abgewandten Gebäudeseiten dürfen die "maßgeblichen Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109 und die verkehrsbedingten Mittelungspegel nachts ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden. Für sonstige Minderungen ist ein gesonderter Nachweis erforderlich."

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

6.1 Die Grünsubstanzen der Flächen mit einem Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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 2018 (Landesbauordnung - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I 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.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am **29.11.2018** gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am **04.12.2018** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den __ . __ . ____

....
Gottheil Heitz
(Bürgermeister) (Schriftführer)

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom **04.12.2018** bis **11.01.2019** einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom **04.12.2018** bis **11.01.2019** einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am__ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rosendahl, den __ . __ . ____

....
Gottheil Heitz
(Bürgermeister) (Schriftführer)

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

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Holtwicker Straße“
im Ortsteil Osterwick im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück 576 tlw. wird durch den Bebauungsplan „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ planungsrechtlich abgedeckt. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.
Es handelt sich um Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg / Radweg“.

Um die anliegenden Grundstücke baulich besser ausnutzen zu können, ist es notwendig, für den vorgenannten Bereich die Zweckbestimmung in „Straßenverkehrsfläche“ umzuwandeln. In der angrenzenden öffentlichen Grünfläche bleibt die Zweckbestimmung „Fußweg / Radweg im östlichen Bereich weiterhin festgesetzt. Somit ist eine komplette Durchfahrt für den Kraftfahrzeugverkehr hier nicht möglich.

In diesem Zusammenhang wird eine Verlegung in südliche Richtung des Fuß- bzw. Radweges in der öffentlichen Grünfläche vorgenommen.

Städtebaulich ist diese Änderung zu vertreten. Dies führt auch zur Erleichterung bei Umsetzung von Bauvorhaben.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich nicht.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem vereinfachten Verfahren von der Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Belange des Artenschutzes sind hier nicht tangiert, da in diesem Bereich weder alter Baumbestand noch eine Teichanlage vorhanden sind.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ weiter.

Satzung
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ im Ortsteil Osterwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch vom …

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), in der zurzeit geltenden Fassung, den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung - und § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV NRW S. 421) - in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am …. die nachfolgende Satzung, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen, zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ im Ortsteil Osterwick beschlossen:

§ 1

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück 576 tlw. und Flurstück 6 tlw.. Die Grenzen des Änderungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.
Die im Änderungsbereich festgesetzte Zweckbestimmung „Fußweg / Radweg“ wird in die Zweckbestimmung „Straßenverkehrsfläche“ umgewandelt.
Der östliche Teilbereich des Fuß- und Radweges wird in der öffentlichen Grünfläche in südliche Richtung verlegt; die Zweckbestimmung „Fußweg / Radweg“ bleibt bestehen.
Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche wird entsprechend angepasst.

§ 2

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ im Ortsteil Osterwick weiter.

§ 3

Die beigefügten Planzeichnungen (**Plan A** - Bestand -; **Plan B** - Änderung -) und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 4

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.