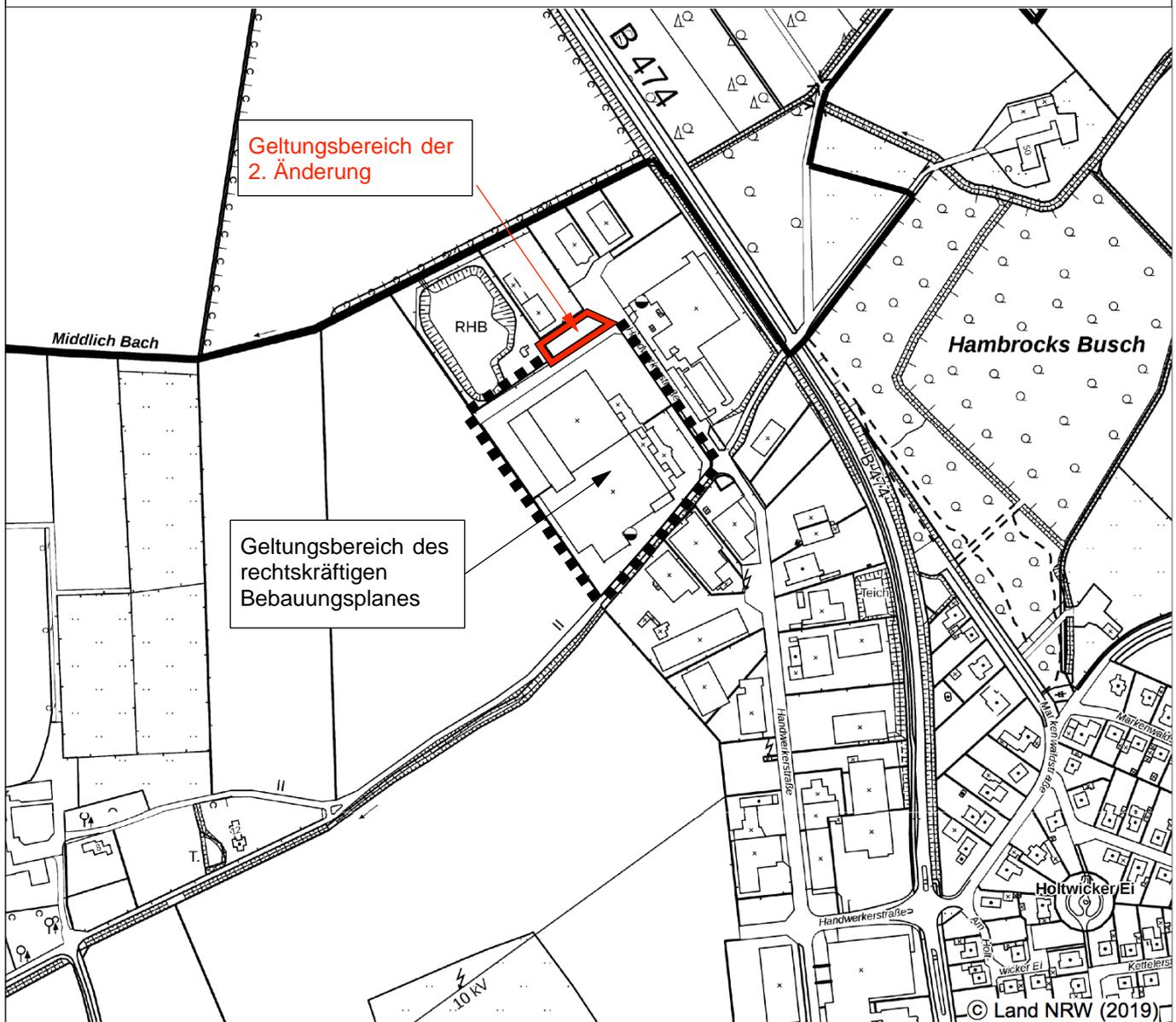




2. Änderung des Bebauungsplanes "Hoffmann" - OT Holtwick



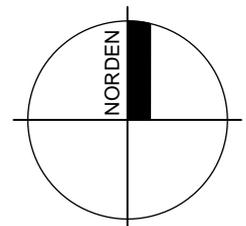
Planübersicht 1 : 5.000

Stand 11.11.2019

Bearb.

Plangröße DIN A4

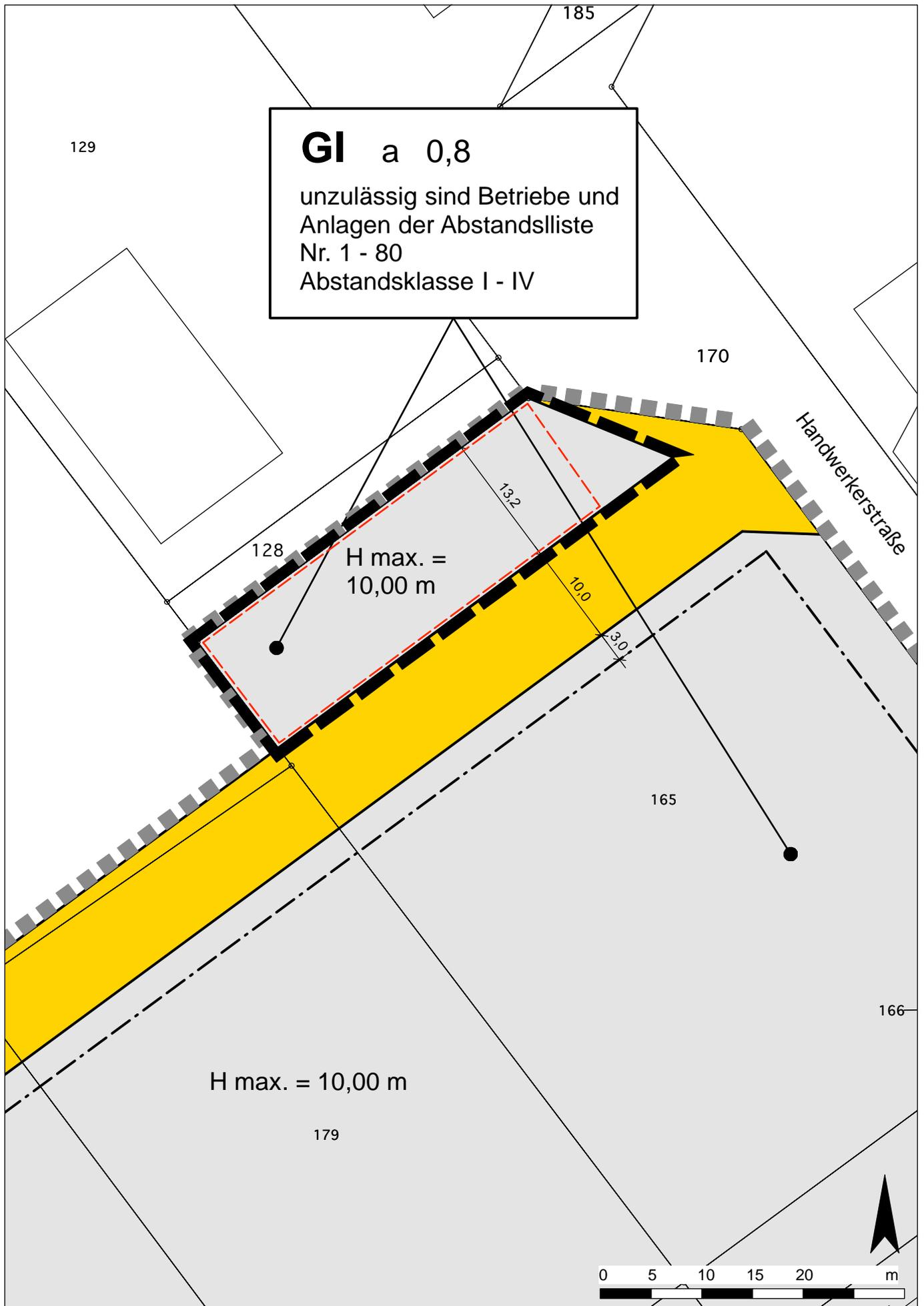
Maßstab

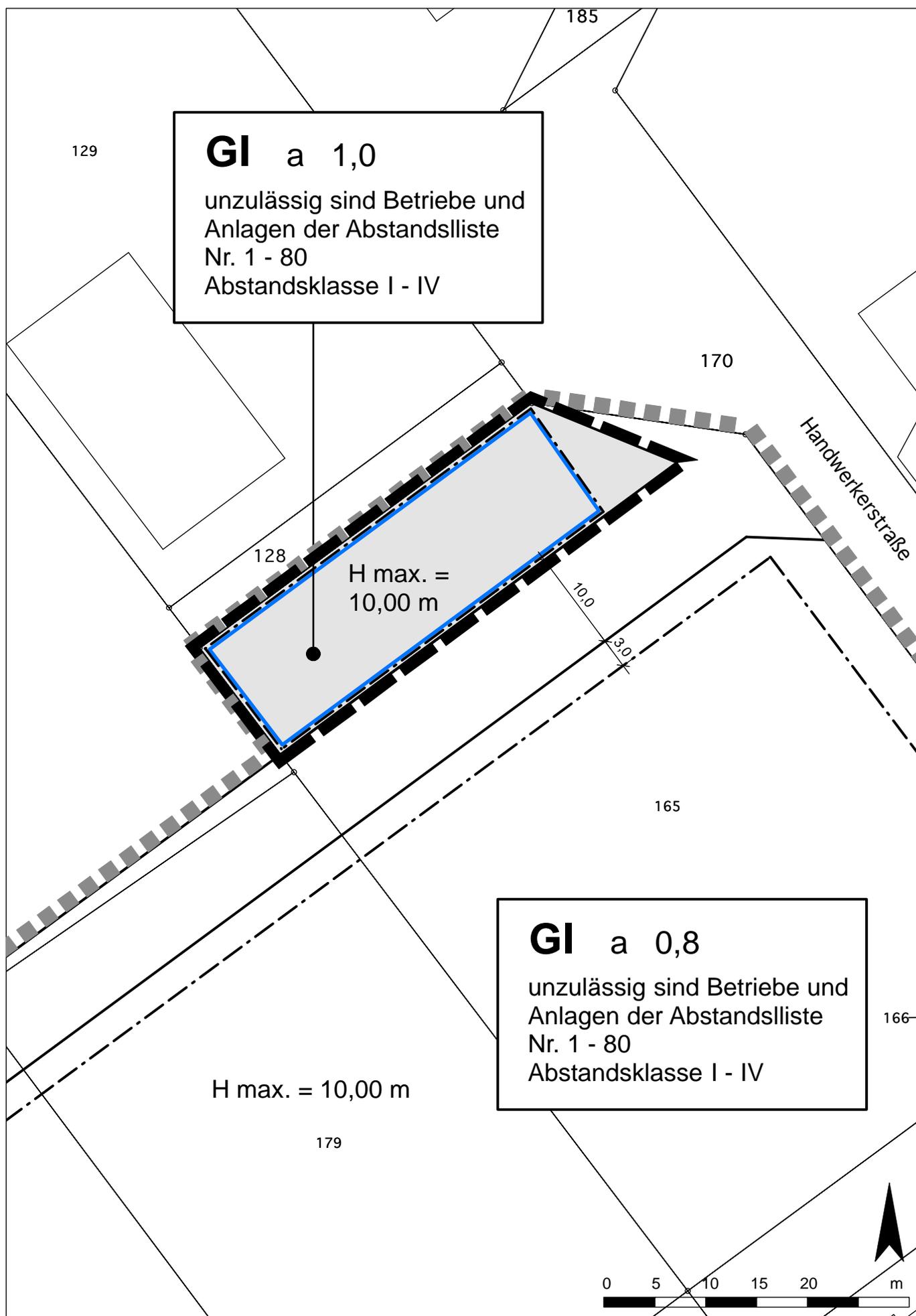


Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
info@wolterspartner.de





PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 GI Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

0,8 Grundflächenzahl

H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf zugeordnete Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

 Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

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

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

 Vorhandene Flurstücksgrenze

165 Vorhandene Flurstücksnummer

 Vorhandene Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4 - 9) BauNVO)

- 1.1 Das Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste) 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der lfd. Nr. 1-80 (Abstandsklasse I-IV) aufgeführt sind.

- 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 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Einzelhandel ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Die Baukörperhöhe wird im Industriegebiet mit maximal 10,0 m bzw. 15,0 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Rosendahl angegeben.
- 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. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

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.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

Wird Bezug auf technische Regelwerke genommen – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5 WERBEANLAGEN

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 474 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG sowie des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

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 2018 - (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.

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 _____ gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 2. 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)

Gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom _____ bis _____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Rosendahl, den _____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ bis _____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Rosendahl, den _____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rosendahl, den _____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Begründung **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hoffmann“ im Ortsteil Holtwick** **im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass, Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hoffmann“ im Ortsteil Holtwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick. Es umfasst das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 4, Flurstück 190. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Fläche, auf der eine Lagerhalle errichtet werden soll, ist im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan als „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ festgesetzt. Planungsrecht zur Umsetzung des Bauvorhabens besteht daher nicht.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzung des Grundstückes und Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Gewerbetriebes geschaffen werden.

Es wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, zudem die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen.

Derzeitige Situation

Das Grundstück im Änderungsbereich wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Geplant ist die Erweiterung des ansässigen Gewerbetriebes durch die Errichtung einer Lagerhalle.

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.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Handwerkerstraße“.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen innerhalb des Plangebietes wird durch die bestehenden Netze sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Für ein Gewerbegebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine erhöhte Löschwassermenge von 96 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet durch zwei auf dem Betriebsgelände der Tischlerei vorhandene Bohrbrunnen mit einer Entnahmemöglichkeit von

jeweils bis zu 1.600 l/min und durch eine an der Handwerkerstraße/Waldweg gelegene Zisterne mit einem Volumen von 400 m³ sichergestellt.

Die erste Löschwasserversorgung wird durch die in den Feuerwehrfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr Rosendahl vorhandenen Löschwassermenge von 3.600 Liter des Löschzuges Holtwick, 3.600 Liter des Löschzuges Osterwick und 2.500 Liter des Löschzuges Darfeld abgesichert. Sollten die Wassermengen nicht ausreichen, kann das öffentliche Trinkwassernetz zur Löschwasserentnahme genutzt werden. In unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände befinden sich die Hydranten HR74 und HR75.

Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt und nicht 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.

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.

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. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln 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.

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 Planbereich befinden sich keine Gehölzstrukturen o.ä., sodass ein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Tatbeständen ausgeschlossen werden kann. Die Belange des Artenschutzes sind hier nicht tangiert, da in diesem Bereich weder alter Baumbestand noch eine Teichanlage vorhanden sind.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich nicht.

Grundsätzlich gilt im Sinne des allgemeinen Artenschutzes, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. bis 30.09. vorgenommen werden dürfen.

Umweltprüfung

Auf die Umweltprüfung kann im vereinfachten Verfahren verzichtet werden.