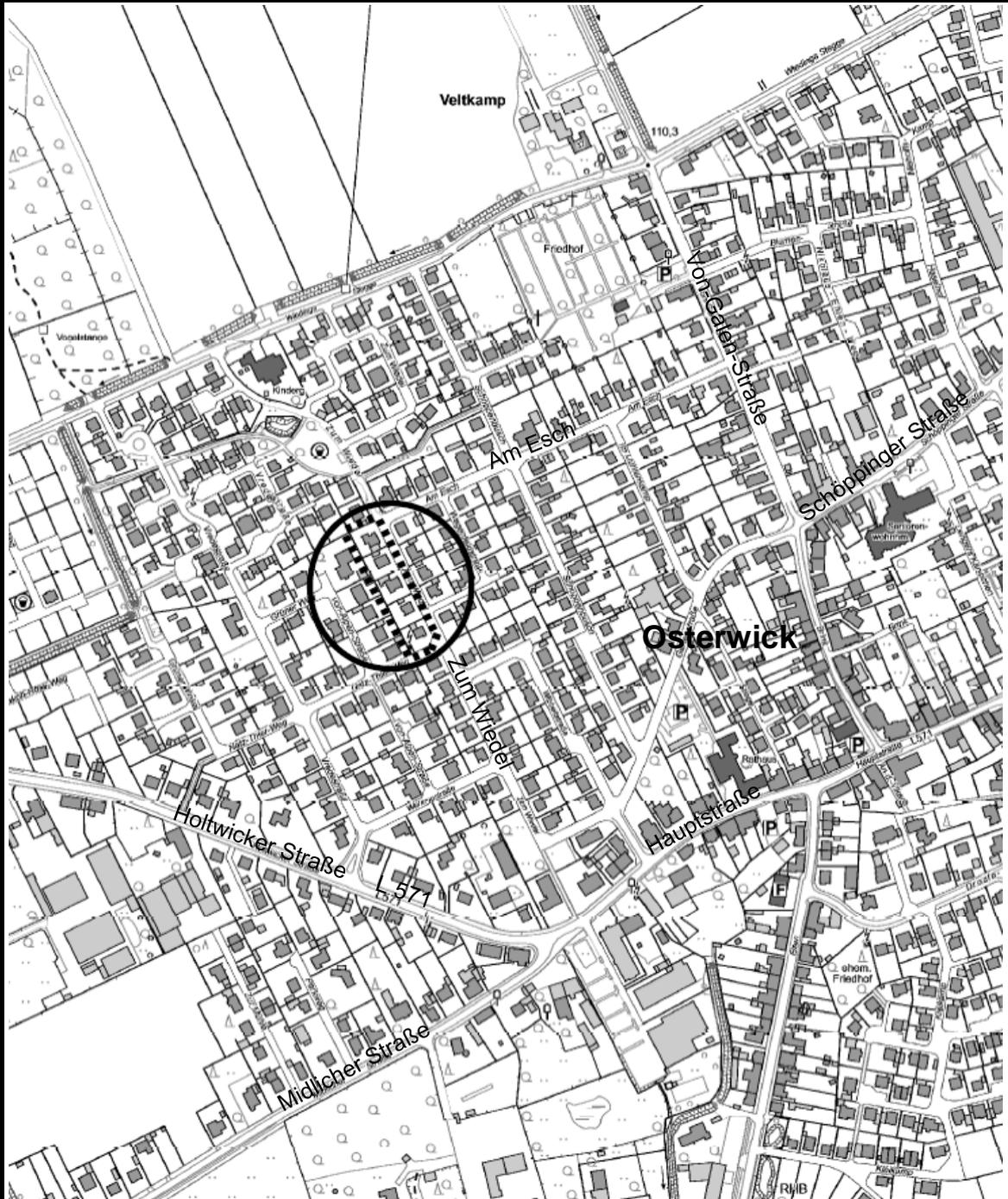


Gemeinde Rosendahl



10. Änderung des Bebauungsplanes
„Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick im
beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch



Planübersicht

■■■■■■■■ Änderungsbereich

Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstücke 12, 13, 14, 15, 16, 17

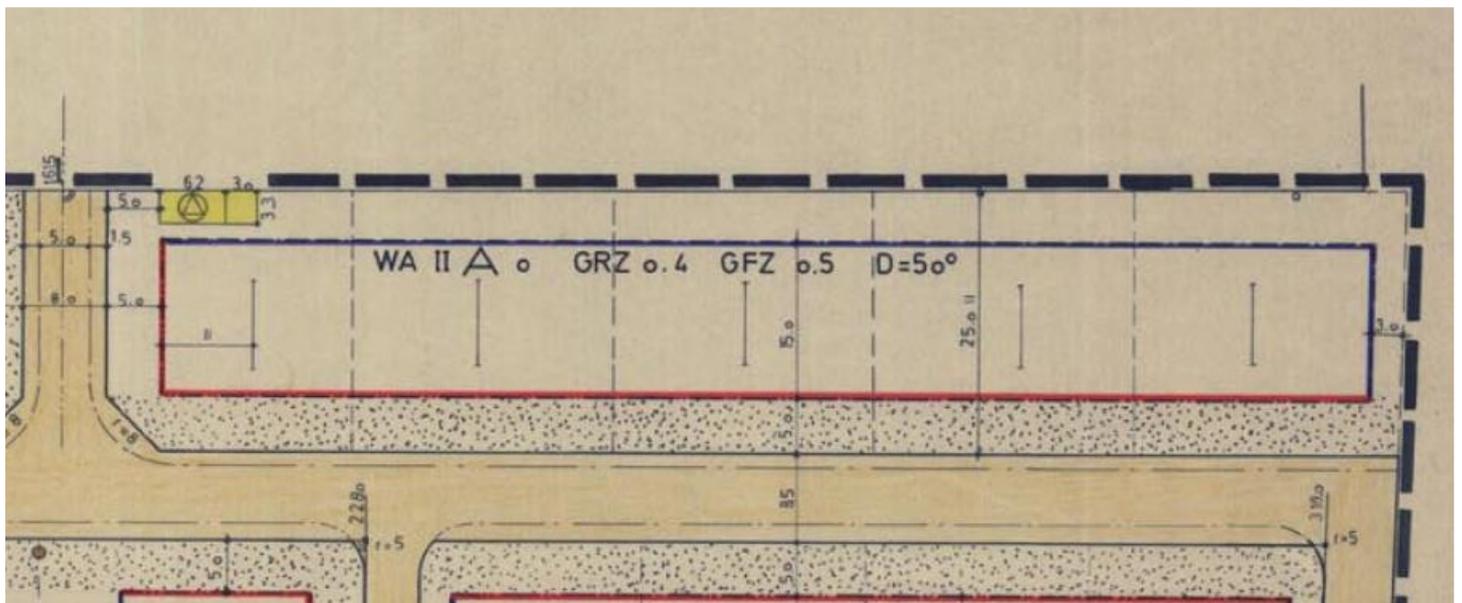


Gemeinde Rosendahl

10. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil
Osterwick im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch

Plan A - Bestand

Auszug



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 03.08.2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

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.

Änderungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ____ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Dieser Beschluss ist am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosendahl, den _____

.....
Gottheil
Bürgermeister

.....
Heitz
Schriftführer

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am _____ beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Rosendahl, den _____

.....
Gottheil
Bürgermeister

.....
Heitz
Schriftführer

Diese 10. Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.

Diese Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Rosendahl, den _____

.....
Gottheil
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rosendahl, den _____

.....
Gottheil
Bürgermeister

.....
Heitz
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 _____

.....
Gottheil
Bürgermeister

Gemeinde Rosendahl

Begründung **zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick** **im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass, Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Osterwick. Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstücke 12, 13, 14, 15, 16 und 17, Zum Wiedel 25, 27, 29, 31, 33. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden. Dadurch soll Bauherren ausreichend Spielraum bei der Erweiterung von Wohngebäuden gegeben werden. Der Gemeinde Rosendahl liegt ein entsprechender Antrag auf Änderung der Dachneigung und Geschossflächenzahl vor.

Der Bebauungsplan „Hiddings Esch“ ist 1974 in Kraft getreten und enthält rechtlich nicht mehr zulässige und entsprechend für die damalige Zeit noch übliche „enge“ Festsetzungen. Daher werden für den Änderungsbereich alle bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgehoben.

Stattdessen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA),
- b) eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen,
- c) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
- d) eine Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut,
- e) eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße,
- f) offene Bauweise (o),
- g) die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig,
- h) Private Grünfläche (Vorgartenfläche).

Für das Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, um die bereits vorhandene durchgängige Struktur der reinen Wohnhausbebauung des Plangebietes zu erhalten, zu sichern und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

Es wird eine zweigeschossige Bauweise zugelassen. Durch die Festsetzung der Höhe der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m und der Traufhöhe von 4,50 m kann hier das Ausmaß der klassischen zweigeschossigen Bauweise reguliert werden.

Entsprechend der üblichen Praxis werden keine Gestaltungsfestsetzungen mehr getroffen. Auch die Festsetzung der Firstrichtung wird aufgehoben.

Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ist nicht vorgesehen.

Städtebaulich sind diese Änderungen zu vertreten.

Derzeitige Situation

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind derzeit alle bebaut.

Mit der Bauleitplanung der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung von Bauvorhaben geschaffen werden. So kann auch die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnraum durch Erweiterungsmöglichkeiten von Wohngebäuden gedeckt werden.

Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld eines Natura-2000-Gebietes.

Erschließung

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

Ver- und Entsorgung

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

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.

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 können Löschwasserquellen im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt herangezogen werden. In diesem Umkreis liegen mehrere Hydranten auf dem Trinkwassernetz; so befinden sich z.B. drei Hydranten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Dies sind die Hydranten HR 239, HR 244 und HR 532.

Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb durch diese Entnahmekquellen eine Löschwasserversorgung gesichert ist.

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.

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Daher befinden sich im Planbereich 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.