

Sitzung des Rates der Gemeinde Rosendahl am 03.09.2020

Unterlagen zu Tagesordnungspunkt 8 (öffentliche Sitzung)

Sitzungsvorlage Nr. IX/874

1. Änderung des Bebauungsplanes „Sökelandweg“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Nachträglich vorgelegte Stellungnahme mit Beschlussvorschlag:

- Stadtwerke Coesfeld GmbH, Schreiben vom 27.08.2020

Nachträglich vorgelegte Stellungnahmen, die keine Bedenken oder Anregungen beinhalten:

- Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Münsterland, Schreiben vom 20.08.2020
- Kreis Coesfeld, Schreiben vom 20.08.2020
- HWK Münster, Schreiben vom 24.08.2020
- IHK Nord Westfalen, Schreiben vom 24.08.2020

Beschlussvorschlag aus der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.08.2020:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in Anlage I beigefügten **und nachträglich vorgelegten** Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken beinhalten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Verfahren vorgetragen wurden.

Der als Anlage II zur Sitzungsvorlage Nr. IX/874 beigefügte Plan mit Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sökelandweg“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Beschlussvorschlag zur Ratssitzung am 03.09.2020:

Dem vorgelegten Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Stadtwerke Coesfeld GmbH vom 27.08.2020 wird zugestimmt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in Anlage I beigefügten **und nachträglich vorgelegten** Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken beinhalten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Verfahren vorgetragen wurden.

Der als Anlage II zur Sitzungsvorlage Nr. IX/874 beigefügte in der Ratssitzung am 03.09.2020 vorgelegte Plan mit Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sökelandweg“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadtwerke Coesfeld GmbH Postfach 1861 48638 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl
FB Planen und Bauen
Postfach 11 09
48731 Rosendahl



Ansprechpartner
Carsten Adam

Telefon
+49 2863 9567-755

E-Mail
c.adam@emergy.de

Datum
27.08.2020

Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Planes „Sökelandweg“, Rosendahl-Darfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum obigen B-Plan möchten wir folgende Hinweise geben:

- Auf den bisher unbebauten Flurstücken 519 + 524 der Gemarkung Darfeld, Flur 17, liegt im Randbereich, ca. 50 cm von der Grundstücksgrenze, eine Wasserversorgungsleitung DN 100 PVC, Bj. 1982, der Gemeinde Rosendahl. Die Leitung liegt außerhalb des zulässigen Baufeldes, jedoch durch die Grundstücksrandlage in einem Bereich, wo oftmals Zäune, Mauern oder Randbepflanzungen gesetzt werden und die Leitung somit überbaut werden würde. Diese Überbauung wäre dann auch in den Bereichen der Absperrungen für die Häuser Sökelandweg 11 + 13 sowie im Bereich der zwei neuen Hausanschlussabsperrungen für die Bauobjekte. Wir schlagen daher eine Umverlegung der Wasserleitung auf einer Länge von ca. 30 m in den Stichweg vor.
- Die Gelsenwasser Energienetze GmbH hat ebenso auf obigen Flurstücken eine Gasversorgungsleitung liegen. Es findet eine Abstimmung mit dem Netzbetreiber über eine mögliche gemeinsame Umverlegung statt. Die Gemeinde Rosendahl wird gebeten zu prüfen, ob der Abwasserkanal in dem Stichweg ggf. mit erneuert werden müsste und ob die obige Umverlegung der Wasserleitung stattfinden soll.
- Die neue Wasserleitung würde aus Gründen der Trinkwasserqualität allein für die Versorgung der 4 Häuser bemessen werden. Der Endhydrant HR 359 würde entfallen. Der im B-Plan geforderte Löschwasserbedarf von 48 m³/h wird jedoch im Regelbetrieb weiterhin durch die vorhandenen Hydranten HR 360 + HR 362 gewährleistet.

Im Anhang erhalten Sie einen Ausschnitt aus dem Wasser-Bestandsplan.

Bei Fragen sind wir selbstverständlich gern für Sie da.

Freundliche Grüße

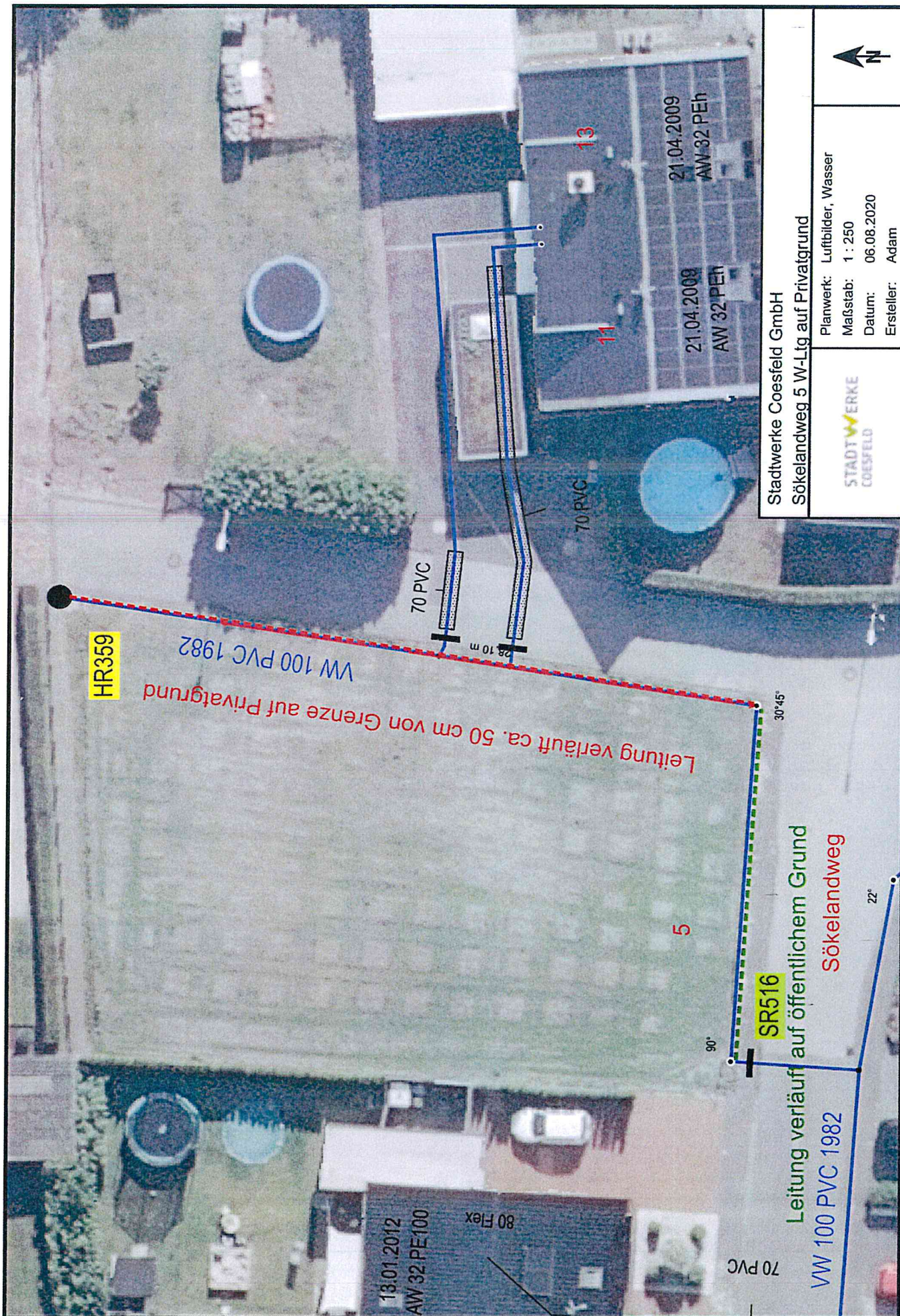


ppa. Andreas Böhmer
Bereichsleiter
Technik/Netze



i. A. Stefan Griep
Abteilungsleiter
Netzentwicklung/EEG-Anlagen

Anlage



HR359

Leitung verläuft ca. 50 cm von Grenze auf Privatgrund
VW 100 PVC 1982

SR516

Leitung verläuft auf öffentlichem Grund
Sökelandweg
VW 100 PVC 1982

13.01.2012
AW 32 PE100

80 Flex

70 PVC

70 PVC

28,10 m

70 PVC

21.04.2009
AW 32 PEH

21.04.2009
AW 32 PEH

Stadtwerke Coesfeld GmbH
Sökelandweg 5 W-Ltg auf Privatgrund

Planwerk: Luftbilder, Wasser
Maßstab: 1 : 250
Datum: 06.08.2020
Ersteller: Adam

STADTWERKE
COESFELD



Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Stadtwerke Coesfeld GmbH vom 27.08.2020 bzgl. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sökelandweg“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

zur SV IX/874

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf den Grundstücken Gemarkung Darfeld, Flur 17, Flurstücke 519 und 524 eine Wasserversorgungsleitung liegt. Die Stadtwerke Coesfeld GmbH schlagen eine Verlegung der Wasserleitung in den Stichweg vor.

Diese Vorgehensweise ist bereits seitens der Verwaltung mit den Stadtwerken und auch mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Gasversorgungsleitung der Gelsenwasser Energienetze GmbH auf den Grundstücken liegt. Auch hier hat es bereits Kontakt seitens der Verwaltung mit den Stadtwerken, dem Vorhabenträger und Gelsenwasser gegeben.

Die Gelsenwasser Energienetze GmbH werden die Leitung nicht in den Stichweg umlegen, sondern Stilllegen und vorne an der Straße abbinden. Für die geplanten Neubauten ist keine Gasversorgung vorgesehen. Die Häuser mit den Hausnummern 11 und 13 haben keinen Gasanschluss. Da für Neubauten, ggfls. zukünftig auch für das Flurstück 405, welches im Bebauungsplan liegt, mit einer KFW-Förderung eine Gasheizung oft nicht realisierbar ist, ist die Gelsenwasser Energienetze GmbH zu diesem Entschluss gekommen.

An der gemeindlichen Abwasserkanalisation im Stichweg sind derzeit keine Arbeiten vorgesehen, sodass eine gemeinsame Maßnahme mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH nicht zu koordinieren ist.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.



Regionalforstamt Münsterland
Albrecht-Thaer-Straße 22, 48147 Münster

Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl



20.08.2020
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
310-11-01.023 2020_111
bei Antwort bitte angeben

Herr Baumgart
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0251 91797-453
Telefax 0251 91797-470

martin.baumgart@wald-und-holz.nrw.de

1. Änderung des Bebauungsplanes "Sökelandweg" im Ortsteil Darfeld
Ihr Schreiben vom 02.07.2020
hier: Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 i. V. m § 13a BauGB

Sehr geehrter Frau Schlüter,

gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes
Münsterland keine Bedenken.

Freundliche Grüße

M. Baumgart
i. A. Martin Baumgart



Bankverbindung
HELABA
Konto :4 011 912
BLZ :300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004
0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Münster-
land
Albrecht-Thaer-Straße 22
48147 Münster
Telefon 0251 91797-440
Telefax 0251 91797-470
muensterland@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl
Fachbereich II
Frau Schlüter
Postfach 1109

48713 Rosendahl



Hausanschrift	Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift	48651 Coesfeld
Abteilung	01 - Büro des Landrates
Geschäftszeichen	
Auskunft	Frau Stöhler
Raum	Nr. 136, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl	02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung	02541 / 18-0
Fax	02541 / 18-
E-Mail	Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet	www.kreis-coesfeld.de
Datum	20.08.2020

1. Änderung des Bebauungsplanes „Sökelandweg“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlüter,

Seitens des Kreises Coesfeld bestehen keine Bedenken gegen Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhler

HWK Münster Bismarckallee 1 48151 Münster

Gemeinde Rosendahl
Postfach 11 09
48713 Rosendahl

Unser Zeichen (bitte angeben):

B3 Hen/Lem

Datum:

24.08.2020

Ihre Fragen beantwortet:

Patrick Henke
Telefon 0251 5203-121
Telefax 0251 5203-235
patrick.henke@
hwk-muenster.de
Zimmer: 221

Ihr Schreiben vom 02.07.2020

Ihr Zeichen: FB II / 621.41

Handwerkskammer Münster
Bismarckallee 1
48151 Münster
Telefon 0251 5203-0
Telefax 0251 5203-106
info@hwk-muenster.de
www.hwk-muenster.dePostanschrift:
Handwerkskammer Münster
Postfach 3480
48019 MünsterSie erreichen uns:
Mo – Do 08:00-17:00 Uhr
Fr 08:00-14:00 Uhr
Zudem nach VereinbarungBankverbindung:
Sparkasse Münsterland Ost
BLZ 400 501 50
Konto 25 092 826
BIC WELADED1MST
IBAN DE36 4005 0150 0025 0928 26Vereinigte Volksbank Münster eG
BLZ 401 600 50
Konto 400 607 100
BIC GENODEM1MSC
IBAN DE27 4016 0050 0400 6071 00**1. Änderung des Bebauungsplanes „Sökelandweg“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung sowie öffentlichen Auslegung der Änderung o. g. Bebauungsplanes tragen wir gemäß §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB keine Anregungen vor.

Freundliche Grüße

Handwerkskammer Münster

im Auftrag

Patrick Henke
Technischer Unternehmensberater - Standortberater
Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung

IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster

Gemeinde Rosendahl
Bauamt
Postfach 11 09
48713 Rosendahl



Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
www.ihk-nordwestfalen.de

Ansprechpartner:
Ulf Horstmann

Telefon 0251 707-240
Telefax 0251 707-8240
horstmann@ihk-nordwestfalen.de

24. August 2020

hst/by

1. Änderung des Bebauungsplanes "Sökelandweg" im Ortsteil Darfeld

Ihr Zeichen FB II / 621.41, Ihr Schreiben vom 02.07.2020, Unser Zeichen: 115971
hier: Verfahren gem. § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

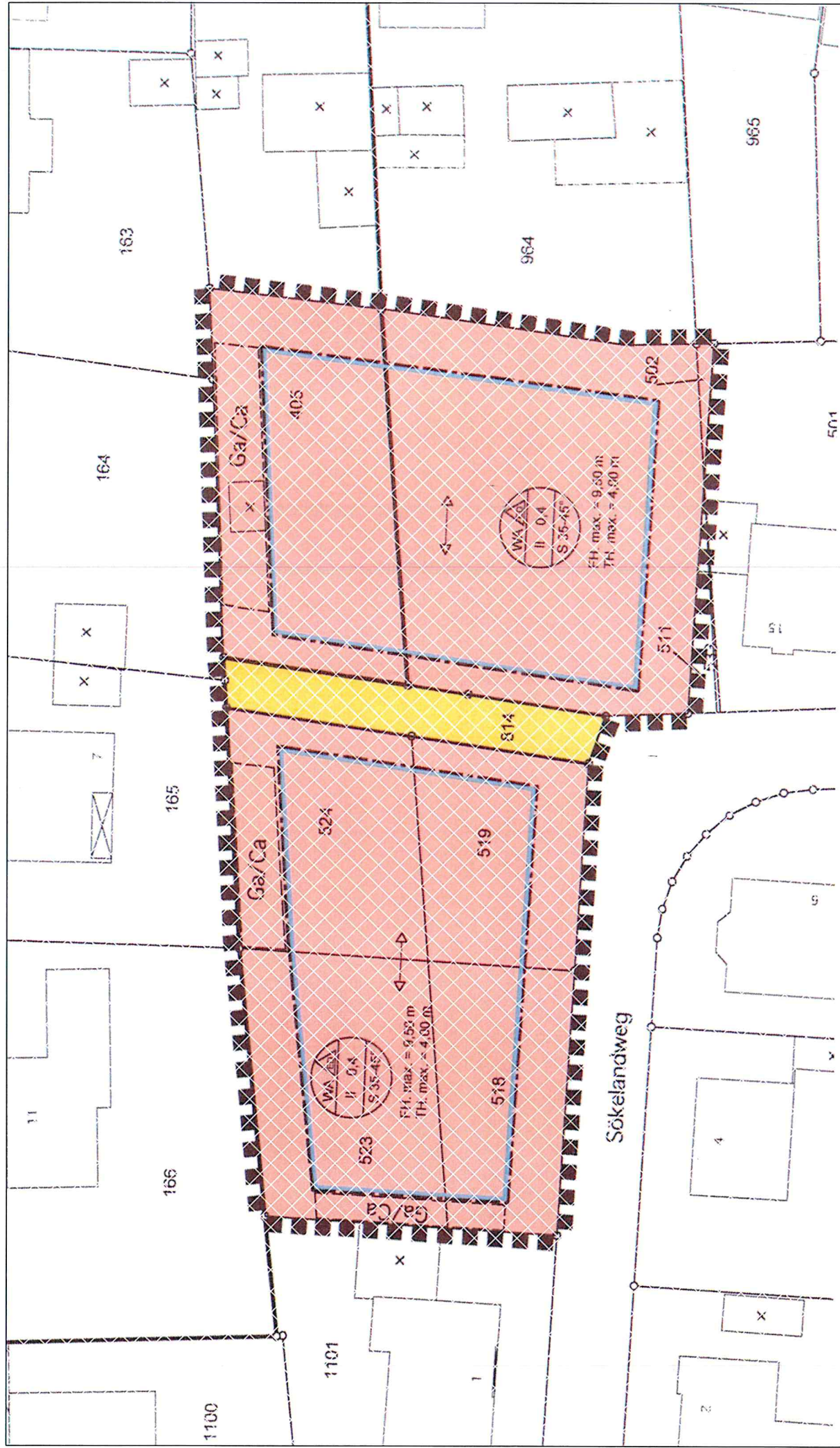
zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 02.07.2020
übersandt wurde, werden von uns weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

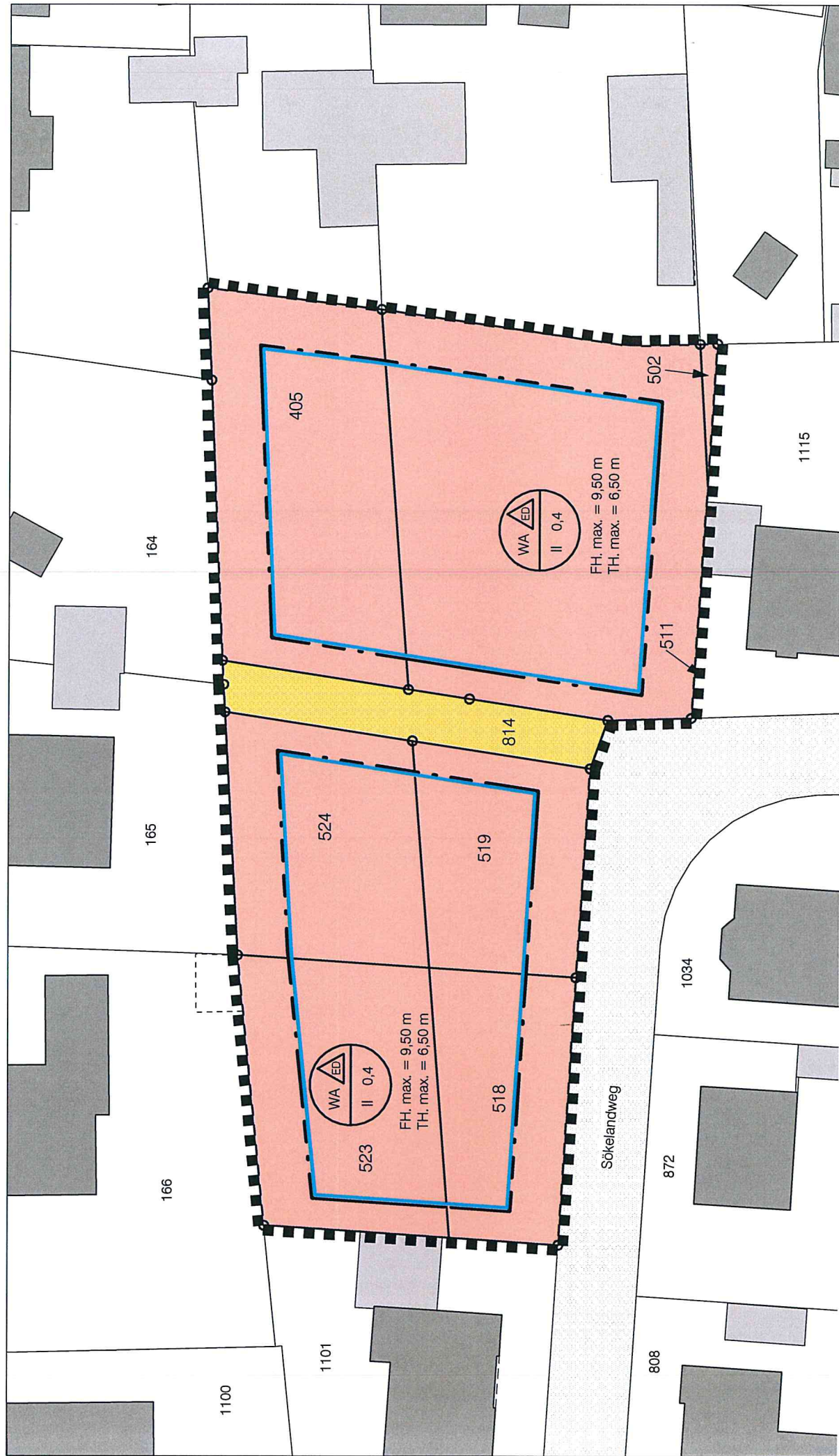
Freundliche Grüße

gez. Ulf Horstmann

**Gemarkung Darfeld, Flur 17,
Flurstücke 405 tlw., 502, 519, 524, 814, 1116, 1117, 1121, 1122.**





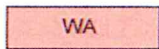


Plan B 1. Änderung 1:500 (DIN A 4)

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

FH max Maximale Firsthöhe bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen

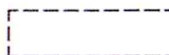


Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

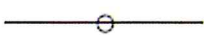


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ga/Ca

Garagen/Carports

Bestandsdarstellungen und Hinweise



Vorhandene Flurstücksgrenze

123

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude

Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB



Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirststrichtung)

S

Satteldach

35 – 45 °

Dachneigung

Text

A Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 – 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) **nicht** zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die festgesetzte Firsthöhe darf die Höhe von 9,50 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Rosendahl angegeben.
- Die Traufhöhe darf die Höhe von 6,50 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Rosendahl angegeben. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante mit der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

3. Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) muss die Grundstücksgröße mind. 250 qm betragen.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 u. 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

B Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Außenwandflächen

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude als Sicht- / Verblendmauerwerk oder Putzbau auszuführen.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.

Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen. Garagen sind mit dem Außenwandmaterial der Hauptbaukörper auszuführen. Die Errichtung von offenen Garagen (Carports) mit Holzverkleidung ist zulässig.

2. Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen der Farbrichtung rot, braun, anthrazit / schwarz einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Material auszuführen. Garagen sind mit dem Material der Hauptbaukörper auszuführen.

3. Dachausbildung

Dachaufbauten sind ab 35° Dachneigung in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortsgängen und 1,50 m unterhalb des Firstes zulässig.

4. Vorgarten / Einfriedungen

Feste Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m.

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.

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.

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 sollten.

3. Kampfmittel

~~Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.~~

Bei der Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wurde durch Auswertung der Luftbildaufnahmen festgestellt, dass die zu bebauende Fläche als „Fläche mit Bombardierung“ ausgewiesen ist.

Die Fläche ist vor Baubeginn für den Kampfmittelräumdienst komplett geräumt und begehbar zu machen. Für die Kennzeichnung der Fläche ist beim Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl eine Koordinatenliste anzufordern. Die betroffene Fläche ist lt. vorgegebenen Koordinaten zu kennzeichnen. Es ist über das Ordnungsamt beim Kampfmittelräumdienst rechtzeitig ein Antrag auf Detektion der Fläche zu stellen.

Im Allgemeinen gilt: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnlich Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl oder durch die Polizei zu verständigen.

4. Einsichtnahme Unterlagen

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

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 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sökelandweg“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass, Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sökelandweg“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Darfeld. Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 17, Flurstücke 405 tlw., 502, 519, 524, 814, 1116, 1117, 1121, 1122. 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 und Errichtung von Wohngebäuden gegeben werden. Der Gemeinde Rosendahl liegt ein entsprechender Antrag auf Änderung der Dachneigung, der Traufhöhe und der Fristrichtung vor, um ein Doppelwohnhaus auf den Grundstücken Gemarkung Darfeld, Flur 17, Flurstücke 519 und 524, errichten zu können.

Folgende Festsetzungen entfallen:

- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfristrichtung),
- Dachform,
- Dachneigung,
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

Es wird entsprechend des Antrages die Traufhöhe von 4,00 m auf 6,50 m festgesetzt. Dies entspricht der ortsüblichen Praxis in der Gemeinde. In den neueren Bebauungsplänen ist diese Höhe ebenfalls regelmäßig festgesetzt.

Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ist nicht vorgesehen.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben bestehen.

Städtebaulich sind diese Änderungen zu vertreten.

Die Flächen im Änderungsbereich sind größtenteils bebaut.

Mit der Bauleitplanung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sökelandweg“ im Ortsteil Darfeld soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung von Bauvorhaben geschaffen werden. So kann auch die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnraum durch Erweiterungsmöglichkeiten und Neuerrichtungen von Wohngebäuden gedeckt werden. Die Änderung kann zudem zu einer Nachverdichtung beitragen.

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 „Sökelandweg“.

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. zwei Hydranten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Dies sind die Hydranten HR 359 und HR 362.

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.~~

Bei der Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wurde durch Auswertung der Luftbildaufnahmen festgestellt, dass die zu bebauende Fläche als „Fläche mit Bombardierung“ ausgewiesen ist. Die Fläche ist vor Baubeginn für den Kampfmittelräumdienst komplett geräumt und begehbar zu machen. Für die Kennzeichnung der Fläche ist beim Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl eine Koordinatenliste anzufordern. Die betroffene Fläche ist lt. vorgegebenen Koordinaten zu kennzeichnen. Es ist über das Ordnungsamt beim Kampfmittelräumdienst rechtzeitig ein Antrag auf Detektion der Fläche zu stellen.

Im Allgemeinen gilt: 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 Flächen im Plangebiet sind größtenteils bebaut. Auf den Grundstücken, die bisher nicht bebaut sind, finden sich einfache Rasenstrukturen wieder. Es befinden sich im Planbereich wenige 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 beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB verzichtet werden.