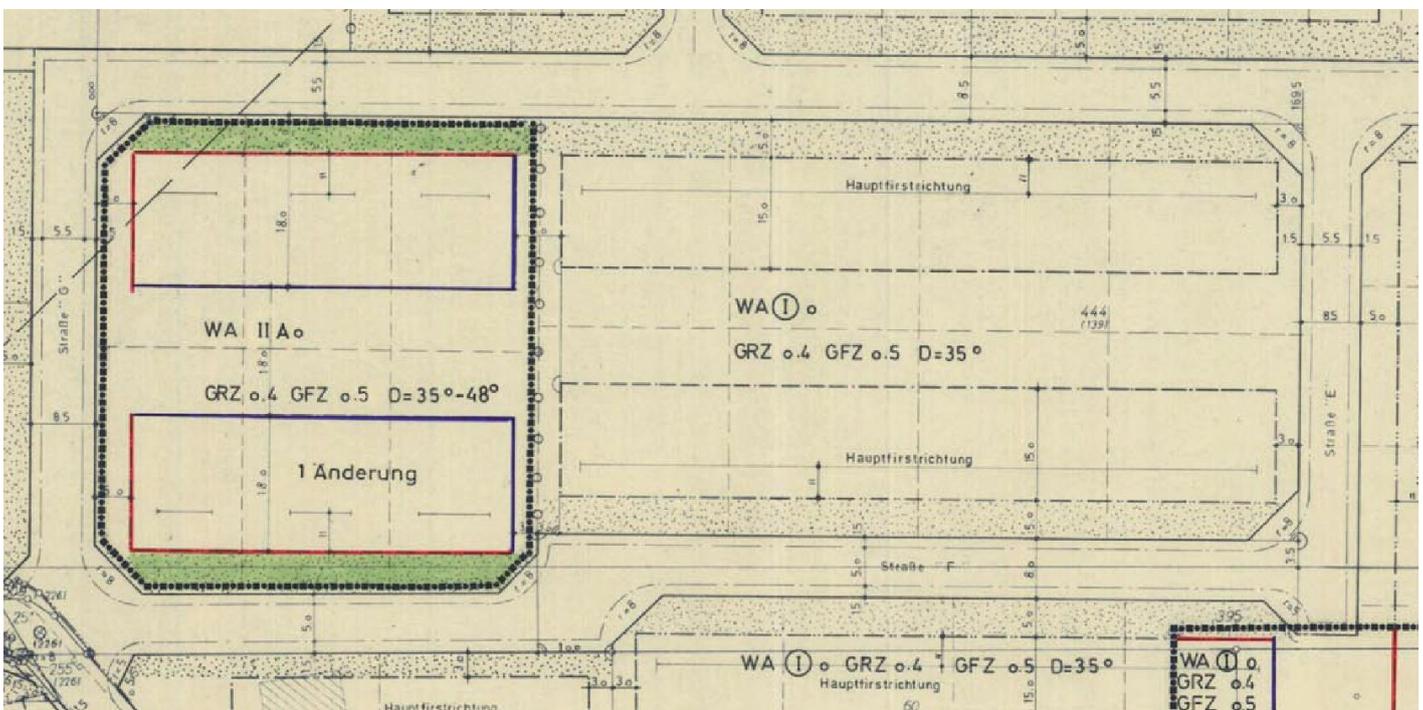


Gemeinde Rosendahl
 12. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil
 Osterwick im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch

Plan A – Bestand

Auszug

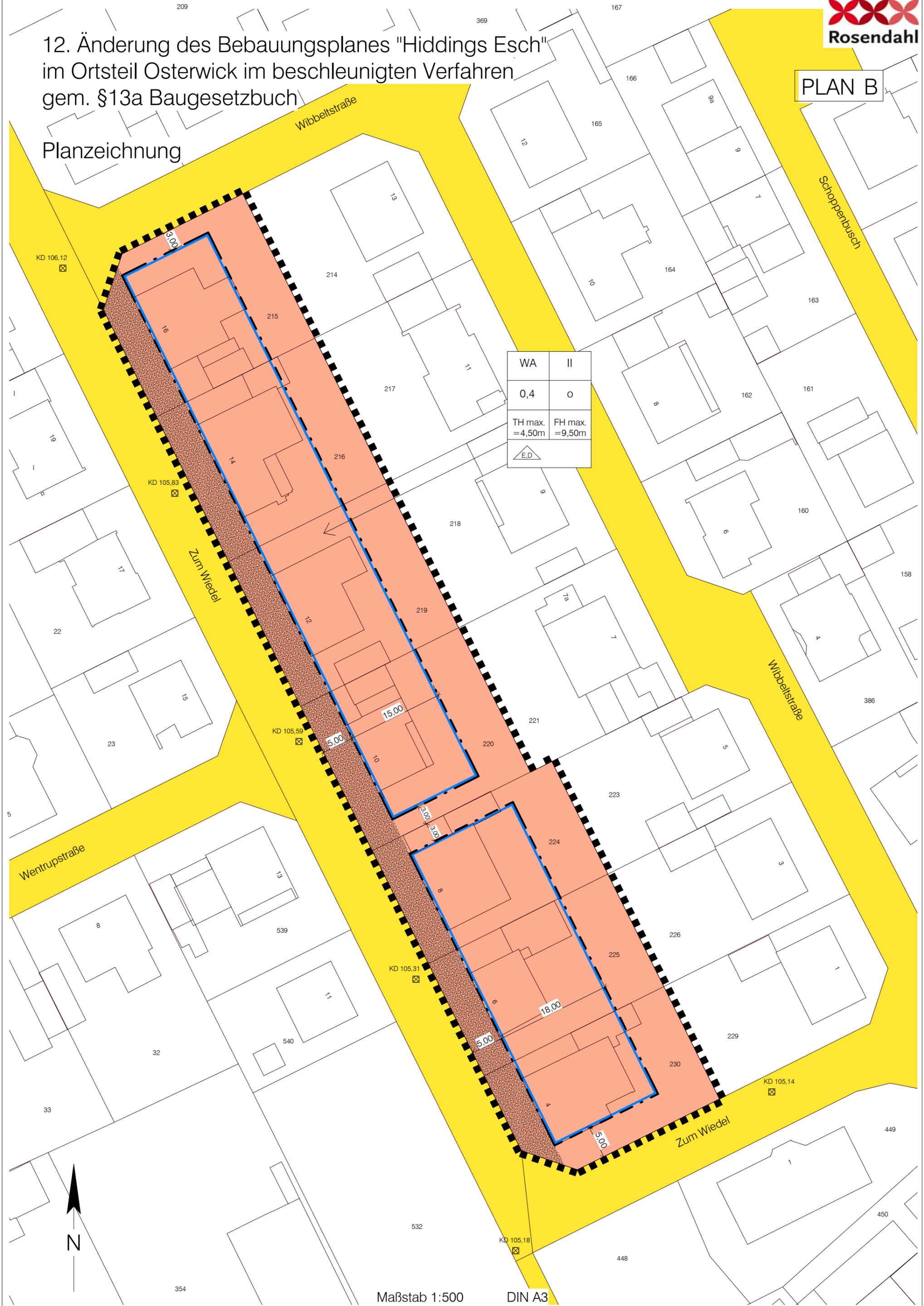


12. Änderung des Bebauungsplanes "Hiddings Esch" im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch

PLAN B

Planzeichnung

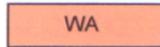
WA	II
0,4	0
TH max. =4,50m	FH max. =9,50m
△ E.D	



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; es wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen

FH max Maximale Firsthöhe bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

o Offene Bauweise



Private Grünflächen (Vorgärten)

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

Bestandsdarstellungen und Hinweise



Vorhandene Gebäude

☒ KD 105,14

Kanaldeckelhöhen in Meter über NHN

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

 Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

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 die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhen) nicht überschreiten.
- Die festgesetzte Traufhöhe darf die Höhe von 4,50 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhen) nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante mit der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Für Anbauten (zu Wohnzwecken) an das Bestandsgebäude ist eine Traufhöhe von bis zu 6,50 m zulässig, wenn die Firsthöhe unter der des Bestandsgebäudes liegt. Diese Anbauten dürfen das oberirdische Volumen des vorhandenen Gebäudes jedoch nicht überschreiten.

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.

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.

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), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

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 vom 14.07.1994 (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.

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 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 12. 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 12. 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 12. 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 15, Flurstücke 215, 216, 219, 220, 224, 225, 230, Zum Wiedel 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16. 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 des Bebauungsplanes 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. Für Anbauten (zu Wohnzwecken) an das Bestandsgebäude ist eine Traufhöhe von bis zu 6,50 m zulässig, wenn die Firsthöhe unter der des Bestandsgebäudes liegt. Diese Anbauten dürfen das oberirdische Volumen des vorhandenen Gebäudes jedoch nicht überschreiten.
- 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 Wohnhausbebau-

ung 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 12. 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 Hyd-

ranten auf dem Trinkwassernetz; so befinden sich z.B. drei Hydranten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Dies sind die Hydranten HR 228, HR 229, HR 230.

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 beschleunigten Verfahren verzichtet werden.