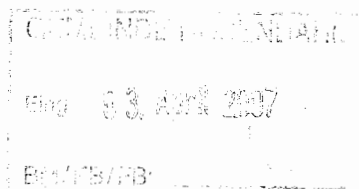


Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl
Bauamt
z. Hd. Frau Musholt
Postfach 1109

48713 Rosendahl



Abteilung: 01 - Büro des Landrats, Kreisentwicklung
Aktenzeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 221
Telefon: 02541 / 18-9111 (Ortsnetz Coesfeld)
02594 / 9436-9111 (Ortsnetz Dülmen)
02591 / 9183-9111 (Ortsnetz Lüdingh.)
Telefax: 9198
E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de
Datum: 30.03.2007

41. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“

Hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Musholt,

seitens des Kreises Coesfeld bestehen gegen die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ keine Bedenken.

Gemäß § 29 Abs. 4 LG tritt der Landschaftsplan Rosendahl mit Rechtskraft des Bebauungsplanes in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Dem Kompensationskonzept wird zugestimmt. Die neu anzulegende Obstwiese ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Ausgleichsüberschuss von 18.546 Biotopwertpunkten kann dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben werden.

Aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Zur besseren Verständlichkeit werden jedoch für den Bebauungsplan folgende Punkte angeregt:

In der Festsetzung A 2.1 und in der Planzeichenerläuterung werden unterschiedliche Bezugspunkte für die Traufhöhe angegeben (OK Erschließungsstraße oder gewachsenes Geländeniveau). Es sollte ein einheitlicher Bezugspunkt gewählt werden.

Lt. Festsetzung A 4.2 können Gartenhäuser und Abstellräume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Lt. Begründung zum Bebauungsplan ist es u.a. Ziel die zum öffentlichen Straßenraum orientierten

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland	59 001 370	(BLZ 401 545 30)
VR-Bank Westmünsterland eG	5 114 960 600	(BLZ 428 613 87)
Postbank Dortmund	19 29 - 460	(BLZ 440 100 46)

Sie erreichen uns ...

Mo. - Do. 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten. Daher wird empfohlen, Gebäude in den Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie auszuschließen.

In der Festsetzung B 2 sind Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig. Es sollte definiert werden, wie die 1,50 m gemessen werden (Länge des Walms oder waagerecht gemessen?)

Lt. Festsetzung B 5 sind „Dachaufbauten ab 30 ° Dachneigung ... zulässig.“

Auslegungsvariante 1: Dachaufbauten müssen mindestens 30 ° Dachneigung haben.

Auslegungsvariante 2: Dachaufbauten sind nur auf Hauptdächern die mind. 30 ° Dachneigung haben zulässig. Es wird empfohlen eine eindeutigere Formulierung zu wählen.

Die Stellungnahme berücksichtigt nicht die Belange des Immissionsschutzes.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Stöhler

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 30.03.2007
(Anlage I, SV VII/525),**

Fachdienst Untere Landschaftsbehörde

Der Hinweis, die neu anzulegende Obstwiese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Fachdienst Bauordnung

Der Hinweis auf die unterschiedlichen im Bebauungsplan angegebenen Bezugspunkte für die Traufhöhe wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird dahingehend redaktionell angepasst, dass für alle festgesetzten Bezugspunkte (Trauf- und Firsthöhen) eine einheitliche Bezugshöhe (Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße) festgesetzt wird.

Der Anregung, die Zulässigkeit von Gartenhäusern und Abstellräumen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche auszuschließen, um das in der Begründung formulierte Ziel, die zur Straßenverkehrsfläche orientierten Vorgartenflächen von baulichen Anlagen freizuhalten, planungsrechtlich umzusetzen, wird gefolgt.

Der Anregung die gestalterischen Festsetzungen B 2 zu präzisieren wird gefolgt. Die Festsetzung B 2 wird dahingehend ergänzt, dass Krüppelwalmdächer bis max. 1,50 m (Länge des Walms) zulässig sind.

Dem Hinweis auf Konkretisierung der Festsetzung B 5 wird gefolgt. Die Festsetzung „Dachaufbauten sind ab 30° Dachneigungzulässig“ wird ersetzt durch:
„Dachaufbauten müssen mindestens 30° Dachneigung haben und sindzulässig.“