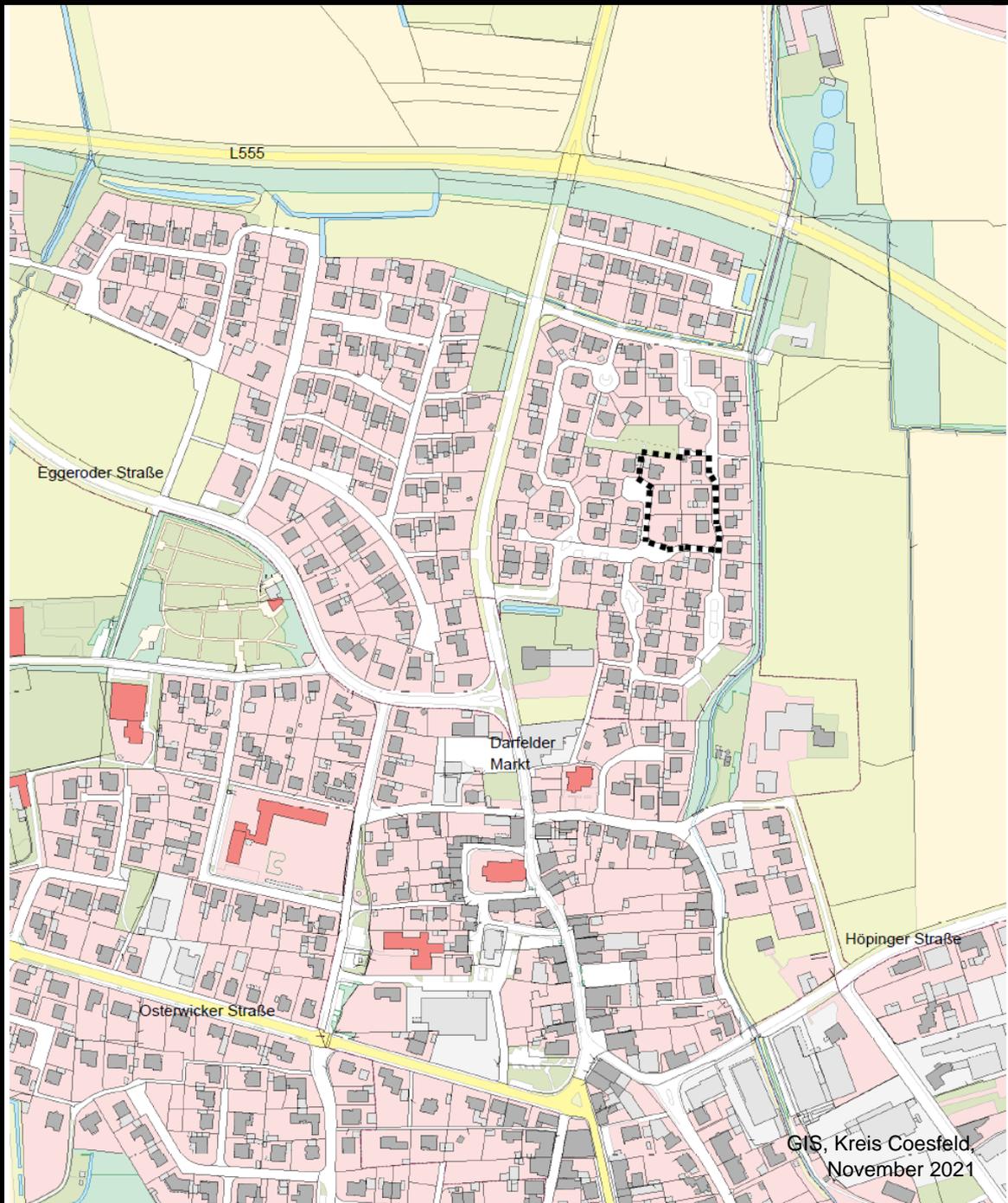


Gemeinde Rosendahl



1. Änderung des Bebauungsplanes „Kortebrey“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch



Planübersicht

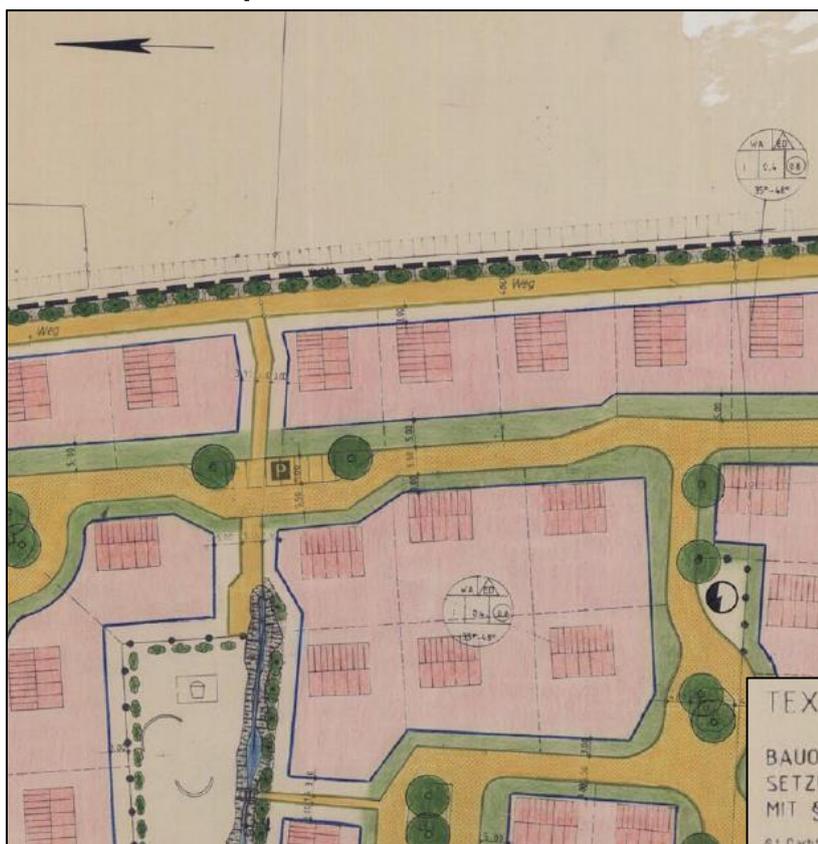
■■■■■■■■ Änderungsbereich

Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke 520, 521, 522, 523, 524, 525



Plan A - Bestand

Auszug Bestandsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM § 9 (4) BAU GB IN VERBINDUNG MIT § 81 BAU O NW

- §1 Dachform - Dachsneithöhe**
Es sind nur Satteldächer (S) und Walmdächer (W) zulässig. Als Sonderform des Satteldaches sind Krüppelwalmdächer (KW) gestattet. In allen Bereichen sind Dachsneithöhe nur max 1/3 der Traufhöhe zulässig.
Dachneithöhe bis zu einer Höhe von 6,80m, gemessen von OK-Rohdecke des letzten Vollgeschosses bis OK-Fußpfette zulässig.
Traufseitige Vor- u. Rücksprünge mit einem Maß gleich oder unter 2/3 der Frontlänge werden von dieser Festsetzung ausgenommen.
- §2 Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen des Hauptbaukörpers sind in rotem oder rot-braunem Sichtmauerwerk auszuführen.
Bei max 20% der Außenwandfläche (Einzelansicht) können andere Materialien Verwendung finden, z.B. Sichtbeton, Holzverschalung, Putz, Kunst- u. Natursteine.
- §3 Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung ist in roten Dachpfannen oder als Naturdach auszuführen. Glasierete Dachpfannen sind nicht zulässig.
- §4 Oberkante Fertiger Erdgeschossfußboden**
Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden darf 0,50 m über Straßenebene hinaus über fertiger Straße nicht überschreiten.
- §5 Garagen**
Die Garagen sind mit Flachdach oder Dachform des Hauptbaukörpers und gleicher Dachneigung auszubilden. Für das Außenwandmaterial und die Dacheindeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptbaukörper zu verwenden.
- §6 Mülltonnen**
Wenn Mülltonnen außerhalb von Gebäuden untergebracht werden, ist ein Sichtschutz mit Abflanzungen vorzusehen.
- §7 Vorgarten-Einfriedigung**
Die Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung - Ausnahme Carport in Holzbauweise - freizuhalten.
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune und Mauern nicht zulässig.
Die Abgrenzung zur Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen auszuführen.
Bei Grundstücken mit Wohngartenfunktion sind Naturhecken (heimische Gehölze z.B. Hainbuche) u.a. bis 1,80 m Höhe zulässig.
- §8 Flächenversiegelung**
Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind:
- nichtüberbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
- Hauszugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen.
Hierbei sind wassergebundene Decks, Kies und Rasengittersteine zulässig.
Darüber hinaus sind Mosaik- und Klinkerflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.



1. Änderung des Bebauungsplan "Kortebrey"
 im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren
 gem. §13a Baugesetzbuch
 Planzeichnung



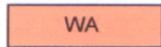
Lageplan
 M 1 : 500

Maßstab 1:500
 DIN A3

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

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



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

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



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

Grünflächen



Privates Grün (Vorgarten)

Sonstige Planzeichen

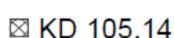


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Bestandsdarstellungen und Hinweise



Vorhandene Gebäude



Kanaldeckelhöhen in Meter über NHN

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 10,50 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhen) nicht überschreiten.
Die festgesetzte Traufhöhe darf die Höhe von 6,50 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhen) nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

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.

6. Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten überbaubaren Flächen gelegenen Flächen (Vorgartenbereiche) sind zu mindestens 50 % unversiegelt zu gestalten und zu bepflanzen. Stellplätze werden nicht angerechnet.

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

.....
Schriftführerin

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

.....
Schriftführerin

Diese Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
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

.....
Schriftführerin

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 „Kortebrey“ 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 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kortebrey“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Darfeld. Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke 520, 521, 522, 523, 524 und 525, Lindenweg 9, 11, 13 und Platanenweg 2, 4, 6. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzt.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist ein Umbau bzw. eine Erweiterung des Wohnhauses in ein Zweifamilienwohnhaus in südliche Richtung auf dem Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstück 523, Lindenweg 9. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die festgesetzte Geschossigkeit, die Dachneigung und Dachgauben erforderlich. In diesem Zusammenhang soll auch eine weitere Flexibilisierung der Festsetzungen erfolgen.

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. So kann auch die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnraum durch Erweiterungsmöglichkeiten von Wohngebäuden gedeckt werden.

Es ergeben sich u.a. folgende Punkte:

- a) Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig,
- b) Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (dabei sind je Wohngebäude - Einzelhaus- oder Doppelhaushälfte - maximal 2 Wohneinheiten zulässig),
- c) Wegfall der Geschossflächenzahl (GFZ),
- d) Wegfall der gestalterischen Festsetzung, dass Gebäude in rotem oder rot-braunem Sichtmauerwerk auszuführen sind,
- e) Wegfall der gestalterischen Festsetzung, dass die Dacheindeckung in roten Dachpfannen oder als Naturdach auszuführen ist,
- f) Aufhebung der Dachneigung,
- g) Festsetzung einer Firsthöhe von 10,50 m, Traufhöhe von 6,50 m; Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhen). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- h) die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten überbaubaren Flächen gelegenen Flächen (Privates Grün / Vorgartenbereiche) sind zu mindestens 50% Flächenanteil zu gestalten und zu bepflanzen. Stellplätze werden nicht angerechnet.

Städtebaulich sind diese Änderungen zu vertreten.

Derzeitige Situation

Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits durch Wohnbebauung genutzt.

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 vorhandenen Straßen „Platanenweg“ und „Lindenweg“.

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.

Aufgrund der möglichen Art, Nutzung und Bauweise der zu errichtenden Gebäude im Bebauungsplangebiet wird davon ausgegangen, dass gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine mittlere Brandgefährdung und somit ein erhöhter Löschwasserbedarf besteht. Es ist dabei eine Löschwassermenge von 96 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen 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 in den umliegenden Straßen mehrere Hydranten auf dem Trinkwassernetz, wie z.B. HR427, HR 429, HR430 und HR432. Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb durch diese Entnahmestellen 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.