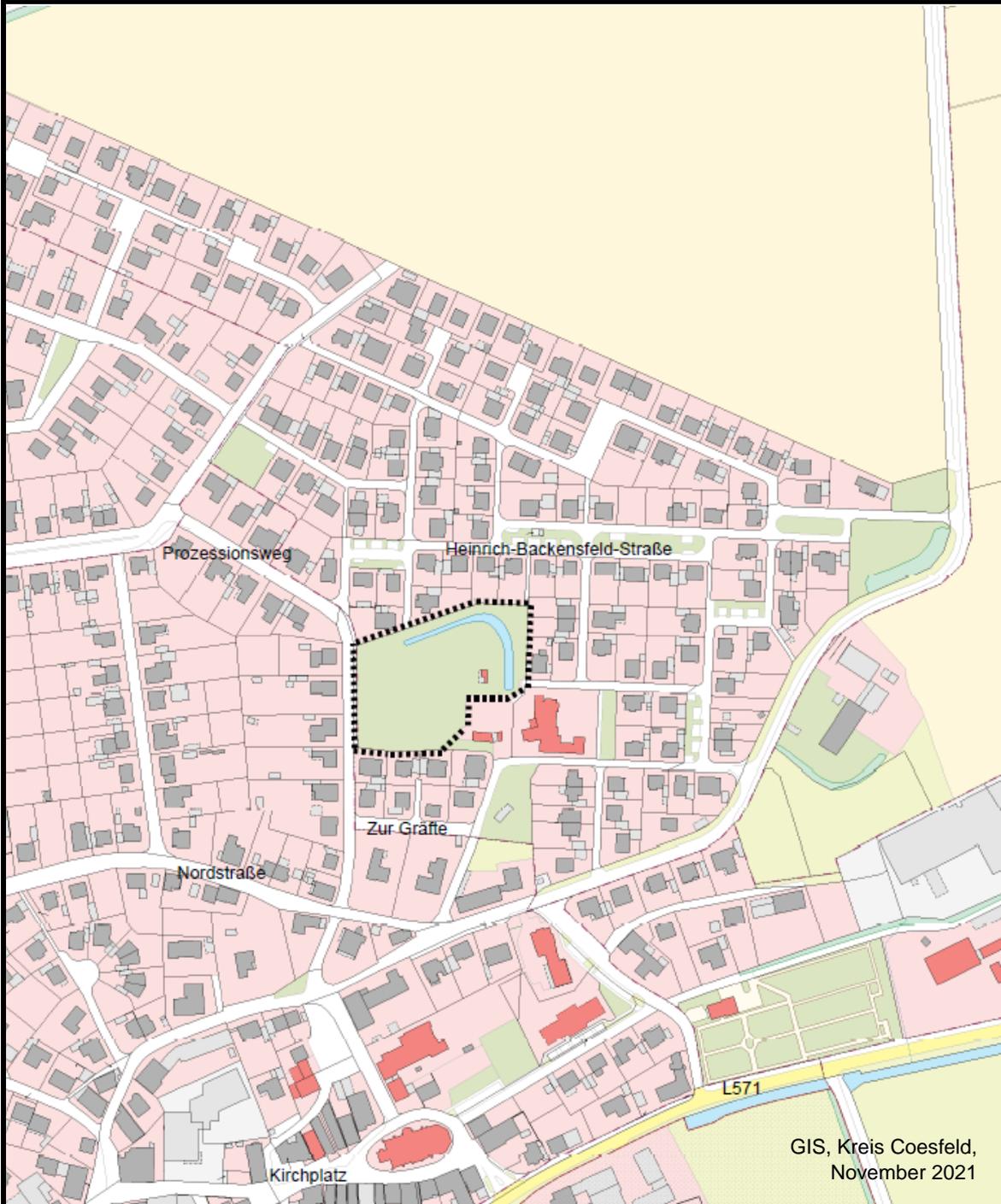


# Gemeinde Rosendahl



10. Änderung des Bebauungsplanes  
„Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick im  
beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch



## Planübersicht

■■■■■■■■ Änderungsbereich

Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück 299 tlw.



Gemeinde Rosendahl

10. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ im Ortsteil  
Holtwick im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch

## Plan A - Bestand

Auszug  
Bestandsplan





## Planzeichenerläuterung

### Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

$H_{max} =$  Maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe des angegebenen Kanaldeckels

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

 Baugrenze

 Zweckgebundene bauliche Anlagen - Backhaus / Unterstand und WC-Anlage / Abstellraum

#### FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

 Flächen für Ver- und Entsorgung

RRB Regenrückhaltebecken

#### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

 Öffentliche Grünfläche

 Spielplatz

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

 Einzelanlagen (Bodendenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen

#### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

 Vorhandene Flurstücksgrenze

154 Vorhandene Flurstücksnummer

 Vorhandene Gebäude

## 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 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

.....  
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 10. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick** **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 „Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick. Es umfasst das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück 299 tlw.. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ wurden mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Jahr 2010 bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, im Plangebiet das Konzept eines Generationenparks mit Backhaus umzusetzen.

Geplant ist nun zusätzlich die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage mit Abstellraum. Eine überbaubare Fläche ist im Plangebiet dafür nicht festgesetzt.

### **Änderungspunkt:**

Um die Errichtung der WC-Anlage planungsrechtlich zu sichern, wird eine überbaubare Fläche für eine zweckgebundene bauliche Anlage mit der Zweckbestimmung „WC-Anlage / Abstellraum“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Höhe dieser Anlage wird auf maximal 5,0 m begrenzt.

### **Derzeitige Situation**

Das Plangebiet umfasst den Generationenpark Holtwick mit seinem Spielplatz, Volleyballfeld und Backhaus. Nordöstlich sowie südwestlich befinden sich Bereiche zur Regenrückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser.

### **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 m<sup>2</sup>. 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 „Droste-Vischering-Straße“ und „Haus Holtwick“ und die umliegenden Fuß- und Radwege.

### **Ver- und Entsorgung**

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

### **Löschwasserversorgung**

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Art, Nutzung und Bauweise der Anlagen (WC-Anlage und Backhaus) eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von zwei Stunden von der Gemeinde Rosendahl sicherzustellen ist.

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 können Löschwasserquellen im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt herangezogen werden. In diesem Umkreis liegen auf der „Ringstraße“ mehrere Hydranten auf dem Trinkwassernetz, z.B. HR25, HR26 (Endhydrant) und HR27. Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb durch diese Entnahmeknoten eine Löschwasserversorgung gesichert ist.

### **Immissionsschutz**

Der Spielplatz gehört grundsätzlich zur infrastrukturellen Ausstattung eines Wohngebietes. Von daher sind die von einem öffentlichen Spielplatz im allgemeinen ausgehenden Schallemissionen mit dem Immissionsschutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebietes“ vereinbar.

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung daher nicht betroffen.

### **Altlasten**

Altlasten sind nicht bekannt und nicht zu vermuten.

### **Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet betroffen. Das Plangebiet umfasst die Fläche eines ehemaligen „Haus Holtwick“, dessen Ursprünge bis in das 8. Jahrhundert zurückreichen. Dies wurde im Rahmen von Probeuntersuchungen im Plangebiet durch verschiedene untertägige Funde bestätigt.

Das Areal der historischen Gräfte wurde daher als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Gemeinde Rosendahl eingetragen.

Bei Bodeneingriffen aufgedeckten Befunden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Fundamente, Holzkonstruktionen und deren Reste, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit oder Einzelfunde wie Keramikscherben, Gegenstände aus Holz und Metall) sind 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.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Darüber hinaus sind Belange des Denkmalschutzes insofern betroffen, als sich im Südosten anschließend an den Änderungsbereich das alte Torhaus von „Haus Holtwick“ befindet, das als Baudenkmal eingetragen ist.

### **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.

Auf dem Grundstück im Plangebiet befindet sich der Generationenpark Holtwick mit seinem Spielplatz, Beachvolleyballfeld und dem Backhaus. Die gesamte Fläche ist überwiegend von Zierrasen geprägt.

Im nördlichen Bereich zieht sich ein Regenrückhaltebecken durch das Plangebiet. Im Planbereich befinden sich 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.