

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
  - MU Urbane Gebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 0,4 / 0,6 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
  - H max. Maximale Gebäudehöhe bezogen auf Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- o Offene Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
- VERKEHRSLINIEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger
  - Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger
  - Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze Flur 15 Flurnummer
  - Flurstücksgrenze 123 Flurstücknummer
  - Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet
  - Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet
  - Bestandshöhen in Meter ü. NNH (Kanaldeckel)

**HINWEISE**

- DENMALSSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelruine, prähistorische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Gemeinde Rosendahl und der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251-9911-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Erste Erdbegehungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An des Spiechens 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Robert Palantologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**  
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hargengen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.
- KAMPFMITTEL**  
Bodeneingriffe durch Baumaßnahmen sollten immer mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdauflauf außergewöhnlich verbirgt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (02931822281) durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl oder die Polizei zu verständigen.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Rosendahl, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.
- ARTENSCHUTZ**  
Vor Umbau oder Abriss von Gebäuden muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Fledermause, Eulen oder gebäudebrütenden Vogelarten begutachten und bewerten. Es ist ggf. mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Umbau oder Abriss nicht gefährdet wird. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen (Einsatzquartiere, Bauzeitenregelung) sind im Rahmen der Bau- bzw. Abrissgenehmigung festzuhalten. Gebäudeöffnungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.
- ALTLASTEN**  
Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund gemacht 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)  
 Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 59), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2022 (GV. NRW. S. 822), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 366), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009 (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) vom 18.03.2001 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

**FESTSETZUNGEN**  
**Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Allgemeines Wohngebiet
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über NNH festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
  - Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ist durch untergeordnete Bauteile (z.B. Giebeln, Zwerchhäuser) zulässig, sofern die Traufen dieser Bauteile nicht länger als 1,0 m sind.
  - Grundflächenzahl  
Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (inkl. der Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) zulässig, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhanden war.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
  - Innhalb des Plangebietes kann abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise ausnahmsweise auch eine grenzanliegende Bebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bestand. Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB kann in dem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, in dem sie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand.

**GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**  
**FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BAUO NRW I.V.M. § 9 (4) BAUGB**

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Die Außenwände der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht-/Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder Putz auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Giebeln) und für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen bereinigt) ist Gebäudefassade durch andere Materialien verwendet werden. Die Verkleidung von Giebelwänden mit Holz ist zulässig.
- DACHENDECKUNG**  
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken. Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.
- WERBEANLAGEN**
  - An der Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen dürfen nur unterhalb des ersten Obergeschosses angebracht werden, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 4 m (Oberkante Werbeanlage). Bezugsniveau der Höhenfestlegung ist die Oberkante der Straßenebene, bei abfallendem oder steigendem Straßenverlauf bezogen auf die Mitte der Werbeanlage.
  - Die Länge aller Werbeanlagen an der Gebäudeaußenwand darf ein Drittel der Gebäudebreite, sowie die Gebäudeecken nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf in ihrer kompletten Ausdehnung eine Fläche von 3 m<sup>2</sup> sowie eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Ausleger, die senkrecht zur Gebäudefassade anzuordnen sind, dürfen nicht mehr als 0,75 m über die Gebäudekante hinausragen und die Fläche von 0,75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Freistehende Werbeanlagen wie z.B. Pylonen, Werbetafeln sind unzulässig.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ..... gem. § 2 I.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.	2. Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauplanung hat vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt.	3. Beschluss zur Offenlage Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.	4. Offenlage Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	5. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ..... gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.	6. Bekanntmachung Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... ortsblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rosendahl, den .....	Rosendahl, den .....	Rosendahl, den .....	Rosendahl, den .....	Rosendahl, den .....	Rosendahl, den .....
Gotthell (Bürgermeister)	Gotthell (Bürgermeister)	Gotthell (Bürgermeister)	Gotthell (Bürgermeister)	Gotthell (Bürgermeister)	Gotthell (Bürgermeister)
(Schriftführerin)	(Schriftführerin)	(Schriftführerin)	(Schriftführerin)	(Schriftführerin)	(Schriftführerin)

**Gemeinde Rosendahl**

**Bebauungsplan**  
**"Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz"**  
 – Ortsteil Osterwick

Planübersicht 1 : 5.000

Stand 03.05.2023  
 Vorentwurf gem. §§ 3(1) / 4(1) BauGB

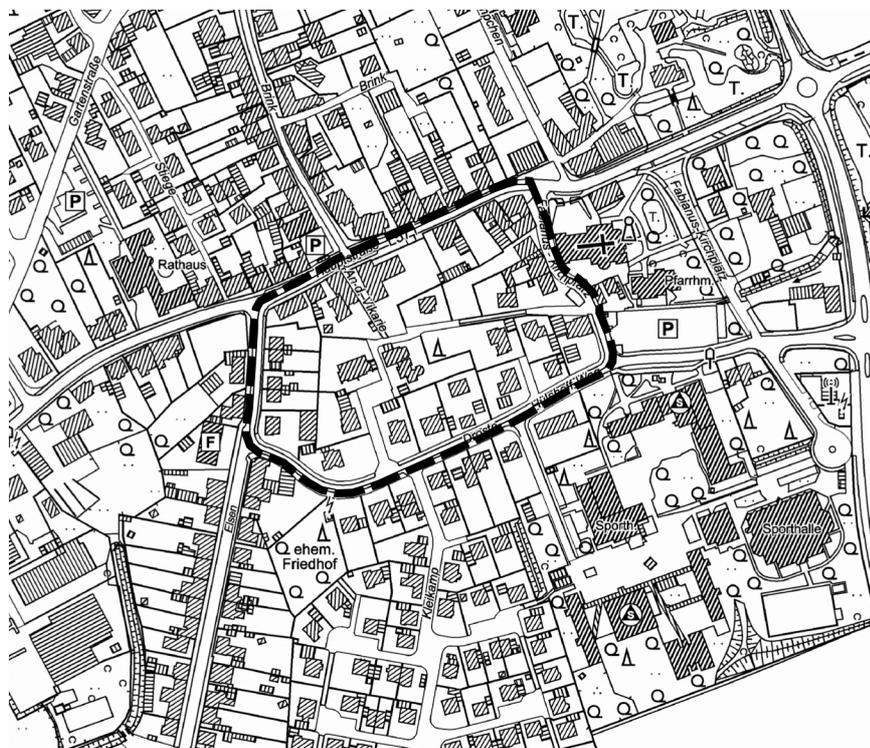
Bearb. CL / KW  
 Plangröße 119 x 84  
 Maßstab 1 : 500

Planbearbeitung: WP/WoltersPartner

# Bebauungsplan „Hauptstraße / Fabianus Kirchplatz“

Begründung  
Vorentwurf

Gemeinde Rosendahl



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6
3.2.2	Gebäudehöhen und Geschossigkeit	7
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	7
3.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
4.1	Anbindung an das Straßennetz	9
4.2	Ruhender Verkehr	9
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>9</b>
5.1	Eingriffsregelung	9
5.2	Artenschutz	10
5.3	Klimaschutz	13
5.4	Natura 2000	13
5.5	Wasserrahmenrichtlinie	13
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Altlasten / Kampfmittel</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 31.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz“ im Ortsteil Osterwick gefasst.

Das ca. 3,0 ha große Plangebiet befindet sich im Ortskern Osterwicks und wird begrenzt

- durch die „Hauptstraße“ im Norden,
- die Straße „Fabianus-Kirchplatz“ im Osten,
- den „Droste-Hülshoff-Weg“ im Süden sowie
- die Straße „Elsen“ im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Das südlich der Hauptstraße gelegene Plangebiet bildet einen Teil des historischen Ortskerns von Osterwick. Die Bebauung war über Jahrzehnte geprägt durch eine Mischung aus Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen, Einzelhandel und Gastronomie. Durch die Veränderungen in Landwirtschaft, Gewerbe und Handel unterliegt auch das Plangebiet einem andauernden Wandel in seiner Nutzungsstruktur hin zu einer zunehmend durch Wohnnutzung geprägten Struktur.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Dies führt im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren immer wieder zu Unsicherheiten hinsichtlich der Zulässigkeit konkreter Ansiedlungsvorhaben.

Im Sinne der Erhaltung historisch gewachsener städtebaulicher Strukturen und einer Revitalisierung des Ortskerns beabsichtigt die Gemeinde Rosendahl nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung zu definieren und eindeutige Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu definieren. Dabei soll sowohl eine weitere Stärkung der Wohnnutzung im Ortskern ermöglicht als auch die Grundlage für die Ansiedlung von neuen für den Ortskern verträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden. Zur Stärkung des Ortsbilds im Bereich des Ortskernes sollen in diesem Zusammenhang auch Regelungen zur verträglichen Steuerung von Werbeanlagen in diesem historisch und für die Identität des Ortsteiles wichtigen Bereich aufgenommen werden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet wird entlang der „Hauptstraße“, des „Fabianus-Kirchplatzes“ und der Straße „Elsen“ durch eine Straßenrandbebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern geprägt.

Entlang des „Droste-Hülshoff-Weges“ sowie im Blockinnenbereich geht diese in eine reine Wohnbebauung über.

Während entlang der „Hauptstraße“ und des „Fabianus-Kirchplatzes“ eine zwei bis zweieinhalb-geschossige Bebauungsstruktur vorherrscht, besteht im südlichen Teil eine niedrigere, überwiegend ein-einhalb-geschossige Bebauungsstruktur.

Die nördliche Seite der „Hauptstraße“ und des „Fabianus-Kirchplatzes“ wird durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt an Wohnnutzungen geprägt.

Im Osten befindet sich die denkmalgeschützte Kirche St. Fabianus et Sebastianus.

Südlich des Plangebietes finden sich überwiegend wohnbaulich geprägte Bebauungsstrukturen sowie die Sebastianus Grundschule und die Paulus-van-Husen Gesamtschule.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **• Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)**

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Rosendahl\*, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, im Einflussgebiet des Vaarlaer Mühlenbachs, der als Risikogewässer eingestuft ist und das Plangebiet in (teilweise verrohrten Zustand) quert.

Im Nahbereich des Gewässerverlaufs kann es demnach bei Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen von bis zu 0,5 m kommen. Ein Überschwemmungsgebiet ist im Verlauf des Vaarlaer Mühlenbachs im Plangebiet nicht festgesetzt.

In den Starkregenhinweiskarten\*\* für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ ist nahezu der gesamte westliche Teil des Plangebietes sowie die Flächen entlang des Vaarlaer Mühlenbachs als überschwemmter Bereich ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,70 m überschwemmt werden können. Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine über das bereits derzeit nach § 34 BauGB mögliche Maß hinausgehende Versiegelung / Bebauung nicht möglich. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden Maßnahmen zur weiteren Begrenzung des Versiegelungsgrades und zum Schutz der Bebauung vor den Gefahren durch Starkregen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft

\* Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Rosendahl. Dezember 2021

\*\* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2020): Fachinformationssystem Klimaanpassung, Hochwasserschutz, Online unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen am 28.04.2023

- **Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt für das Plangebiet im westlichen und nördlichen Teil entlang der „Hauptstraße“ und der Straße „Elsen“ „Gemischte Bauflächen“ dar. Die südlich angrenzenden Flächen sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur im Plangebiet sowie die rechtssichere Steuerung der künftigen Entwicklung des Ortskerns. Art und Maß der baulichen Nutzung, wie sie derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig sind, bilden dabei den Ausgangspunkt für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit der Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ gem. § 6a BauNVO entlang der „Hauptstraße“, des „Fabianus-Kirchplatzes“ und der Straße „Elsen“ wird die gewachsene Nutzungsstruktur mit ihrem hohen Anteil an Wohnnutzung berücksichtigt und langfristig gesichert. Darüber hinaus werden die Flächen entlang des „Droste-Hülshoff-Weges“ durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ als innerörtliche Wohnstandorte erhalten und gestärkt.

Zur Sicherung der Gestaltqualität des Ortskerns von Osterwick werden gestalterische Regelungen sowohl hinsichtlich der Gebäudegestaltung als auch der Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der derzeitigen Nutzungsstruktur und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet in zwei Nutzungsbereiche gegliedert:

- **Urbanes Gebiet**

Um die an den „Hauptstraße“, den „Fabianus-Kirchplatz“ und die Straße „Elsen“ angrenzenden Flächen weiterhin für zentrale Nutzungen des Ortskerns mit einem gleichzeitig hohen Anteil an Wohnnutzungen zu sichern, werden diese entsprechend der Darstellungen einer „Gemischten Bauflächen“ im Flächennutzungsplan im Bebauungsplan als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Gemäß

ihrer Zweckbestimmung dienen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss jedoch nicht gleichgewichtig sein. Damit bietet diese Gebietskategorie ein Höchstmaß an Flexibilität für die künftige Entwicklung des Ortskerns.

Innerhalb des urbanen Gebietes werden sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ ausgeschlossen, um eine der Lage des Plangebietes im Ortskern angemessene, hochwertige Nutzungsstruktur zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf den Ortskern und insbesondere das Umfeld der Kirche St. Fabianus et Sebastianus zu vermeiden.

Aus dem gleichen Grund werden die gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in „Kerngebieten“ allgemein zulässig sind) ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind die gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig. Dies geschieht, um zusätzliche Verkehrsströme, die mit der bestehenden Nutzung in Konflikt stehen, zu unterbinden. Zudem fügen sich Tankstellen aufgrund ihres Erscheinungsbildes nicht in das bestehende Ortsbild ein.

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe bleiben als Ausnahme zulässig, da die attraktive Lage des Gebietes im Ortskern ggf. Möglichkeiten für die Ansiedlung entsprechender touristischer Nutzungen bietet. Die gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe bleiben als Ausnahme Bestandteil des Bebauungsplanes, um vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung planungsrechtlich die Möglichkeit zu eröffnen, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen innerhalb des Gebietes zuzulassen.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes für das „Urbane Gebiet“ auf 0,6 und für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit 0,4 festgesetzt, um die bestehende Bebauungsstruktur mit einem dennoch im allgemeinen hohen Freiflächenanteil zu sichern. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (inkl. der Überschreitung

gem. § 19 (4) BauNVO) ist jedoch zulässig, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bereits vorhanden war, da in Einzelfällen die Grundstücke entlang der „Hauptstraße“ und des „Fabianus-Kirchplatzes“ aufgrund der historisch bedingten Parzellenzuschnitte teilweise einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 3,0 im „Urbanen Gebiet“ bzw. 1,2 im „Allgemeinen Wohngebiet“ nicht möglich ist.

### **3.2.2 Gebäudehöhen und Geschossigkeit**

Die Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Geschossigkeit orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand. Daher wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Um das Einfügen der Bebauung in die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu gewährleisten, werden ergänzend die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt, die sich eng an dem vorhandenen Bestand orientieren und im Sinne der rechtlichen Eindeutigkeit in Meter über NHN festgelegt werden.

Die zulässigen Gebäudehöhen variieren entlang der „Hauptstraße“ und dem „Fabianus-Kirchplatz“ entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand zwischen 119,00 m ü. NHN und 117,00 m ü. NHN, was bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenfläche einer Höhe von ca. 11,00 m bis 13,00 m entspricht. Entlang des „Droste-Hülshoff-Weges“ bzw. im Blockinnenbereich und entlang der Straße „Elsen“ sind diese mit 116,00 m ü. NHN bzw. 117,00 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 10,00 m bis 11,00 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenfläche entspricht.

Auf diese Weise werden die bestehenden städtebaulichen Strukturen gesichert und den Eigentümern in Teilen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, ohne dass grundsätzliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Entlang der „Hauptstraße“ und des „Fabianus-Kirchplatzes“ werden die überbaubaren Flächen soweit diese unmittelbar entlang der Straß0enbegrenzungslinie verlaufen mit Baulinien festgesetzt, um die bestehende historisch entstandene Gebäudeflucht im Plangebiet zu sichern. Entlang des „Droste-Hülshoff-Weges“ bzw. im Blockinnenbereich und entlang der Straße „Elsen“, wird straßenseitig die überbaubare Fläche durch Baugrenzen gesichert, da hier der exakten Lage der Gebäude zur Definition und Begrenzung des öffentlichen Raumes nicht eine vergleichbare städtebauliche Bedeutung zukommt wie etwa an der „Hauptstraße“.

Auf die Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen wird im Blockinnenbereich verzichtet, um dort ergänzende Baumöglichkeiten zu ermöglichen.

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstruktur wird für das Plangebiet grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind Hausgruppen, Doppelhäuser und Einzelhäuser bis zu einer Länge von 50 m zulässig.

Aufgrund der historisch entstandenen Bebauungsstrukturen, die teilweise ohne oder mit zu geringem Grenzabstand errichtet wurden, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise ausnahmsweise auch eine grenzständige Bebauung zugelassen werden kann, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand. Darüber hinaus kann, sofern zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits vorhanden, gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB auch eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zugelassen werden. Anforderungen des Brandschutzes sind in jedem Einzelfall unabhängig davon im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

### **3.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Die Gestaltung der Gebäude, insbesondere entlang der „Hauptstraße“ und des „Fabianus-Kirchplatzes“, besitzt eine hohe Bedeutung für das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns.

Um das Einfügen zukünftiger Neubebauung in die bestehenden Strukturen sicherzustellen, werden ergänzende gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauONRW i.V.m. § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht-/Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder Putz auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) und für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) je Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen andere Materialien verwendet werden. Die Verkleidung von Giebelflächen mit Holz ist zulässig. Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken. Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.

Einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild besitzt zudem die Gestaltung von Werbeanlagen. Um sicherzustellen, dass diese bezogen auf das Erscheinungsbild der Gebäude nicht dominant wirken und damit das in diesem innerörtlichen und für die Identität des Ortsteils wichtigen Bereich Ortsbild beeinträchtigen, werden folgende Regelungen getroffen:

An der Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen dürfen nur unterhalb des ersten Obergeschosses angebracht werden, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 4 m (Oberkante Werbeanlage). Bezugspunkt der Höhenfestlegung ist die Oberkante der Straßenfläche, bei abfallendem oder steigendem Straßenverlauf bezogen auf die Mitte der Werbeanlage. Die Länge aller Werbeanlagen an der Gebäudeaußenwand darf ein Drittel der Gebäudebreite, sowie die Gebäudeecken nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf in ihrer kompletten Ausdehnung eine Fläche von 3 m<sup>2</sup> sowie eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Ausleger, die senkrecht zur Gebäudefassade anzuordnen sind, dürfen nicht mehr als 0,75 m über die Gebäudeseite hinausragen und die Fläche von 0,75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen wie z.B. Pylonen, Werbetafeln sind unzulässig.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über das bestehende Straßennetz.

Im Bebauungsplan werden notwendige Erschließungsflächen auf privaten Flächen im Blockinnenbereich mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

### **4.2 Ruhender Verkehr**

Entlang der Erschließungsstraßen sind straßenbegleitend öffentliche Parkplätze vorhanden. Im Übrigen sind die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist. Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich wird anhand der aktuellen Situation gemäß erfolgter Bestanderfassung ermittelt und mit den getroffenen Festsetzungen gem. der vorliegenden Planung verglichen. Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur- und Landschaft sowie die ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **5.2 Artenschutz**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>1</sup> die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Osterwick, unmittelbar südlich der Hauptstraße und bildet einen Teil des historischen Ortskerns. Das Plangebiet wird entlang der „Hauptstraße“, des „Fabianus-Kirchplatzes“ und der Straße „Elsen“ durch eine Straßensrandbebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Entlang des „Droste-Hülshoff-Weges“ sowie im Blockinnenbereich geht diese in eine reine Wohnbebauung über. Im Osten befindet sich die denkmalgeschützte Kirche St. Fabianus et Sebastianus.

Die Grünstrukturen im Plangebiet werden aus den privaten Gartenbereichen der bestehenden Wohnbebauung gebildet und stellen sich dementsprechend als gärtnerisch angelegte und gepflegte Hausgärten dar.

Südlich des Plangebietes finden sich überwiegend wohnbaulich geprägte Bebauungsstrukturen sowie die Sebastianus Grundschule und die Paulus-van-Husen Gesamtschule.

- **Artvorkommen / potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 3909 (Quadrant 3) unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume (Gärten, Gebäude) potentiell 20 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören ein Säugetier-, 19 Vogel- und eine Amphibienart (s. Tab. 1).

<sup>1</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Laut Landschaftsinformationssammlung NRW<sup>2</sup> sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld vorhanden. Das nächstgelegene Vorkommen einer geschützten Art (Laubfrosch) befindet sich in einer Entfernung von rund 1.100 m, westlich der Kläranlage von Osterwick.

Weitere Hinweise auf Vorkommen gesetzlich geschützter Arten liegen anhand vorliegender Informationen sowie der erfolgten Bestandsaufnahme (Mai 2023) nicht vor.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 3909, Stand: Mai 2023. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Fachliche Einschätzung des faunistischen Potentials.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Potential-Analyse	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
<b>Säugetiere</b>						
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	Na, FoRu	Na	FoRu!
<b>Vögel</b>						
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	-	Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	Na	Na	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	Na	(FoRu), (Na)	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	Na	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	Na	Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	Na, FoRu	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	-	(Na)	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	U	-	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!
<b>Amphibien</b>						
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	-	(FoRu)	

- **Wirkfaktoren**

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur im Plangebiet sowie die rechtssichere Steuerung der künftigen Entwicklung des Ortskerns. Art und Maß der baulichen Nutzung, wie sie derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig sind, bilden dabei den Ausgangspunkt für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

<sup>2</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: 02.05.2023.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens sind aufgrund der beabsichtigten Bestandssicherung im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung keine konkreten Wirkfaktoren aufgrund eines Neubau- bzw. Abbruchvorhabens ersichtlich. Folglich kann auf der vorliegenden Planungsebene keine abschließende Artenschutzprüfung erfolgen und ist der Genehmigungsebene vorbehalten.

Allgemein sind im Rahmen von Neubau-, Sanierungs- bzw. Abbrucharbeiten jedoch nachfolgend benannte Wirkfaktoren zu prognostizieren:

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Gehölzfällungen (Entfernung von Nisthilfen / Entwertung von Höhlenbäumen / Baumhöhlen), Flächeninanspruchnahme,

#### Baubedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme / Versiegelungen,
- Verdrängung / Vergrämung (Scheuchwirkungen durch optische und akustische Reize, Erschütterungen, Errichtung von Vertikalstrukturen),
- Barrierewirkungen,
- Stoffeinträge (Staub, Sand),

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Verdrängung / Vergrämung (Scheuchwirkungen durch optische und akustische Reize),
- Kollisionsrisiko,
- Stoffeinträge

#### • Auswirkungsprognose

Da im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung der vorliegenden Planung von einem Erhalt des aktuellen Ist-Zustandes im Plangebiet auszugehen ist, sind auf der vorliegenden Planungsebene keine konkreten Wirkfaktoren und damit potentielle Artenschutzkonflikte i. S. des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten.

Da das Plangebiet aktuell bereits maßgeblich durch Wohn- wie auch Geschäftsnutzungen vorbelastet ist und keine bedeutenden Grünstrukturen aufweist, sind jedoch auch im Rahmen zukünftiger Neubau- bzw. einzelner Abbruchvorhaben keine unlösbaren artenschutzrechtlichen Belange zu erwarten. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher aus artenschutzrechtlicher Sicht – soweit auf der vorliegenden Planungsebene ersichtlich – vollzugsfähig. Bestehende Artenschutzkonflikte sind nicht bekannt.

Die Artenschutzbelange sind auf der Ebene der Genehmigungsplanung / des Anzeigeverfahrens im Einzelfall und objekt- bzw. vorhabenbezogen zu prüfen.

Die Vorgaben des § 39 BNatSchG hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen sind grundsätzlich zu beachten. In dieser Hinsicht ist eine Entfernung von Gehölzen jeweils nur außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.10 bis zum 28. / 29.02 des Folgejahres möglich.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.3 Klimaschutz**

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Plangebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

### **5.4 Natura 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Sundern“ (DE-4009-303) liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 2,9km. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes können aufgrund des Planvorhabens sowie der Entfernung ausgeschlossen werden.

### **5.5 Wasserrahmenrichtlinie**

Gemäß aktueller Rechtsprechung sind die Umweltziele der EU-Richtlinie 2000/60/EG „Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“ im folgenden Wasserrahmenrichtlinie (WR-RL) genannt auch bei der Zulassung von Einzelvorhaben zu berücksichtigen.

Daher muss der verbindliche Bauleitplan als Angebotsplanung sicherstellen, dass die vorbereiteten Einzelvorhaben bei ihrer Umsetzung nicht gegen das Verschlechterungsverbot der WR-RL verstoßen und das Ziel des Erreichens eines guten Gewässerzustandes nicht gefährden (Verbesserungsgebot).

Der Varlaer Mühlenbach quert das Plangebiet in verrohrten Zustand. Aufgrund der Lage des Gewässers unterhalb der Erschließungswege

ist eine Aufhebung der Verrohrung und Öffnung des Gewässers in diesem Bereich nicht möglich.

Die vorliegende Planung ist nicht geeignet, eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes zu verursachen, kann jedoch eine Verbesserung der Gewässersituation aufgrund der gegebenen Situation im Plangebiet nicht herbeiführen.

## **6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet unterliegt den für einen Ortskern typischen Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen in dieser integrierten Lage im Ortskern aus. Insofern werden bei der Neuerrichtung von Gebäuden entlang der „Hauptstraße“ und der Straße „Elsen“ und „Fabianus-Kirchplatz“ ggf. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da das Plangebiet in diesen Bereichen weitestgehend bebaut ist, erfolgt die Ermittlung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zum Zeitpunkt eines Neubaufvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Westlich des Plangebietes befinden sich an der Straße „Elsen“ der Standort der freiwilligen Feuerwehr Osterwick. Der westliche Teil des Plangebietes unterliegt den durch den Betrieb der Feuerwehr und insbesondere im Notfall durch die ausrückenden Fahrzeuge hervorgerufenen Schallimmissionen, die in diesem Bereich hinzunehmen sind.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **• Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

### **• Löschwasserversorgung**

Im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes zur Straße „Elsen“ und zum „Droste-Hülshoff-Weg“ kann aus dem Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden. Im nördlichen und östlichen Teil („Hauptstraße“/„Fabianus-Kirchplatz“) kann aus dem Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden.

### **• Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist über die bestehenden Kanalisationsanlagen in den umliegenden Verkehrsflächen an die Mischwasserkanalisation angebunden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann direkt in die vorhandenen Kanalisationsanlagen eingeleitet werden.

Die Prüfung der Möglichkeiten des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers ist derzeit in Arbeit. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Gemeinde Rosendahl konzessioniertes Unternehmen.

## **8 Altlasten / Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes ist ein Altlastenvorkommen nicht bekannt. Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

## **9 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Umfeld des Plangebietes betroffen. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte katholische Pfarrkirche St. Fabianus et Sebastianus sowie ein denkmalgeschützter Backsteinspeicher (Fabianus Kirchplatz 13). Im Westen des Plangebietes (Hauptstraße 26) befindet sich ein weiteres denkmalgeschütztes Backsteingebäude.

Im Fall von kulturhistorischen Bodenfunden sind die die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **10 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	3,03 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,60 ha	–	52,7 %
– Urbanes Gebiet	1,02 ha	–	33,6 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,39 ha	–	12,7 %
– Flächen f.d. Wasserwirtschaft	0,03 ha	–	1,0 %

## **11 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der

Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitet für die Gemeinde Rosendahl  
Coesfeld, im Mai 2023  
WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH