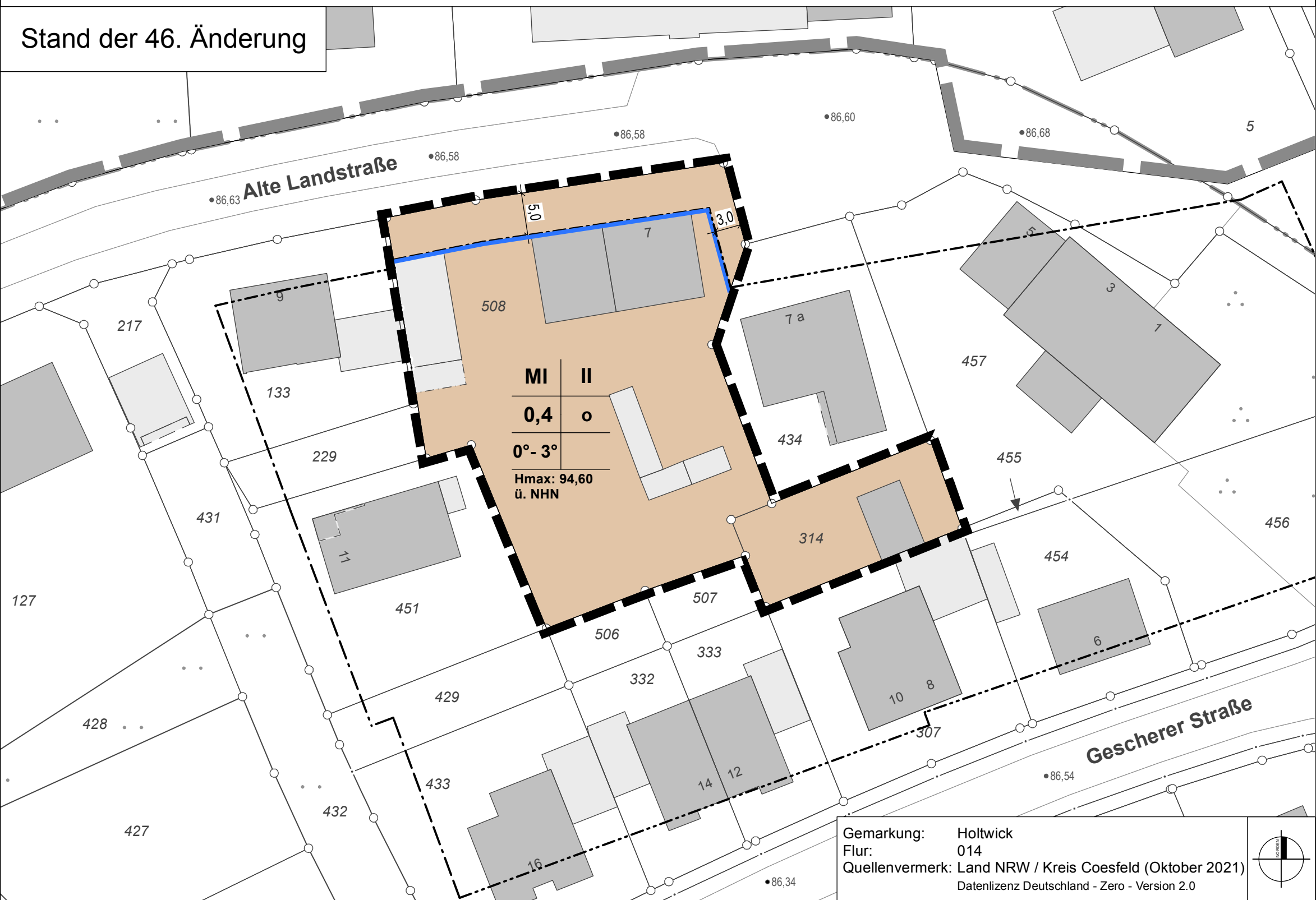
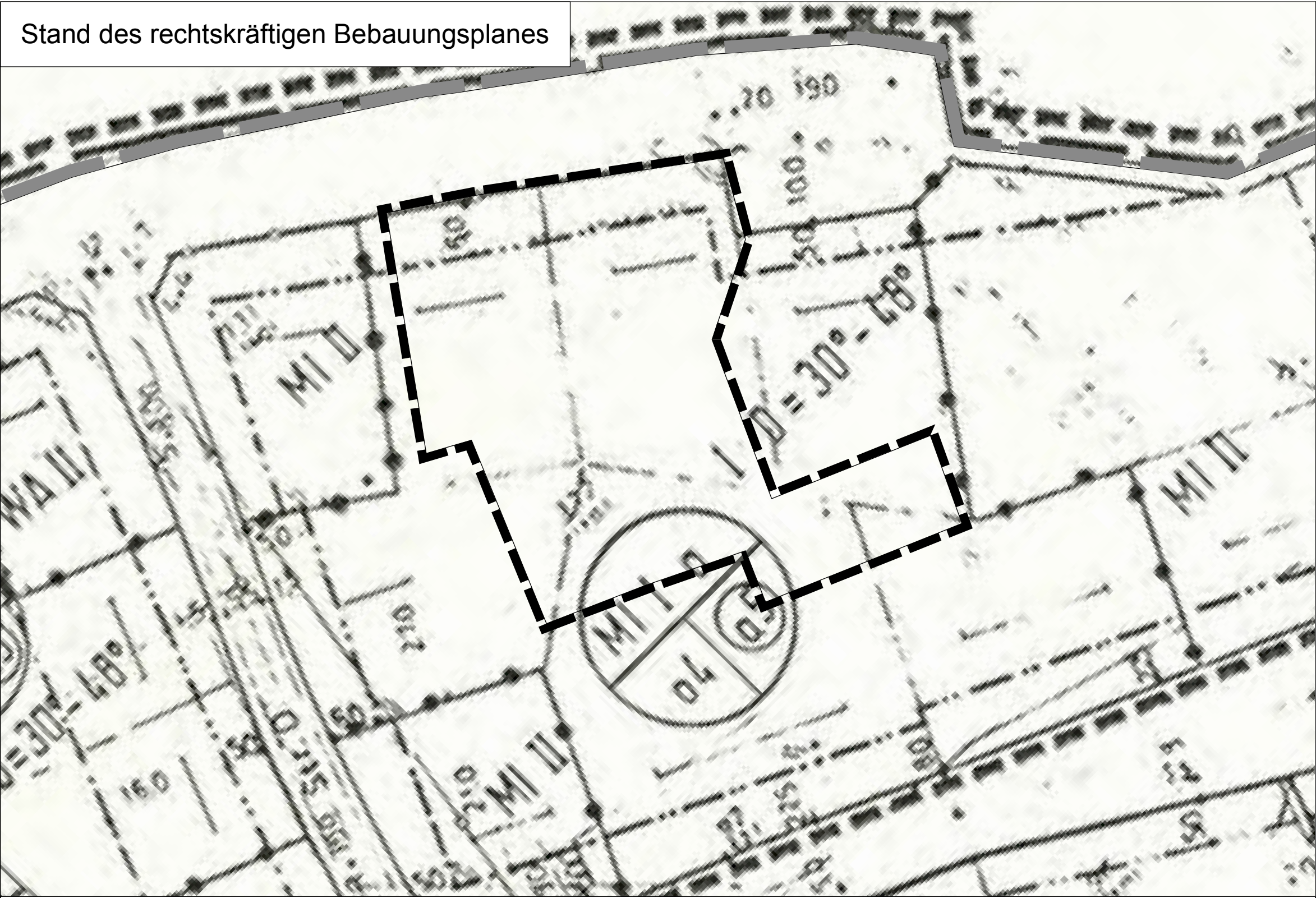




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MI Mischgebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Maximale Gebäudehöhe in Meter ü. Normalhöhennull (NHN)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 46. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Baulinie

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 14 Flurnummer

Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Bestandshöhen in Meter ü. NHN (GEO-Portal NRW)

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

0 - 3 ° Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50 cm über der endgültigen Straßenkrone liegen.
- 5 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

HINWEISE

- 1 **DENMALSSCHUTZ**
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 (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). 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 (§ 28 DSchG NRW). 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 dürfen. Im Fall von zukünftigen Abbrucharbeiten sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der dann erforderlichen Abbruchgenehmigung bzw. des Anzeigeverfahrens sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abschließend zu berücksichtigen.
- 3 **KAMPFMITTEL**
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet 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.
- 4 **EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Wird Bezug auf technische Regelwerke genommen – 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.

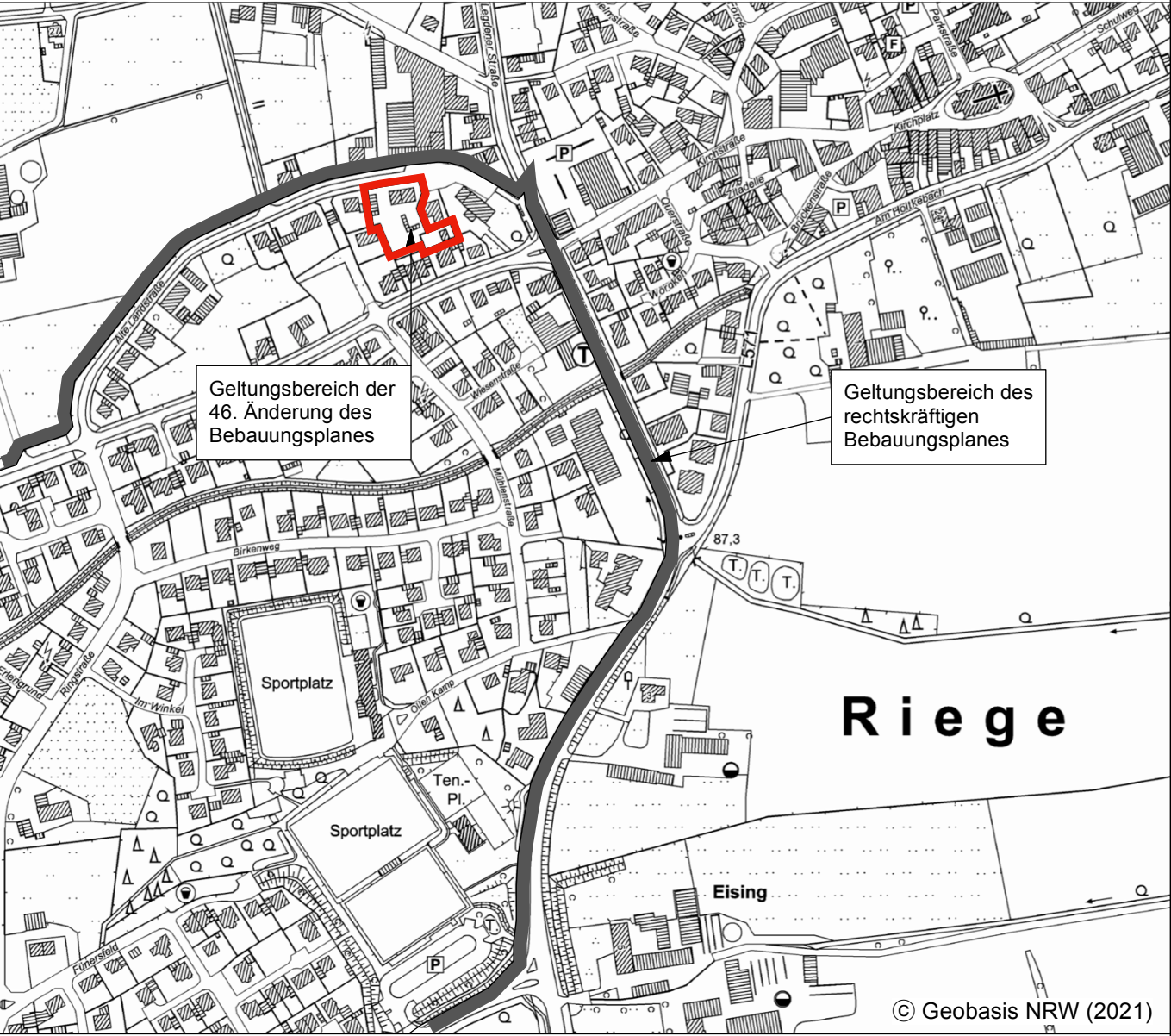
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (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.

Gemeinde Rosendahl

46. Änderung des Bebauungsplanes
"Gartenstiege" - OT Holtwick



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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rosendahl, den Gottheil (Bürgermeister) (Schriftführer/in)		2. Beschluss zur Offenlage Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Rosendahl, den Gottheil (Bürgermeister) (Schriftführer/in)		3. Offenlage Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Rosendahl, den Gottheil (Bürgermeister)	
4. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Rosendahl, den..... Gottheil (Bürgermeister) (Schriftführer/in)		5. Bekanntmachung Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Rosendahl, den Gottheil (Bürgermeister)			

Planübersicht 1 : 5.000

Stand	17.01.2024
Bearb.	CL / KW
Plangröße	70 x 60
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

46. Änderung
Bebauungsplan Begründung
„Gartenstiege“ Entwurf

Gemeinde Rosendahl

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	4	
2.1	Änderung des Mass der baulichen Nutzung	4	
2.2	Baugestalterische Festsetzungen	5	
3	Erschließung	5	
3.1	Ruhender Verkehr	5	
4	Natur und Landschaft	5	
5	Sonstige Belange	7	
5.1	Ver- und Entsorgung	7	
5.2	Altlasten	7	
5.3	Immissionsschutz	7	
5.4	Denkmalschutz	7	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur 46. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick gem. § 13a BauGB gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Holtwick zwischen der Gescherer Straße und der Alten Landstraße.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 314 und 508 in der Flur 14.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

In seiner ursprünglichen Fassung sah der Bebauungsplan „Gartenstiege“ für den Bereich der 46. Änderung eine I-geschossige Bebauung mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 30°-48° vor. Für die westlich angrenzenden Grundstücke an der Alten Landstraße und die in Richtung Süden führende Verbindungsstrasse ist mittlerweile jedoch durchgängig bereits eine II-geschossige Bebauung festgesetzt.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist nunmehr der Antrag des Grundstückseigentümers, die Flächen im Plangebiet nach Abriss des derzeit vorhandenen Wohnhauses im Sinne der Innenentwicklung einer Neubebauung zuzuführen. Dabei soll die Bebauung entsprechend dem westlich angrenzenden Grundstück erfolgen und die im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen werden.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Bebauung zu schaffen, wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Geschossigkeit und Baukörperhöhen erforderlich.

1.3 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rosendahl befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der daraus resultierenden zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltver-

- träglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Die Gemeinde Rosendahl hat daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.4 Derzeitige Situation

Eine bauliche Inanspruchnahme des Änderungsgebietes ist bisher nicht erfolgt. Die Flächen innerhalb des Änderungsgebietes werden derzeit als Gartenflächen genutzt. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich sowohl entlang der Gescherer Straße als auch entlang der Alten Landstraße Wohnnutzungen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für das Änderungsgebiet die Festsetzung als „Mischgebiet“ mit eingeschossiger Bebauung. Die überbaubaren Flächen umfassen hier mit Ausnahme der „Vorgartenbereiche“ zur Alten Landstraße das gesamte Mischgebiet. Die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) sind mit 0,4 (GRZ) und 0,5 (GFZ) festgesetzt.

2 Änderungspunkte

2.1 Änderung des Mass der baulichen Nutzung

Im Sinne der Anpassung des Bebauungsplanes an die westlich im Rahmen der 9. Änderung getroffenen Festsetzungen setzt der Bebauungsplan künftig eine zweigeschossige Bebauung fest. Die Bebauung wird im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über Normal Höhe Null (NHN) mit einer Höhe von 94,60 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf die Höhenlage der nördlich angrenzenden „Alten Landstraße“ einer Baukörperhöhe von ca. 8,0 m. Damit entspricht die Höhenentwicklung einer künftigen Bebauung der des westlich angrenzend realisierten Gebäudes und wird sich trotz der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise geringer darstellen als bei der bisher

festgesetzten Bebauung mit einem Vollgeschoss und einem geneigten Dach mit einer Dachneigung von 30° – 48° .

Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 wird aufgehoben. Eine Überschreitung der Obergrenzen für Orientierungswerte der Geschossflächenzahl für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO ist aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit dennoch nicht zu befürchten.

2.2 Baugestalterische Festsetzungen

Innerhalb des Änderungsgebietes sollen die Festsetzungen zur Dachform an die im Rahmen der 9. Änderung für die westlich angrenzenden Flächen bereits festgesetzte Dachneigung von 0° - 3° angepasst werden.

3 Erschließung

Belange der Erschließung sind von der 46. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt wie bisher ausgehend von der Alten Landstraße.

3.1 Ruhender Verkehr

Die gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4 Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Unabhängig davon gelten Eingriffe in Natur und Landschaft bei Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Somit wird durch die Planung planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

• Biotop- und 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.

* 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

Das zu betrachtende Änderungsgebiet stellt sich heute als intensiv genutzte Gartenflächen der umgebenden Wohnbebauung mit geringer Strukturvielfalt dar.

Potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten beschränken sich auf Gebäude-Fledermäuse und Vogelarten, die im gärtnerisch gepflegten Umfeld ihre Teilhabitate haben können (wie z. B. Schwalben, Gartenrotschwanz und Feldsperling). Aufgrund der geringen Größe, der bestehenden Gartennutzungen und der vorhandenen Bepflanzung (Vielschnittrasen) beschränken sich die Nutzungsmöglichkeiten von planungsrelevanten Arten jedoch auf nicht essenzielle Nahrungshabitate. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind in den beiden Gartenparzelle nicht anzunehmen. Die übrigen im Messtischblatt (s. Tab. 1) aufgeführten Arten sind aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht zu erwarten und damit artenschutzrechtlich in vorliegendem Fall nicht von Bedeutung.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 3908, Stand: Januar 2024.
Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Einschätzung des faunistischen Potenzials gem. Ist-Zustand.

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

Durch den bestehenden Bebauungsplan ist auch heute schon eine Bebauung zulässig. Die hier angestrebte Änderung des Bebauungsplans (Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der baugealterischen Festsetzungen) löst keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG aus.

Im Zuge zukünftiger Abbruchvorhaben sind die Artenschutzbelange in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde objektbezogen zu beachten. Diese Vorgabe ist bereits aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG unmittelbar, d.h. zum jetzigen Zeitpunkt zu berücksichtigen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Planung nicht berührt.

5.2 Altlasten

Altlasten und/oder Kampfmittelvorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Januar 2024

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld