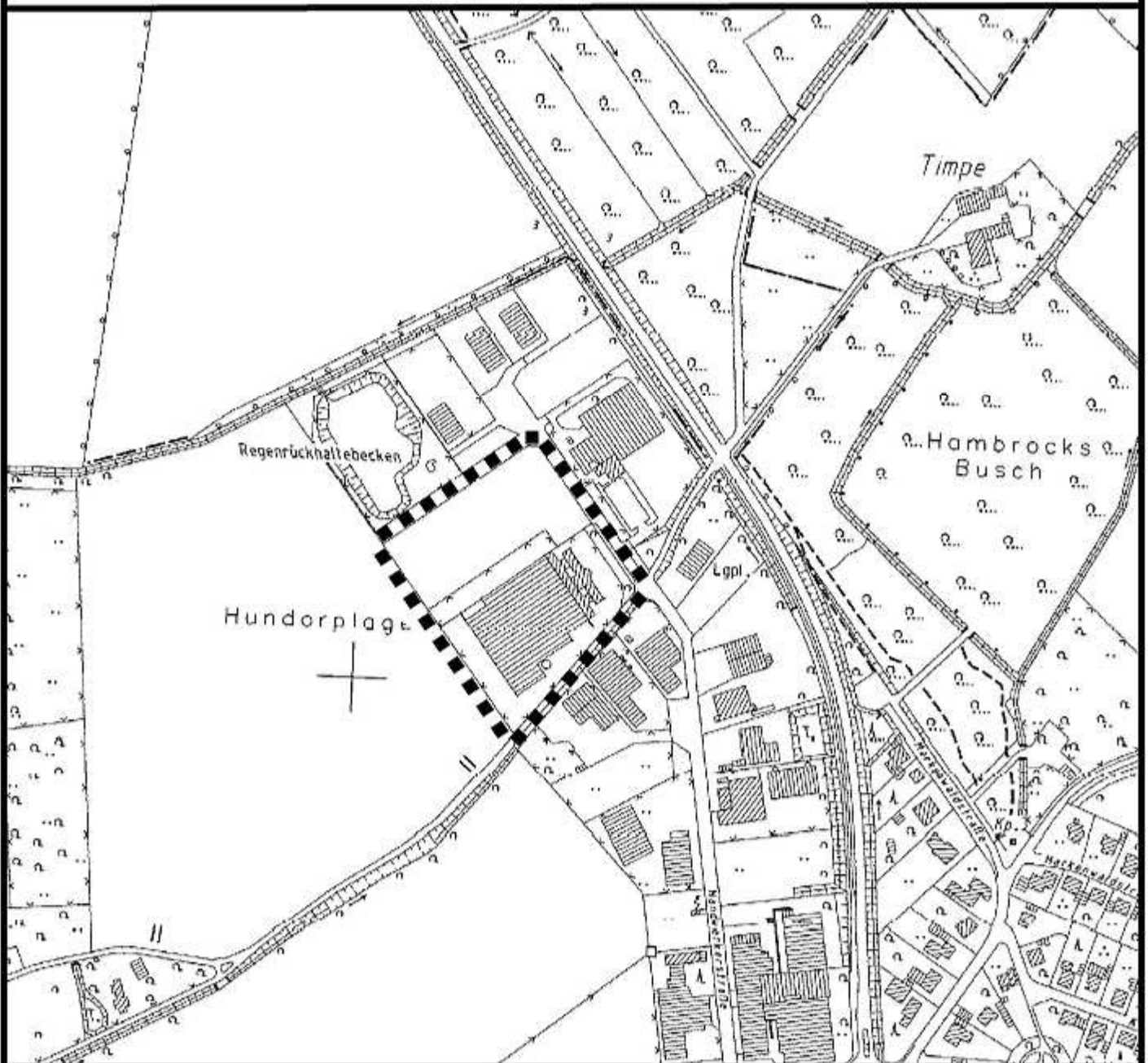




# Gemeinde Rosendahl

1. Änderung des Bebauungsplanes "Hoffmann" im Ortsteil Holtwick  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



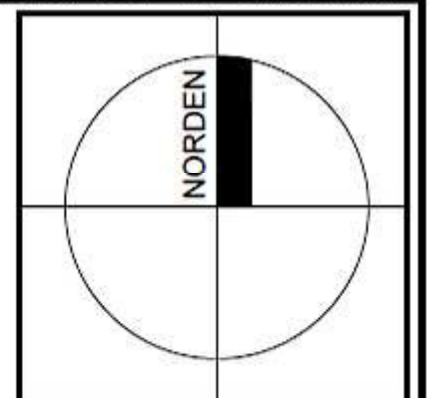
## Planübersicht

■■■■ Änderungsbereich

Gemarkung Holtwick Flur 4

Nr. 194 und 195

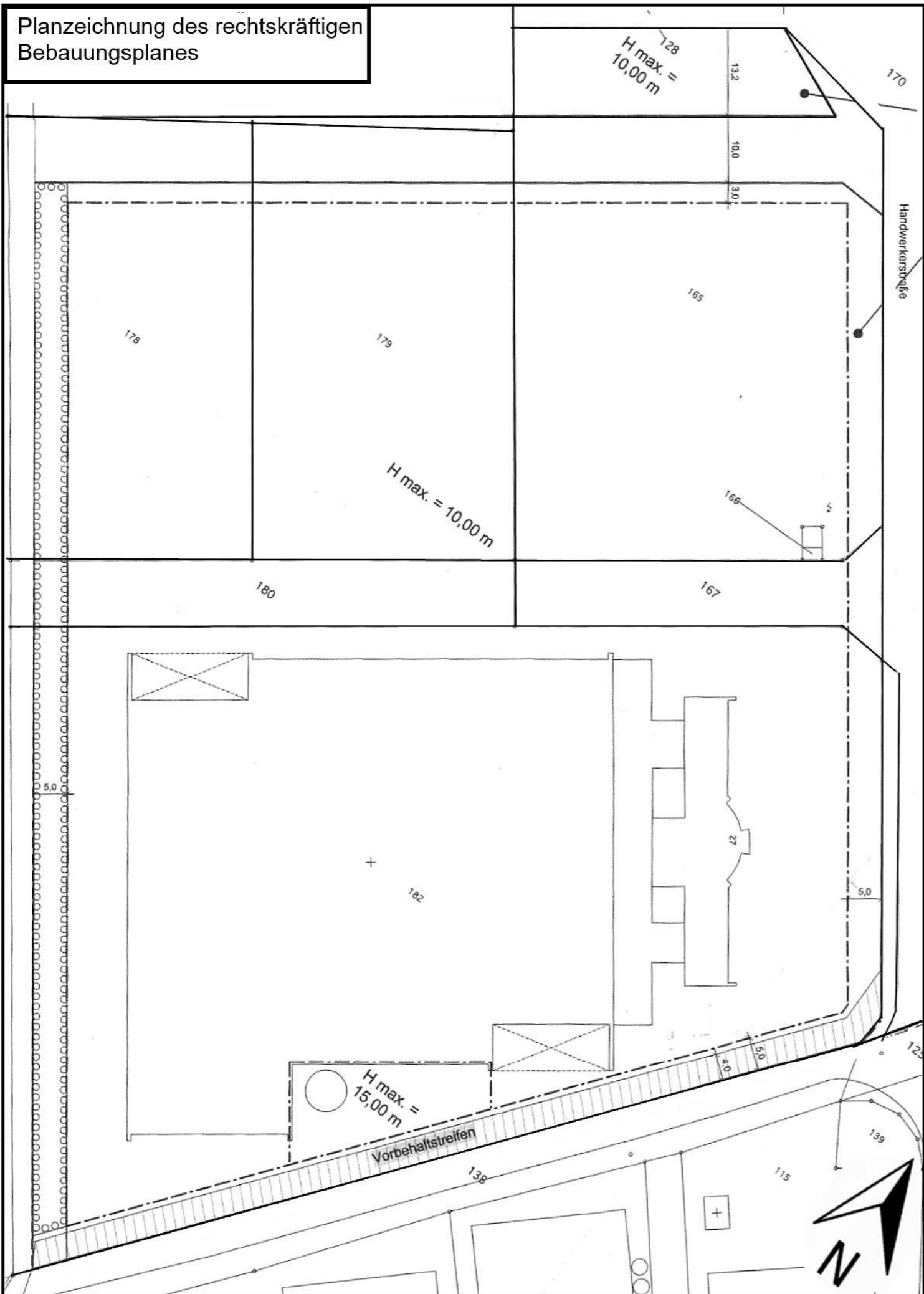
Stand: 03. Juli 2014



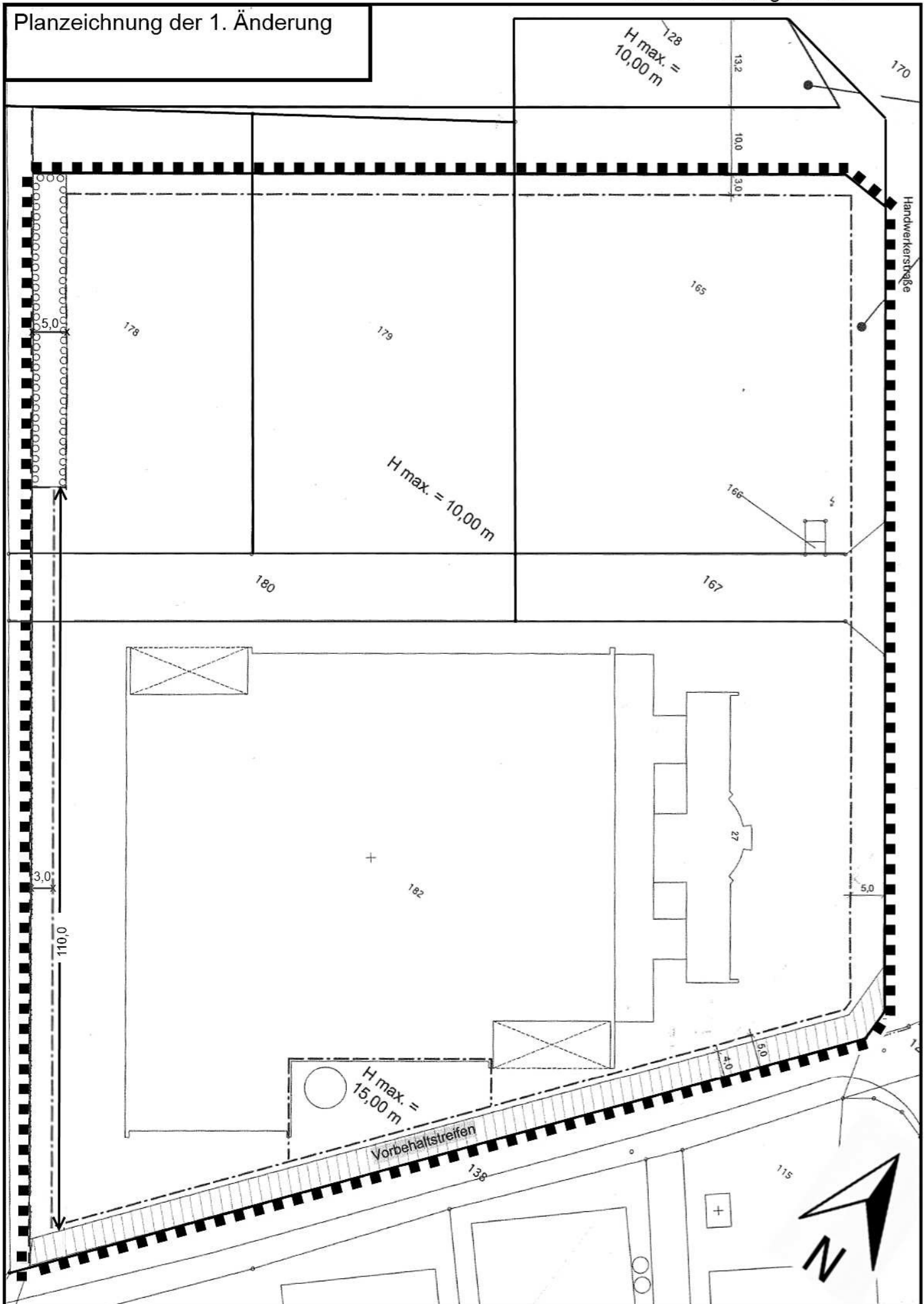
Gemeinde Rosendahl

1. Änderung des Bebauungsplanes "Hoffmann" im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes



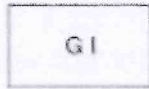
Planzeichnung der 1. Änderung



## Planzeichenerläuterung

### Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

#### Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl

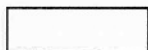
H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf zugeordnete Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

— · — · — · Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

#### Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

#### Sonstige Planzeichen




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

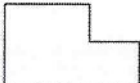


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

## Bestandsdarstellungen und Hinweise

 Vorhandene Flurstücksgrenze

165 Vorhandene Flurstücksnummer

 Vorhandene Gebäude

## 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. 4 bis 9 BauNVO)

- 1.1 Das Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der lfd. Nr. 1-80 (Abstandsklassen I-IV) aufgeführt sind.

- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

- 1.3 Im Industriegebiet sind die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.4 Einzelhandel ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 bis 4 BauNVO)

- 2.1 Die Baukörperhöhe wird im Industriegebiet mit maximal 10,0 m bzw. 15,0 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße.

- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauVNO)

- 3.1** Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß BauNVO einzuhalten sind.

### **4. Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

- 4.1** Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind vollständig mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.
- 4.2** Auf den privaten Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 4.3** Die Grünsbstanzn der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen bzw. Rankgewächsen zu ersetzen.

## **Hinweise**

### **1) Denkmäler**

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

### **2) Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 474 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG sowie des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** 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 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (Go NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG)** 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.

**Landschaftsgesetz NRW (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), 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.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.



## Aufstellungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am **03.04.2014** gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am **11.04.2014** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosendahl, den 07.07.2014

gez. Niehues

Bürgermeister



gez. Wisner-Herrmann

Schriftführerin

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am **03.04.2014** gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – öffentlich auszulegen.

Rosendahl, den 07.07.2014

gez. Niehues

Bürgermeister



gez. Wisner-Herrmann

Schriftführerin

Der Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **22.04.2014 bis 03.06.2014** einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am: **11.04.2014**

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Rosendahl, den 07.07.2014

gez. Niehues

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am **03.07.2014** gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rosendahl, den 07.07.2014

gez. Niehues

Bürgermeister



gez. Wisner-Herrmann

Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rosendahl, den 07.07.2014

gez. Niehues

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am **10.07.2014** ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rosendahl, den \_\_\_\_\_

gez. Niehues

Bürgermeister



gez. Wisner-Herrmann

Schriftführerin

**Begründung**  
**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hoffmann“ im Ortsteil Holtwick**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Der an der Handwerkerstraße im Ortsteil Holtwick ansässige Betrieb Hoffmann Ladenbau beabsichtigt, die Hallenflächen im südwestlichen Bereich durch einen Anbau zu erweitern.

Der Betrieb wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Hoffmann“ im Ortsteil Holtwick abgedeckt.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist eine 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hoffmann“ im Ortsteil Holtwick notwendig.

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hoffmann“ im Ortsteil Holtwick wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: durch die „Handwerkerstraße“

Im Südosten: durch die Straße „Schlee“

Im Südwesten: durch die südwestliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 4, Flurstücke 194 und 195.

Im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 195.

Der Bebauungsplan sieht an der südwestlichen Grenze der vorgenannten Flurstücke eine 5 m breite Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor. Die Baugrenze ist derzeit im Abstand von 5 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Zur Realisierung der Betriebserweiterung soll der 5 m breite Anpflanzungsstreifen von der südöstlichen Baugrenze beginnend auf einer Länge von 110 m entfallen. Zudem wird auf dieser Länge die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze neu festgesetzt.

Die in diesem Bereich ausgewiesene Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird in Industriegebiet (GI) umgewandelt.

Der wegfallende als Abgrenzung zur Landschaft dienende Grünstreifen von 5 m wird im Zuge einer geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets in südwestlicher Richtung wieder hergestellt.

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 3a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung der Grundstücke, die Ver- und Entsorgung sowie der Immissionsschutz werden durch diese Änderung nicht berührt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet durch zwei auf dem Betriebsgelände der Tischlerei vorhandene Bohrbrunnen mit einer Entnahmemöglichkeit von jeweils bis zu 1.600 l/min und durch eine an der Handwerkerstraße/Waldweg gelegene Zisterne mit einem Volumen von 400 m<sup>3</sup> sichergestellt.

Die erste Löschwasserversorgung wird durch die in den Feuerwehrfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr Rosendahl vorhandene Löschwassermenge von 3.600 Liter des Löschzuges Holtwick, 3.600 Liter des Löschzuges Osterwick und 2.500 Liter des Löschzuges Darfeld abgesichert. Sollten die Wassermengen nicht ausreichen, kann das öffentliche Trinkwassernetz zur Löschwasserentnahme genutzt werden. In unmittelbarer Nähe des Betriebsgeländes befindet sich der Hydrant HR 75.

Auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung gibt es keine Denkmale bzw. Bodendenkmale. Treten bei Bodenarbeiten kulturhistorisch wichtige Funde zu Tage, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt. 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.

Das Vorhandensein von Altlasten in diesem Bereich nicht bekannt.

Der Artenschutz ist durch die Änderung nicht tangiert, da das Plangebiet zu großen Teilen bebaut bzw. gepflastert ist. Älterer Baumbestand und andere Nistmöglichkeiten für Vögel sind ebenso wenig vorhanden wie Wasserflächen.

Die nachfolgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist Bestandteil der Begründung.

Das durch die Umwandlung der Fläche zur Anpflanzungsfläche in Industriegebiet entstehende Biotopwertpunktedefizit löst der Betrieb durch den Kauf von Ökopunkten bei den Wirtschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld (WBC) ab.

## Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Bewertung des Eingriffs- und Ausgleiches erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe Eingriffsbewertung (Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW). In diesem Verfahren werden der Ausgangszustand der Fläche vor der Änderung (Bewertung 1) und der Zustand der Fläche gemäß den Festsetzungen der Änderung (Bewertung 2) ermittelt. Die hieraus resultierende Biotopwertdifferenz (Bewertung 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich des Eingriffs durch die Änderung im Plangebiet möglich oder anderweitig auszugleichen ist.

### 1. Ausgangszustand (Bewertung 1)

Für die Änderung der Festsetzung der einzelnen Teilflächen von „Flächen für die Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in „Industriegebiet“ ist ein ökologischer Ausgleich erforderlich.

Im Bereich der Anpflanzungsfläche sollen bodenständige Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen angepflanzt werden. Dieses entspricht einer Gehölzhecke. Dieser Biotoptyp wird im Planungszustand mit dem Grundwert 7 multipliziert, um die Biotopwertpunkte zu ermitteln.

Für den Wegfall des Anpflanzungsstreifens ergibt sich daher folgende Berechnung:

Anpflanzungsstreifen:  $110 \times 5\text{m} = 550 \text{ m}^2 \times 7^* = 3.850$  Biotopwertpunkte

\*x 7 (Grundwert Ausgangszustand)

Somit ergeben sich für 110 m des Anpflanzungsstreifens **3.850** Biotopwertpunkte

### 2. Änderung (Bewertung 2)

Die Erweiterungsfläche des Industriegebiets wird als Biotoptyp 1.0 (versiegelte Fläche) bewertet. Dieser Biotoptyp wird im Planungszustand mit dem Grundwert 0 multipliziert, um die Biotopwertpunkte zu ermitteln. Somit ergeben sich für die Erweiterungsfläche des Industriegebietes **0** Biotopwertpunkte.

### 3. Biotopwertdifferenz (Bewertung 3)

Für die von der Umwandlung betroffenen Anpflanzungsflächen ergibt sich folgendes Biotopwertdefizit: (Bestand (Bewertung 1) ./.. Änderung (Bewertung 2))

Bestand **3.850** Biotopwertpunkte ./.. Änderung **0** Biotopwertpunkte = **3.850** Biotopwertpunktedefizit

Durch die Änderung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von 3.850 Biotopwertpunkten, die bis zum Satzungsbeschluss durch den Ankauf von Ökopunkten bei den Wirtschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld (WBC) durch den Betrieb ausgeglichen werden.