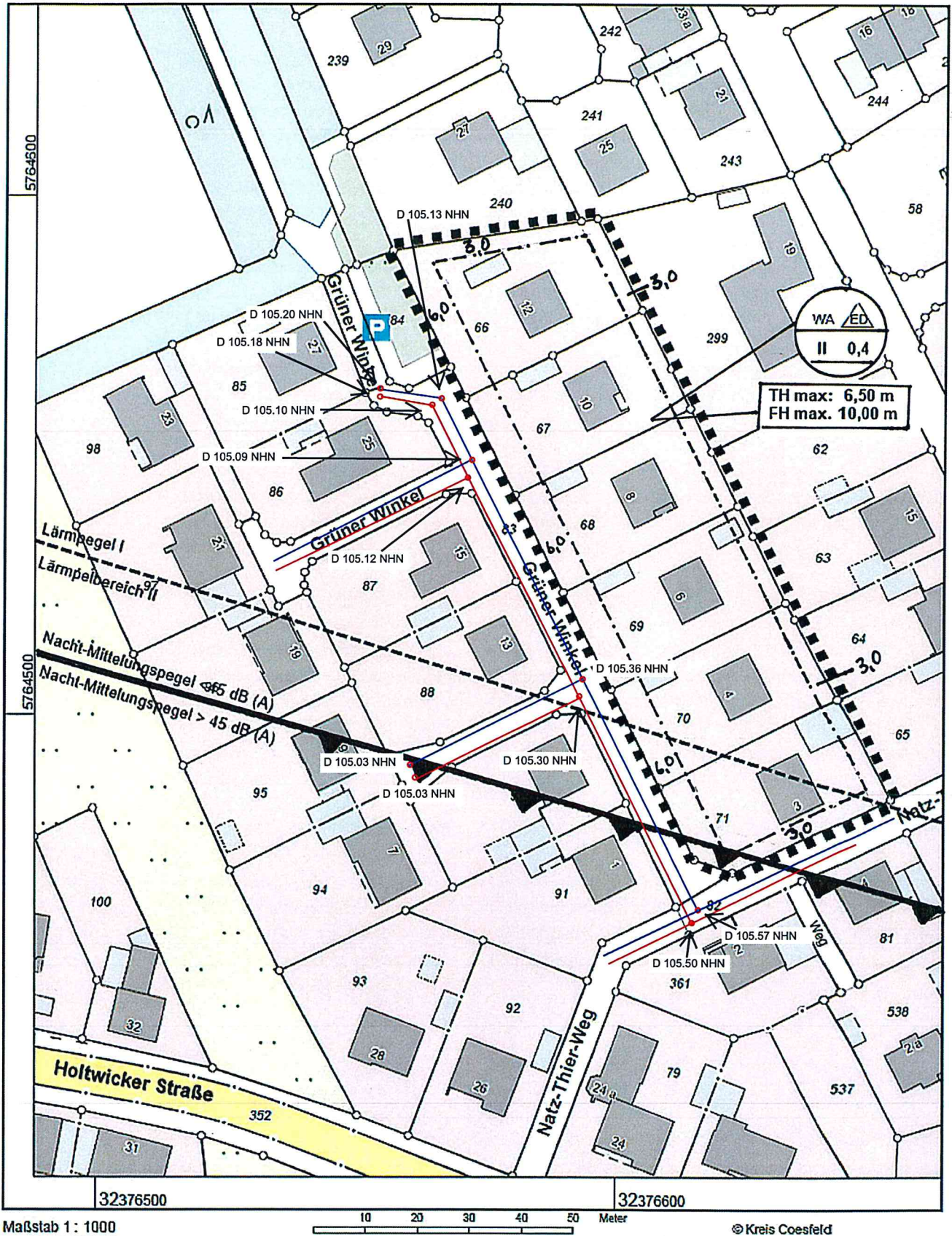


# Gemeinde Rosendahl

Aufstellung des Bebauungsplanes "Grüner Winkel" im Ortsteil Osterwick  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planzeichnung



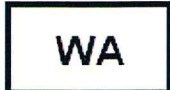
23.08.2016



## Planzeichenerläuterung

### Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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



Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

TH max = Maximale Traufhöhe, bezogen auf **angrenzende Erschließungsstraße**, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

FH max = Maximale Firsthöhe, bezogen auf **angrenzende Erschließungsstraße**, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



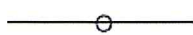
Baugrenze

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



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

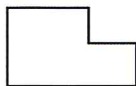
#### Bestandsdarstellungen und Hinweise



Vorhandene Flurstücksgrenze

123

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude

#### Sonstige Planzeichen



Lärmpegelbereiche

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Mittelungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzungen Nr. 5

## Text

### **A Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und Nr. 3 – 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) **nicht** zugelassen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Traufhöhe darf die Höhe von 6,50 m bezogen auf **die angrenzende Erschließungsstraße** nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

Die Firsthöhe darf die Höhe von 10,00 m bezogen auf **die angrenzende Erschließungsstraße** nicht überschreiten.

##### **2.2 Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen.

#### **3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVNO)

- 3.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

## 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts von  $L_{n,} > 45$  dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die von der Holtwicker Straße abgewandten Gebäudeseiten dürfen die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109 und die verkehrsbedingten Mittelungspegel nachts ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
  - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)
- gemindert werden. Für sonstige Minderungen ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.“

## Hinweise

1. Sollten während der Bodenarbeiten archäologisch relevante Funde oder Befunde zutage treten, ist der LWL-Archäologie für Westfalen ein angemessener Zeitrahmen für die sachgemäße Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
2. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt.  
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche 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.



## **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in der z.Zt. gültigen 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 (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 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung (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.

**Landschaftsgesetz NRW (LG)** 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.

# Aufstellungsverfahren

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 10.08.2016  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 15.09.16 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 17.09.16 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rosendahl, den 25.11.2016

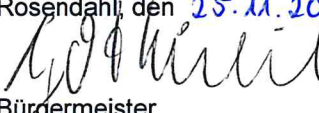
  
Bürgermeister



  
Schriftführer

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 15.09.16 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – öffentlich auszulegen.

Rosendahl, den 25.11.2016

  
Bürgermeister




  
Schriftführerin

Der Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 26.09.16 bis 28.10.16 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am: 17.09.16

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

Rosendahl, den 25.11.2016

  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht **erneut** 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 \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Schriftführer

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 24.11.16 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rosendahl, den 25.11.2016

  
Bürgermeister



  
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt

Rosendahl, den 25.11.2016

Bürgermeister



Schriefführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 20.11.16 Ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rosendahl, den 01.12.2016

Bürgermeister



Schriefführer



## **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Grüner Winkel“ im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)**

### **Geltungsbereich**

Ein vom Bauherr gestellter Bauantrag zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück 67, im Bereich der Straße „Grüner Winkel“ wurde vom Kreis Coesfeld zurückgewiesen mit der Begründung, dass sich das Vorhaben nicht gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und nach der Eigenart in die maßgebliche nähere Umgebung einfügt.

Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grüner Winkel“ im Ortsteil Osterwick erforderlich. Er bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstücke 66, 67, 68, 69, 70, 71 Grüner Winkel 4, 6, 8, 10, 12 und Natz-Thier-Weg 3.

Betrachtet man die gesamten Grundstücke, fällt die charakteristische Anordnung der Wohngebäude, die sehr tief im Grundstück liegen, und der Garagen auf. Daher soll aus städtebaulicher Sicht die gesamte Bauzeile mit einbezogen werden.

### **Vorhaben / Ziel der Planung**

Durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) in etlichen Punkten geändert. § 1 Abs. 5 BauGB wurde dahingehend geändert, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Dieser neue Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist am 20. September 2013 in Kraft getreten und bei den Planungen der Gemeinde zu berücksichtigen. Vor der Ausweisung großer neuer Baugebiete sind daher zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen und dabei festgestellte Möglichkeiten vorrangig umzusetzen. Durch das Bauvorhaben soll eine zweite Wohneinheit auf dem Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück 67, entstehen.

Zu dieser gesetzlich vorrangigen Innenverdichtung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig und damit ein Planungserfordernis gegeben.

### **Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Allgemeines Wohngebiet“ festgelegt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, um die bereits vorhandene durchgängige Struktur der reinen Wohnhausbebauung des Plangebietes zu erhalten, zu sichern sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für die Bebauung der Grundstücke wird eine zweigeschossige Bauweise zugelassen. Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe von maximal 6,50 m wird festgesetzt, um auch zeitgemäße Bauvorhaben zuzulassen, um die Anforderungen an den Klimaschutz besser erfüllen zu können. Ebenfalls soll vermieden werden, dass in diesem Bereich sehr hohe Gebäude entstehen können. Die vordere Baugrenze wird im Abstand von 6,00 m zur Erschließungsstraße „Grüner Winkel“ festgesetzt. Begründet ist dies durch den Abstand von Straße zu der charakteristischen Lage der Garagen, die auf allen Grundstücken die gleiche Lage haben. Das städtebauliche Konzept soll daher erhalten bleiben.

Die nördliche, östliche und südliche Baugrenze wird in einem Abstand von 3,00 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Da die vorhandenen Grundstücke größer als 780 m<sup>2</sup> sind, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 (entsprechend der Obergrenze für Baugebiete in allgemeinem Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund der Grundstücksgröße wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen.

#### **Bauweise und Zahl der Wohneinheiten**

Damit für die nachfolgende Generation ein Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus als eigenständiges Wohnhaus möglich ist, werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Hierdurch soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, insbesondere auch im Hinblick auf den zusätzlichen Stellplatzbedarf.

#### **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die bereits vorhandene Straße „Grüner Winkel“ bzw. „Natz-Thier-Weg“ gesichert.

#### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss der Grundstücke an das vorhandene Gas-, Strom-, Wasser- und öffentliche Kanalnetz und die sonstigen Entsorgungseinrichtungen sichergestellt.

**Die auf den Grundstücken liegenden Wasserhausanschlüsse dürfen nicht überbaut werden.**

#### **Löschwasserversorgung**

Für das Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h gesichert. Zur Löschwasserentnahme sind die eingebauten Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsplatz W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägige DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Hydranten HR 213 und 235.

#### **Immissionsschutz**

Das Grundstück liegt mittig in einem Wohngebiet. Immissionen, die auf diese Grundstücke einwirken, sind soweit nicht bekannt. Es wird die schalltechnische Untersuchung, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ erstellt wurde, zugrunde gelegt.

#### **Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **Denkmäler**

Auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung gibt es keine Denkmäler bzw.



Bodendenkmäler. Treten bei Bodenarbeiten kulturhistorisch wichtige Funde zu Tage, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

#### **Kampfmittel**

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.

#### **Belange von Natur- und Landschaft**

Im Plangebiet ist auf allen Grundstücken eine Einzelhausbebauung vorhanden, mit einem Gartenbereich, der vorwiegend als Rasenfläche gestaltet ist. Vereinzelt sind Bäume und Hecken vorhanden.

Der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff gilt aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und ist somit zulässig.

#### **Artenschutz**

Der Artenschutz in diesem Bereich wurde begutachtet. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage III beigefügt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Artenschutzes zu erwarten sind.

#### **Umweltprüfung**

Auf die Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden.