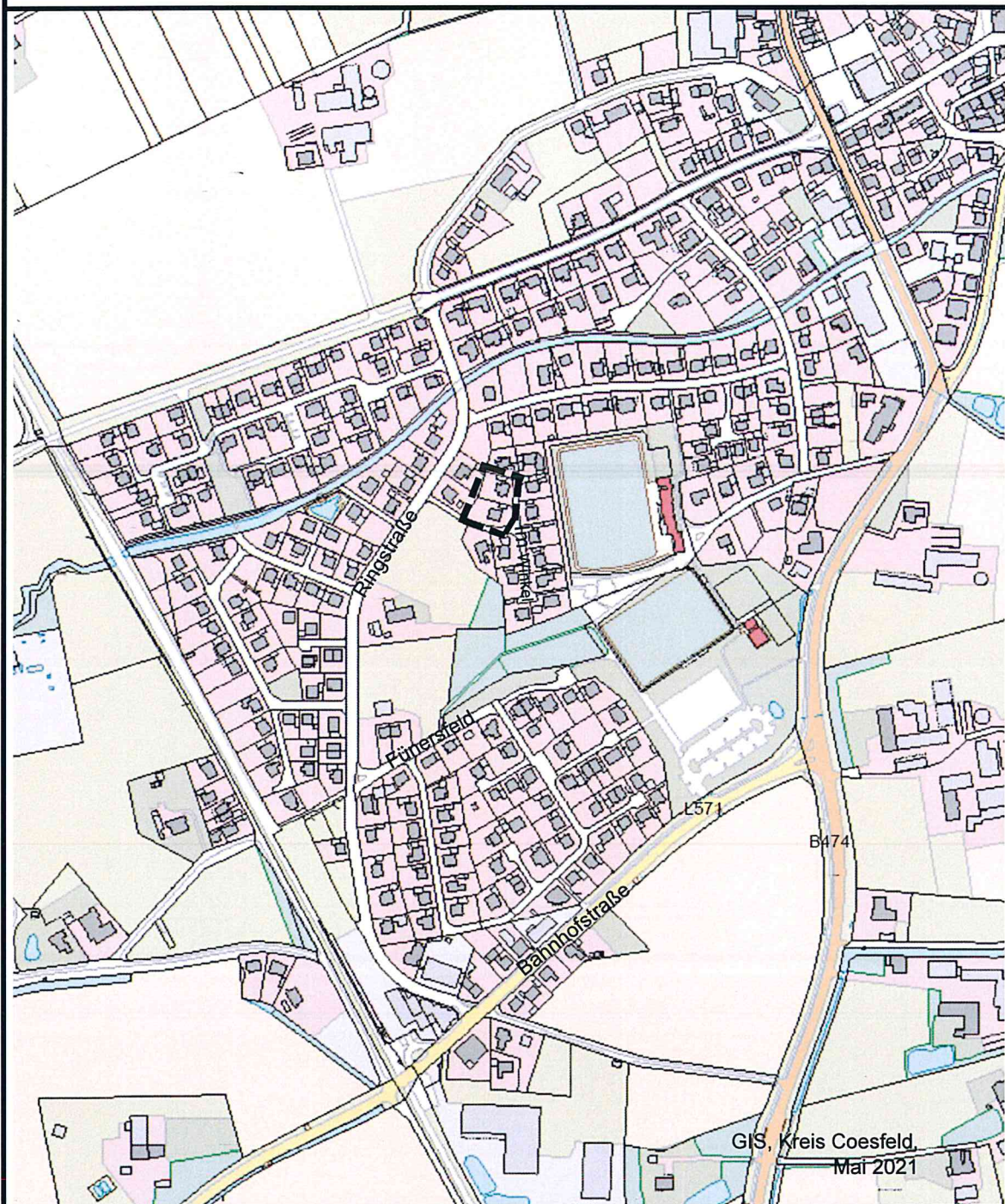


# Gemeinde Rosendahl



Rosendahl

## 44. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch



### Planübersicht

■■■■■■■■ Änderungsbereich

Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstücke 68 und 69





Gemeinde Rosendahl

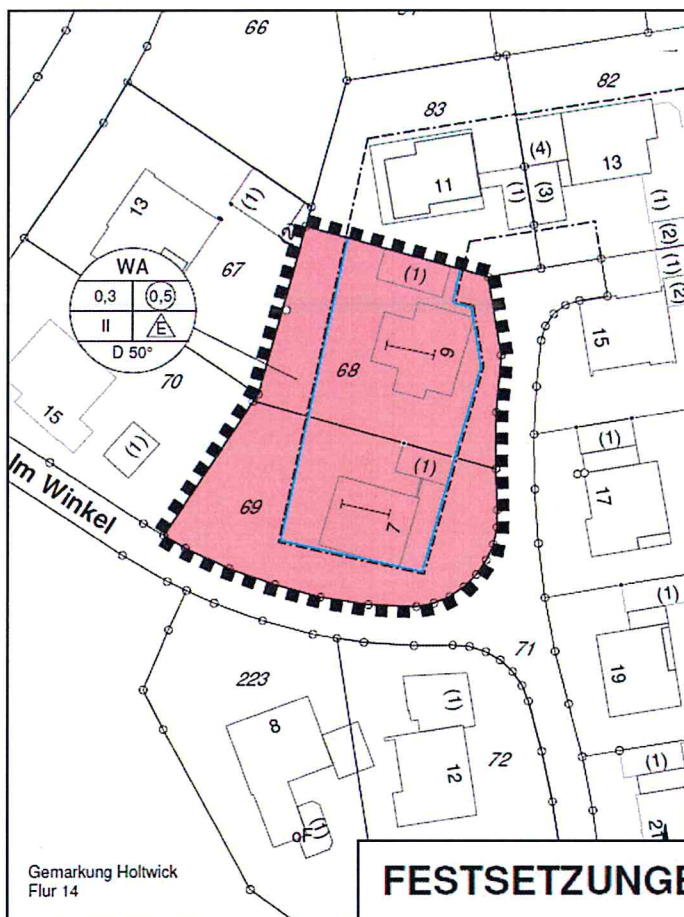
44. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil

Holtwick im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch

## Plan A - Bestand

### Auszug

### 39. Änderung



### FESTSETZUNGEN

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über der endgültigen Straßenkronen liegen. Drennpel sind grundsätzlich nicht zulässig, außer bei den Gebäuden, für die eine Dachneigung von 50 ° vorgeschrieben ist. Das Maß von Oberkante Betondecke bis Oberkante Fußpfette darf in diesen Fällen 60 cm nicht überschreiten.
2. Die Gebäude sind in Verblendbauweise zu errichten. Untergeordnete Flächen können andersartig gestaltet werden. Für die Dacheindeckung sind dunkle bis mittlere Farbtöne zu verwenden. Nebenanlagen erhalten Flachdächer und sind, soweit sie aneinander gebaut werden, in der Höhe und äußeren Gestaltung einander anzupassen.
3. Die als Wohn- und Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgärten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur durch eine höchstens 10 cm hohe Randeinfassung abgegrenzt werden. Bei event. Einfriedigung der Grundstücke außerhalb der Wohn- und Vorgärtenbereiche darf nur durch Zäune mit Hinterpflanzung oder Hecken, nicht durch Mauerwerk erfolgen.
4. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall von den in Punkt 3. genannten Festsetzungen nach Anhören der Gemeinde gemäß § 103 (4) Bau O NW, Ausnahmen zulassen.
5. Für untergeordnete Dachflächen sind von der festgesetzten Dachneigung abweichende Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig. Dies beinhaltet auch die Dachflächen von Garagen.

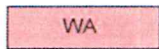




## Planzeichenerläuterung

### Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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



Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

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

- II - Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl; es wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen
- FH max Maximale Firsthöhe bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- o Offene Bauweise

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



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

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



Straßenbegrenzungslinie

#### Sonstige Planzeichen

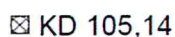


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

#### Bestandsdarstellungen und Hinweise



Vorhandene Gebäude



Kanaldeckelhöhen in Meter über NHN

#### Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB



Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

35 – 45 °

Dachneigung

# 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 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 – 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) **nicht** zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die festgesetzte Firsthöhe darf die Höhe von 10,50 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhen) nicht überschreiten.  
Die festgesetzte Traufhöhe darf die Höhe von 6,50 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhen) nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante ~~mit~~ der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

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

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 u. 23 Abs. 5 BauNVO)

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

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

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten überbaubaren Flächen gelegenen Flächen (Vorgartenbereiche) sind zu mindestens 50 % unversiegelt zu gestalten und zu bepflanzen - ~~soweit hier kein Stellplatz vorgesehen ist.~~ Stellplätze werden nicht angerechnet.

## Hinweise

### **1. Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### **2. Artenschutz**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.

### **3. Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnlich Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl oder durch die Polizei zu verständigen.

### **4. Einsichtnahme Unterlagen**

Soweit in diesem Bebauungsplan Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.



## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung (PlanzVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

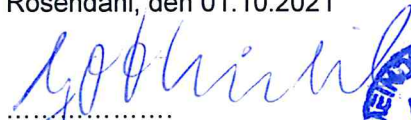
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

# Änderungsverfahren

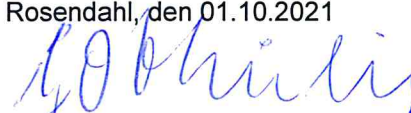
Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 27.05.2021 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Dieser Beschluss ist am 01.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rosendahl, den 01.10.2021

  
.....  
Gottheil  
Bürgermeister



  
.....  
Völker  
Schriftführerin

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 27.05.2021 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  
Rosendahl, den 01.10.2021

  
.....  
Gottheil  
Bürgermeister



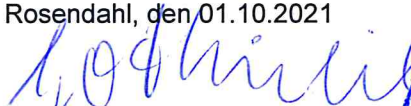
  
.....  
Völker  
Schriftführerin

Diese 44. Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2021 bis 16.07.2021 öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.06.2021.

Diese Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

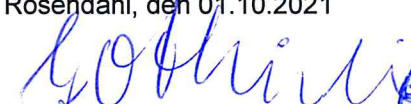
Rosendahl, den 01.10.2021

  
.....  
Gottheil  
Bürgermeister



Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 30.09.2021 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rosendahl, den 01.10.2021


  
.....  
Gottheil  
Bürgermeister



  
.....  
Völker  
Schriftführerin

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 05.10.21 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rosendahl, den 06.10.2021

  
.....  
Gottheil  
Bürgermeister





# Gemeinde Rosendahl

## Begründung

### zur 44. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

#### **Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass, Planungsziel**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 27.05.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 44. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick. Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstücke 68 und 69, Im Winkel 7 und 9. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzt.

Mit der 39. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ waren im Jahr 2016 für die vorgenannten Grundstücke bereits moderatere Festsetzungen getroffen worden, die nun mit der 44. Änderung weiter an die herrschende übliche Praxis in der Gemeinde Rosendahl aufgeweicht werden sollen.

Anlass ist ein Umbau bzw. eine Erweiterung des Wohnhauses in ein Zweifamilienwohnhaus in westliche Richtung auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstück 69, Im Winkel 7. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die festgesetzten überbaubaren Flächen und die Bauweise erforderlich. In diesem Zusammenhang soll auch eine weitere Flexibilisierung der Festsetzungen erfolgen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden. Dadurch soll Bauherren ausreichend Spielraum bei der Erweiterung von Wohngebäuden gegeben werden. So kann auch die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnraum durch Erweiterungsmöglichkeiten von Wohngebäuden gedeckt werden.

Der Gemeinde Rosendahl liegt ein entsprechender Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor.

- a) Erweiterung der überbaubaren Fläche,
- b) Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig,
- c) Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (dabei sind je Wohngebäude - Einzelhaus- oder Doppelhaushälfte - maximal 2 Wohneinheiten zulässig),
- d) Wegfall der Geschossflächenzahl (GFZ),
- e) Wegfall der gestalterischen Festsetzung, dass Gebäude in Verblendbauweise auszuführen sind,
- f) Wegfall der gestalterischen Festsetzung, dass für die Dacheindeckung dunkle bis mittlere Farbtöne zu verwenden sind,
- g) Aufhebung der Festsetzung der Firstrichtung,
- h) Aufhebung der Dachneigung,
- i) Festsetzung einer Firsthöhe von 10,50 m, Traufhöhe von 6,50 m; Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhen). Als Traufhöhe

gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

- j) die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten überbaubaren Flächen gelegenen Flächen (Vorgartenbereiche) sind zu mindestens 50% Flächenanteil zu gestalten und zu bepflanzen, soweit hier kein Stellplatz vorgesehen ist,
- k) Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4,

Bei der Erweiterung der überbaubaren Fläche in östliche und südliche Richtung (zur Straße „Im Winkel“) hin, soll die Baugrenze auf 2,50 m festgesetzt werden. Es soll hier dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die angrenzenden Wohnhäuser (Ringstraße 15 und Im Winkel 9) bereits näher als 3,00 m Abstand zur öffentlichen Straßengrenze errichtet sind.

Städtebaulich sind diese Änderungen zu vertreten.

### **Derzeitige Situation**

Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits durch Wohnbebauung genutzt.

### **Planverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld eines Natura-2000-Gebietes.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Im Winkel“.

### **Ver- und Entsorgung**

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

### **Löschwasserversorgung**

Für ein Wohngebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von zwei Stunden anzusetzen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der möglichen Art, Nutzung und Bauweise der zu errichtenden Gebäude im Bebauungsplangebiet wird davon ausgegangen, dass gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine mittlere Brandgefährdung und somit ein erhöhter Löschwasserbedarf besteht. Es ist dabei eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 können Löschwasserquellen im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt herangezogen werden. In diesem Umkreis liegen auf der „Ringstraße“ mehrere Hydranten auf dem Trinkwassernetz. Es ist davon auszugehen, dass im



Regelbetrieb durch diese Entnahmekquellen auf der „Ringstraße“ eine Löschwasserversorgung gesichert ist.

### **Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.

### **Altlasten**

Altlasten sind nicht bekannt und nicht zu vermuten.

### **Denkmalschutz**

Es ist nicht bekannt, dass auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung Denkmäler bzw. Bodendenkmäler vorhanden sind. Treten bei Bodenarbeiten kulturhistorisch wichtige Funde zu Tage, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### **Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

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

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Daher befinden sich im Planbereich keine Gehölzstrukturen o.ä., sodass ein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Tatbeständen ausgeschlossen werden kann. Die Belange des Artenschutzes sind hier nicht tangiert, da in diesem Bereich weder alter Baumbestand noch eine Teichanlage vorhanden sind.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich nicht.

Grundsätzlich gilt im Sinne des allgemeinen Artenschutzes, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. bis 30.09. vorgenommen werden dürfen.

### **Umweltprüfung**

Auf die Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden.