

Gemeinde Rosendahl

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

Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass, Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kortebrey“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Darfeld. Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke 520, 521, 522, 523, 524 und 525, Lindenweg 9, 11, 13 und Platanenweg 2, 4, 6. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzt.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist ein Umbau bzw. eine Erweiterung des Wohnhauses in ein Zweifamilienwohnhaus in südliche Richtung auf dem Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstück 523, Lindenweg 9. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die festgesetzte Geschossigkeit, die Dachneigung und Dachgauben 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.

Es ergeben sich u.a. folgende Punkte:

- a) Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig,
- b) Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (dabei sind je Wohngebäude - Einzelhaus- oder Doppelhaushälfte - maximal 2 Wohneinheiten zulässig),
- c) Wegfall der Geschossflächenzahl (GFZ),
- d) Wegfall der gestalterischen Festsetzung, dass Gebäude in rotem oder rot-braunem Sichtmauerwerk auszuführen sind,
- e) Wegfall der gestalterischen Festsetzung, dass die Dacheindeckung in roten Dachpfannen oder als Naturdach auszuführen ist,
- f) Aufhebung der Dachneigung,
- g) 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.
- h) die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten überbaubaren Flächen gelegenen Flächen (Privates Grün / Vorgartenbereiche) sind zu mindestens 50% Flächenanteil zu gestalten und zu bepflanzen. Stellplätze werden nicht angerechnet.

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 m². 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 vorhandenen Straßen „Platanenweg“ und „Lindenweg“.

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 48m³/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 m³/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 in den umliegenden Straßen mehrere Hydranten auf dem Trinkwassernetz, wie z.B. HR427, HR 429, HR430 und HR432. Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb durch diese Entnahmestellen 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 Bodenerbeiten kulturhistorisch wichtige Funde zu Tage, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mau-

erwerk, 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.