

Gemeinde Rosendahl

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass, Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 08.09.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Osterwick. Es umfasst das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 16, Flurstück 348, Kleikamp 49. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzt.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die geplante Errichtung von drei Wohngebäuden auf dem vorgenannten Grundstück, u.a. im Stile einer Stadtvilla. Die bisher festgesetzte Traufhöhe von 4,00 m würde hier nicht passen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Traufhöhe notwendig. In diesem Zusammenhang soll auch eine weitere Flexibilisierung der Festsetzungen erfolgen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzung des Grundstückes geschaffen werden.

Bereits in der Vergangenheit sind einige Festsetzungen auch für das genannte Grundstück entfallen. So wurden beispielsweise die Firstrichtung gestrichen sowie die Dachneigung auf 0° bis 45° geändert. Ebenso sind diverse textliche Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen, Dachform, Außenwandflächen, Dacheindeckung, Dachausbildung sowie zur Einfriedungen entfallen.

Es sollen nun die gesamte Festsetzung der Dachneigung entfallen sowie weitere textliche Festsetzungen angepasst werden:

Auszug Ursprungsplan

TEXT	
A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO	
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)	
1.1	In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2	In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 und Nr. 3 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)	
2.1	Höhe der baulichen Anlagen Die festgesetzte Firsthöhe darf die Höhe von 9,50 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Rosendahl angegeben. Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,00 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Rosendahl angegeben. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut. In dem mit WA 2* gekennzeichneten Bereich kann ausnahmsweise eine Traufhöhe von bis zu 4,50 m zugelassen werden. In dem mit WA 1* gekennzeichneten Bereich kann ausnahmsweise eine Traufhöhe von bis zu 6,20 m zugelassen werden.
3. MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)	
3.1	Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) muss die Grundstücksgröße mind. 250 qm betragen.
4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)	
4.1	In den nördlich der Erschließungsstraße für eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzten Baufeldern sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme des Vorgartenbereichs zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie können abweichend davon Gartenhäuser und Abstellräume zugelassen werden.
4.2	In den südlich der Erschließungsstraße für eine Einzelhausbebauung festgesetzten Baufeldern sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme des Vorgartenbereichs zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.
5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)	
5.1	Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.
6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	
6.1	Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist eine Obstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzmaterial sind Obstbäume regionaltypischer Sorten zu verwenden und in einem Abstand von ca. 15 m x 15 m untereinander zu pflanzen. Das unterliegende Grünland ist extensiv zu pflegen. Sollte eine Beweidung erfolgen, so sind die Obstbäume gegen Verbiss zu schützen.
7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)	
7.1	Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.2	Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
7.3	Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung an der südlichen Plangebietsgrenze ist mit bodenständigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8. AUSGLEICHSMASSNAHMEN (gem. § 9 (1a) BauGB)	
8.1	Die plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB „Obstwiese“ auf den Flurstücken 90 (tlw.), 91 (tlw.) und 180 (tlw.) wird entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs den Eingriffsverursachern „Allgemeines Wohngebiet“ und „Straßenverkehrsfläche“ anteilmäßig als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

Diese werden durch die im Bebauungsplan „Kleikamp II“, 6. Änderung genannten Festsetzungen ersetzt.

Städtebaulich sind diese Änderungen zu vertreten.

Derzeitige Situation

Das Grundstück innerhalb des Änderungsbereiches ist bisher unbebaut.

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 vorhandene Straße „Kleikamp“. Das Baugebiet ist an die Straßen „Elsen“ und „Droste-Hülshoff-Weg“ angebunden.

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 48 m³/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. Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb durch diese Entnahmeknoten eine Löschwasserversorgung gesichert ist.

Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes ist mit Geruchsimmissionen aus den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen zu rechnen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht, da die Baugrenzen nicht verändert werden.

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.