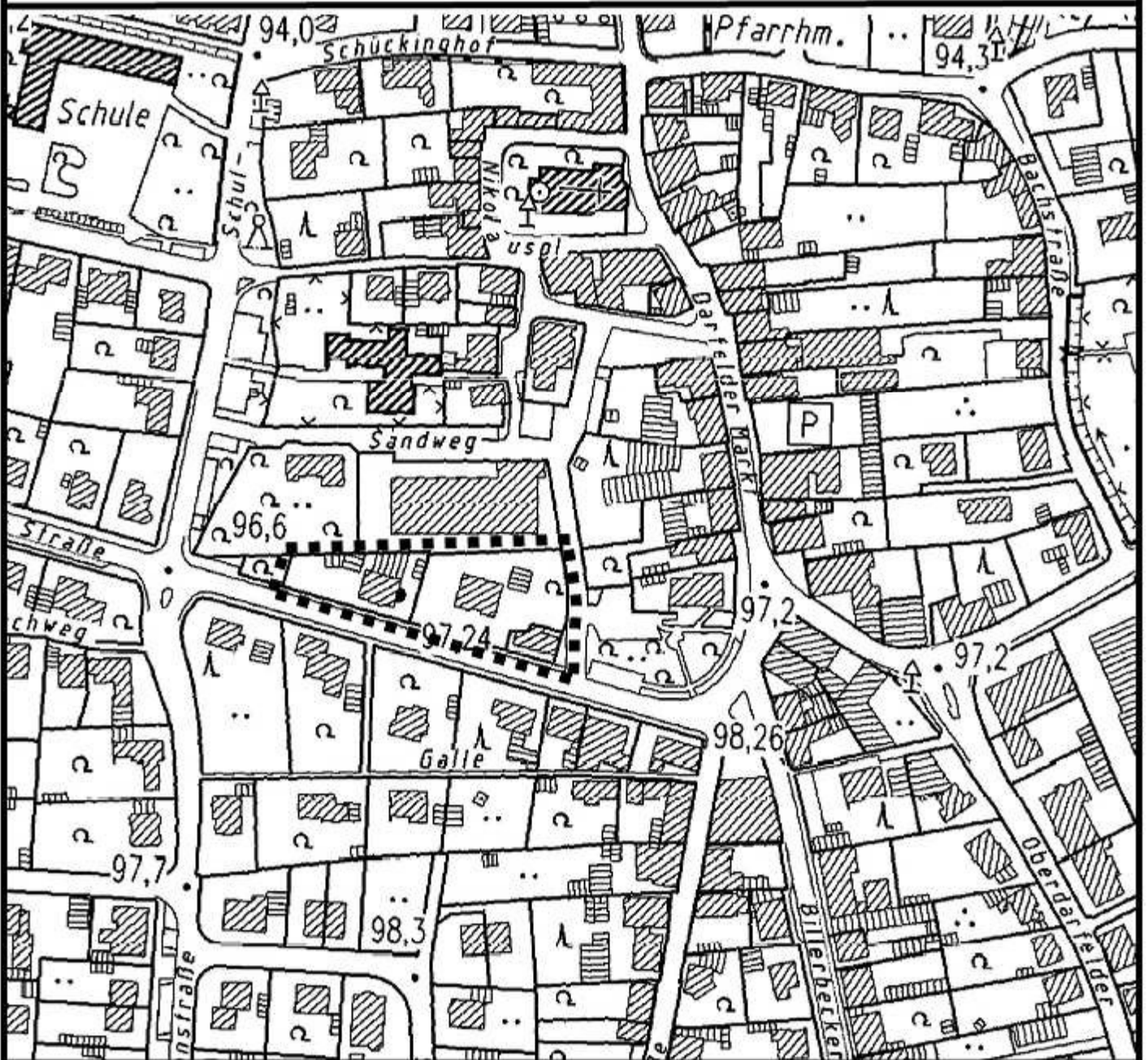




Gemeinde Rosendahl

4. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Darfeld" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

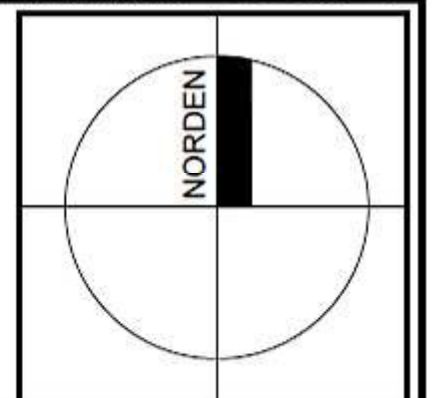


Planübersicht

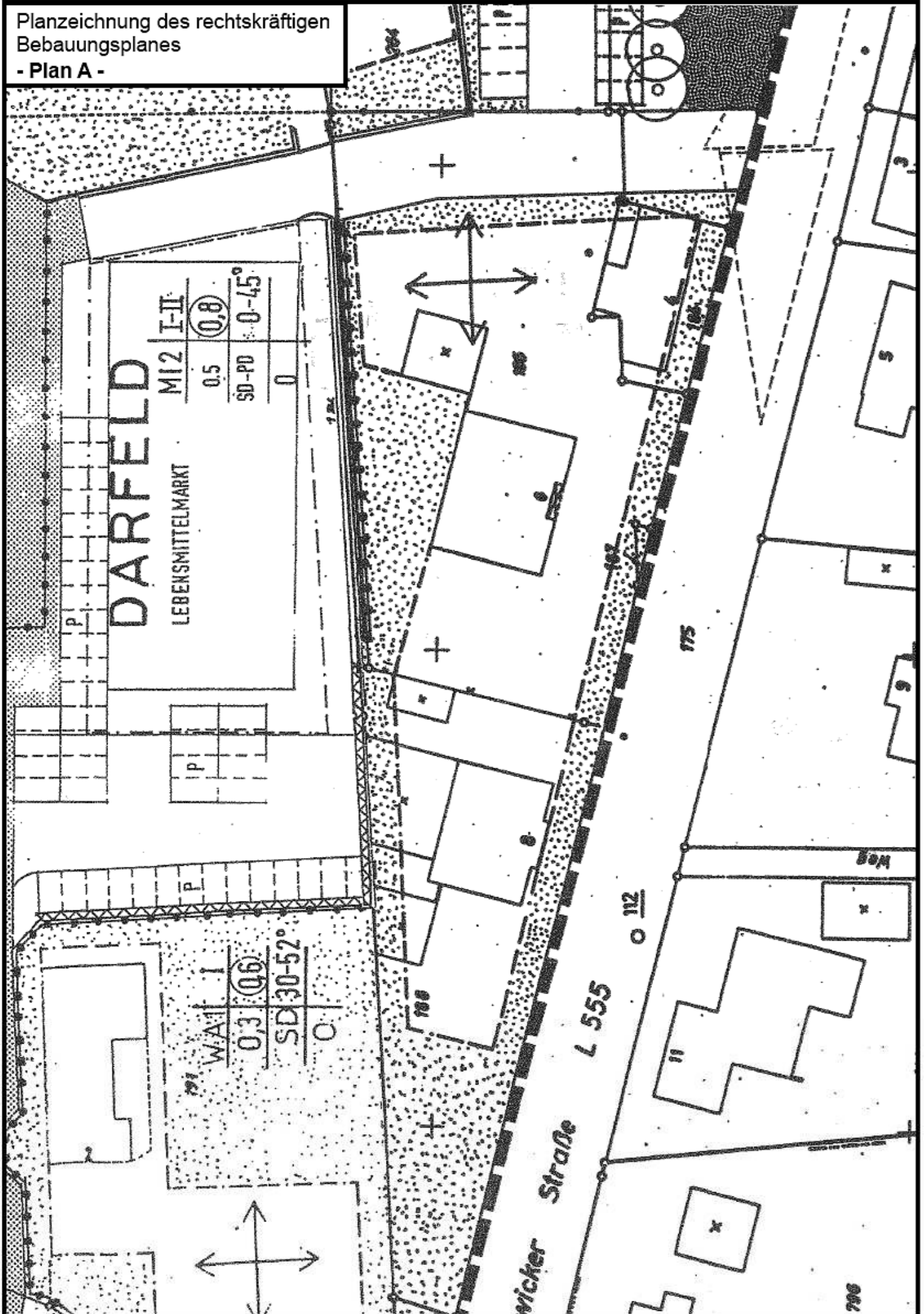
■■■■ Änderungsbereich

Gemarkung Darfeld Flur 23

Stand: 03. Juli 2014

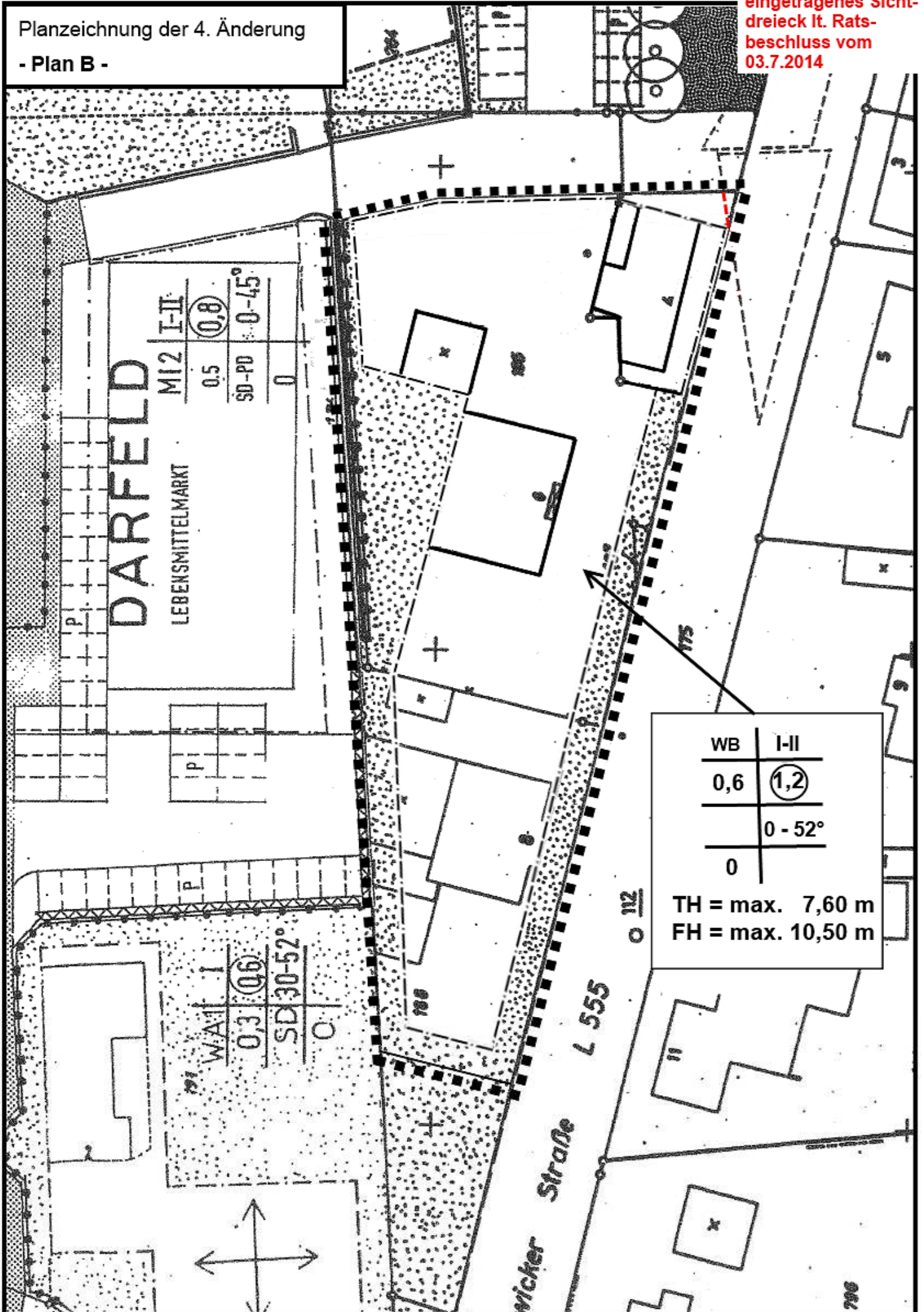


Planzeichnung des rechtskräftigen
Bebauungsplanes
- Plan A -



Planzeichnung der 4. Änderung

- Plan B -



I. Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

- 1.1 **WB** Besondere Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1




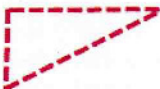
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- 2.2 (1,2) Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
- 2.3 I-II max. 2 Geschosse gemäß § 16 BauNVO
- 2.4 TH Maximale Traufhöhe
- 2.5 FH Maximale Firsthöhe

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

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 0 - 52° Dachneigung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 81 BauONW




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

- 4.1  Straßenverkehrsflächen
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Öffentliche Verkehrsflächen im Änderungsbereich
- 4.4  Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder anderweitigen Benutzung über 0,80 m Höhe – von der Fahrbahnoberkante gemessen – freizuhalten (lt. Ratsbeschluss vom 03.07.2014).

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 5.1  Private Grünflächen

6. Grenzen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- 6.2  Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- 6.3  Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete sowie Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen innerhalb der Baugebiete gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

7. Bestandsdarstellungen und Hinweise

- 7.1  Vorhandene Flurstücksgrenze
- 7.2  Vorhandene Flurstücksnummer
- 7.3  Vorhandene Gebäude

II. Textliche Festsetzungen

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 In dem Besonderen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4a Abs. 3 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 **20.05.2014** 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 **28.05.2014 bis 30.06.2014 einschließlich** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am: **20.05.2014**

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 _____

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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ bezieht sich auf Grundstücke Gemarkung Darfeld Flur 23, Flurstücke Nr. 186, 187, 188 tlw., 380 tlw., 530 und 547 tlw. Die Grundstücke sind im Bereich der „Osterwicker Straße“ (L 582), der Schulstraße und der Zufahrt zum Parkplatz der Volksbank gelegen. Sie werden planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Ortskern Darfeld“ abgedeckt.

Der Gebietsentwicklungsplan –Teilabschnitt Westmünsterland– sieht für diesen Bereich „Wohnsiedlungsbereich“ vor.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Rosendahl ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Auf dem Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 23, Flurstück Nr. 186 steht seit mehreren Jahre die Brandruine eines abgebrannten Wohnhauses. Nach dem Abriss der Brandruine soll auf dem Grundstück ein neues Geschäftsstellengebäude für die LVM-Versicherung errichtet werden.

Das Grundstück ist im Eckbereich der „Osterwicker Straße“ (L 582) und der Zufahrt zum K+K-Markt / Parkplatz der Volksbank gelegen und wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Ortskern Darfeld“ abgedeckt.

Das obengenannte Flurstück hat nur eine Grundstücksgröße von 187 qm. Das abgebrannte Wohnhaus war teilweise bis an die Grundstücksgrenze des westlich angrenzenden Grundstückes bebaut. Eine erneute Grenzbebauung ist nicht möglich, da der westlich angrenzende Grundstückseigentümer zur Übernahme einer Baulast nicht bereit ist. Auf der West- und Nordseite des Grundstückes ist von dem geplanten Gebäude somit ein 3 Meter breiter Grenzabstand einzuhalten.

Damit das verbleibende Grundstück überhaupt noch sinnvoll und wirtschaftlich bebaut werden kann, ist vorgesehen, dass das geplante Gebäude auf einer Länge von 4 m bis an den Gehweg und einer Länge von rd. 10 m bis auf 40 cm an den Gehweg der Osterwicker Straße heranrückt. Der einzuhaltende Bauwuch von 3 Metern kann auf die öffentliche Straßenfläche (Osterwicker Straße) übernommen werden.

Auf der Ostseite (Zufahrt zum K+K-Markt) soll das geplante Gebäude auf der Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 186 errichtet werden. Im Einmündungsbereich der Zufahrtstraße vom K+K-Markt zur Osterwicker Straße hält das geplante Gebäude an der Osterwicker Straße einen Abstand von ca. 4,80 m ein, so dass der Gehwegbereich auch für PKW-Fahrer weiterhin einsehbar bleibt.

Um das geplante zweigeschossige Gebäude errichten zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ erforderlich. Das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, damit das Eckgrundstück mit der Brandruine einer städtebaulich sinnvollen und für den Ortskern Darfeld verträglichen Bebauung zugeführt werden kann. Mit dieser Planung soll gleichzeitig das Ziel der Innenverdichtung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verfolgt werden. Deshalb werden die westlich angrenzenden Flurstücke Nr. 530, 187 und 188 tlw. mit in den Planbereich einbezogen. Außerdem ein westlicher Teilbereich der Flurstücke Nr. 380 und 547, um das Plangebiet sinnvoll abzugrenzen bis zur westlichen Grenze der Zufahrtsstraße zum K+K-Markt bzw. Parkplatz der Volksbank Baumberge.

Um das Ziel der Innenverdichtung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zu erreichen, sind für den Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ folgende Festsetzungen vorgesehen:

- a) Besonderes Wohngebiet (WB)
- b) eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6,
- c) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2,
- d) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
- e) eine Traufhöhe (TH) von maximal 7,60 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße (Osterwicker Straße). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut,
- f) eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,50 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße (Osterwicker Straße),
- g) eine zulässige Dachneigung von 0° bis maximal 52°,
- h) eine überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem beigefügten Plan B –Änderung–
- i) private Grünflächen entsprechend dem beigefügten Plan B –Änderung–

zu a) Ausweisung eines „Besonderen Wohngebietes“ gemäß § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für den Änderungsbereich wird die bisherige Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) aufgehoben und „Besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzt. Dies soll die Ansiedlung von wohnverträglichen Nutzungen zulassen, aber auch die Wohnnutzung weiterhin berücksichtigen und eine Innenverdichtung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ermöglichen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO wie Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind, und Tankstellen werden **nicht** zugelassen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf den Ortskern Darfeld zu vermeiden.

zu b) bis i) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird auf **I - II** festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit fügt sich in die vorhandene Bebauung an der „Osterwicker Straße“ und am „Darfelder Markt“ ein und ist städtebaulich vertretbar.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,3 auf die für ein „Besonderes Wohngebiet“ zulässige Zahl von **0,6** erhöht, um eine Innenverdichtung im Änderungsbereich zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,6 auf die für ein „Besonderes Wohngebiet“ zulässige Zahl von **1,2** erhöht, um eine Innenverdichtung mit einer Zweigeschossigkeit zu ermöglichen.

Die bisherige Dachneigung von 30°-52° wird geändert in **0° - 52°**. Hierdurch werden die Bestandsgebäude abgedeckt und gleichzeitig auch Flachdächer zugelassen.

Während im Bebauungsplan „Ortskern Darfeld“ bislang weder eine Traufhöhe noch eine Firsthöhe festgesetzt waren, werden für den Änderungsbereich zur Begrenzung der Bauvorhaben eine **Traufhöhe von maximal 7,60 m** und eine **Firsthöhe von maximal 10,50 m** festgesetzt.

Die bisherigen Baugrenzen werden teilweise aufgehoben und neu festgesetzt; sie sind aus der Planzeichnung **Plan B** -Änderung- zu entnehmen.

An der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 530 sowie an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 186 werden die festgesetzten privaten Grünflächen aufgehoben und stattdessen „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt.

In der nachfolgenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde der durch die Umwandlung von „private Grünfläche“ in „Besonderes Wohngebiet“ erforderliche Ausgleich ermittelt. Der erforderliche Ausgleich des ermittelten Biotopwertpunktedefizites erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahme „Hungerbach“ der Gemeinde Rosendahl.

Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes geändert werden, kommt eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB nicht in Betracht.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich von weniger als 20.000 qm ist hier das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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.

Für den Änderungsbereich ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Die erste Löschwasserversorgung wird durch die in den Feuerwehrfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr Rosendahl vorhandene Löschwassermenge von 2.500 Liter des Löschzuges Darfeld, von 3.600 Liter des Löschzuges Osterwick und von 3.600 Liter des Löschzuges Holtwick abgesichert. Darüber hinaus kann das öffentliche Trinkwassernetz zur Löschwasserentnahme genutzt werden. Südlich vom Änderungsbereich verläuft eine Wassertransportleitung mit einem Durchmesser von 250 mm, die die erforderliche Löschwassermenge über vorhandene Hydranten sicherstellt.

Im Planbereich befinden sich keine Denkmale bzw. Bodendenkmale. 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 Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Östlich des Änderungsbereiches ist eine Munitionsfläche dokumentiert. Daher kann am östlichen Rand des Plangebietes eine mögliche Belastung durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben im Änderungsbereich 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 benachrichtigen.

Das Vorhandensein von Altlasten im Änderungsbereich ist nicht bekannt.

Die Flurstücke Nr. 187, 188 und 530 sind vornehmlich mit Rasen bepflanzt und in einem gepflegten Zustand. Die in den Änderungsbereich einbezogenen Teilflächen der Flurstücke

Nr. 380 und 547 sind gepflastert und auf dem Flurstück Nr. 186 befindet sich eine Brandruine. Nistmöglichkeiten für Vögel sind hier nicht gegeben sind bzw. nicht beeinträchtigt. Somit ist der Artenschutz durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gefährdet.

Eine für den Änderungsbereich durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch die Planung nicht berührt werden.

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 von Teilflächen „Private Grünfläche“ in „Besonderes Wohngebiet“ ist ein ökologischer Ausgleich erforderlich.

Da es für die „Private Grünfläche“ keine Festsetzung für die Bepflanzung gibt, wird hier ein strukturarmer Zier- und Nutzgarten angenommen. Dieser Biotoptyp wird im Planungszustand mit dem Grundwert 2 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der einzelnen Grundstücksflächen ergibt sich für die einzelnen Grundstücke folgende Berechnungen:

Fläche auf dem Flurstück Nr. 186 entlang der Osterwicker Straße

$$54 \text{ m}^2 \times 2^* = 108 \text{ Biotopwertpunkte}$$

Fläche im östlichen Bereich der Flurstücke Nr. 186 und 530 und die im Änderungsbereich liegenden Teilflächen der Flurstücke Nr. 380 und 547

$$108 \text{ m}^2 \times 2^* = 216 \text{ Biotopwertpunkte}$$

*x 2 (Grundwert Ausgangszustand)

Somit ergeben sich für die Erweiterungsfläche **324** Biotopwertpunkte

2. Änderung (Bewertung 2)

Die jeweiligen Erweiterungsflächen werden bewertet als Biotoptyp 1.0 (versiegelte Fläche). Dieser Biotoptyp wird im Planungszustand mit dem Grundwert 0 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln. Somit ergeben sich für alle Erweiterungsflächen **0** Biotopwertpunkte.

3. Biotopwertdifferenz (Bewertung 3)

Für die einzelnen Grundstücke ergeben sich folgende Biotopwertdefizite:

(Bestand (Bewertung 1) ./.. Änderung (Bewertung 2)

Bestand 324 Biotopwertpunkte ./.. Änderung 0 Biotopwertpunkte = - **324** Biotopwertpunkte.

Durch die Änderung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von **324** Biotopwertpunkten.