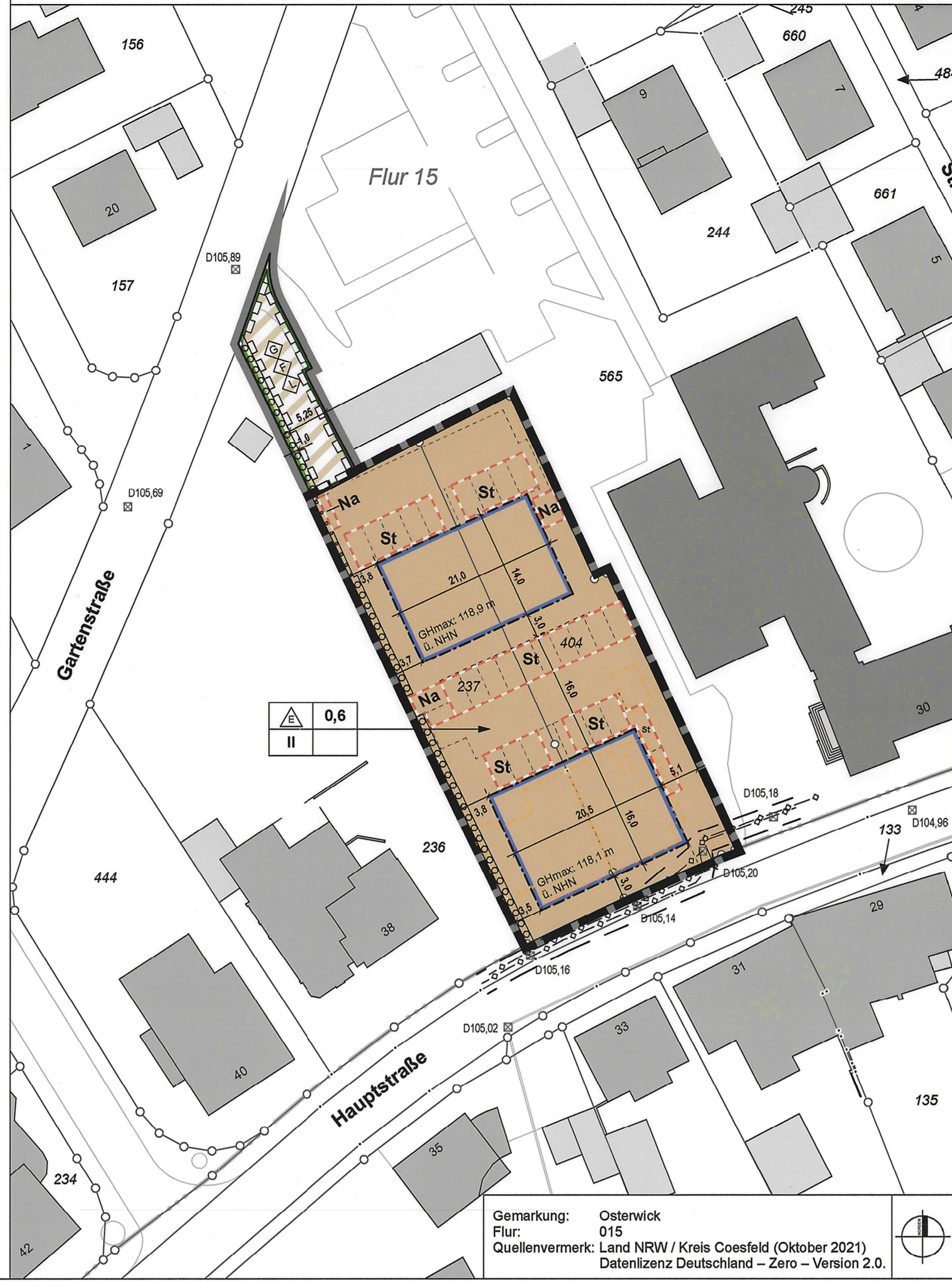


Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses" OT Osterwick



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses" OT Osterwick



Gemarkung: Osterwick
Flur: 015
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (Oktober 2021)
Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
 Vorhabengebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - GH max: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Na Nebenanlagen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
 - Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
 - Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Gebäude mit Hausnummer
 - unterirdische Leitung (Trinkwasser, Gas, Strom) mit Schutzstreifen
 - Bestandshöhe in Meter über NNH (Kanaldeckel)
 - Flur 10 Flurnummer
 - 123 Flurstücksnummer
 - Abbruch Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Innerhalb des Vorhabengebietes ist die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern und Wohnhäusern mit folgenden Nutzungen zulässig:
 - Geschäfts- und Büroneutzungen, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Wohnnutzungen
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 u. § 19 (4) BauNVO)
 - Gebäudehöhe
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NNH (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
 - Grundfläche
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) Nr. 3 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.
 - FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen nur innerhalb der mit „St“ und „Na“ festgesetzten Flächen zulässig.
 - Garagen, mit Ausnahmen von Fahrradgaragen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Die bauliche Ausführung der Stellplätze auf dem Baugrundstück hat mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offene Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu erfolgen.
 - FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
 - Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Straßenansicht Nord M. 1:250



Haus 1

Haus 2

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 30.09.2021 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 19.10.2021 örtlich bekannt gemacht worden.

Rosendahl, den 16.12.2022
 Gotthelf (Bürgermeister)
 Völker (Schriftführerin)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 27.10.2021 bis 03.12.2021 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Rosendahl, den 16.12.2022
 Gotthelf (Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 24.05.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Rosendahl, den 16.12.2022
 Gotthelf (Bürgermeister)
 Zimsky (Schriftführerin)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.06.2022 bis 15.07.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.05.2022.

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

Rosendahl, den 16.12.2022
 Gotthelf (Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 15.12.2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Rosendahl, den 16.12.2022
 Gotthelf (Bürgermeister)
 Zimsky (Schriftführerin)

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 21.12.2022 örtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

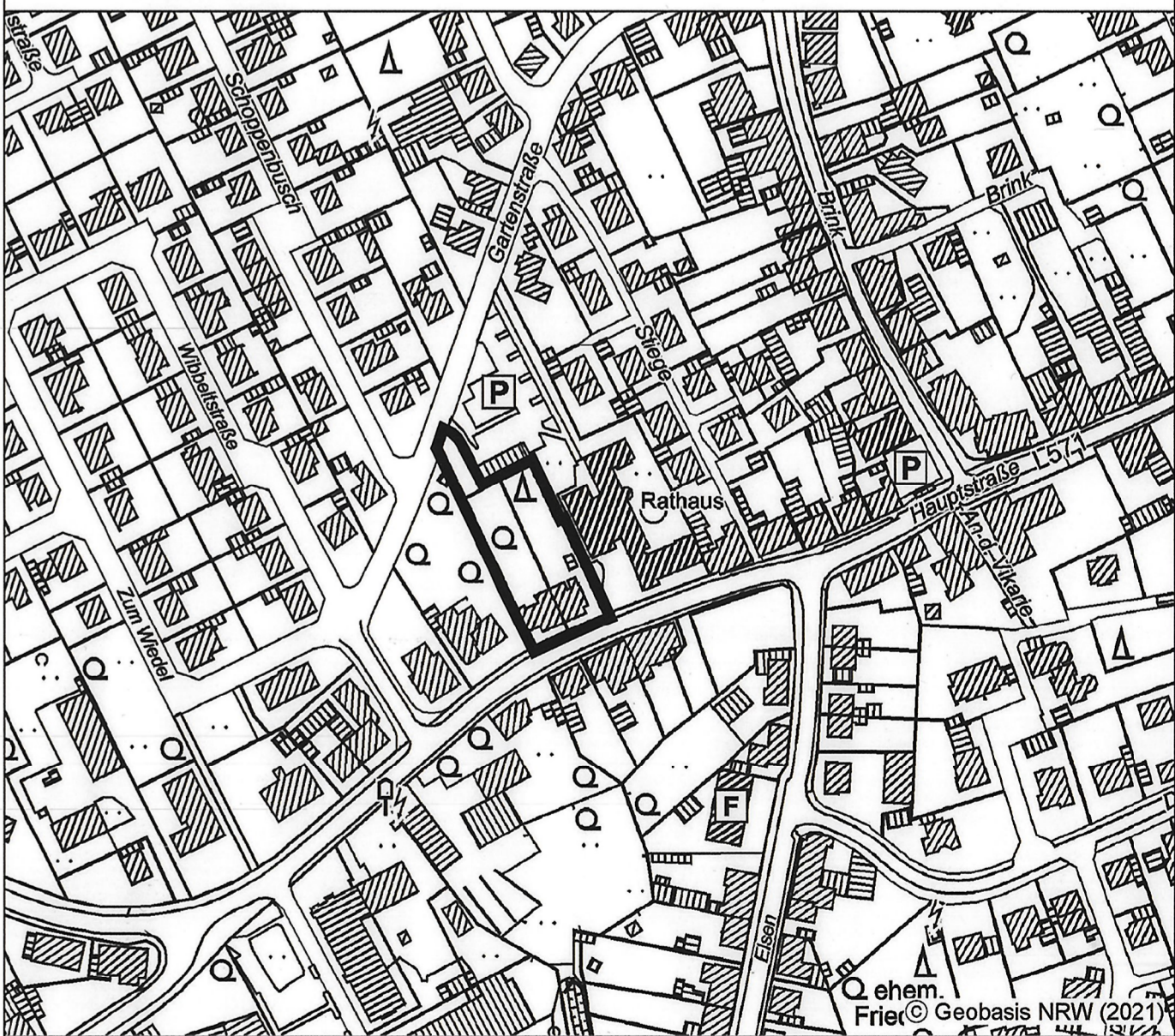
Rosendahl, den 22.12.2022
 Gotthelf (Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vorordnung 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.
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) 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 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (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.
- 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 (UVP) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeinde Rosendahl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses" OT Osterwick



Planübersicht 1 : 2.500

Stand	26.07.2022
Bearb.	TG / KW
Plangröße	88 x 70
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner
 Dipl.-Ing. Christian Griebel
 Dager Straße 15 • D-48653 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
 info@wp-wolterspartner.de