



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Juni 2012. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Coesfeld, den 17.06.2013

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 18.07.2013 gem. § 2 und 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Rosendahl, den 07.07.2014

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 01.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 30.09.2013 bis 04.11.2013 einschlägig gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Gleichzeitig hat die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Rosendahl, den 07.07.2014

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 06.02.2014 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – öffentlich auszulegen. Rosendahl, den 07.07.2014

Dieser Beschluss wurde am 11.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Dieser Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.02.2014 bis 24.03.2014 einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Rosendahl, den 07.07.2014

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 03.07.2014 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Rosendahl, den 07.07.2014

Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt. Rosendahl, den 17.06.2013

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 10.07.2014

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 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

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 14.07.1994 (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. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2842), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LGr) 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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

FH max = Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max = Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSLINIEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F + R Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung

RRB Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereich

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandene Flurstücknummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Geplante Höhe der Erschließungsstraße als Bezugsgröße für die festgesetzten First- und Traufhöhen

TEXT
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 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die maximalen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße, wie sie im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachstuhl.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEIMTEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Die Grundstückgröße muss bei zwei Wohnheimten mindestens 400 qm pro Einzelhaus bzw. 300 qm je Doppelhaushälfte betragen.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

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

4.2 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,0 m Länge vorhanden sein.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn der nördlich angrenzenden L 555 anzulegen.

5.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der L 555 werden bei einer baulichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn der nördlich angrenzenden L 555 anzulegen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches R _w res des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_w res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_w res zu berücksichtigen. Die in dieser Festsetzung zitierte DIN-Vorschrift kann im Baumarkt der Gemeinde Rosendahl eingesehen werden.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND/ ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a i) BauGB)

6.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind mindestens alle 20 m ein großkröniger heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahren etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

6.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/ oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ
Bei bodenverträglichen können Bodendenkmäle (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelwelle aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL -Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

GEMEINDE ROSENDAHL

BEBAUUNGSPLAN

"KORTEBREY III" - DARFELD

PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	17.06.2013
PL ^{GR}	117x80
BEARB. CLK/WK	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500
BÜRGERMEISTER	PLANBEREITUNG WOLTERS PARTNER

WOLTERS PARTNER
Königsplatz 11 • 48683 Coesfeld
Telefon +49 2541 9469-0 • Telefax +49 2541 9469-20
info@wolterspartner.de