



FESTSETZUNGEN der 1. vereinfachten Änderung gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das derzeitige Geländeneiveau im Mittelpunkt der überbauten Fläche. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- MINDESTMASSE FÜR DIE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE** (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 - Innerhalb des Plangebietes muss die Mindestgröße der Grundstücke mindestens 600 qm betragen.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen des nördlich angrenzend geplanten „Generationsparks Darfeld“ ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 35, Flur 22 eine 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (siehe Planentwurf). Untere Bezugshöhe ist das derzeitige Niveau der nördlich angrenzenden Wegeparzelle.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- DACHFORM**
Als Dachform sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m) mit einer Dachneigung von 35 - 55° zulässig.
- DACHEINDECKUNG**
Die Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen der Farbgebung rot, braun, anthrazit / schwarz einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).
- DACHAUSBILDUNG**
Dachaufbauten sind mit einer Dachneigung von mind. 30° in einem Abstand von 1,50 m zu den Vorgärten und 1,50 m unterhalb des Firstes und bis zu 50 % der Gebäudelänge zulässig.
- VORGÄRTEN/ EINFRIEDUNGEN**
Feste Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m.

HINWEIS

- LÄRMVORBELASTUNG**
Nördlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des geplanten „Generationsparks Darfeld“, von dem Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Ausweislich einer gutachterlichen Untersuchung werden für das Plangebiet die Immissionsrichtwerte eines „Allgemeinen Wohngebietes“ eingehalten.
- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde 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, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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 I 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. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) 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.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 03.03.17 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am 03.03.17 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rosendahl, den 03.03.17

Bürgermeister: *[Signature]* Schriftführer: *[Signature]*

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.03.17 bis 27.03.17 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt. Rosendahl, den 03.03.17

Bürgermeister: *[Signature]*

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.03.17 bis 27.03.17 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt. Rosendahl, den 03.03.17

Bürgermeister: *[Signature]*

Der Rat der Gemeinde hat am 06.04.17 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Rosendahl, den 06.04.17

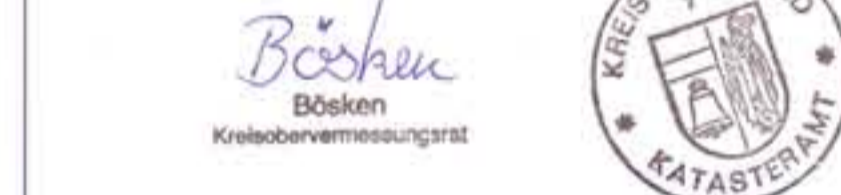
Bürgermeister: *[Signature]* Schriftführer: *[Signature]*

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am 06.04.17 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Rosendahl, den 06.04.17

Bürgermeister: *[Signature]*

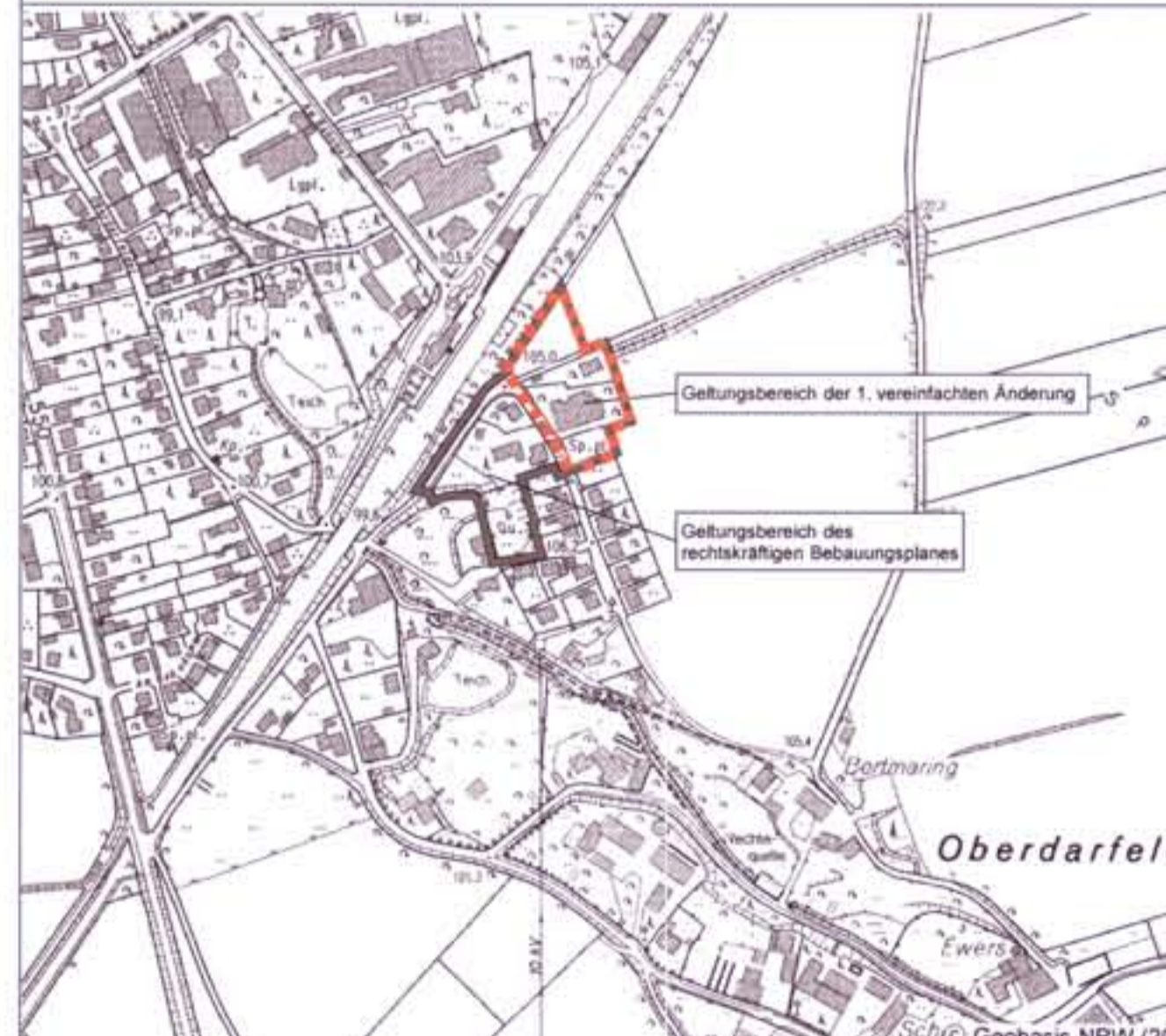
Ich bescheinige die Eignung der Planunterlagen und die geometrische Eindeutigkeit der Planung.

Coesfeld, den 6. April 2017
im Auftrag



Gemeinde Rosendahl

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Am Spielberg"



Planübersicht 1 : 2.500
Stand 01.02.2017
Bearb. CL / KW
Plangröße 88 x 64
Maßstab 1 : 500

Planbearbeitung: **WOLTERS PARTNER**
Architekten & Stadtplaner GmbH
Designer Straße 15 • 44683 Coesfeld
Telefon +49 (0)241 9406-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet. Siehe textliche Festsetzung 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 bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der 1. Änderung gem. § 9 (7) BauGB
 - ▤ Lärmschutzwand, (kann ggf. in Teilbereichen durch Garage in gleicher Höhe ersetzt werden)
- FESTSETZUNGEN** gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- 35 - 55° Dachneigung

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
 - Private Grünfläche
 - Alltagsflächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
 - Stellung der Hauptgebäude (Hauptfrischrichtung)
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 123 Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze