



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung: RRB Regenrückhaltebecken

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Flächen für die Wasserwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flur 10 Flurnummer 123
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestandshöhe

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet
    - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen
 

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße, wie sie im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (5) und 23 (5) BauNVO)
  - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Grünflächen einen Abstand von 1,0 m einhalten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft auf der Nordwestseite einen Abstand von 1,0 m und auf der Südostseite einen Abstand von 2,0 m einhalten.
  - Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,0 m Länge vorhanden sein.

## HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**

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 (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ARTENSCHUTZ**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen/-rodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, also zwischen dem 01.10. - 28./29.02. eines jeden Jahres vorzunehmen.

Zum Schutz von Gelegen und Jungvögeln des Steinkauzes (und anderer Höhlenbrüter) ist die im Plangebiet hangende Steinkauzröhre vor Baubeginn und außerhalb der Brutzeit also im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines jeden Jahres umzuhängen. Alternativ kann dies nur nach vorherigem Ausschluss einer Brut durch eine vorsichtige Kontrolle erfolgen. Die Steinkauzröhre sollte gemäß den im Gutachten beschriebenen Anforderungen in einen geeigneten Steinkauzlebensraum umgehängt werden. Gleiches gilt für die Steinkauzröhre an der Ringstraße 25.
- KAMPFMITTEL**

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verführungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

## 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. 59), 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 14.07.1994 (GV. NRW. S. 696), 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.

Gemarkung: Holtwick  
 Flur: 014  
 Kataster Stand: Okt. 2015 (Kreis Coesfeld ETRS89)

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksverteilung stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Oktober 2015  
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
 Coesfeld, den 15.09.2016

i.A. Böske  
 Böske  
 Kreisobervermessungsamt

Kreis Coesfeld  
 Katasteramt

Der Rat der Gemeinde hat am 29.06.16 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 06.07.16 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Rosendahl, den 16.09.16

Bürgermeister  
 Schriftführer

Der Rat der Gemeinde hat am 23.06.16 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
 Rosendahl, den 16.09.16

Bürgermeister  
 Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14.07.16 bis 15.08.16 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.07.16  
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
 Rosendahl, den 16.09.16

Bürgermeister  
 Schriftführer

Der Rat der Gemeinde hat am 15.09.16 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.  
 Rosendahl, den 16.09.16

Bürgermeister  
 Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 17.09.16 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Rosendahl, den 21.09.16

Bürgermeister  
 Schriftführer

## Gemeinde Rosendahl

### 11. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstiege" Ortsteil Holtwick



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	26.08.2016
Bearb.	CL / KW
Plangröße	84 x 60
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER  
 Architekten & Stadtplaner GmbH  
 Danper Straße 15 · D-49653 Coesfeld  
 Telefon +49 (0)2541 9406-0 · Fax 6098  
 info@wolterspartner.de