

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

GRZ 0,4 / 0,4 Grundflächenzahl  
GFZ 0,5 Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße  
TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße

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

o Offene Bauweise  
ED Nur Einzelhäuser zulässig  
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

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

^ Satteldach  
45° - 50° Dachneigung  
— Hauptfruchtigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flurstücksgrenze  
Flur 10 Flurnummer 123 Flurstücksnummer  
Gebäude mit Hausnummer

## FESTSETZUNGEN

- Die seitliche oder hintere Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin muss mind. 1,0 m betragen.
- Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
- Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/2 Dachlänge nicht überschreiten und müssen mind. 2,0 m Abstand zu Gärten, Kehlen und Giebelwände einhalten.
- Dacheindeckung ist nur in dunklem Material zulässig.
- Bei aneinander liegenden Gebäuden müssen Traufhöhe und Dachneigung einander angepasste werden.
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist nur bis max. 0,50 m über Straßenkante zugelassen.
- Geländeabgrabungen (z. B. Lichtschächte) sind nur bis 1,5 m unter der max. zugelassenen Höhe der Oberkante Erdgeschossdecke zulässig.
- Die Außenwandflächen aller Gebäude einschließlich der Garagen sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Dabei ist nur Material mit einer matten Oberfläche in einem gedeckten Farbton zulässig. Untergeordnete Teilflächen können in anderen Materialien mit matter und rauher Oberfläche ausgeführt werden.
- Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)“	Erforderliches Schalldämm-Maß eff. R <sub>w</sub> res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und Ähnliches
I	bis 50	32	-
II	56 bis 60	32	32
III	61 bis 65	37	32
IV	66 bis 70	40	37

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w</sub> res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis III - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Gescherer Straße) ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Ausnahmeweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w</sub> res zu berücksichtigen. Die DIN 4109 ist im Planungsamt der Gemeinde Rosendahl einsehbar.

## 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. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzennahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen.
- 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 Verfärbungen 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 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 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

## ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: April 2016  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Coesfeld, den 02.05.2016

Der Rat der Gemeinde hat am 28.04.2016 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 12. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 04.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rosendahl, den 05.07.2016

Bürgermeister Gollheil Schriftführer Heitz  
Der Rat der Gemeinde hat am 28.04.2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 12. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Rosendahl, den 05.07.2016

Bürgermeister Gollheil Schriftführer Heitz  
Diese 12. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.05.2016 bis 13.06.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

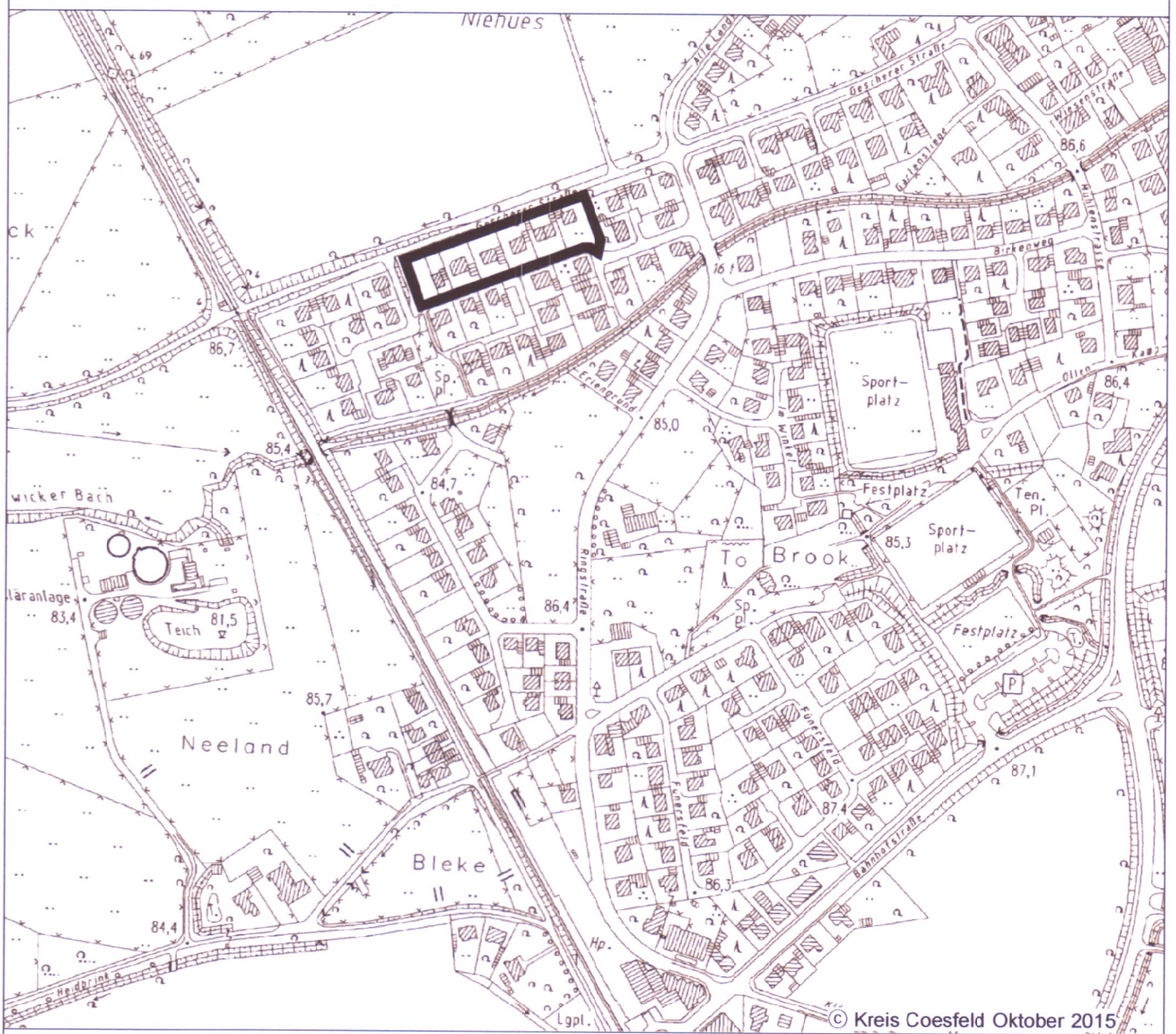
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.05.2016.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Rosendahl, den 05.07.2016

Bürgermeister Gollheil Schriftführer Heitz  
Der Rat der Gemeinde hat am 23.06.2016 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 12. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Rosendahl, den 05.07.2016

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 12. Änderung des Bebauungsplanes am 15.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rosendahl, den 02.07.2016  
Bürgermeister Gollheil Schriftführer Heitz

# Gemeinde Rosendahl

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



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	12.04.2016
Bearb.	CL / KW
Plangröße	84 x 68
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

