

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,6 Grundflächenzahl
  - H max: Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
- Ein- und Ausfahrtbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - Umgränzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
  - St Stellplätze
  - Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
  - Lärmschutzwand
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
  - Flur 23 Flurnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Gebäude mit Hausnummer
  - Abbruch Gebäude
  - Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

Gemarkung: Darfeld  
Flur: 023  
Kataster Stand: Okt. 2016 (Kreis Coesfeld ETRS89)

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)
  - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit Backshop und Außengastronomie und einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm
- 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 zulässige Gebäudehöhe ist in dem jeweiligen Bereich der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt.
  - Grundflächenzahl gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO  
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
  - In dem festgesetzten Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - An der westlichen Grenze (zu Flurstück 518, Flur 23) wird in dem mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereich die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m (siehe Planeintrag) festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche des Mischgebietes. Das erforderliche Flächengewicht der Wand muss >10 kg/qm aufweisen. Die Mauer ist fugendicht zu erstellen.
  - Die Fahrgassen des Parkplatzes südlich des Marktgebäudes sind zu asphaltieren
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
  - Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

**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 Gehölznahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollen.
- 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.
- 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), 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.  
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.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Oktober 2016  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Coesfeld, den 26.04.2017

*A. Böcken*  
Kreisobervermessungsamt  
Der Rat der Gemeinde hat am 27.10.2016 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 29.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rosendahl, den 26.04.17

*Gottheil*  
(Bürgermeister)

*Heitz*  
(Schriftführer)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 02.11.2016 bis 02.12.2016 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Rosendahl, den 26.04.17

*Gottheil*  
(Bürgermeister)

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat mit Schreiben vom 31.10.2016 bis 02.12.2016 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Rosendahl, den 26.04.17

*Gottheil*  
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am 15.12.2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Rosendahl, den 26.04.17

*Gottheil*  
(Bürgermeister)

*Heitz*  
(Schriftführer)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.12.2016 bis 30.01.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.12.2016  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Rosendahl, den 26.04.17

*Gottheil*  
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am 02.03.2017 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.  
Rosendahl, den 26.04.17

*Gottheil*  
(Bürgermeister)

*Heitz*  
(Schriftführer)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.03.2017 bis 30.03.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.  
Gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.  
Rosendahl, den 26.04.17

*Gottheil*  
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am 06.04.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Rosendahl, den 26.04.17

*Gottheil*  
(Bürgermeister)

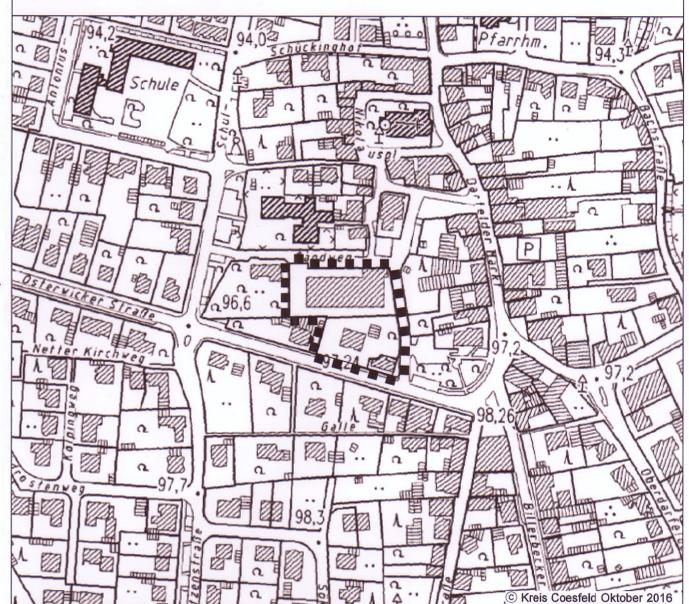
*Heitz*  
(Schriftführer)

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 28.04.17 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rosendahl, den 26.04.17

*Gottheil*  
(Bürgermeister)

**Gemeinde Rosendahl**

**5. Änderung des Bebauungsplanes**  
"Ortskern Darfeld"



Planübersicht 1 : 2.500

Stand	30.01.2017
Bearb.	CL / KW
Plangröße	75 x 60
Maßstab	1 : 500
Planbearbeitung:	

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN