

**A 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 In dem mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 und Nr. 3 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen**  
Die festgesetzte Firsthöhe darf die Höhe von 10,50 m bezogen auf das derzeitige gewachsene Geländeneiveau nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut.  
Die Traufhöhe darf die Höhe von 6,50 m bezogen auf das derzeitige gewachsene Geländeneiveau nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

3.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Der Schutzstreifen entlang der B 474 ist von jeglicher Bebauung und notwendigen Stellplätzen freizuhalten.

3.2 Bei der Anordnung von nicht notwendigen Stellplätzen zwischen der Baugrenze und der B 474 ist eine ausreichende Abschirmung sicherzustellen. Diese Abschirmung ist durch eine wirksame Bepflanzung oder einer Aufwallung in einer Mindesthöhe von 0,50 m über dem anstehenden Geländeneiveau sicherzustellen.

3.3 Werbeanlagen gem. Fernstraßengesetz (FStrG) sind im 20m-Bereich nicht erlaubt. Im 20m - 40m Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbau-trägers der Bundesstraße. Bei eventuellen Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbausträger der B 474 in jedem Einzelfall zu beteiligen. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen außerhalb der 20m Zone.

**4. MASSNAHMEN UND FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ**  
(gem. DIN 4109)

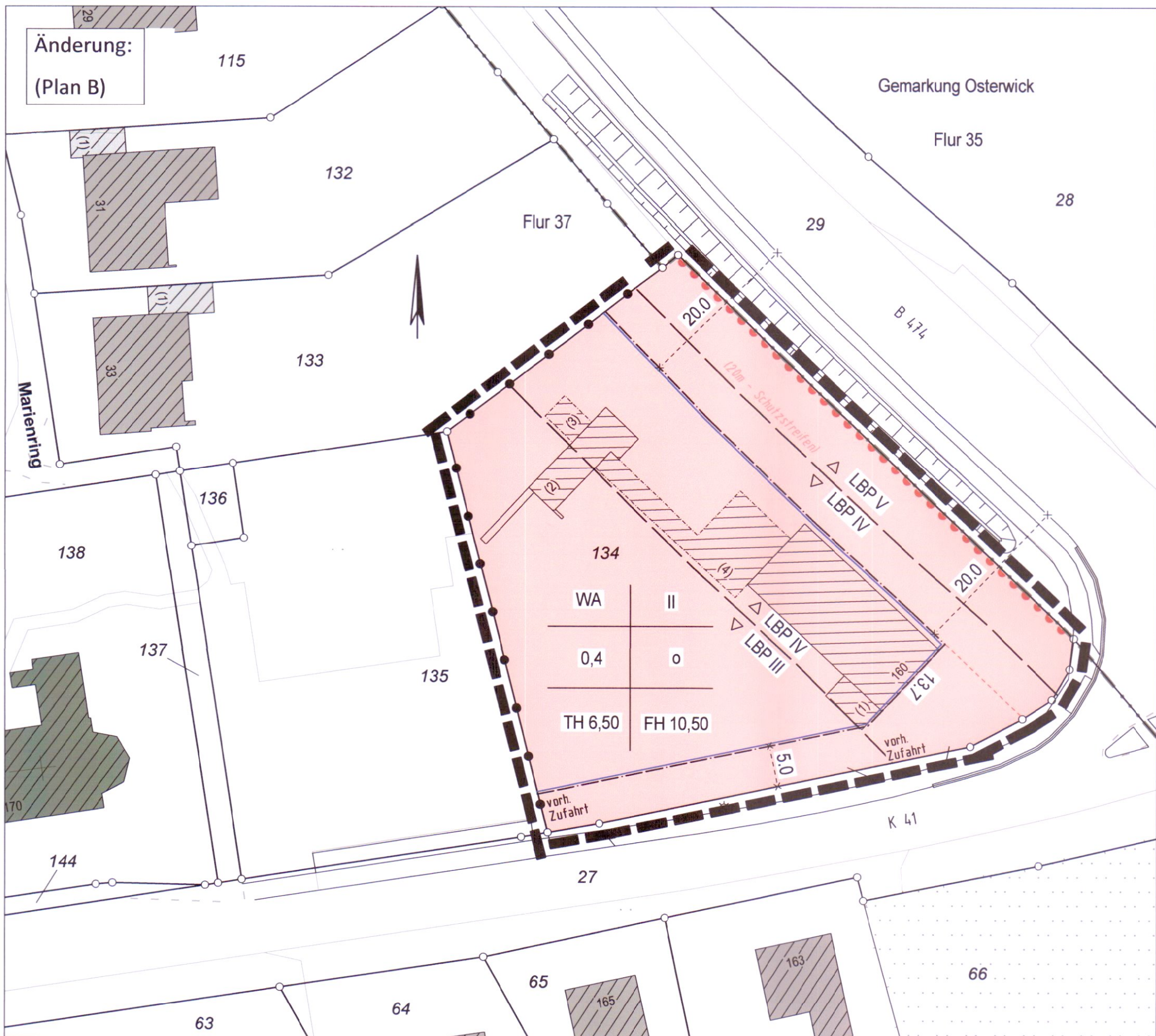
4.1 „Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung 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. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße  $R_{w, res}$  um 4 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtschlafraum gewährleisten zu können. 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 (siehe Anhang 5)	erforderliches Schalldämmmaß $R_{w, res}$ in dB	
		Außenräume in Wohnungen	Büro- und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	34 (30)	-
II	56 - 60 dB(A)	34 (30)	34 (30)
III	61 - 65 dB(A)	39 (35)	34 (30)
IV	66 - 70 dB(A)	(40)	39 (35)
V	71 - 75 dB(A)	(45)	(40)
VI	76 - 80 dB(A)	(50)	(45)
VII	> 80 dB(A)	20	(50)

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R_{w, res}$  hat nach der DIN 4109 zu erfolgen.

**Auszug aus der Planzeichenverordnung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Baugrenze
  - Grenze unterschiedl. Nutzung
  - LBP = Lärmpegelbereich
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - Wohnbaufläche
  - vorhandene Gebäude
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH** maximale Traufhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau
  - FH** maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau
  - 0,4** Grundflächenzahl
  - 0** offene Bauweise
  - 134** vorhandene Flurstücksnummer
- rot Eintragungen      Änderungen nach Offenlage*



**HINWEISE**

**DENKMÄLER**  
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 / dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

**KAMPFMITTEL**  
Durch die Bezirksregierung Arnsberg / Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden für die Bestandsflächen eine Luftbildauswertung durchgeführt. Eine konkrete Kampfmittel Gefährdung wurde dabei nicht festgestellt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl oder durch die Polizei 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).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), 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.

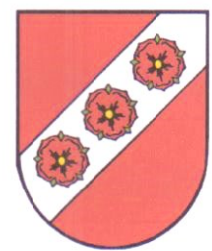
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

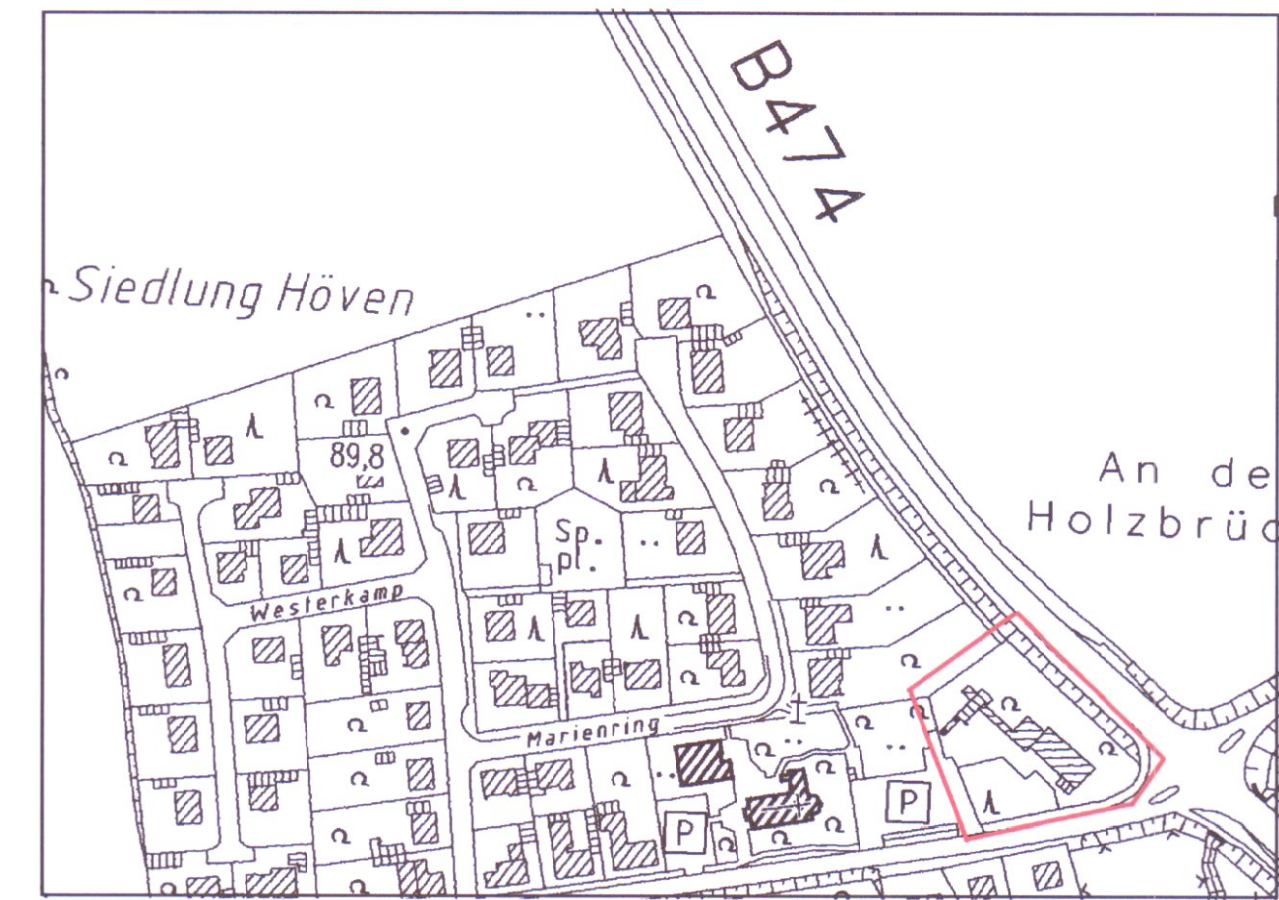
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.



**Gemeinde Rosendahl**  
Ortsteil Osterwick  
**Bebauungsplan „Höven“**  
8. Änderung im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13a BauGB / Maßstab ca 1:500



Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmen mit dem Katasterplan des Kreises Coesfeld vom 19.03.2015 überein. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
04.07.2016


Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 28.04.2016 gem. § 2 und 2a i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 04.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
04.07.2016

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 28.04.2016 beschlossen, diesen Bebauungsplan -Entwurf mit Begründung- öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss ist am 04.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
04.07.2016

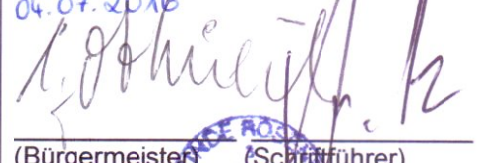
Der Bebauungsplan -Entwurf mit Begründung- hat in der Zeit vom 14.05.2016 bis 13.06.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig vom 14.05.2016 bis 13.06.2016 durchgeführt.  
04.07.2016

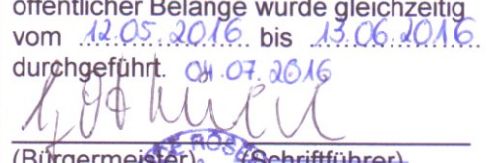
Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 29.06.2016 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Rosendahl, den 04.07.2016

Der Beschluss dieses Bebauungsplans wurde am 06.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rosendahl, den 07.07.2016

(Öffentl. best. Verm.-Ing.)  


(Bürgermeister) (Schriftführer)  


(Bürgermeister) (Schriftführer)  


(Bürgermeister) (Schriftführer)  


(Bürgermeister) (Schriftführer)  


(Bürgermeister)  


erarbeitet in der Zusammenarbeit von:  
**Architekturbüro Gerold Thume**      **Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Pöllinghoffmoel**