

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

- 0,5 Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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**
- private Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

45 - 50 ° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 24 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788).
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 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).
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 03.07.2016 (GV NRW S. 559), 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.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), 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.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

REGELUNGEN ZUR ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Die Wirksamkeit der Außenbereichssatzung wird auf solche Vorhaben beschränkt, die der Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken dienen. Diese können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.
 Die Zulässigkeit von Vorhaben, die unabhängig von der vorliegenden Satzung auf Grundlage des § 35 BauGB besteht, bleibt von diesen Regelungen unberührt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

- 1.1 Bei aneinander gereihten Wohngebäuden ist die Gesamtlänge auf 25,00 m parallel zur K 42 begrenzt.
- 1.2 Die Grundfläche bei Einzelhäusern ist auf 130 qm begrenzt.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe darf die Höhe von 10,00 m - bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße - nicht überschreiten.
 Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,00 m - bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße - nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

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

Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht zwischen Straßenseite und vorderer Baugrenze, unter Beachtung des Grenzabstandes, zulässig.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 **AUSSENWANDFLÄCHEN**
Es sind nur Putz- oder Steinfassaden zulässig.

HINWEISE

- 1 **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 / Stadt) und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48151 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2 **KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- 3 **EINGRIFFSREGELUNG**
Sofern auf Grundlage der vorliegenden Satzung Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen festzulegen.
- 4 **ARTENSCHUTZ**
Um mit Durchführung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu erfüllen ist eine Entfernung von Gehölzen (Baum- und Strauchbeständen) nicht innerhalb der Hauptbrut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme ist möglich, sofern eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann.
Des Weiteren ist im Rahmen einer Abbruchgenehmigung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber an Gebäude gebundener Fledermausarten eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig und ggf. ganzjährig eine artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude durchzuführen.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 04.07.2019 beschlossen, diese Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 10.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosendahl, den 04.07.2019
 Gotthell (Bürgermeister)
 Heitz (Schriftführer)

Der Rat der Gemeinde hat am 04.07.2019 gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches beschlossen, diese Außenbereichssatzung öffentlich auszulegen.

Rosendahl, den 04.07.2019
 Gotthell (Bürgermeister)
 Heitz (Schriftführer)

Diese Außenbereichssatzung -Plan mit Begründung- hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.07.2019 bis 30.08.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.07.2019.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Rosendahl, den 04.07.2019
 Gotthell (Bürgermeister)
 Heitz (Schriftführer)

Der Rat der Gemeinde hat am 21.10.2019 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese Außenbereichssatzung als Satzung beschlossen. Dieser Plan wird hiermit ausgetriggert.

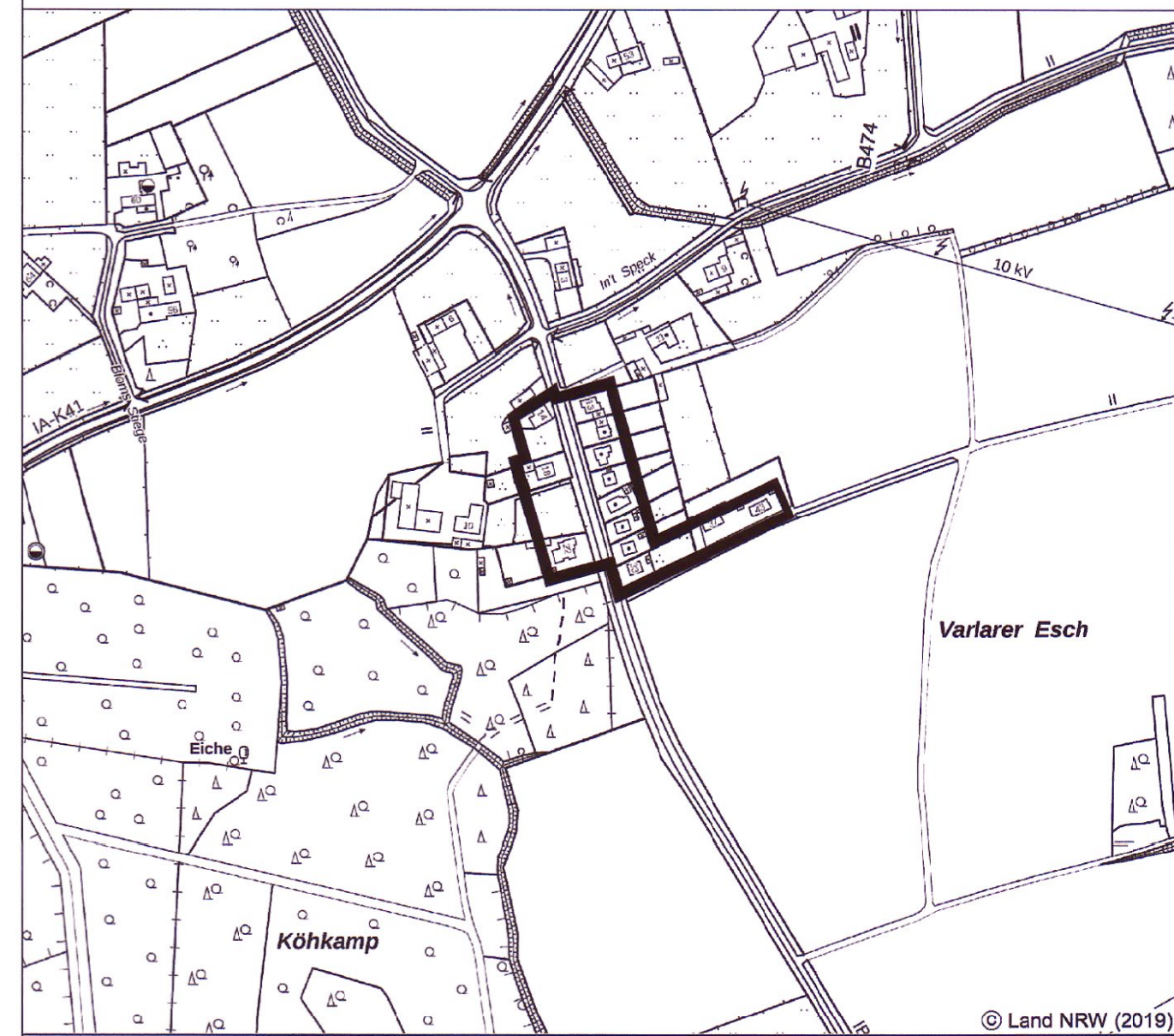
Rosendahl, den 21.10.2019
 Gotthell (Bürgermeister)
 Heitz (Schriftführer)

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist diese Außenbereichssatzung am 04.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist diese Außenbereichssatzung in Kraft getreten.

Rosendahl, den 04.10.2019
 Gotthell (Bürgermeister)

Gemeinde Rosendahl

4. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung "Varlar" OT Osterwick gem. § 35 Abs. 6 BauGB



Stand	10.09.2019
Bearb.	CL / KW
Plangröße	84 x 60
Maßstab	1 : 1.000
Planbearbeitung:	

WOLTERS PARTNER
 Architekten & Stadtplaner GmbH
 Danziger Straße 15 • D-48683 Coesfeld
 Telefon 02541 9498-0 • Fax 9498-102
 info@wolterspartner.de