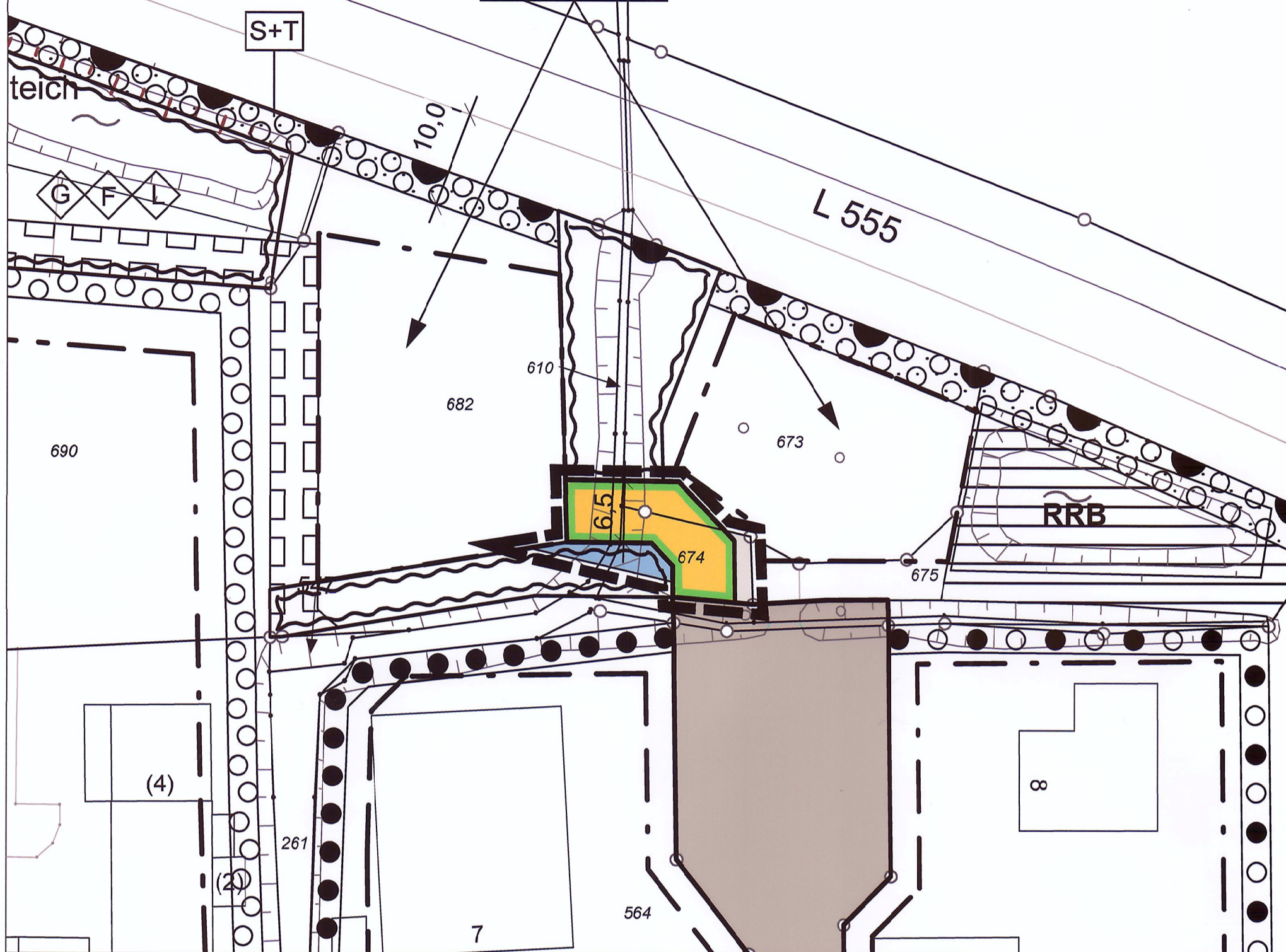


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes

Gemarkung Darfeld

Flur 7

GE	III
0,8	(2,0)
0 - 45° FH max.: 12,0 m Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Nr. 1 - 160 gem. Abstandsliste 2007	

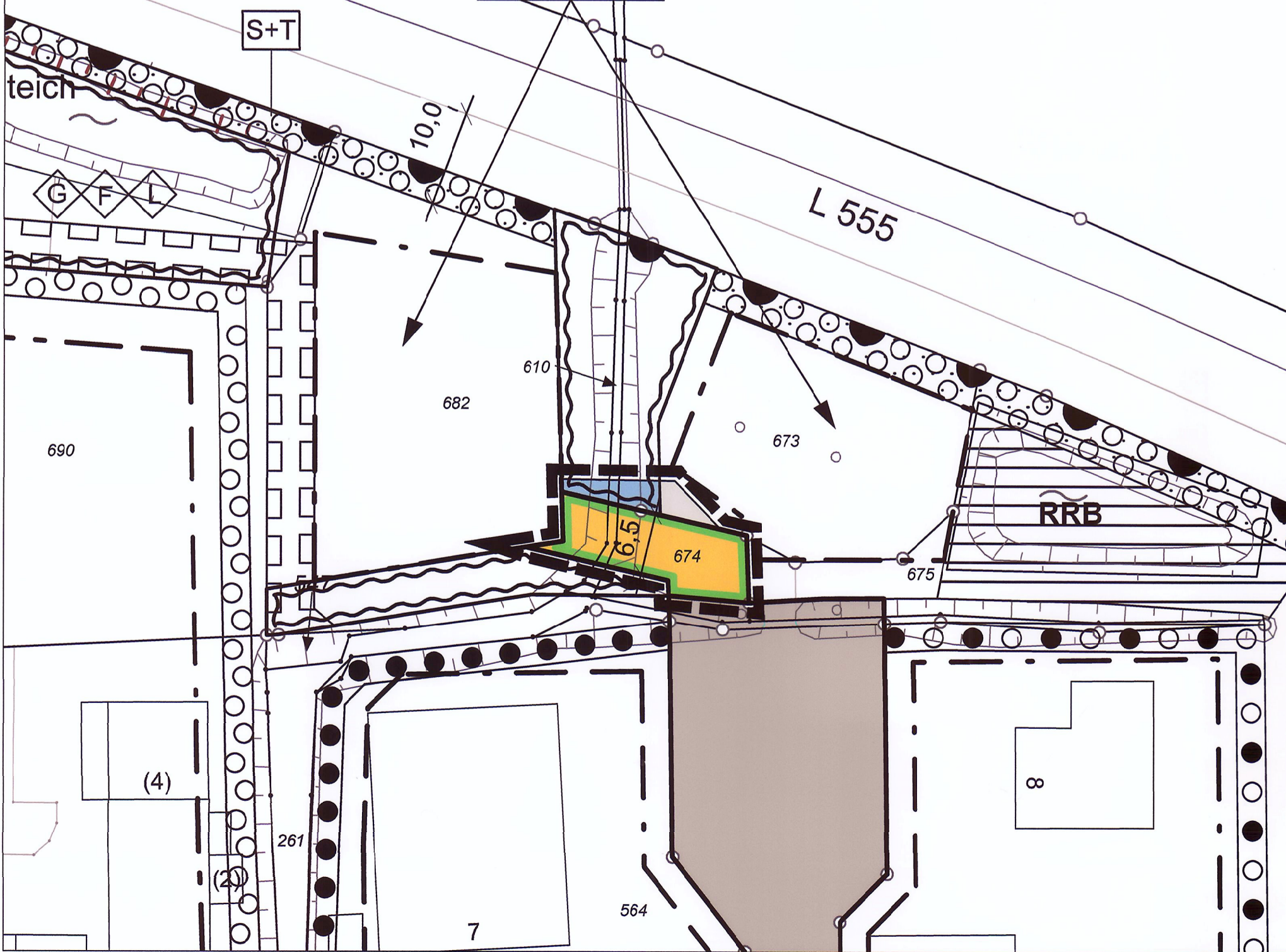


6. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes

Gemarkung Darfeld

Flur 7

GE	III
0,8	(2,0)
0 - 45° FH max.: 12,0 m Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Nr. 1 - 160 gem. Abstandsliste 2007	



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 9

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,8 Grundflächenzahl
- (2,0) Geschossflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FHmax.: Maximale Firsthöhe bezogen auf mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraßen, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

--- Baugrenze

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

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- RRB Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- S+T Schutz- und Trenngrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft

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
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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

0 - 45° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 7 Flurnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücknummer
- 1 Vorhandene 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. 3786)
 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 2018 (Landesbauordnung - (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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2565), 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Abstandsliste** gem. § 9 i.V.m. § 1 (5) BauNVO
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie in der Planzeichnung entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.
Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
Ausnahmen sind nach § 31 (1) BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklassen zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist. Abweichend von Satz 1 sind in den entsprechenden Baugebieten die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig.
- Bauhöhe** gem. § 18 (1) BauNVO
Die im Baugebiet festgesetzte maximale Bauhöhe kann im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperteile ausnahmsweise überschritten werden. Ausnahmen sind Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, untergeordnete technische Anlagen, Antennen und Sendeanlagen. Bezugspunkt ist die OK Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße.
- Bauweise** gem. § 22 (2) BauNVO
Auf den einzelnen Baugrundstücken sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zugelassen ist.
- § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB**
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (min. 1 Pflanze/m²) zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB).
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün sind darüber hinaus 5 heimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.
 - Auf den privaten Stellplätzen ist anteilig je angefangener 4 Stellplatz mind. 1 großkroniger Laubbau zu pflanzen.
- Zur Minimierung der Flächenversiegelung** sind
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
 - Hauszugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen. Hierbei sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine zulässig. Darüber hinaus sind Mosaik- und Kleinflechter nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.
- Ein- und Ausfahrt**
Aus Sicherheitsgründen ist entlang der L 555 eine Ein- und Ausfahrt und Zugang nicht erlaubt.
- Sichtdreieck**
Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, abgestellten Fahrzeugen oder anderweitiger Benutzung über 0,80 m Höhe, von der Fahrbahnoberkante gemessen, dauernd freizuhalten.
- Werbeanlagen**
In einem Abstand von 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 555 sind Werbeanlagen / Anlagen der Außenwerbung unzulässig.
In einem Abstand von 20 bis 40 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 555 bedürfen Werbeanlagen / Anlagen der Außenwerbung der Zustimmung des Straßenbausträgers der Landesstraße.
Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der L 555 zugewandt werden sollen, sind im 20 m-Bereich der L 555 nicht zulässig.
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben**
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO mit folgenden innatypischen Warensortimenten unzulässig:
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby-, Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto, Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Lebensmittel, Getränke
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
 - Teppiche (ohne Teppichböden)
 - Blumen
 Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Produktions- Dienstleistungsbetrieb oder Großhandel stehen.
Verkaufsstellen als Zubehör zu Tankstellen und Betrieben, die der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dienen, sind allgemein zulässig.
- Ausschluss von Vergnügungstätten**
Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes Vergnügungstätten im Sinne des § 8 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
Die Uferstreifen innerhalb der „Flächen für die Wasserwirtschaft“ sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie von Zäunen, Pflasterungen, Geländeerhöhungen etc. freizuhalten.

HINWEISE

- Niederschlagswasser**
Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen oder kleineren Teichen zu sammeln und zu versickern.
- 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). 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, 48161 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.
- Kampfmittelräumdienst**
Bei Bodenarbeiten ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen. Die Arbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.
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.
- Werbeanlagen**
Über die in der Festsetzung Nr. 8 getroffenen Regelungen hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbausträger der L 555 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei freistehenden Werbeanlagen auch bei einem Abstand von mehr als 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 555 zu beteiligen ist.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 22.03.2018 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches diese 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 27.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Rosendahl, den 21.02.18
 Gotthilf (Bürgermeister)
 Heitz (Schriftführer)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 17.10.2018 bis 23.11.2018 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Gleichzeitig hat die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Rosendahl, den 21.02.18

Der Rat der Gemeinde hat am 29.11.2018 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Rosendahl, den 21.02.18

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.12.2018.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Rosendahl, den 21.02.18

Der Rat der Gemeinde hat am 21.02.18 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 6. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Rosendahl, den 21.02.18

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes am 26.02.18 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Rosendahl, den 21.02.18

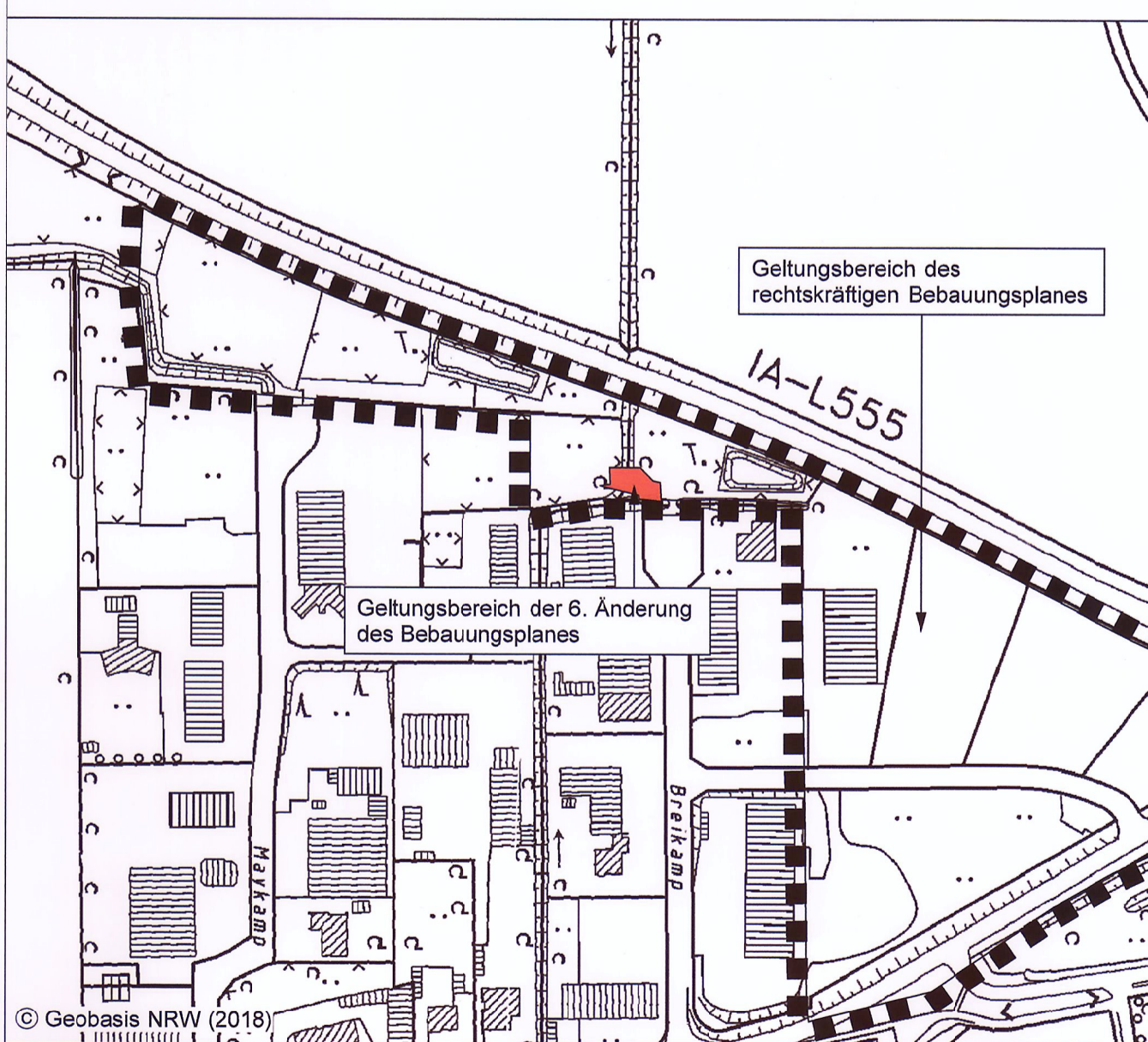
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes am 26.02.18 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Rosendahl, den 21.02.18

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes am 26.02.18 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Rosendahl, den 21.02.18

Gemeinde Rosendahl

6. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes

"Nördlich der Höpinger Straße" Ortsteil Darfeld



Stand	25.01.2019
Bearb.	CL / KW
Plangröße	84 / 60
Maßstab	1 : 500
Planbearbeitung:	

© Geobasis NRW (2018)

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daupeur Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9608-0 · Fax 6088
info@wolterspartner.de