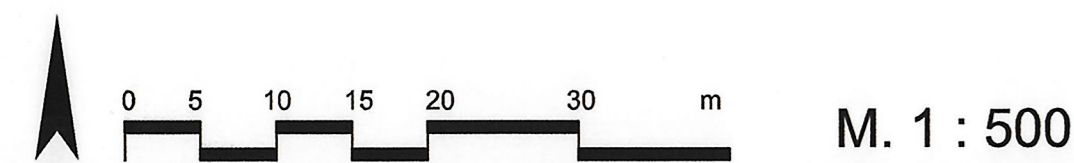
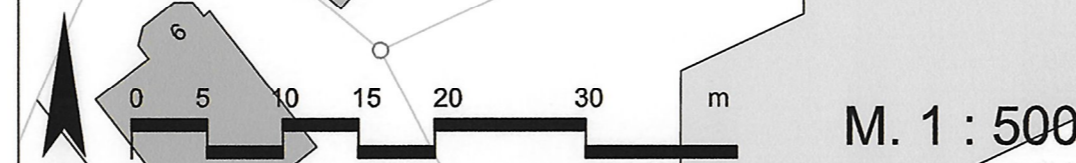
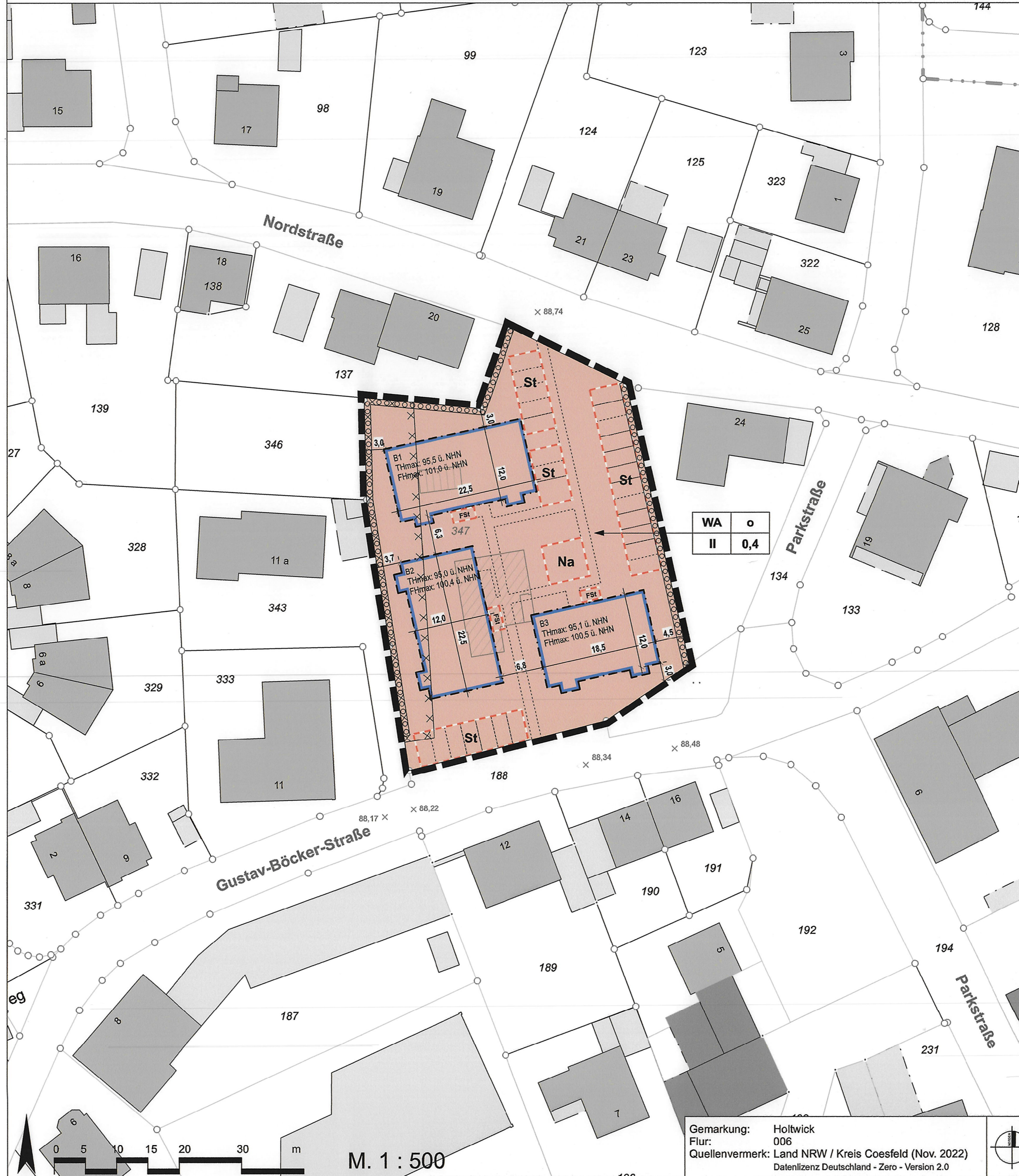


**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße" -
Ortsteil Holtwick**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße" -
Ortsteil Holtwick**



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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAB DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf Meter über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- o Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN UND KENNZEICHNUNGEN**
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- o Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze
- Fst Fahrradstellplätze
- Na Nebenanlagen
- x x x x Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
- Flur 10 Flurnummer
- o Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- o Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet
- o Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet
- o Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)
- x 88,34 Bestandshöhen in Meter ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbau, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Gebäudehöhe
Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- 3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 3.1 Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen und Fahrradstellplätzen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und der mit „St“ und „Fst“ festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2 Garagen, mit Ausnahme von Fahrradgaragen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNHEIMEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten in den Baukörper 1, 2 und 3 (B1, B2, B3) jeweils auf maximal 6 begrenzt.
- 5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Die bauliche Ausführung der Stellplätze im Plangebiet hat mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfuge Pflasterungen, Rasengittersteine, Schottermassen o.ä.) zu erfolgen.
- 6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 6.1 Zur Durchführung sind im Plangebiet insgesamt 10 standortgerechte, heimische Einzelbäume zu pflanzen, sachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantende Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 6.3 Dachflächen von Nebenanlagen sind mit mindestens 0,10 m begrünbaren Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- HINWEISE**
- 1 DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturgebietliche Bodendenkmäle, d. h. Mauerwerk, Einzelruine aber auch Verankerungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Erste Erdbehebungen 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, Sentpeter Straße 285, 48151 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL - Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Bestreben der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2 ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber geschützten Vogelarten (europäischen Vogelarten) sind Abbrucharbeiten und Gehölzenfermen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 30 BNatSchG) durchzuführen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber am Gebäude gebundene Fledermausarten ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten ganzjährig eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. Zur Sicherung der ökologischen Funktion gem. § 44 (5) für Fledermaus und Star sind die üblicherweise benannten Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Anbringung von je 3 Nisthilfen für Star und Fledermaus im örtlichen Umfeld (ca. 500 m) zum Plangebiet vorzuziehen umzusetzen.
- 3 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 Verfüllungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.
- 4 ALTLASTEN**
Bei der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die Altlastenfläche „Altablagung Ortlage Holtwick-85-Ro05“. Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.
- 5 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Wird Bezug auf technische Regelwerke genommen - DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 25.11.2021 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 29.04.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den 05.04.2023

Gotheil (Bürgermeister) Völker (Schriftführer)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 29.04.2022 bis 05.05.2022 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rosendahl, den 05.04.2023

Gotheil (Bürgermeister) Völker (Schriftführer)

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 15.12.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.
Rosendahl, den 05.04.2023

Gotheil (Bürgermeister) Völker (Schriftführer)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.12.2022.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rosendahl, den 05.04.2023

Gotheil (Bürgermeister) Zumkley (Schriftführer)

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 30.03.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rosendahl, den 05.04.2023

Gotheil (Bürgermeister) Zumkley (Schriftführer)

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 13.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rosendahl, den 13.04.2023

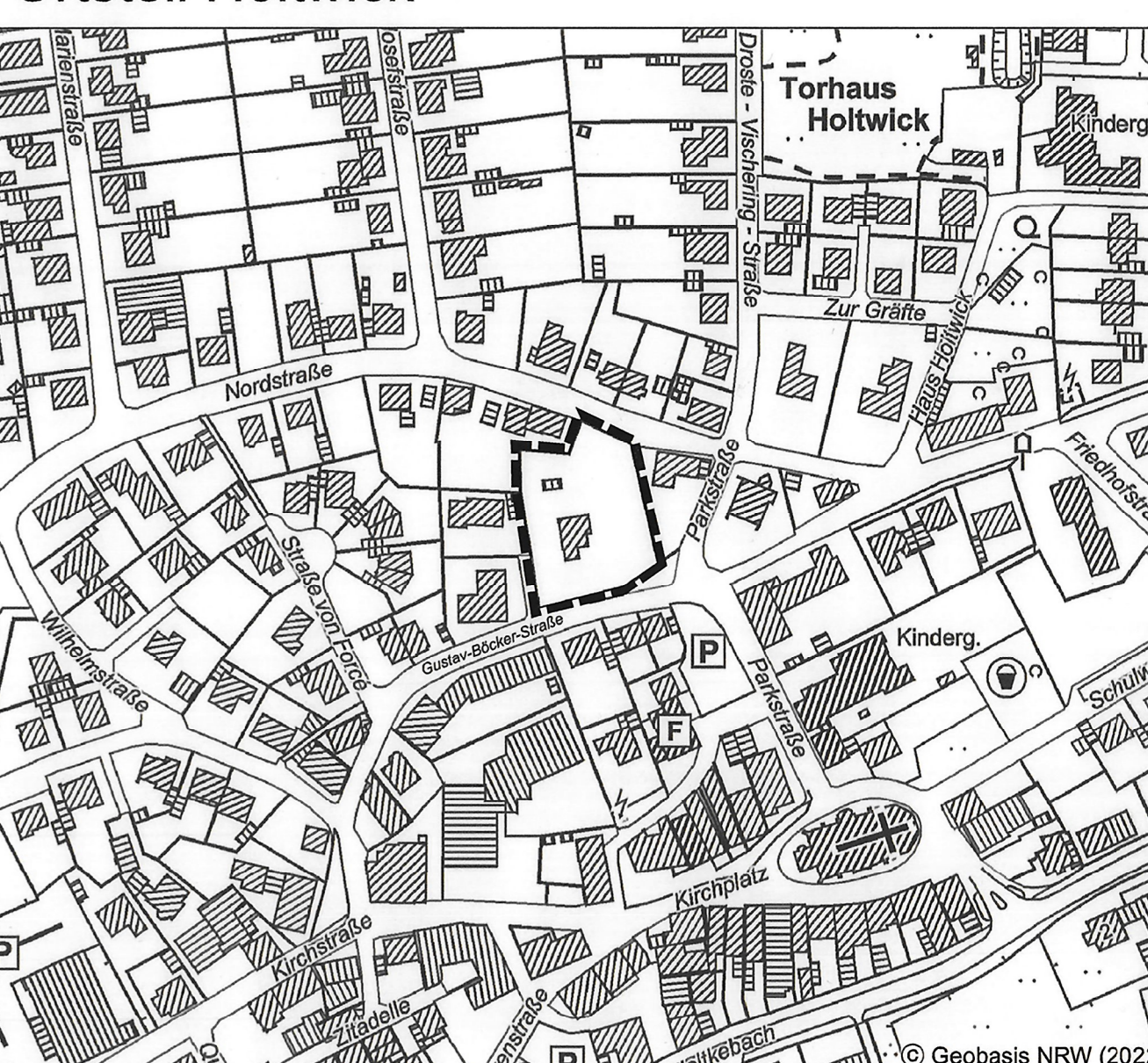
Gotheil (Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736), 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 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV. NRW. S. 822), 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)** 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. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942), 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 18.03.2021 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeinde Rosendahl

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße" -
Ortsteil Holtwick**



Planübersicht 1 : 2.500

Stand	07.03.2023
Bearb.	TG / KW
Plangröße	88 x 76
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

WP WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Düsseldorfer Straße 13 • D-40223 Düsseldorf
Telefon 0241 940 0 • Fax 940 100
info@wvpartner.de



Ansicht Nord, M. 1:100
Ansicht Süd, M. 1:100
Ansicht Ost, M. 1:100
Ansicht West, M. 1:100