

### 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. 1.1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl
- FH max:** Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max:** Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- 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**
- Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung:**
- F + R** Fußweg / Radweg
- Strassenbegrenzungslinie**
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** gem § 9 (7) BauGB
- Vorgartenbereich**, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze** Flur 10 Flurnummer
- Flurstücksgrenze** 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer** 108,00 Bestandshöhen in Meter ü. NHN
- geplante Straßenachse** +108,50 geplante Straßenhöhen (Achse) der Erschließungsstraße in Meter ü. NHN
- Stellplatzanordnung und Baumstandort im öffentlichen Straßenraum**

### 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). 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, 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.
- ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen. Im Fall von zukünftigen Abbrucharbeiten sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der erforderlichen Abbruchgenehmigung bzw. des Anzeigeverfahrens sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abschließend zu berücksichtigen.
- 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**  
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.

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), 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. 3786).

**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), 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.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

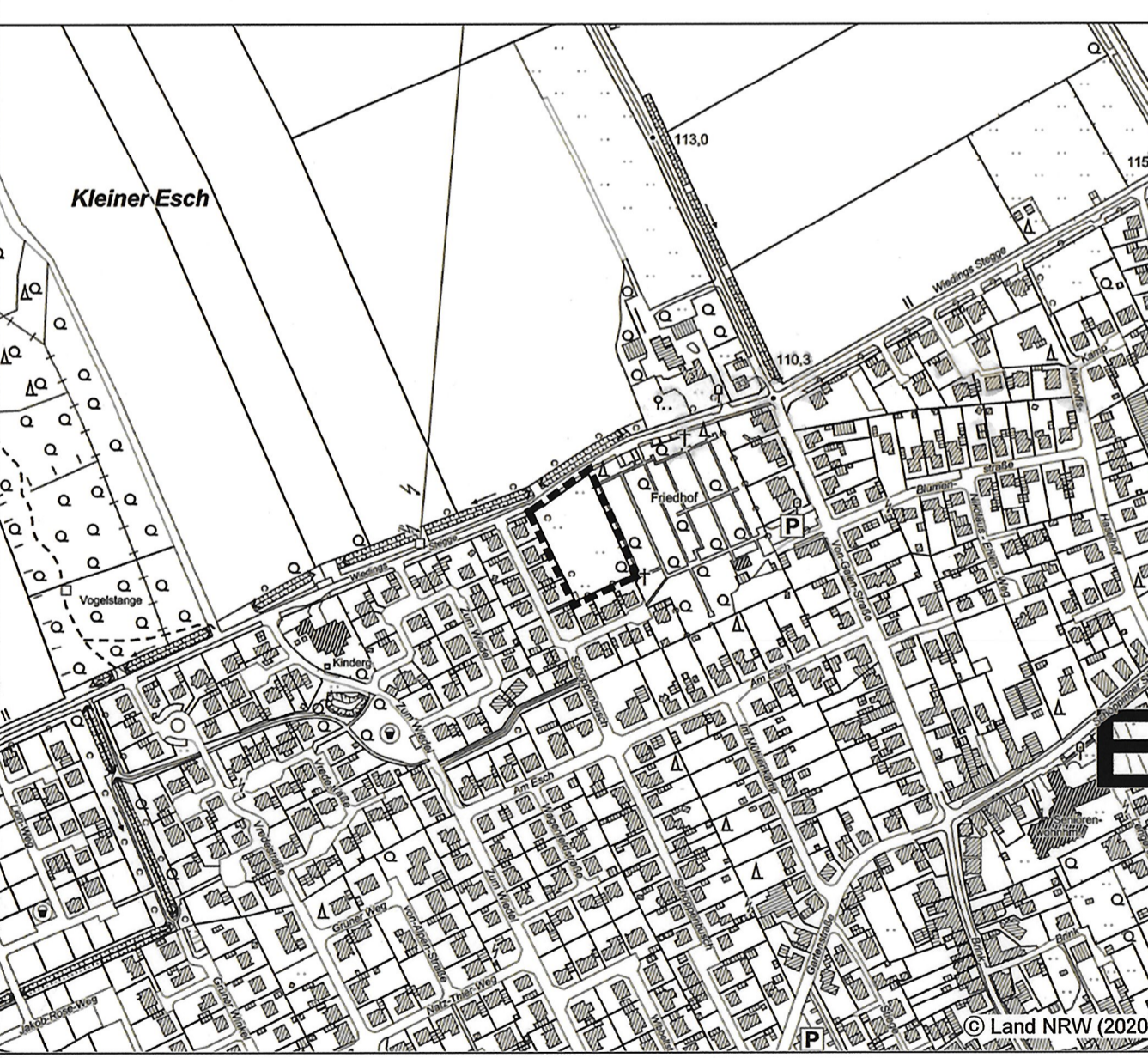
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

**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.

## Gemeinde Rosendahl

### 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Osterwick Nord" - OT Osterwick



Planübersicht 1 : 5.000

|           |            |
|-----------|------------|
| Stand     | 10.05.2021 |
| Bearb.    | CL / KW    |
| Plangröße | 88 x 60    |
| Maßstab   | 1 : 500    |

Planbearbeitung:

**WP/WoltersPartner**  
Stadtplaner GmbH  
Duncker Straße 15 · D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>1. Aufstellungsbeschluss<br/>Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am <b>05.11.2020</b> gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am <b>10.11.2020</b> ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rosendahl, den <u>28.05.2021</u></p> <p><i>Gottheil</i><br/>Gottheil (Bürgermeister)</p> <p><i>Heitz</i><br/>(Schriftführer)</p>   | <p>2. Frühzeitige Beteiligung<br/>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom <b>12.11.2020</b> bis <b>14.12.2020</b> 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.</p> <p>Rosendahl, den <u>28.05.2021</u></p> <p><i>Gottheil</i><br/>Gottheil (Bürgermeister)</p> | <p>3. Beschluss zur Offenlage<br/>Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am <b>25.03.2021</b> gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.</p> <p>Rosendahl, den <u>28.05.2021</u></p> <p><i>Gottheil</i><br/>Gottheil (Bürgermeister)</p> <p><i>Völker</i><br/>(Schriftführerin)</p> |
| <p>4. Offenlage<br/>Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom <b>07.04.2021</b> bis <b>10.05.2021</b> einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.<br/>Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am <b>30.03.2021</b>.<br/>Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.</p> <p>Rosendahl, den <u>28.05.2021</u></p> <p><i>Gottheil</i><br/>Gottheil (Bürgermeister)</p> | <p>5. Satzungsbeschluss<br/>Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am <b>27.05.2021</b> gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Rosendahl, den <u>28.05.2021</u></p> <p><i>Gottheil</i><br/>Gottheil (Bürgermeister)</p> <p><i>Völker</i><br/>(Schriftführerin)</p>   | <p>6. Bekanntmachung<br/>Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am <u>02.06.2021</u> ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Rosendahl, den <u>02.06.2021</u></p> <p><i>Gottheil</i><br/>Gottheil (Bürgermeister)</p>                         |

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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 zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - Garagen, Carports und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie sonstige genehmigungs- und nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
  - Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten überbaubaren Flächen gelegenen Flächen (Vorgartenbereiche) sind zu mindestens 50 % Flächenanteil unversiegelt zu gestalten und zu bepflanzen.