



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO

GE Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 2,4 Geschosflächenzahl
- 10,0 Baumassenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- — — — — Baugrenze

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

- — — — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 - S+T Schutz- und Trenngrün
 - RR Regenrückhaltung

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- o Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze Flur 10 Flurnummer
- Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer • 86,50 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 (4-10) BauNVO)
 - 1.1 Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) gegliedert und eingeschränkt. In dem Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandslisten I – VII (lfd. Nr. 1 – 221) der Abstandsliste zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.2.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe und Anlagen der Abstandsliste VII (lfd. Nr. 200 – 221), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

- 1.2 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. „Rosendahl Liste“ sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Liste der für Rosendahl nahversorgungsrelevanten Sortimente („Rosendahl Liste“)

Nahrungs- und Genussmittel
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik
Apotheken
Optik / Akustik / Sanitätsbedarf
Papier- / Büro- / Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Bücher
Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

Liste der für Rosendahl zentrenrelevante Sortimente („Rosendahl Liste“)

Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)	Wohnungseinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsmitteln, Spiegel)
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
Schnittblumen, Blumenbindergebnisse, Trockenblumen, Floristik	Heim- und Haushaltstextilien
Künstler- und Bastelbedarf	Antiquariate
Musikinstrumente und Musikalien	Sammelbriefmarken, -münzen
Pokale, Vereinsbedarf	

- 1.3 Im Plangebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) nicht zulässig.
- 1.4 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.
- 1.5 Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig.

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 maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden. Die technische Anforderung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

4. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Auf den privaten Stellplatzflächen ist je angefangener 8 Stellplätze je ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 4.2 Die entlang des Wirtschaftsweges „Klöppelsteige“ und am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

HINWEISE

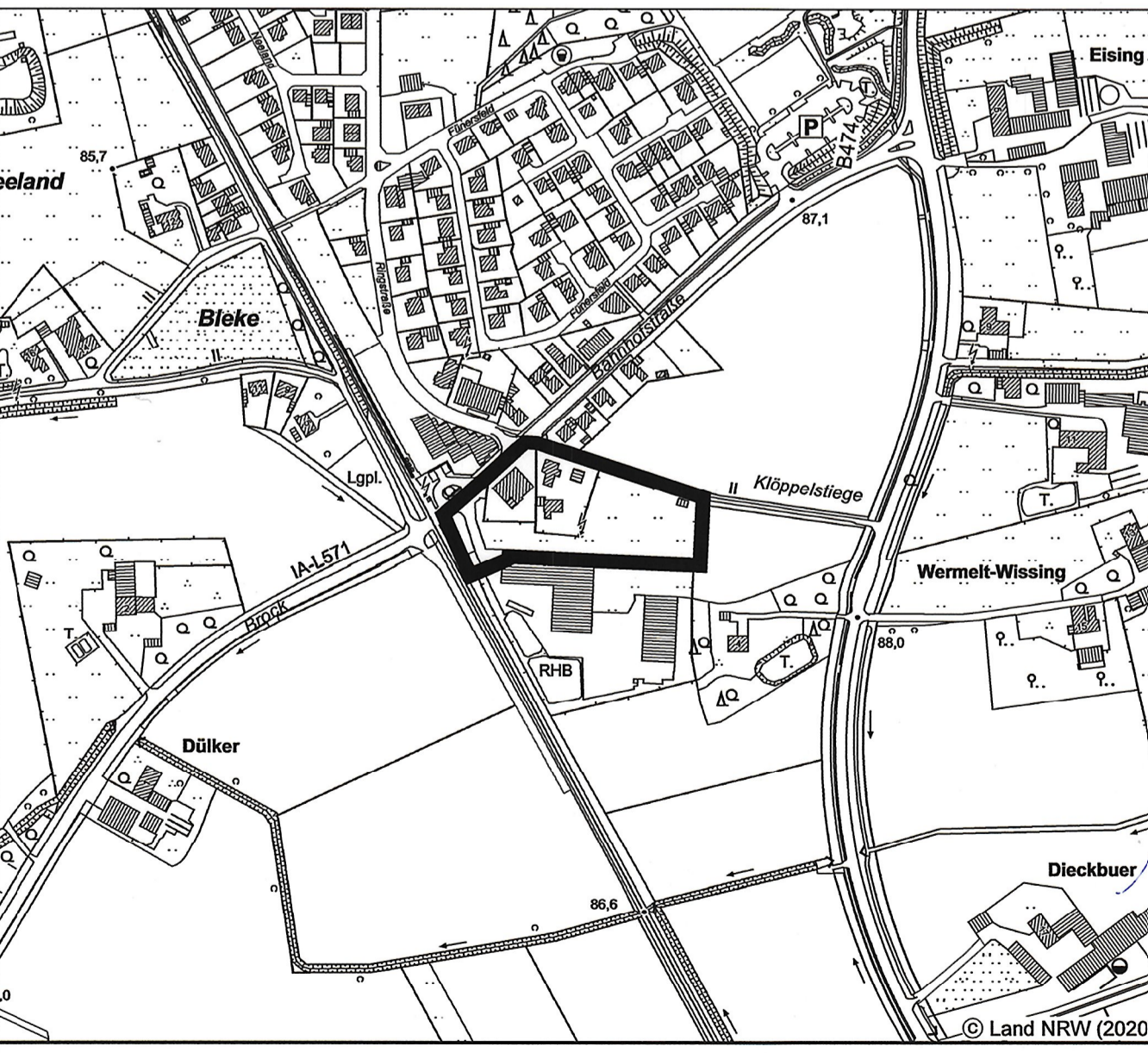
1. **DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelzelle aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Erste Erdbewegungen 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, Serringer 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.
2. **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 dann erforderlichen Abbruchgenehmigung bzw. des Anzeigeverfahrens sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abschließend zu berücksichtigen.
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 Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.
4. **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. 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. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichnungsverordnung 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. 695), 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. 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

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Südl. der Bahnhofstraße" OT Holtwick



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

Planbearbeitung: **WP/WoltersPartner** Stadtplaner GmbH
 Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld
 Telefon 02541 9488-0 • Fax 9488-100
 stadtplaner@wolterspartner.de

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

<p>1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 25.06.2020 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 01.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rosendahl, den <u>04.08.2021</u></p> <p> Gotthell (Bürgermeister)</p> <p> Heitz (Schriftführer)</p>	<p>2. Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 09.07.2020 bis 28.08.2020 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>04.08.2021</u></p> <p> Gotthell (Bürgermeister)</p>	<p>3. Beschluss zur Offenlage Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 25.02.2021 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.</p> <p>Rosendahl, den <u>04.08.2021</u></p> <p> Gotthell (Bürgermeister)</p> <p> Völker (Schriftführer)</p>	<p>4. Offenlage Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.03.2021 bis 16.04.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.03.2021. 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>04.08.2021</u></p> <p> Gotthell (Bürgermeister)</p>	<p>5. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 27.05.2021 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Rosendahl, den <u>04.08.2021</u></p> <p> Gotthell (Bürgermeister)</p> <p> Völker (Schriftführer)</p>	<p>6. Bekanntmachung Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am <u>04.08.2021</u> ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Rosendahl, den <u>09.08.2021</u></p> <p> Gotthell (Bürgermeister)</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------