

**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

MAß 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 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

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F + R Fußweg / Radweg

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

Fläche für die Wasserwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDERSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Lärmpegelbereiche

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flurnummer

Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Stellplatzanordnung und Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum (Vorschlag)

gepl. Höhe Erschließungsstraße (Kanaldeckel)

Bestandshöhen

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

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 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.

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 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.

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

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie sonstige verkehrsfreie- und nicht verkehrsfreie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGE BÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDERSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Offene, ebenerdige Stellplätze, deren Zufahrten und sonstige Zuwegungen auf dem Baugrundstück dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterterrassen o.ä.) angelegt werden.

6 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Umgehungsstraße L 555 und der Eggeroder Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	erforderliches R _w aus des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen. Eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB von Satz 1 ist möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein ausreichender Schallschutz der Außenbauteile nachgewiesen wird.

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

7.1 Pro 300 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung westlich des Sandbaches erfolgt die Anpflanzung von Sträuchern in aufgelockelter Pflanzdichte (1 Pflanze/5m²).

7.3 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Für die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung westlich des Sandbaches gilt Pkt. 6.2.

7.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

7.5 Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten überbaubaren Flächen gelegenen Flächen (Vorgartenbereiche) sind zu mindestens 50 % Flächenanteil unversegelt zu gestalten und zu bepflanzen. Ausgenommen sind hiervon die für die Anlage von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen notwendigen Flächen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 STELLPLÄTZE Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Bei zwei Wohneinheiten auf einem Grundstück sind drei Stellplätze nachzuweisen. Eine Garage/ ein Carport gilt dabei als Stellplatz.

HINWEISE

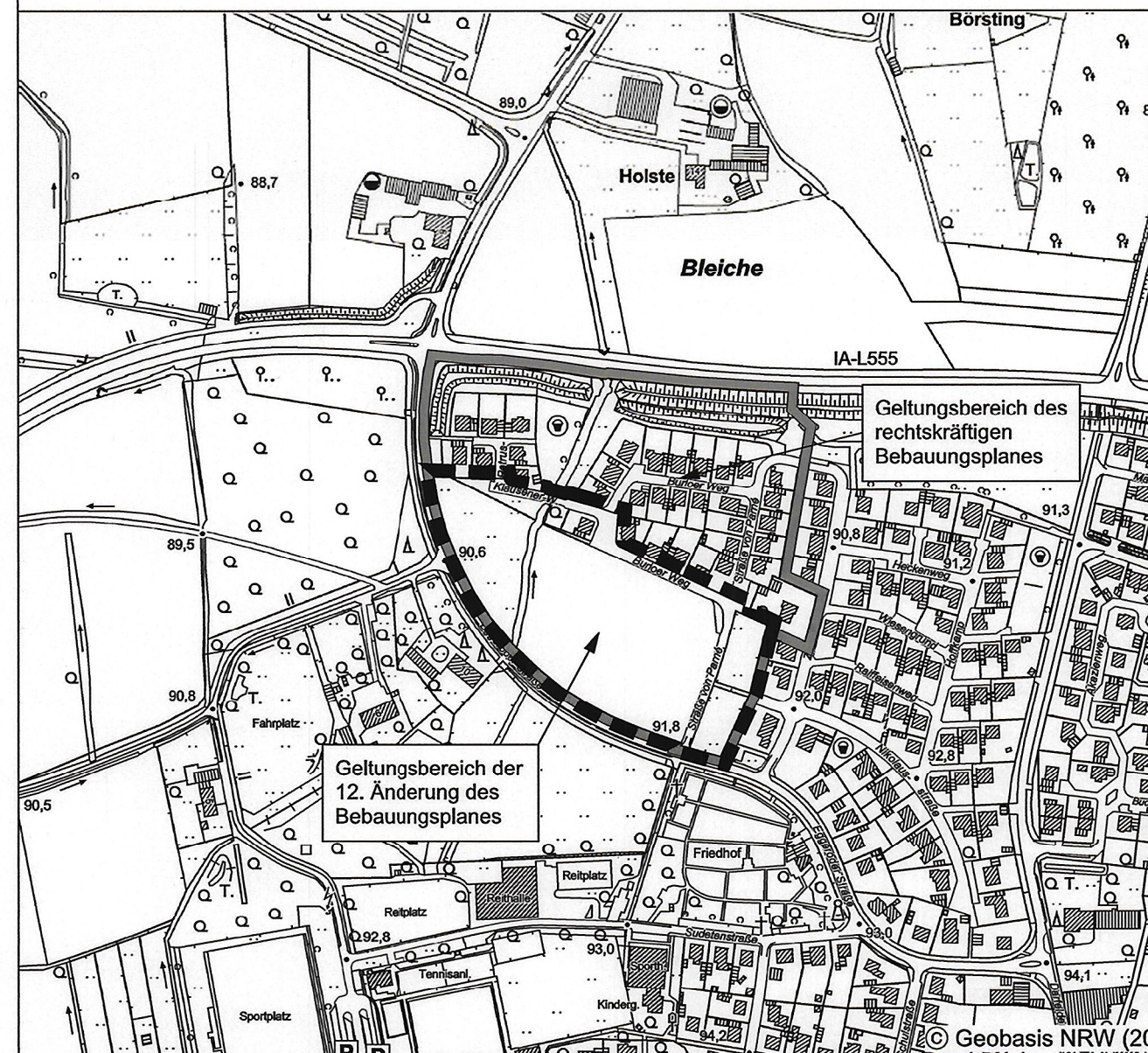
- 1 DENKMALSCHUTZ Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL – Archäologie 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.
- 2 ARTENSCHUTZ Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gefäßentnahmen 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 dort erforderlichen Abbrughgenehmigung 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 Vorarbeiten 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.
- 5 GEWÄSSERSCHUTZ Die Verwendung und der Einbau von Recyclingmaterial als Bodenaustausch- bzw. Tragschichtmaterial im Zuge der Bauarbeiten muss vorab mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) abgestimmt werden.
- 6 LICHTEMISSIONEN Aufgrund der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.08.2021, welche am 03.03.2022 in Kraft tritt, sind gem. § 41 BNatSchG neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt 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 (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, in der zuletzt geänderten Fassung).
- Planzielenverordnung 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 - 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.
- 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.
- Naturschutzgesetz (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.

Gemeinde Rosendahl
12. Änderung des Bebauungsplanes
"Nord-West" - OT Darfeld



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	08.12.2021
Bearb.	CL / KW
Plangröße	100 x 60
Maßstab	1 : 1.000
Planbearbeitung:	

WP/WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Dünker Straße 15 · D-48693 Coesfeld
Telefon 02541 9498-0 · Fax 9498-300
stadtplanner@wolterspartner.de

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- 1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 25.03.2021 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 30.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rosendahl, den 17.12.2021
- 2. Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 07.04.2021 bis 10.05.2021 einschließlich 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 17.12.2021
- 3. Beschluss zur Offenlage Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 30.09.2021 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen. Rosendahl, den 17.12.2021
- 4. Offenlage Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.10.2021 bis 03.12.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.10.2021 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Rosendahl, den 17.12.2021
- 5. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 16.12.2021 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Rosendahl, den 17.12.2021
- 6. Bekanntmachung Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Rosendahl, den 17.12.2021