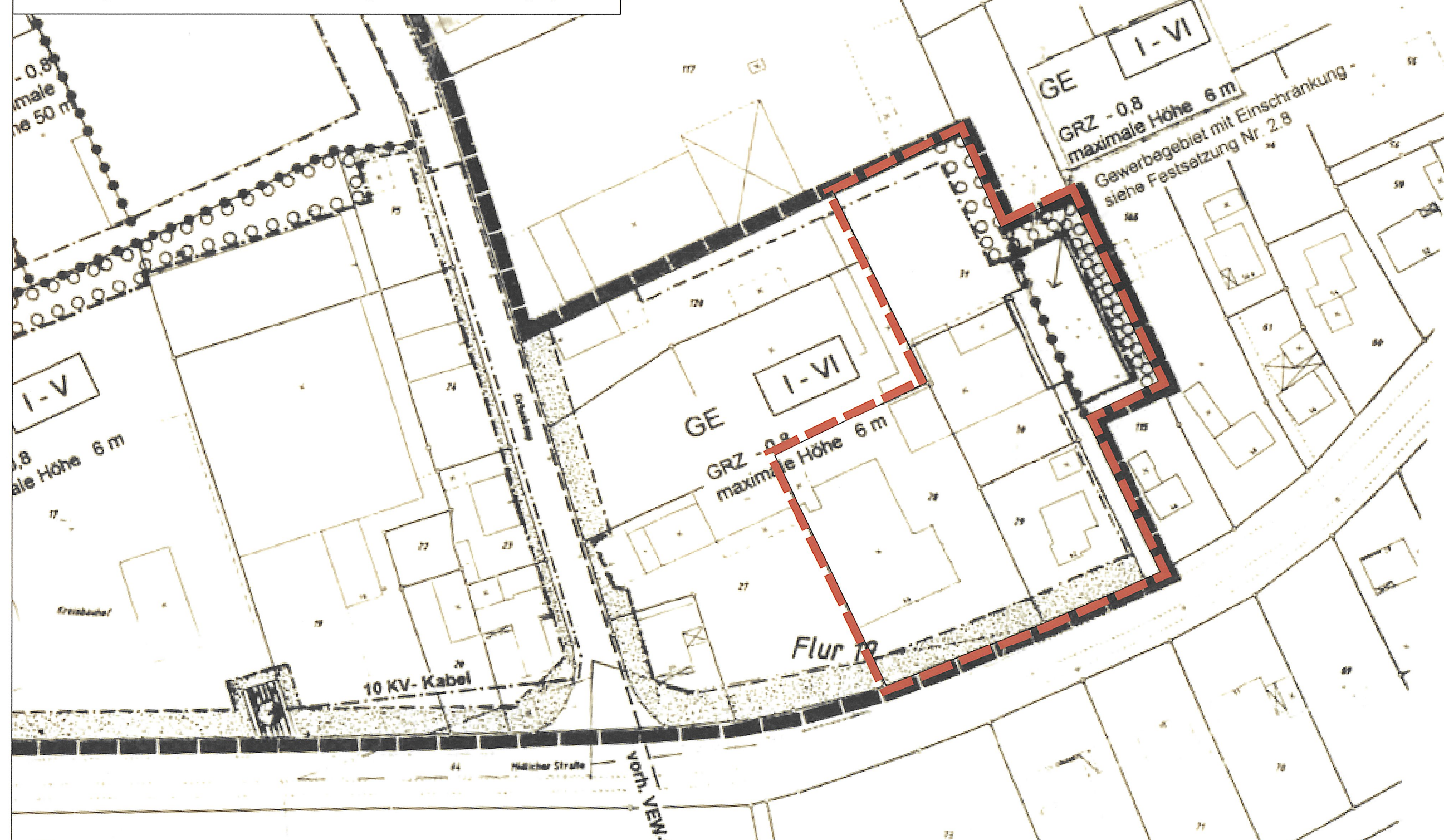
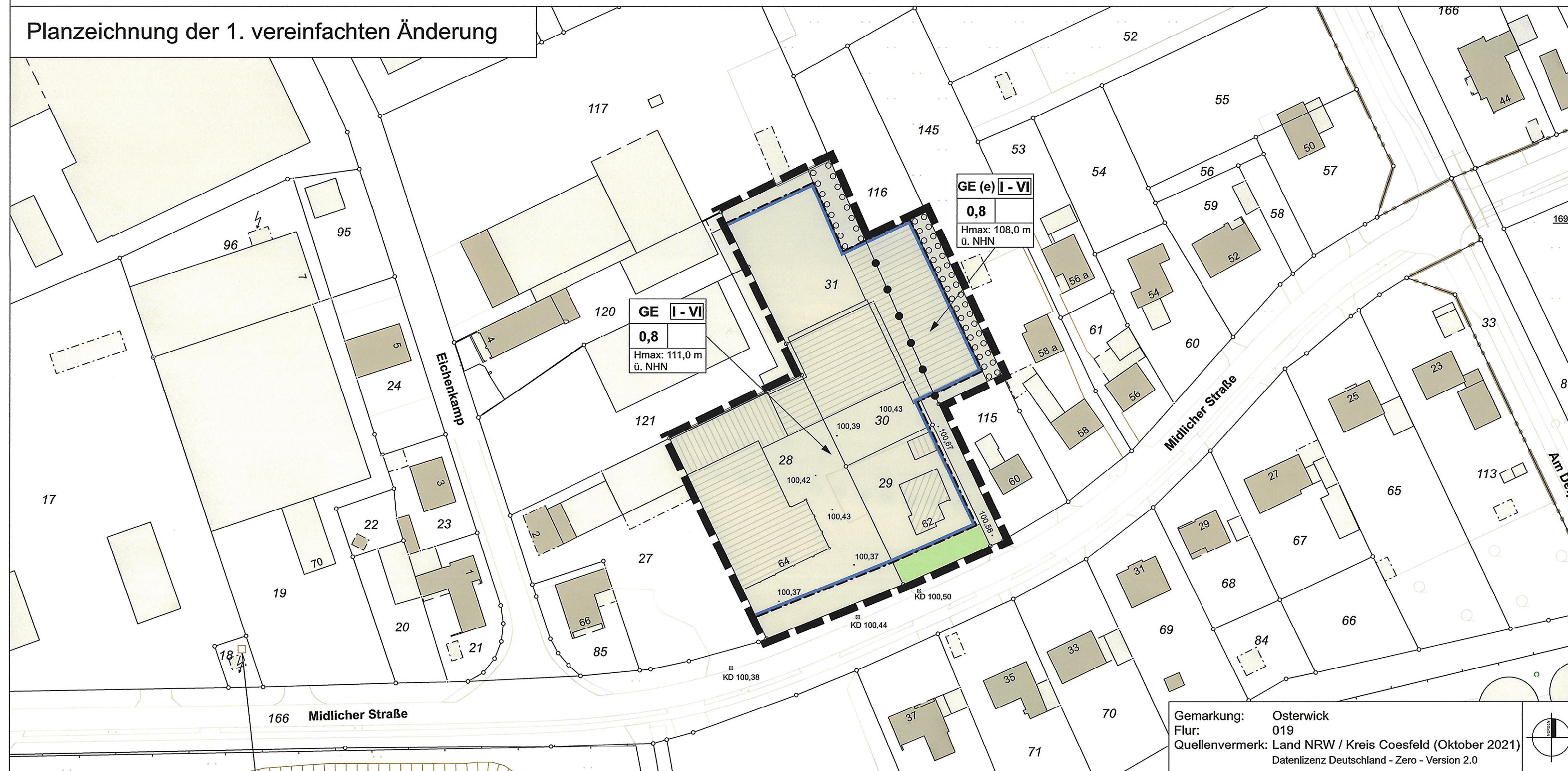


Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



Planzeichnung der 1. vereinfachten Änderung



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

<p>1. Aufstellungsbeschluss</p> <p>Dor Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 25.11.2021 gem. § 2 i.V.m. § 13 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 07.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rosendahl, den <u>27.01.2022</u></p> <p><i>Gotthilf</i> Gotthilf (Bürgermeister)</p> <p><i>Wolters</i> (Schriftführer)</p>	<p>2. Beteiligung</p> <p>Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom 09.12.2021 bis 07.01.2022 einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rosendahl, den <u>27.01.2022</u></p> <p><i>Gotthilf</i> Gotthilf (Bürgermeister)</p>	<p>3. Beteiligung</p> <p>Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.12.2021 bis 07.01.2022 einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rosendahl, den <u>27.01.2022</u></p> <p><i>Gotthilf</i> Gotthilf (Bürgermeister)</p>
<p>4. Satzungsbeschluss</p> <p>Dor Rat der Gemeinde Rosendahl hat am <u>27.01.2022</u> gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt. Rosendahl, den <u>27.01.2022</u></p> <p><i>Gotthilf</i> Gotthilf (Bürgermeister)</p>	<p>5. Bekanntmachung</p> <p>Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am <u>01.02.2022</u> ortsüblich bekannt gemacht worden. Rosendahl, den <u>01.02.2022</u></p> <p><i>Gotthilf</i> Gotthilf (Bürgermeister)</p>	

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- GE / GE (e) Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.8
- I - VI Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO mit Einschränkung. Ausgeschlossen sind Betriebe der Abstandsklassen I - VI

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

- 0,8 Grundflächenzahl
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

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

- Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche

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

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze Flur 14 Flurnummer
- Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet
- Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet
- Bestandshöhen in Meter ü. NHN

FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Höhenbegrenzung: Von den maximal festgesetzten Gebäudehöhen sind schlanke Masten und Silos ausgenommen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Gliederung nach Abstandserlass: Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist der Bebauungsplan nach der Eigenschaft der Betriebe und Anlagen gegliedert. Es gilt die Abstandsliste 1998 (vom 02.04.1998). Die Abstandsliste ist als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.2 Zulässigkeit der nächst niedrigeren Abstandsklasse: Gemäß § 31 BauGB können in den festgesetzten Gewerbegebieten Betriebe und Betriebsteile der jeweiligen nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.
- 2.3 Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsliste nicht aufgeführt sind: Sie sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass diese bezüglich ihrer Emissionen den Betrieben und Anlagen der dargestellten Abstandsklasse vergleichbar oder weniger störend sind.
- 2.4 Ausschluss des Einzelhandels: Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 9 BauNVO wird im Gewerbegebiet der Einzelhandel mit dem innenstadtypischen Sortimenten wie:
 - Oberbekleidung, Wäsche und andere Textilien
 - Schuhe und Lederwaren
 - Spielwaren und Sportartikel
 - Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
 - Musikalien, Schallplatten
 - Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
 - Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi
 - Schreibwaren und Bücher
 - Drogerieartikel und Arzneimittel
 - Nahrungs- und Genussmittel
 ausgeschlossen.

Als Ausnahme hiervon ist Einzelhandel nur dann zulässig, wenn er im Zusammenhang mit einem im Industrie- und Gewerbegebiet ansässigen Produktionsbetrieb ausgeübt wird und die Verkaufsfäche max. 250 qm beträgt.

- 2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Gehölzen - Obst - und Laubbäume - flächendeckend zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ergänzen. Die Pflanzung hat in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen. Die Pflanzrichte ist dem als Anlage zur Begründung beigefügten Pflanzschema zu entnehmen. Folgende Gehölze werden empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn	Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Alnus glutinosa	Erle	
Betula pendula	Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Fagus sylvatica	Buche	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Quercus robur	Eiche	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix alba	Weide	

- 2.6 Private Grünflächen - Vorgärten: Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Flächen sind mit bodenspendigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind innerhalb der Vorgartenflächen zulässig.

- 2.7 Stellplatzflächen: Auf den privaten Stellplatzflächen ist nach jedem dritten Stellplatz ein einheimischer Laubbau zu pflanzen.

- 2.8 Gewerbegebiet mit Einschränkung: Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Eichenkamp ausschließlich Gebäude für Lager- und Ausstellungs-zwecke zulässig. Die Gebäude nach Norden, Osten und Süden sind lückenlos und ohne Wandöffnung zu erstellen.

HINWEISE

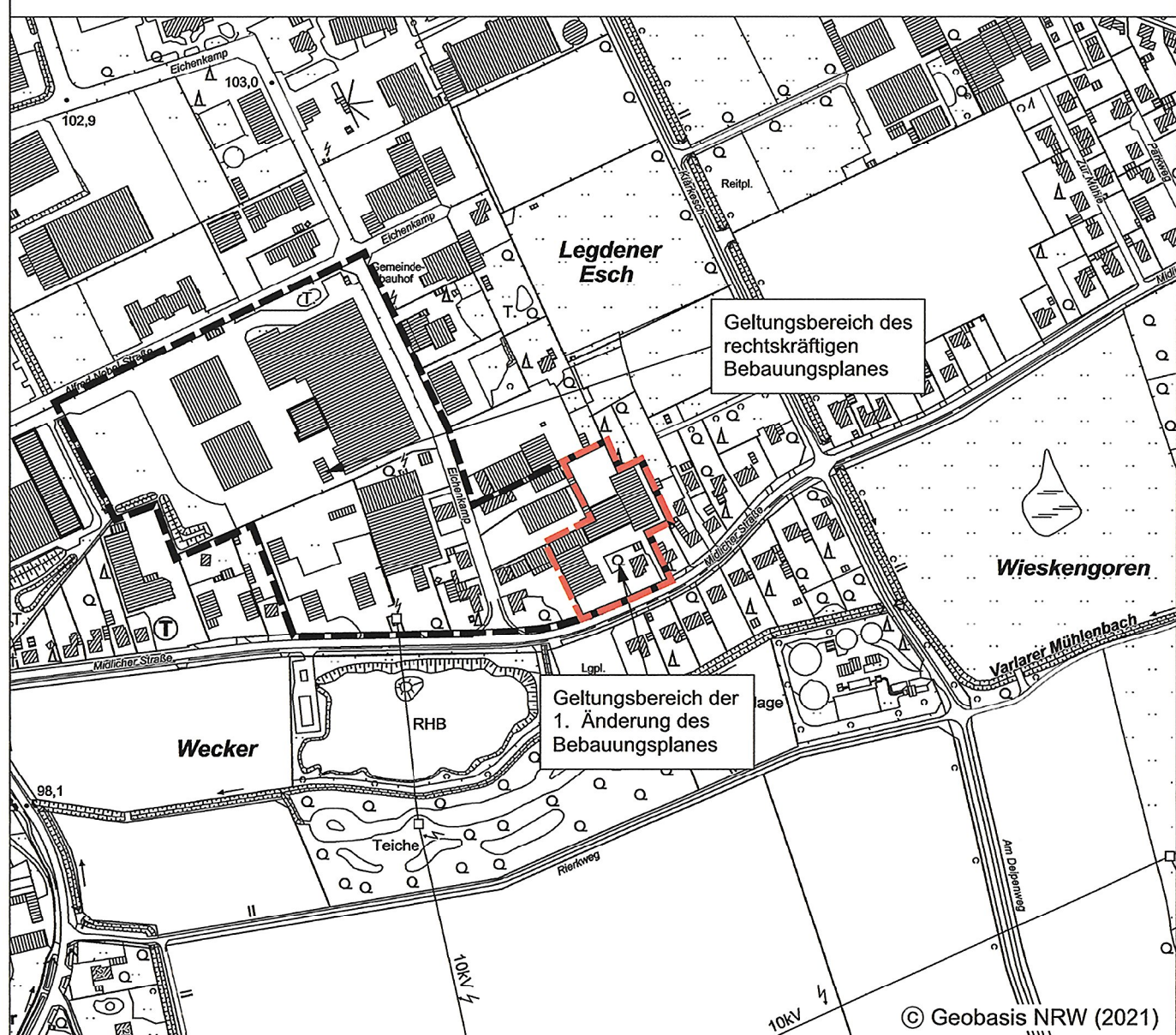
- 1 DENKMALSCHUTZ: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Erste 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 (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2 ARTENSCHUTZ: Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentrnahmen 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.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 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 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)
- 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.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (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

1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Eichenkamp"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	11.01.2022
Bearb.	CL / KW
Plangröße	82 x 60
Maßstab	1 : 1.000

Planbearbeitung:

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