

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

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

- WA 1 - 5 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MU 1 - 4 Urbanes Gebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- 0,4 / 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- FH max. Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max. Maximale Traufhöhe bezogen auf Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH: Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH: Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- o Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ gem. § 9 (6) BauGB

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 2
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 123
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet
- Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet
- Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen
- Vorgechlagene Abgrenzung (Grundstücksgrenzen, Stellplätze, Planung Gebäude)
- Kanaldeckelhöhe in Meter über NNH
- Wandhöhe der Bestandsgebäude in Meter über NNH
- Firsthöhe der Bestandsgebäude in Meter über NNH
- Firstrichtung der Bestandsgebäude

### FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - Allgemeines Wohngebiet
    - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Urbanes Gebiet
    - Innerhalb des Urbanen Gebietes sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.
    - Innerhalb des Urbanen Gebietes sind die gem. § 6a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die Firsthöhen und Traufhöhen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über NNH festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
  - Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist durch untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) zulässig, sofern die Traufen dieser Bauteile nicht länger als 1,0 m sind.
  - Grundflächenzahl  
Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (inkl. der Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) zulässig, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhanden war.  
Unabhängig davon ist im festgesetzten Urbanen Gebiet eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, sofern diese aus wasserdrilligen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinfestplatten mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, b = 2 cm) hergestellt werden.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
  - Innerhalb des Plangebietes kann abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise ausnahmsweise auch eine grenztändige Bebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand. Eine Überschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen kann in dem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, in dem sie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand.
  - Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist bis zu 1,50 m zulässig.

### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht-/Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder Putz auszuführen.  
Für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) und für max. 20 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) ist Gebäudesite des Hauptkörpers dürfen andere Materialien verwendet werden. Die Verkleidung von Giebelwänden mit Holz ist zulässig.
- DACHEINDECKUNG  
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken.  
Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.

### HINWEISE

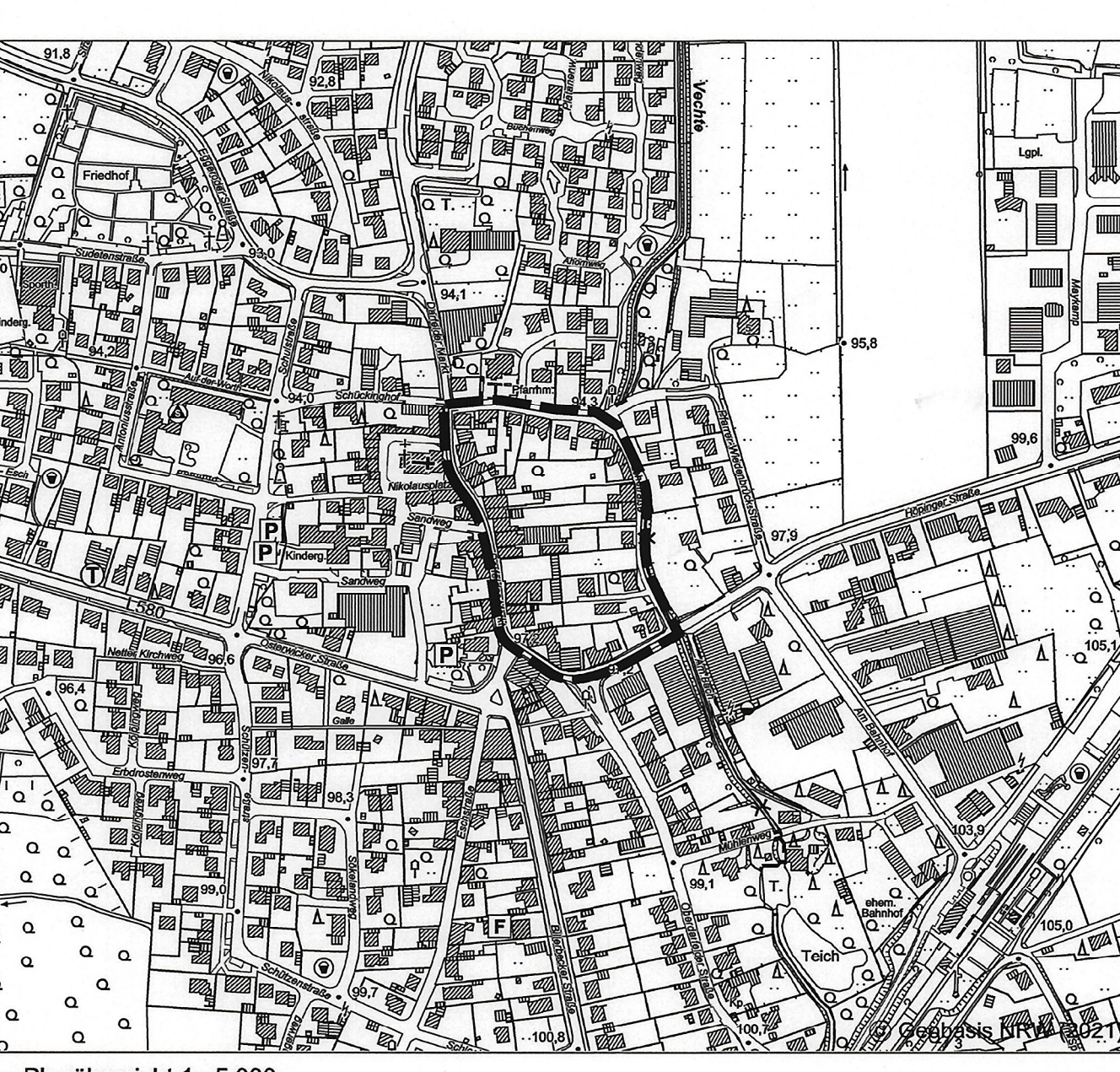
- DENKMALSCHUTZ  
Bei Bodenergräbungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Gemeinde Rosendahl und der LWL - Archäologie Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DStGH NRW).  
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Senneper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DStGH NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ  
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.
- KAMPFMITTEL  
Bodensieprafende Baumaßnahmen sollten immer mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub aussergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (02931/822281) durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl und die Polizei zu verständigen.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Rosendahl, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.
- ARTENSCHUTZ  
Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten. So ist Abriss oder Umbau von Gebäuden oder Rodung großkroniger Gehölze sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten beeinträchtigt werden.  
Zudem sollten im Sinne des allgemeinen Artenschutzes Gehölze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit gerodet werden (Rodung zwischen dem 01.10.-01.03.) - vgl. § 39 BNatSchG.
- ALLLASTEN  
Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alllast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund gemacht werden.
- LICHTEMMISSIONEN  
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 Lichtemissionen 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 (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 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.  
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 "Östlich des Darfelder Markt"



Stand	07.12.2021
Bearb.	CL / KW
Plangröße	106 x 70
Maßstab	1 : 1.000
Planbearbeitung:	

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 29.04.2021 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 04.05.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.  
Rosendahl, den .....  
Gothheil (Bürgermeister) Völker (Schriftführerin)
- Frühzeitige Beteiligung  
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 09.06.2021 bis 16.07.2021 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 .....  
Gothheil (Bürgermeister)
- 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 auszuliegen.  
Rosendahl, den .....  
Gothheil (Bürgermeister) Völker (Schriftführerin)
- Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 16.12.2021 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.  
Rosendahl, den .....  
Gothheil (Bürgermeister) Völker (Schriftführerin)
- Bekanntmachung  
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rosendahl, den .....  
Gothheil (Bürgermeister)

Gemarkung: Darfeld  
Flur: 023  
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (Jan. 2021)  
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

