

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o Offene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Untergrenzbereich Lärmpegelbereiche
Übergrenzbereich

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

0 - 45° Dachneigung

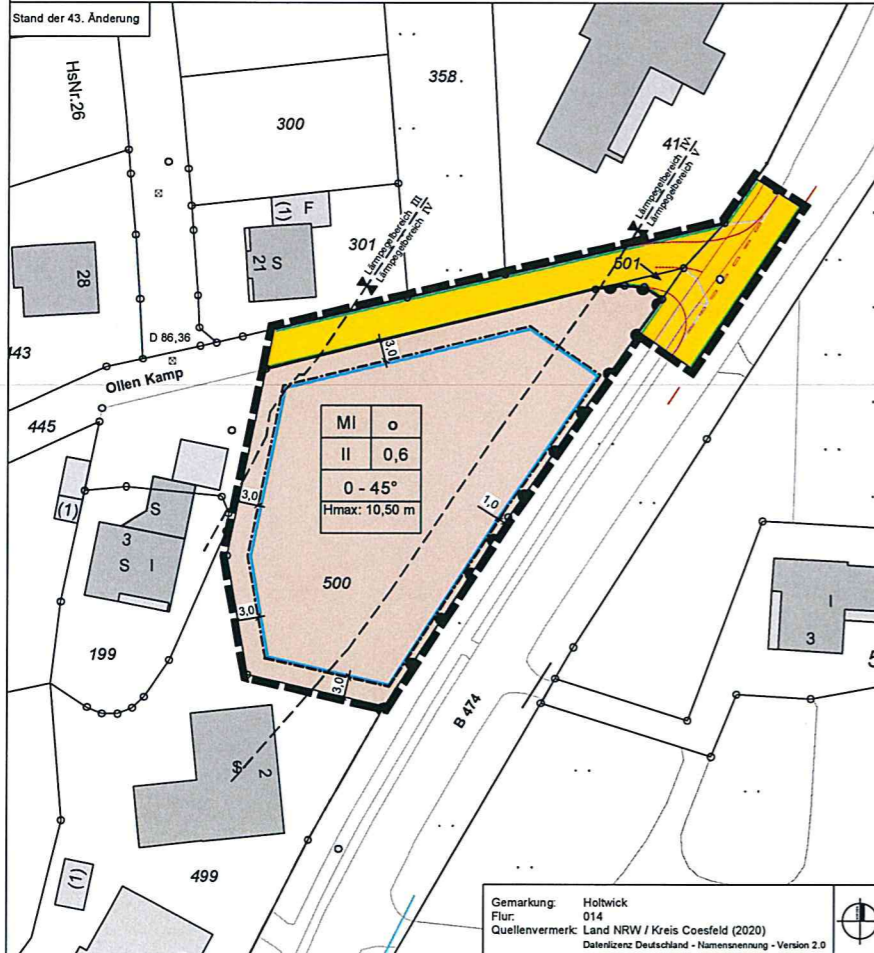
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flurstücksgrenze

Flur 10 Flurnummer 123 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer 2 D 86,36 Kanaldeckelhöhe in Meter 0. NHN

geplanter Straßenausbau



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 Mischgebiet
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße "Ollen Kamp" angrenzend an das Grundstück. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückseite zu ermitteln.

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

4.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der B474 sind für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich	Mäßiger Außenlärmpegel in dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß $R_{w,ext}$	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w,ext}$ hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{Kl} nach Gleichung (33) zu korrigieren.
Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegel nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

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 Gehölznahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen.
- 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.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 28.11.2019 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 43. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 03.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rosendahl, den 28.11.2019

get. Heitz
(Bürgermeister) (Schriftführer)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 11.12.2019 bis 20.01.2020 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Gleichzeitig hat die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Rosendahl, den 08.12.2019

get. Heitz
(Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Rat der Gemeinde hat am 27.02.2020 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 43. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Rosendahl, den 27.02.2020

get. Heitz
(Bürgermeister) (Schriftführer)

Diese 43. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.03.2020 bis 17.04.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.03.2020. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Rosendahl, den 03.03.2020

get. Heitz
(Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Rat der Gemeinde hat am 07.05.2020 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 43. Änderung des Bebauungsplanes als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Rosendahl, den 07.05.2020

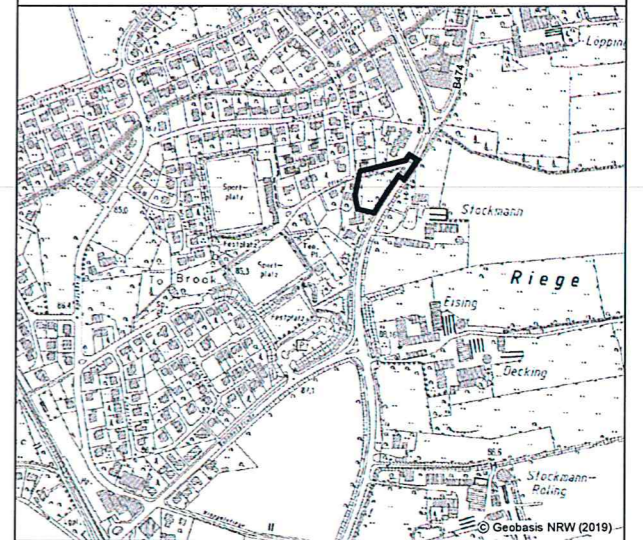
get. Heitz
(Bürgermeister) (Schriftführer)

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 43. Änderung des Bebauungsplanes am 07.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Rosendahl, den 07.05.2020

get. Heitz
(Bürgermeister) (Schriftführer)

Gemeinde Rosendahl

43. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstiege" Ortsteil Holtwick



Planübersicht 1 : 5.000

Stand 20.04.2020

Bearb. CL / KW

Plangröße 83 x 60

Maßstab 1 : 500

Planbearbeitung:



WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Damenstraße 18 • D-48153 Coesfeld
Telefon 02541 9400-0 • Fax 9400-100
stadtplaner@wolterspartner.de