

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses" OT Osterwick



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses" OT Osterwick



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTESETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- Vorhabensgebiet, 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
 - GH max: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Nebenanlagen
 - 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 Versorgungsträger
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Gebäude mit Hausnummer
 - unterirdische Leitung (Trinkwasser, Gas, Strom) mit Schutzstreifen
 - Bestandshöhe in Meter über NHN (Kanaldeckel)

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am Rosendahl, den

Gotheil (Bürgermeister) (Schriftführer/in)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis 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

Gotheil (Bürgermeister) (Schriftführer/in)

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen. Rosendahl, den

Gotheil (Bürgermeister) (Schriftführer/in)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Rosendahl, den

Gotheil (Bürgermeister) (Schriftführer/in)

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Rosendahl, den

Gotheil (Bürgermeister) (Schriftführer/in)

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

Gotheil (Bürgermeister) (Schriftführer/in)



Straßenansicht Nord M. 1:250



Ansicht Norden



Ansicht Norden



Ansicht Süden



Ansicht Süden



Ansicht Osten



Ansicht Osten



Ansicht Westen



Ansicht Westen

Haus 1

Haus 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Innerhalb des Vorhabensgebietes ist die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern und Wohnhäusern mit folgenden Nutzungen zulässig:
 - Geschäfts- und Büronutzungen, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Wohnnutzungen
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 u. § 19 (4) BauNVO)
 - Gebäudehöhe: Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
 - Grundfläche: Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) Nr. 3 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen nur innerhalb der mit „St“ und „Na“ festgesetzten Flächen zulässig.
 - Garagen, mit Ausnahmen von Fahrradgaragen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Die bauliche Ausführung der Stellplätze auf dem Baugrundstück hat mit wasserdrurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offene Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterterrassen o.ä.) zu erfolgen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
 - Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (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 (§§ 19 und 17 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, Sentnuper Straße 235, 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 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- ARTENSCHUTZ** Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber geschützten Vogelarten (europäischen Vogelarten) sind Abbrucharbeiten und Gehölzentrümmungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) durchzuführen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber an Gebäude gebundene Fledermausarten ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten ganzjährig eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. Zur Sicherung der ökologischen Funktion gem. § 44 (5) für Feldsperrling und Star sind die gutachterlich benannten Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Anbringung von je 3 Nisthilfen für Star und Feldsperrling im örtlichen Umfeld (ca. 500 m) zum Plangebiet vorzuziehen umzusetzen. Aus allgemeinen Gründen des Tierschutzes ist der Fischbesatz im Gartenteich vor Verfüllung in ein Aquarium/ Gartenteich umzusiedeln.
- 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.
- BELEUCHTUNG** Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtmittlernde Werbeanlagen sind 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.
- LEITUNGEN** Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Trinkwasserversorgungs-, Gas- und Stromversorgungsleitungen beeinträchtigen oder gefährden. Bei Arbeiten im Bereich der Gasleitung ist der Umfang der Arbeiten im Vorfeld mit der GELSENWASSER Energie.netz GmbH abzusprechen. Erdarbeiten in Nähe der Stromversorgungsleitung sind unbedingt von Hand auszuführen.

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 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaurecht 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (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. 665), in der zuletzt geänderten Fassung.

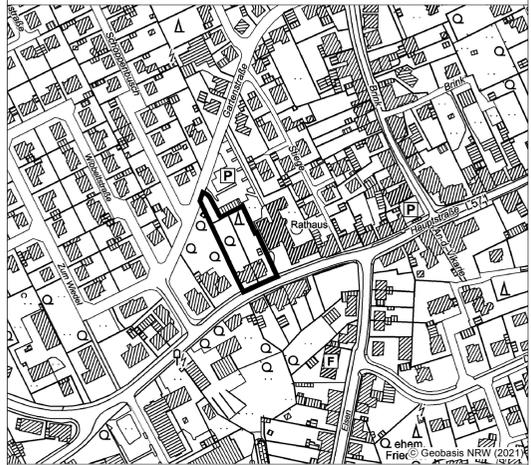
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeinde Rosendahl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses" OT Osterwick



Planübersicht 1 : 2.500

Stand	26.07.2022	Anderungen nach der öffentlichen Auslegung sind in rot gekennzeichnet.
Bearb.	TG / KW	
Plangröße	88 x 70	0 5 10 15 20 30 m
Maßstab	1 : 500	

Planbearbeitung: WP/WoltersPartner Stadtplan GmbH
 Darger Straße 11 • D-48663 Coesfeld
 Telefon 02541 3408 0 • Fax 3408 100
 stadplan@wolterspartner.de