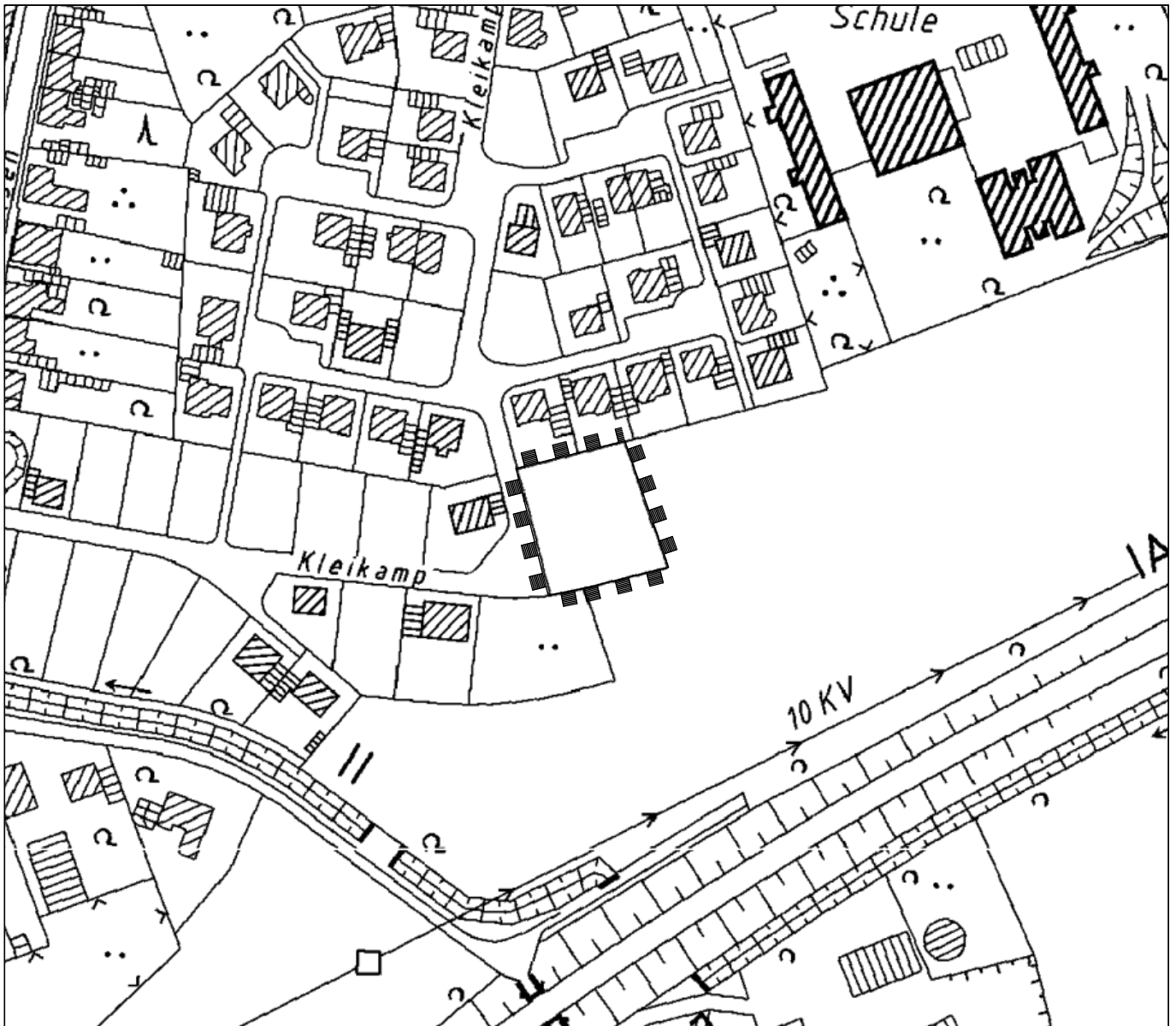
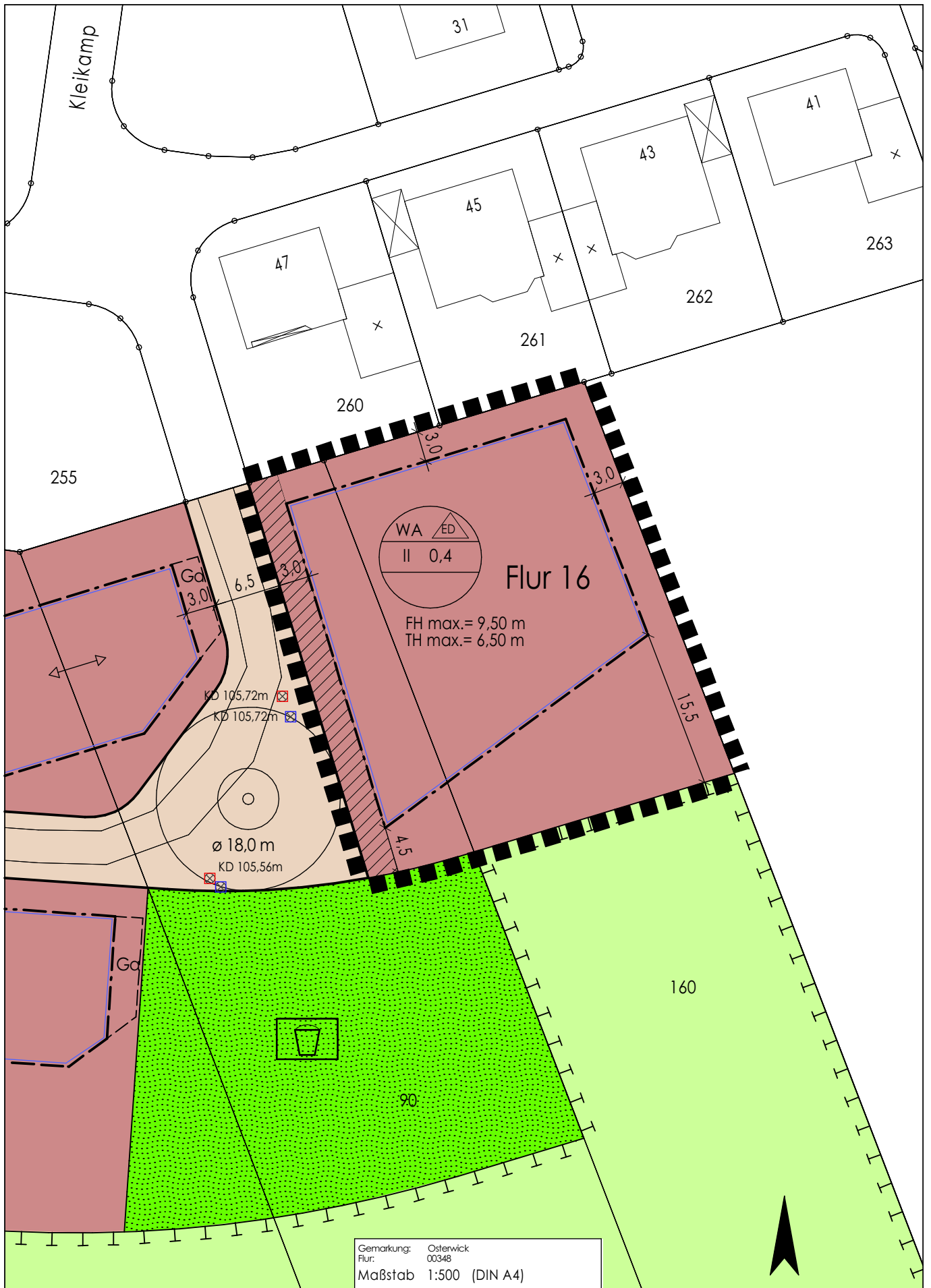


6. Änderung des Bebauungsplanes "Kleikamp II" – Ortsteil Osterwick



Planübersicht 1 : 2.000

Stand 31.10.2022



Planzeichnung

Gemeinde Rosendahl
 Bebauungsplan "Kleikamp II" – Ortsteil Osterwick



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
TH max.	Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
FH max.	Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

 Offene Bauweise

 Baugrenze

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

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

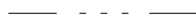
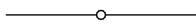


SONSTIGE PLANZEICHEN

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

 Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 6



BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Flurgrenze	Flur 2	Flurnummer
	Flurstücksgrenze	123	Flurstücksnummer
	Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet		
	Bestandshöhen (Kanaldeckel) in Meter über NHN		

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) 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), 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 25.06.95 (GV. NRW. S. 248), 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.

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.

Planzeichenerläuterung

Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Kleikamp II" – Ortsteil Osterwick



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 gemäß § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3 – 5 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 genehmigungs- und nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(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 LANDSCHAFT

(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, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden.

6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

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

FESTSETZUNGEN

gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 STELLPLÄTZE

Bei Gebäuden (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) mit einer Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Bei zwei Wohneinheiten in einem Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind mindestens drei Stellplätze nachzuweisen. Eine Garage/ ein Carport gilt dabei als Stellplatz.

Festsetzungen, Hinweise

Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Kleikamp II" – Ortsteil Osterwick



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 (§§ 16 und 17 DSCHG NRW). Erste Erdbewegungen 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(2) 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 Gehölzentnahmen 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 LICHEMISSIONEN

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 Lichtimmissionen geschützt werden.

5 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.

6 Geruchsimmissionen

Innerhalb des Plangebietes ist mit Geruchsimmissionen aus der, in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzungen zu rechnen.



Änderungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 08.09.2022 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Dieser Beschluss ist am 13.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosendahl, den

.....
Gottheil
Bürgermeister

.....
Zumkley
Schriftführerin

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 08.09.2022 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Rosendahl, den

.....
Gottheil
Bürgermeister

.....
Zumkley
Schriftführerin

Diese Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2022 bis 24.10.2022 öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.09.2022.

Diese Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Rosendahl, den

.....
Gottheil
Bürgermeister

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

Rosendahl, den

.....
Gottheil
Bürgermeister

.....
Zumkley
Schriftführerin

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

.....
Gottheil
Bürgermeister

