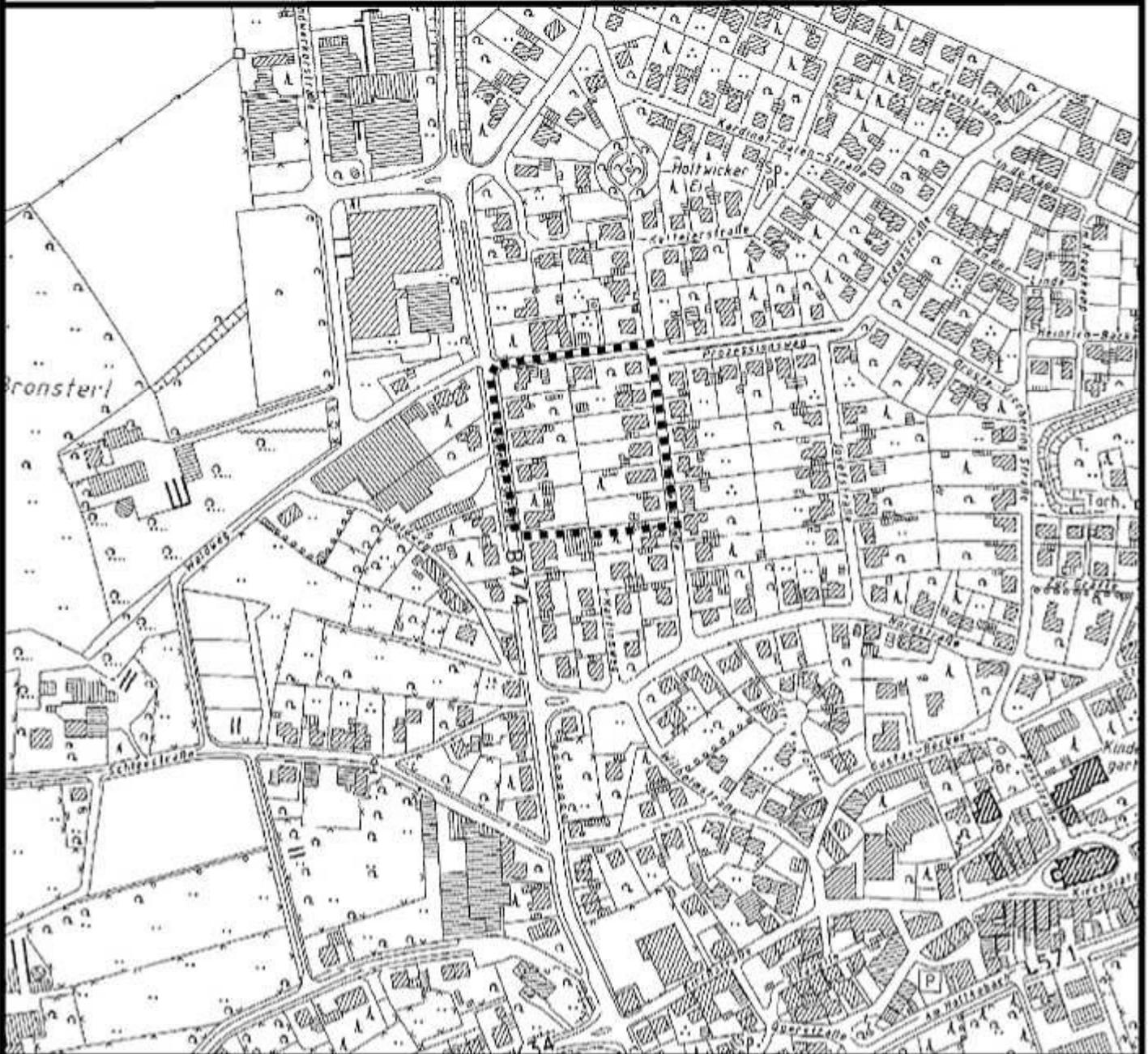




**Gemeinde Rosendahl**

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Legdener Straße/Prozessionsweg"  
im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

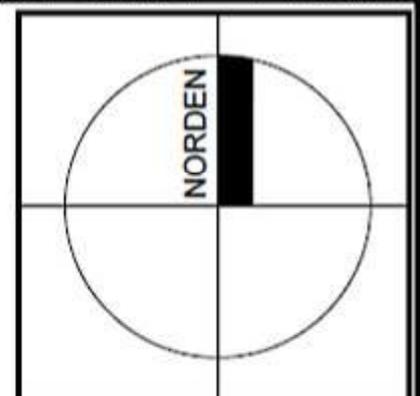


## Planübersicht

..... Plangebiet

Gemarkung Holtwick Flur 6

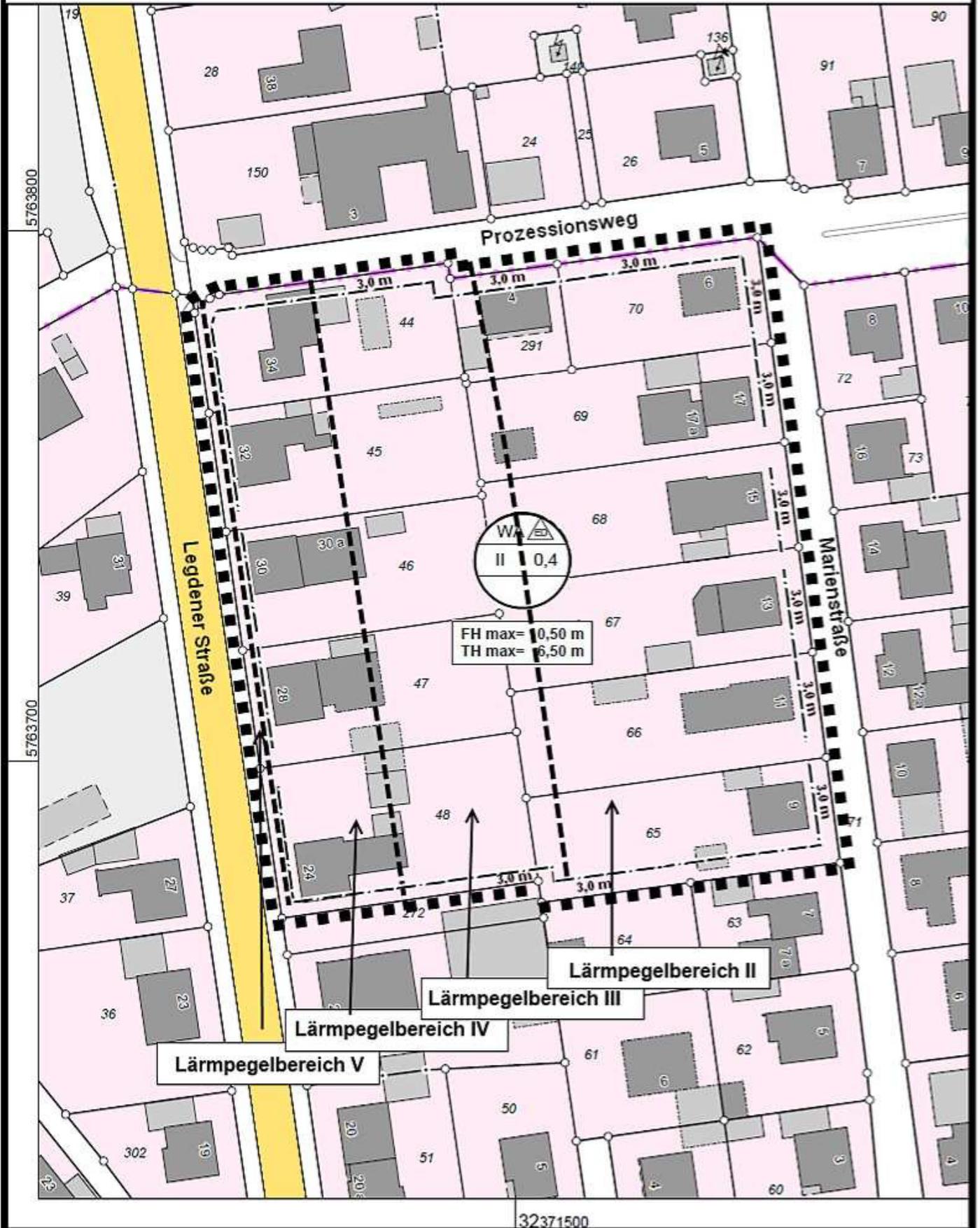
Stand: 30.09.2014





Aufstellung des Bebauungsplanes "Legdener Straße/Prozessionsweg" im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planzeichnung



# Planzeichenerläuterung

## Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

### Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

### Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- TH max = Maximale Traufhöhe, bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max = Maximale Firsthöhe, bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

### Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### Bestandsdarstellungen und Hinweise



Vorhandene Flurstücksgrenze

123

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude

### Sonstige Planzeichen



Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

## Text

### **A Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO)

- 1.1** In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und Nr. 3 – 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) **nicht** zugelassen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1** Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe darf die Höhe von 6,50 m bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

Die Firsthöhe darf die Höhe von 10,50 m bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau nicht überschreiten.

##### **2.2** Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen.

#### **3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVNO)

- 3.1** Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1** Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

## 5. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

5.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

### Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

### Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

### Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB

### Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB

Weiterhin sind im gesamten Plangebiet aufgrund der ermittelten Nacht-Beurteilungspegel von  $L_r > 45$  dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten dürfen der „maßgebliche Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109 und der Nacht-Beurteilungspegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden. Für sonstige Minderungen ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

## **Hinweise**

- 1.) Im Planbereich befindet sich eine bronzezeitliche Fundstelle von wissenschaftlicher Bedeutung.  
Der Zeitpunkt der Bodenarbeiten ist möglichst frühzeitig (mindestens 2 Wochen vor Beginn) mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen. Die Arbeiten dürfen nur unter Aufsicht eines Mitarbeiters der LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt werden.  
Sollten während der Bodenarbeiten archäologisch relevante Funde oder Befunde zutage treten, ist der LWL-Archäologie für Westfalen ein angemessener Zeitrahmen für die sachgemäße Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
  
- 2.) Für die von der „Legdener Straße“ (B 474) zu erschließenden Grundstücke sind sämtliche Arbeiten zur Anlegung der Zufahrten nach Weisung der Straßenmeisterei Legden durchzuführen. Alle bautechnischen Einzelheiten sind rechtzeitig vor Baubeginn detailliert mit der Straßenmeisterei Legden abzustimmen.

## **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung (PlanzVO)** 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 (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. 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.

**Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), 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.

# Aufstellungsverfahren

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am **03.04.2014** gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am **11.04.2014** ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rosendahl, den **28.11.2014**

**gez. Niehues**  
Bürgermeister

**gez. Wisner-Herrmann**  
Schriftführerin

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am **03.04.2014** gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – öffentlich auszulegen.  
Rosendahl, den **28.11.2014**

**gez. Niehues**  
Bürgermeister

**gez. Wisner-Herrmann**  
Schriftführerin

Der Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **22.04.2014** bis **03.06.2014** einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am: **11.04.2014**

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Rosendahl, den **28.11.2014**

**gez. Niehues**  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **15.10.2014** bis **17.11.2014** einschließlich zu jedermanns Einsicht **erneut** öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am: **07.10.2014**

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde **gleichzeitig** mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Rosendahl, den **28.11.2014**

**gez. Niehues**  
Bürgermeister

**gez. Wisner-Herrman**  
Schriftführerin

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am **27.11.2014** gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rosendahl, den **28.11.2014**

**gez. Niehues**  
Bürgermeister

**gez. Wisner-Herrmann**  
Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Rosendahl, den **28.11.2014**

**gez. Niehues**  
Bürgermeister

**gez. Wisner-Herrmann**  
Schriftführerin

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am **04.12.2014** ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rosendahl, den **04.12.2014**

**gez. Niehues**  
Bürgermeister

**gez. Wisner-Herrmann**  
Schriftführerin