

**GI<sub>2</sub> a 1,0**  
 unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste Nr. 1 - 80  
 Abstandsklasse I - IV  
 H max. = 10,00 m

**GI<sub>1</sub> a 0,9**  
 unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste Nr. 1 - 80  
 Abstandsklasse I - IV  
 H max. = 10,00 m

H max. = 15,00 m

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GI<sub>1</sub> / GI<sub>2</sub> Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 0,9 Grundflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf zugeordnete Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- — — — — Baugrenze
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 165 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4 - 9) BauNVO)
- 1.1 Das Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der lfd. Nr. 1-80 (Abstandsklasse I-IV) aufgeführt sind.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- 1.3 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Einzelhandel ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Die Baukörperhöhe wird im Industriegebiet mit maximal 10,0 m bzw. 15,0 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist in der mit GI<sub>1</sub> gekennzeichneten Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- 3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

**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 (§§ 15 und 16 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, Senftruper 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 (§ 28 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.
- 3 **KAMPFMITTEL**  
 Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.  
 Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- 4 **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.
- 5 **WERBEANLAGEN**  
 Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 474 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG sowie des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

**ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Der Rat der Gemeinde hat am 02.04.2020 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 07.04.2020 öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Rosendahl, den 26.06.2020

Gottheil (Bürgermeister) Heitz (Schriftführer)

Der Rat der Gemeinde hat am 02.04.2020 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
 Rosendahl, den 26.06.2020

Gottheil (Bürgermeister) Heitz (Schriftführer)

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.04.2020 bis 18.05.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.04.2020.  
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
 Rosendahl, den 26.06.2020

Gottheil (Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am 26.06.2020 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Rosendahl, den 26.06.2020

Gottheil (Bürgermeister) Heitz (Schriftführer)

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Rosendahl, den 02.07.2020

Gottheil (Bürgermeister) Heitz (Schriftführer)

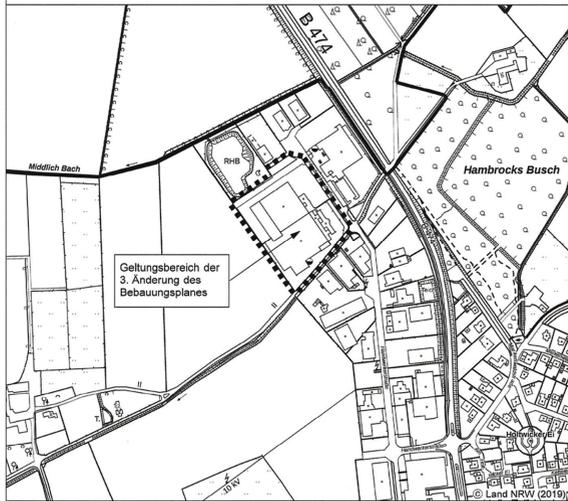
Gottheil (Bürgermeister) Heitz (Schriftführer)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788).
- 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 03.08.2018 (GV NRW S. 421).
- 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.

**Gemeinde Rosendahl**

**3. Änderung des Bebauungsplanes**  
**"Hoffmann" - OT Holtwick**



Planübersicht 1 : 5.000	Stand 04.06.2020
Bearb. CL / Stro	Plangröße 110 / 58
Maßstab 1 : 500	Planbearbeitung:

0 5 10 15 20 30 m

**WP** / WoltersPartner  
 Stadtplaner GmbH  
 Dürer Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
 Telefon 02541 9499-0 • Fax 9499-100  
 stadplaner@wolterspartner.de