

1. Änderung des Bebauungsplanes „Kortebrey“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch



Planübersicht

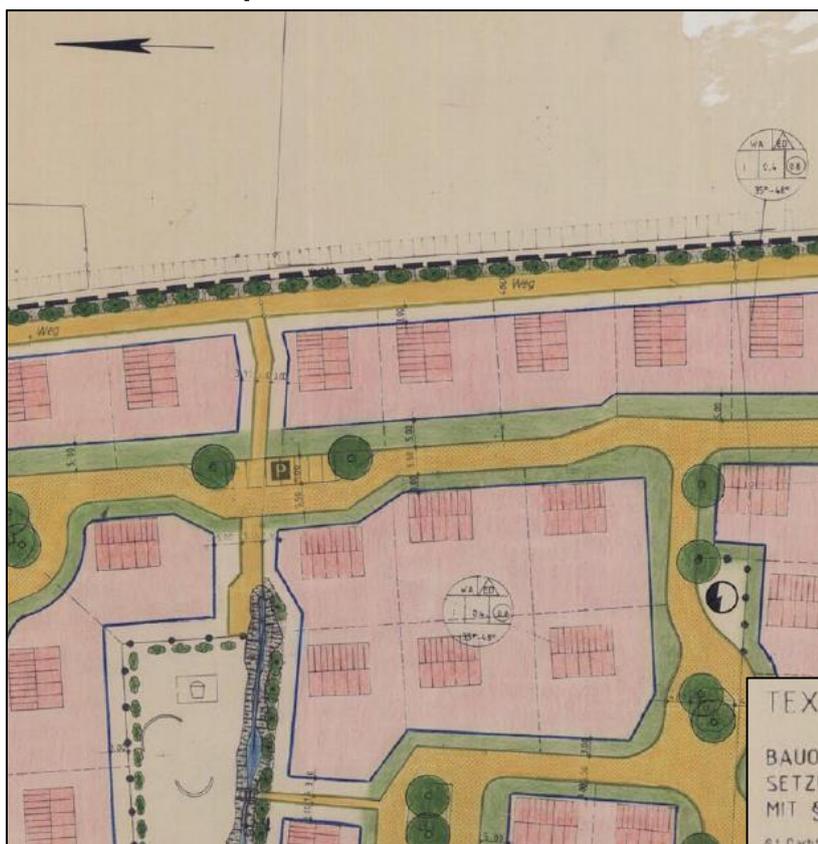
■■■■■■■■ Änderungsbereich

Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke 520, 521, 522, 523, 524, 525



Plan A - Bestand

Auszug Bestandsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM § 9 (4) BAU GB IN VERBINDUNG MIT § 81 BAU O NW

- §1 Dachform - Dachsneithöhe**
Es sind nur Satteldächer (S) und Walmdächer (W) zulässig. Als Sonderform des Satteldaches sind Krüppelwalmdächer (KW) gestattet. In allen Bereichen sind Dachsneithöhe nur max 1/3 der Traufhöhe zulässig.
Dachneithöhe sind bis zu einer Höhe von 6,80m, gemessen von OK-Rohdecke des letzten Vollgeschosses bis OK-Fußpfette zulässig.
Traufseitige Vor- u. Rücksprünge mit einem Maß gleich oder unter 2/3 der Frontlänge werden von dieser Festsetzung ausgenommen.
- §2 Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen des Hauptbaukörpers sind in rotem oder rot-braunem Sichtmauerwerk auszuführen.
Bei max 20% der Außenwandfläche (Einzelansicht) können andere Materialien Verwendung finden, z.B. Sichtbeton, Holzverschalung, Putz, Kunst- u. Natursteine.
- §3 Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung ist in roten Dachpfannen oder als Naturdach auszuführen. Glaserte Dachpfannen sind nicht zulässig.
- §4 Oberkante Erdgeschossfußboden**
Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden darf 0,50 m über Straßenebene / Geländeoberkante fertiger Straße nicht überschreiten.
- §5 Garagen**
Die Garagen sind mit Flachdach oder Dachform des Hauptbaukörpers und gleicher Dachneigung auszubilden. Für das Außenwandmaterial und die Dacheindeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptbaukörper zu verwenden.
- §6 Mülltonnen**
Wenn Mülltonnen außerhalb von Gebäuden untergebracht werden, ist ein Sichtschutz mit Abflanzungen vorzusehen.
- §7 Vorgarten-Einfriedigung**
Die Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung - Ausnahme Carport in Holzbauweise - freizuhalten.
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune und Mauern nicht zulässig.
Die Abgrenzung zur Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen auszuführen.
Bei Grundstücken mit Wohngartenfunktion sind Naturhecken (heimische Gehölze z.B. Hainbuche) u.a. bis 1,80 m Höhe zulässig.
- §8 Flächenversiegelung**
Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind:
- nichtüberbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
- Hauszugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen.
Hierbei sind wassergebundene Decks, Kies und Rasengittersteine zulässig.
Darüber hinaus sind Mosaik- und Klinkerflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.



1. Änderung des Bebauungsplan "Kortebrey"
 im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren
 gem. §13a Baugesetzbuch
 Planzeichnung



WA	II
0,4	
TH max. = 6,50 m	FH max. = 10,50 m

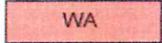
Lageplan
M 1 : 500

Maßstab 1:500
DIN A3

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

 Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

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

II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl; es wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen
FH max	Maximale Firsthöhe bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
TH max	Maximale Traufhöhe bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

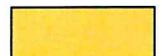
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

 Privates Grün (Vorgarten)

Sonstige Planzeichen

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

Bestandsdarstellungen und Hinweise

 Vorhandene Gebäude

 KD 105,14 Kanaldeckelhöhen in Meter über NHN

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 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 – 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) **nicht** zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die festgesetzte Firsthöhe darf die Höhe von 10,50 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhen) nicht überschreiten.
Die festgesetzte Traufhöhe darf die Höhe von 6,50 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhen) nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 u. 23 Abs. 5 BauNVO)

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

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten überbaubaren Flächen gelegenen Flächen (Vorgartenbereiche) sind zu mindestens 50 % unversiegelt zu gestalten und zu bepflanzen. Stellplätze werden nicht angerechnet.

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.

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. 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 sollten.

3. **Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnlich Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl oder durch die Polizei zu verständigen.

4. **Einsichtnahme Unterlagen**

Soweit in diesem Bebauungsplan Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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 (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 03.08.2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt 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. 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.

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.

Änderungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 16.12.2021 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 21.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den 04.03.2022


.....
Gottheil
Bürgermeister




.....
Völker
Schriftführerin

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 16.12.2021 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 04.03.2022


.....
Gottheil
Bürgermeister




.....
Völker
Schriftführerin

Diese Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2022 bis 07.02.2022 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.12.2021.

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

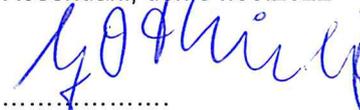
Rosendahl, den 04.03.2022


.....
Gottheil
Bürgermeister



Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 03.03.2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rosendahl, den 04.03.2022

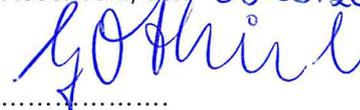

.....
Gottheil
Bürgermeister




.....
Zumkley
Schriftführerin

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 08.03.22 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rosendahl, den 09.03.2022


.....
Gottheil
Bürgermeister

