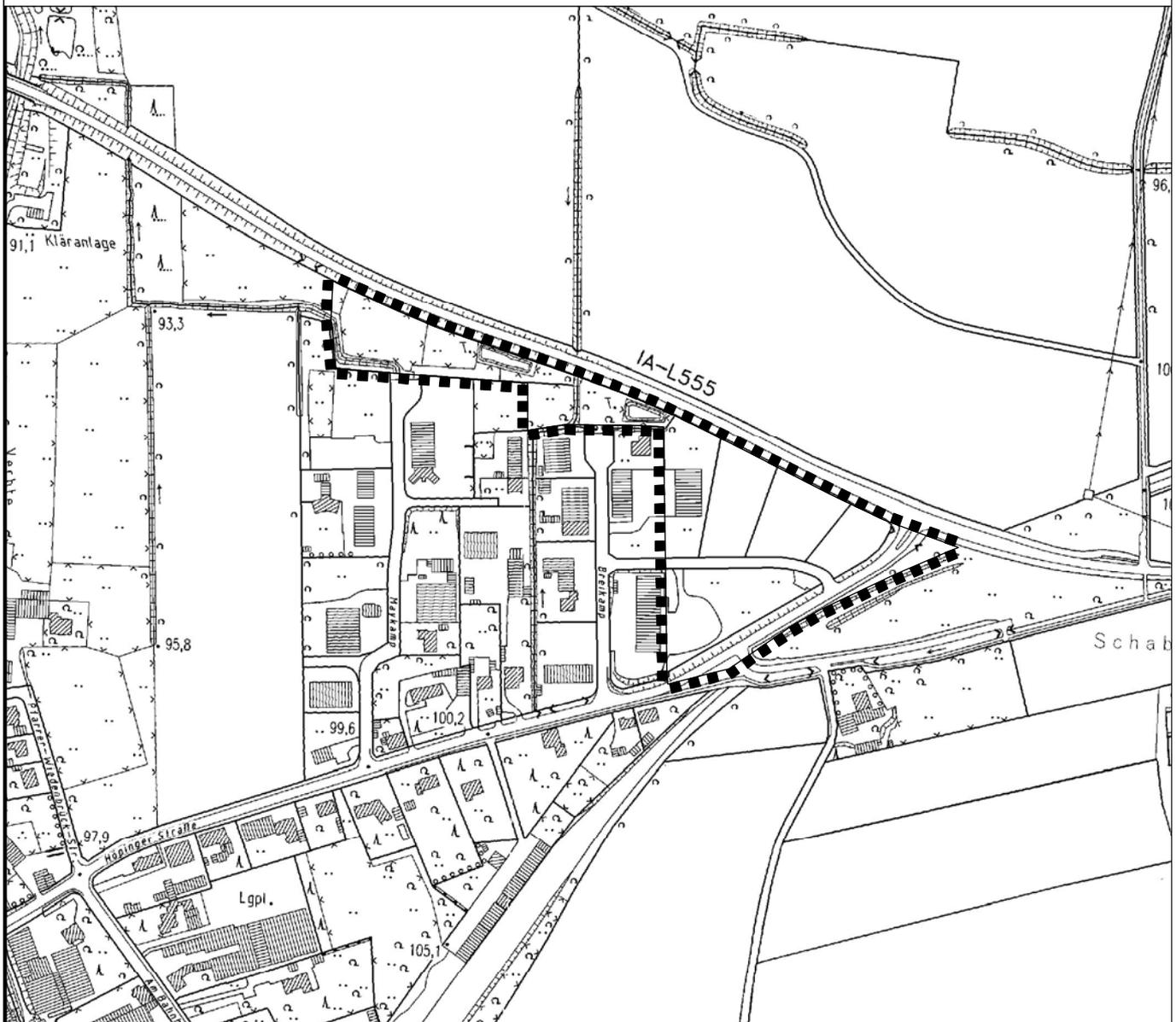


# Gemeinde Rosendahl

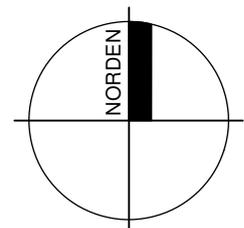


## 5. Änderung und Neuzeichnung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Höpinger Straße" Ortsteil Darfeld



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	14.08.2015
Bearb.	
Plangröße	100 x 67
Maßstab	

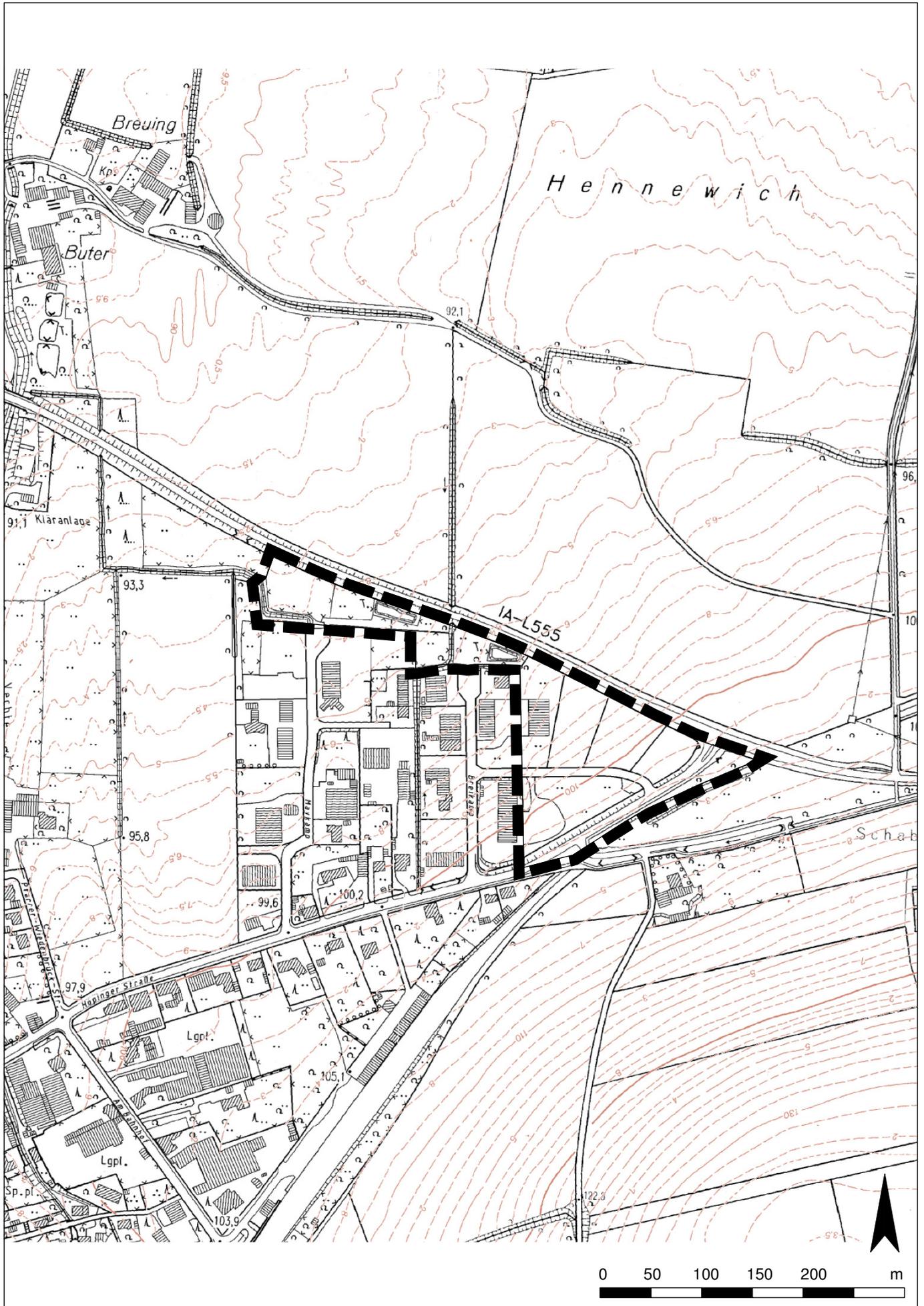


Planbearbeitung:

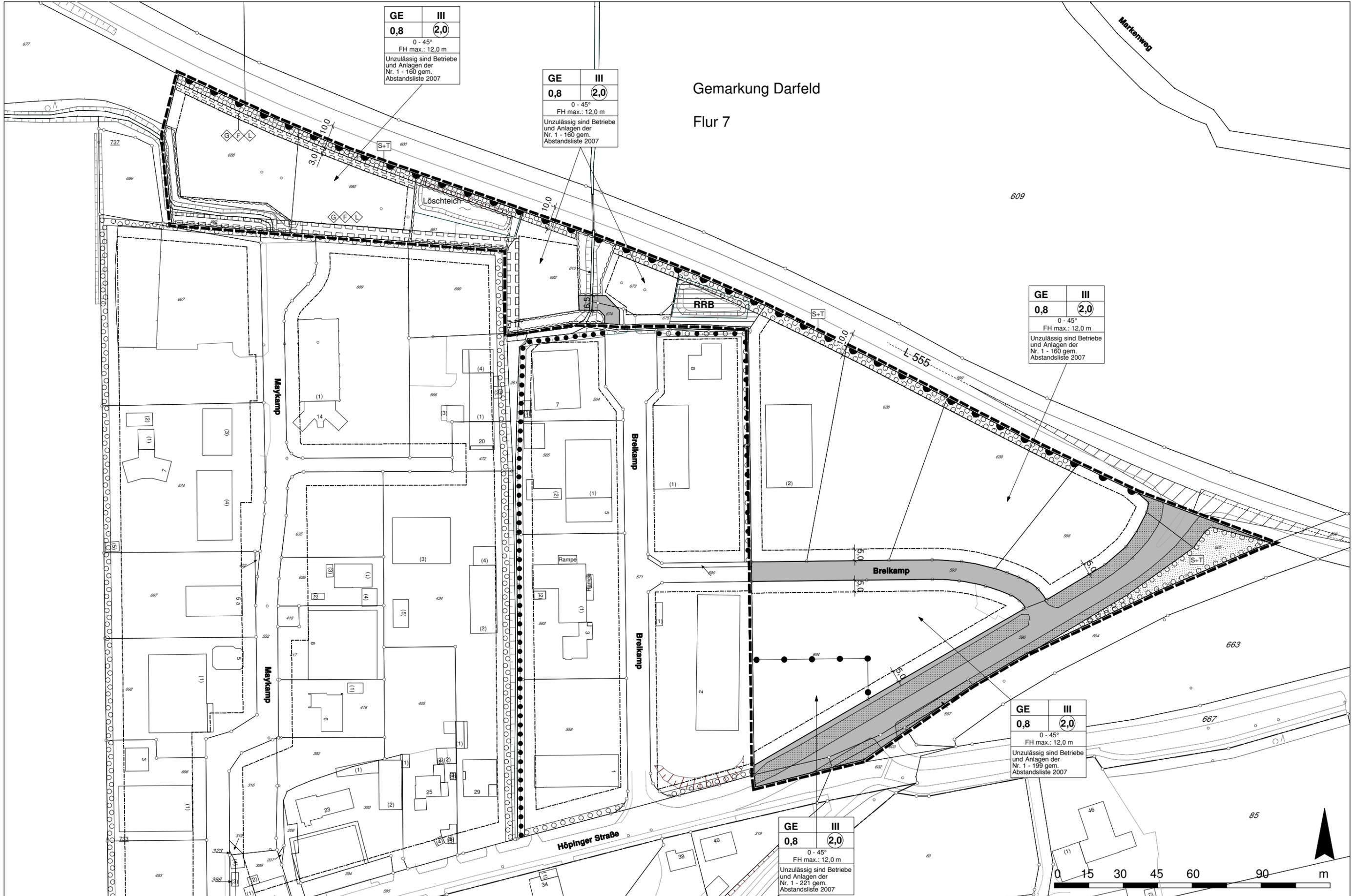
**WOLTERS PARTNER**

Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088  
info@wolterspartner.de

Gemeinde Rosendahl  
5. Änderung und Neuzeichnung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Nördlich der Höpinger Straße" Ortsteil Darfeld  
Übersichtsplan - Entwurf



Gemeinde Rosendahl  
 5. Änderung und Neuzeichnung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes  
 "Nördlich der Höpinger Straße" Ortsteil Darfeld  
 Planzeichnung - Entwurf



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

<b>GE</b>	Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 9
-----------	---

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**0,8** Grundflächenzahl

**2,0** Geschossflächenzahl

**III** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

**FHmax.:** Maximale Firsthöhe bezogen auf mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraßen, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

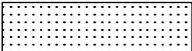
----- Baugrenze

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

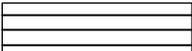
 Straßenverkehrsfläche

———— Straßenbegrenzungslinie

—●—●— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

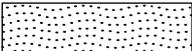
 Verkehrsbegleitgrün

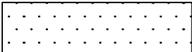
### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

**RRB** Regenrückhaltebecken

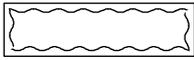
### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

 Öffentliche Grünfläche

 Private Grünfläche

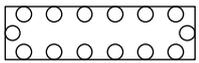
**S+T** Schutz- und Trenngrün

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT  
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**



Fläche für die Wasserwirtschaft

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**



Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

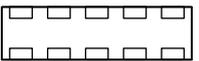
**SONSTIGE PLANZEICHEN**



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger



Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger



Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger



Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

0 - 45 ° Dachneigung

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

— ··· — Flurgrenze

Flur 7 Flurnummer

— ○ — Vorhandene Flurstücksgrenze

123 Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1 **Abstandsliste**

gem. § 9 i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie in der Planzeichnung entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Ausnahmen sind nach § 31 (1) BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklassen zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist. Abweichend von Satz 1 sind in den entsprechenden Baugebieten die mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig.

### 2 **Bauhöhe**

gem. § 18 (1) BauNVO

Die im Gewerbegebiet festgesetzte maximale Bauhöhe kann im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperteile ausnahmsweise überschritten werden. Ausnahmen sind Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, untergeordnete technische Anlagen, Antennen und Sendeanlagen. Bezugspunkt ist die OK Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße.

### 3 **Bauweise**

gem. § 22 (2) BauNVO

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zugelassen ist.

### 4 **§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB**

a) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (min. 1 Pflanze/m<sup>2</sup>) zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB).

b) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün sind darüber hinaus 5 heimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

c) Auf den privaten Stellplätzen ist anteilig je angefangener 4. Stellplatz mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### 5 **Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind**

- nicht überbaubare 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 Decken, Kies und Rasengittersteine zulässig. Darüber hinaus sind Mosaik- und Kleinpflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

### 6 **Ein- und Ausfahrt**

Aus Sicherheitsgründen ist entlang der L 555 eine Ein- und Ausfahrt und Zugang nicht erlaubt.

### 7 **Sichtdreieck**

Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, abgestellten Fahrzeugen oder anderweitiger Benutzung über 0,80 m Höhe, von der Fahrbahnoberkante gemessen, dauernd freizuhalten.

## **8 Werbeanlagen**

In einem Abstand von 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 555 sind Werbeanlagen / Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

In einem Abstand von 20 bis 40 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 555 bedürfen Werbeanlagen / Anlagen der Außenwerbung der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße.

Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der L 555 zugewandt werden sollen, sind im 20 m-Bereich der L 555 nicht zulässig.

## **9 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben**

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO mit folgenden in stadtypischen Warensortimenten unzulässig.

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Produktions- Dienstleistungsbetrieb oder Großhandel stehen.

Verkaufsstellen als Zubehör zu Tankstellen und Betrieben, die der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dienen, sind allgemein zulässig.

## **10 Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) BauNVO nicht zulässig.

## **11 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Die Uferstreifen innerhalb der „Flächen für die Wasserwirtschaft“ sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie von Zäunen, Pflasterungen, Geländeerhöhungen etc. freizuhalten.

## HINWEISE

### 1 **Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen oder kleineren Teichen zu sammeln und zu versickern.

### 2 **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).

### 3 **Kampfmittelräumdienst**

Für den Planbereich sind keine Belastungen mit Kampfmittel bekannt. Jedoch ist das Vorhandensein nicht auszuschließen. Falls Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bzw. das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

### 4 **Werbeanlagen**

Über die in der Festsetzung Nr. 8 getroffenen Regelungen hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der L 555 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei freistehende Werbeanlagen auch bei einem Abstand von mehr als 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 555 zu beteiligen ist.