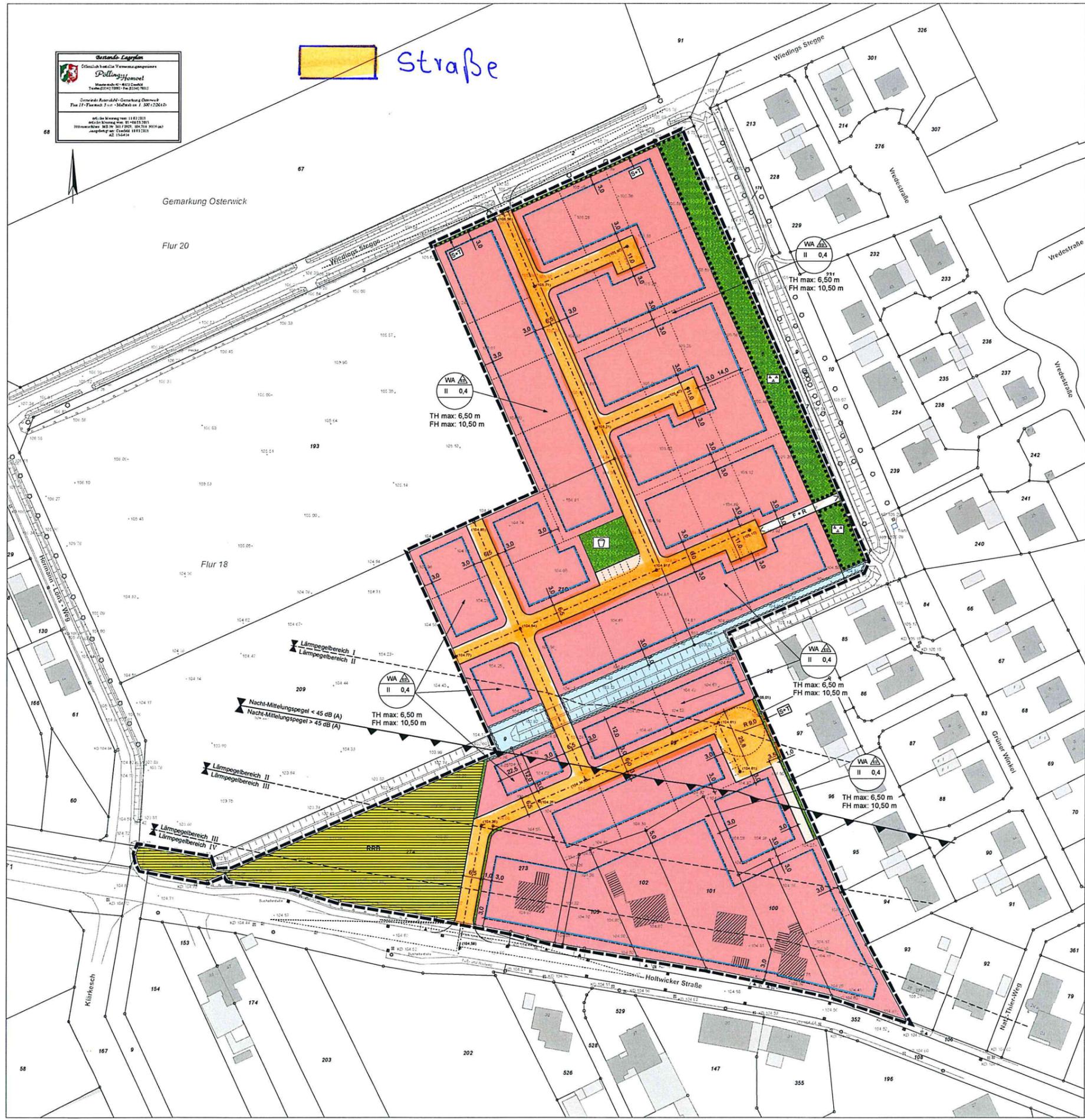


Gerhard Lappin
 Offiziell vereid. Vermessungsingenieur
Pölling
 Maxmilianstr. 4 • 41823 Crefeld
 Telefon 0202 1899-1 bis 1899-100
 Central-Service-Center Osterwick
 The 1st Floor, 7-11, Holwick Str., 200 1206 LD
 Auftrags-Nr.: 182/2015
 Maßstab: 1:500
 Datum: 19.02.2015
 Höhenreferenz: NN
 Projektleiter: G. Lappin
 Zeichner: G. Lappin

Straße



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. 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 31 BauNVO

0.4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
 TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
 siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungsline
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung
 < F + R > Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESITZUNG
 gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbesitzung
 Zweckbestimmung
 RRB Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Spielplatz
 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 mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Sichtswache -sichtliche Darstellung-, sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnkante festzusetzen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 Lärmpegelbereiche
 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Mittelungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 5

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
 Stellung der Hauptgebäude (Haupterschöpfung)
 Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Haupterschöpfungen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
 Flurgrenze Flur 10 Flurnummer
 Flurstücksgrenze 123 Flurstücknummer
 Gebäude mit Hausnummer
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 geplante Höhe der Erschließungsstraße in der Straßensache

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
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 Allgemeines Wohngebiet
 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gemeindefachbereiche, Tankstellen) nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unter Bezugnahme für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden festigen Erschließungsstraße, wie sie im Bebauungsplan gekennzeichnet ist, Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schrägpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEIMEN IN WOHNHEIMEN
 gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
 gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (2) und 23 (2) BauNVO

4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Grundflächen einen Abstand von 1,0 m einhalten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft auf der Nordseite einen Abstand von 1,0 m und auf der Südseite einen Abstand von 2,0 m einhalten.

4.2 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,0 m Länge vorhanden sein.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 In den grenznahen Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei beabsichtigten wesentlichen Änderungen von Wohn- und Außenbäumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (per RWes) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches RWes des Außenbauteils in dB
I	55 bis 60	30
II	61 bis 65	35
III	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes RWes hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingtem Mittelungspegel nachts von L_n > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die von der Holtwicker Straße abgewandten Gebäuseiten dürfen die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und die verkehrsbedingten Mittelungspegel nachts 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 gesondertes Nachweis erforderlich.

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 Grünsubstanz der Flächen mit einem Erhaltungszweck sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ
 Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodendenkmäle, d. h. Bauwerke, Erbstätten) aber auch Verordnungen und Verfügungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSOG NRW).

2 ANRECHNUNG
 Im Sinne des allgemeinen Anrechenungs gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gebührentnahmen nicht während der Brück- und Aufbauphase vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 36 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen.

3 KAMPFMITTEL
 Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Wert bei Durchführung von Vorarbeiten der Erdarbeiten auf außergewöhnliche Verordnungen hin oder werden vorzeitige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbegehrungsamt durch den Ortsrat der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Planzonenverordnung 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 - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gewerbeordnung 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 25.06.1995 (GV NRW S. 926), 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.
 Landschaftsschutzgesetz (LSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gesetz über die Umweltschadstoffprüfung (UVP) 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 Kataster nachweis überein. Stand März 2015. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.
 Constat, den _____

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ersichtlich bekannt gemacht worden.
 Rosendahl, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Die Umzeichnung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beträge über die Bauplanung hat vom _____ bis _____ einschließlich zu jedem Amt ersichtlich ausgefallen.
 Rosendahl, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auslegen.
 Rosendahl, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedem Amt ersichtlich ausgefallen.
 Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am _____.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Rosendahl, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hermit ausgestellt.
 Rosendahl, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

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

Bürgermeister _____

Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan
 "Nordwestlich der Holtwicker Straße"
 Ortsteil Osterwick

Planübersicht 1: 5.000

Stand	19.02.2015
Bearb.	CL / KW
Plangröße	119 x 84
Maßstab	1:500

Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER
 Architekt, Stadt- und Landschaftsplaner
 Oester-Str. 11 • 41823 Crefeld
 Telefon: 0202 1899-1 bis 1899-100
 Fax: 0202 1899-100

Anlage I zur SV IX/431