

<b>Gemeinde Rosendahl</b>		<b>WOLTERS PARTNER</b>	
Bebauungsplan 'Kleikamp II'		ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER	
		DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD	
		TELEFON (02541) 9408-0 · FAX 6088	
Maßstab:	Datum:	Bearbeiter:	Blattgröße:
1 : 1.000	Juli '06	La./Vi.	Plan-Nr.

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA1-2 / WA\*

Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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



Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

----- Baugrenze

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

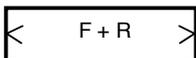


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

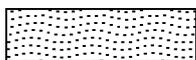


- Fußweg / Radweg



- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

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

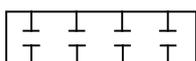


Öffentliche Grünfläche



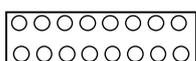
Spielplatz

### FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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



Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

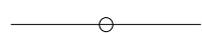


Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

## SONSTIGE PLANZEICHEN

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

## BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Vorhandene Flurstücksgrenze
160	Vorhandene Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

	Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
35 - 45 °	Dachneigung
T H max =	Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

## 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 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), 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.

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg)** vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.

# TEXT

## A 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 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr.1- 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr.1 und Nr. 3 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Firsthöhe darf die Höhe von 9,50 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Rosendahl angegeben.

Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,00 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt ist, nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

In dem mit WA 1\* / WA 2\* gekennzeichneten Bereich kann ausnahmsweise eine Traufhöhe von bis zu 4,50 m zugelassen werden.

### 3. MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) muss die Grundstücksgröße mind. 250 qm betragen.

### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

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

4.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Gartenhäuser und Abstellräume (bis zu 7,5 qm) zugelassen werden.

### 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

### 6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist eine Obstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzmaterial sind Obstbäume regionaltypischer Sorten zu verwenden und in einem Abstand von ca. 15 m x 15 m untereinander zu pflanzen. Das unterliegende Grünland ist extensiv zu pflegen. Sollte eine Beweidung erfolgen, so sind die Obstbäume gegen Verbiss zu schützen

### 7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

7.1 Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

7.3 Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung an der südlichen Plangebietsgrenze ist mit bodenständigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 8. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(gem. § 9 (1a) BauGB)

8.1 Die plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB „Obstwiese“ auf den Flurstücken 90 (tlw.), 91 (tlw.) und 160 (tlw.) wird den Eingriffsverursachern „Allgemeines Wohngebiet“ und „Straßenverkehrsfläche“ anteilmäßig als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

# **B FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

## **1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

In dem mit WA 1\* / WA 2\* gekennzeichneten Bereich können ausnahmsweise abweichende Firstrichtungen zugelassen werden.

## **2. DACHFORM**

In dem mit WA 1/ WA 2 gekennzeichneten Bereich sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m) mit einer Dachneigung von 35 - 45 ° zulässig.

In dem mit WA 1\* / WA 2\* gekennzeichnetem Bereich können darüber hinaus Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden.

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

## **3. AUSSENWANDFLÄCHEN**

In den mit WA 1/ WA 2 gekennzeichneten Bereich sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude als Sicht- / Verblendmauerwerk oder Putzbau auszuführen.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.

In den mit WA 1\* / WA 2\* gekennzeichneten Bereichen können darüber hinaus Holz- und Fachwerkhäuser zugelassen werden.

Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen.

## **4. DACHEINDECKUNG**

Die Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen der Farbrichtung rot, braun, anthrazit / schwarz einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Material auszuführen.

## **5. DACHAUSBILDUNG**

Dachaufbauten sind ab 30° Dachneigung in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen und 1,50 m unterhalb des Firstes zulässig.

## **6. VORGARTEN/ EINFRIEDUNGEN**

Feste Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m.

# **HINWEISE**

## **GERUCHSIMMISSIONEN**

Innerhalb des Plangebietes ist mit Geruchsimmissionen aus den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen zu rechnen.

## **DENKMÄLER**

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).