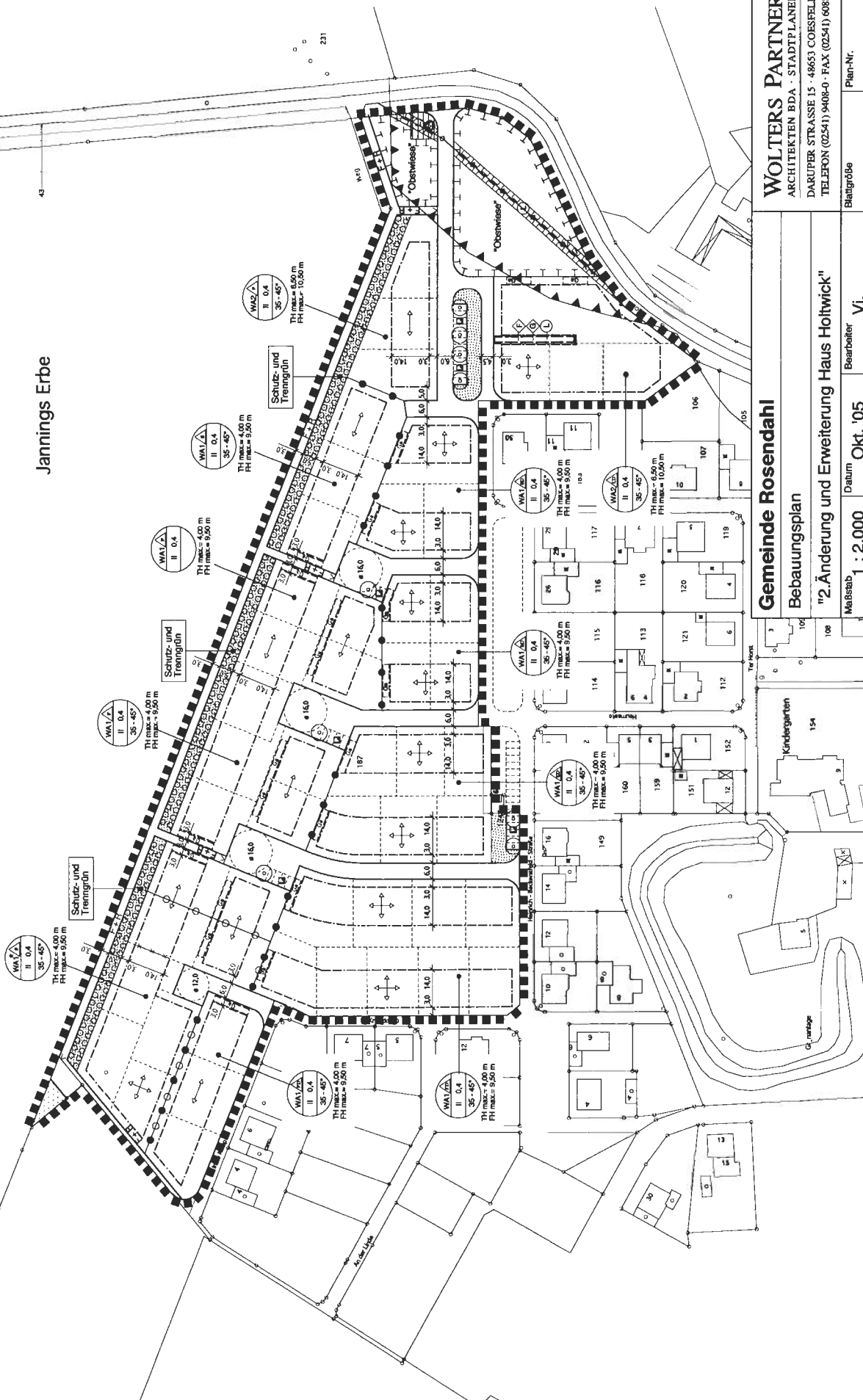


Jannings Erbe



WOLTERS PARTNER
 ARCHITECTEN BDA · STADTPLANER
 DARUPPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
 TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088
 Blattgröße

Gemeinde Rosendahl
 Bebauungsplan
 "2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick"

Maßstab 1 : 2.000
 Datum Okt. '05
 Bearbeiter Vi.

Plan-Nr.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA 1 / WA 2

Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung A Nr. 1 und B Nr. 2 u. 3

WA *

Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung A Nr. 1 und B Nr. 2 u. 3

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

l l Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

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

T H max = Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau
siehe textliche Festsetzung A Nr. 2

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



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig

----- Baugrenze

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

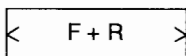


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

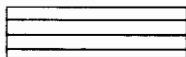


- Fußweg / Radweg



- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB



Flächen für Ver- und Entsorgung

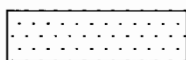


Container für Recyclingmaterial

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

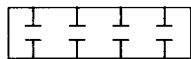


Öffentliche Grünfläche



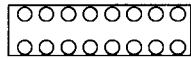
Private Grünfläche

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



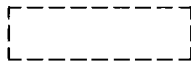
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



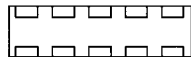
Abgrenzung unterschiedlicher Gestaltungsbereiche



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Ga

Garagen



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

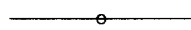


Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit der Geruchsimmisionsprognose, vorgelegt durch Richters & Hüls, Ahaus

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



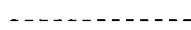
Vorhandene Flurstücksgrenze

187

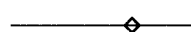
Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

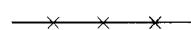


Leitungen

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



Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)



Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

35 - 45°

Dachneigung

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. (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 bzw. 10,50 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 bzw. 6,50 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.

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 WOHNHEITEN 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 Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche sind als Obstwiese zu nutzen, zu gestalten und zu pflegen.

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.
- 7.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

8. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNGEN UND ANLAGEN, DIE BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE ZULÄSSIG ODER UNZULÄSSIG SIND

(gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Die innerhalb des als Fläche für Nutzungsbeschränkungen gekennzeichneten Bereiches gelegene überbaubare Fläche ist bis zur Aufgabe der Intensivtierhaltung auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle von Bebauung freizuhalten.

Eine Bebauung ist erst dann zulässig, wenn die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle aufgegeben wird oder gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung keine Überschreitung der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Allgemeine Wohngebiete erfolgt.

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 2 gekennzeichneten Wohngebiet können ausnahmsweise abweichende Firstrichtungen zugelassen werden.

2. DACHFORM

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

In dem mit 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 gekennzeichneten Wohngebieten 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 dem mit WA 1 * / WA 2 gekennzeichnetem Bereich 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 Ortsgängen 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 sind bis zu einer Höhe von 1,80 m.

HINWEISE

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).

GERÜCHE

Im östlichen Teil des Plangebietes besteht eine Vorbelastung mit Gerüchen aus der Intensivtierhaltung der angrenzenden Hofstelle (siehe Geruchsimmissionsprognose Ingenieurbüro Richters/Hüls, Ahaus, Juni 1996). Die belasteten Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.