



Gemeinde Rosendahl-Holtwick

Bebauungsplan Nr.:

HOLTWICK - OST

M 1 : 500

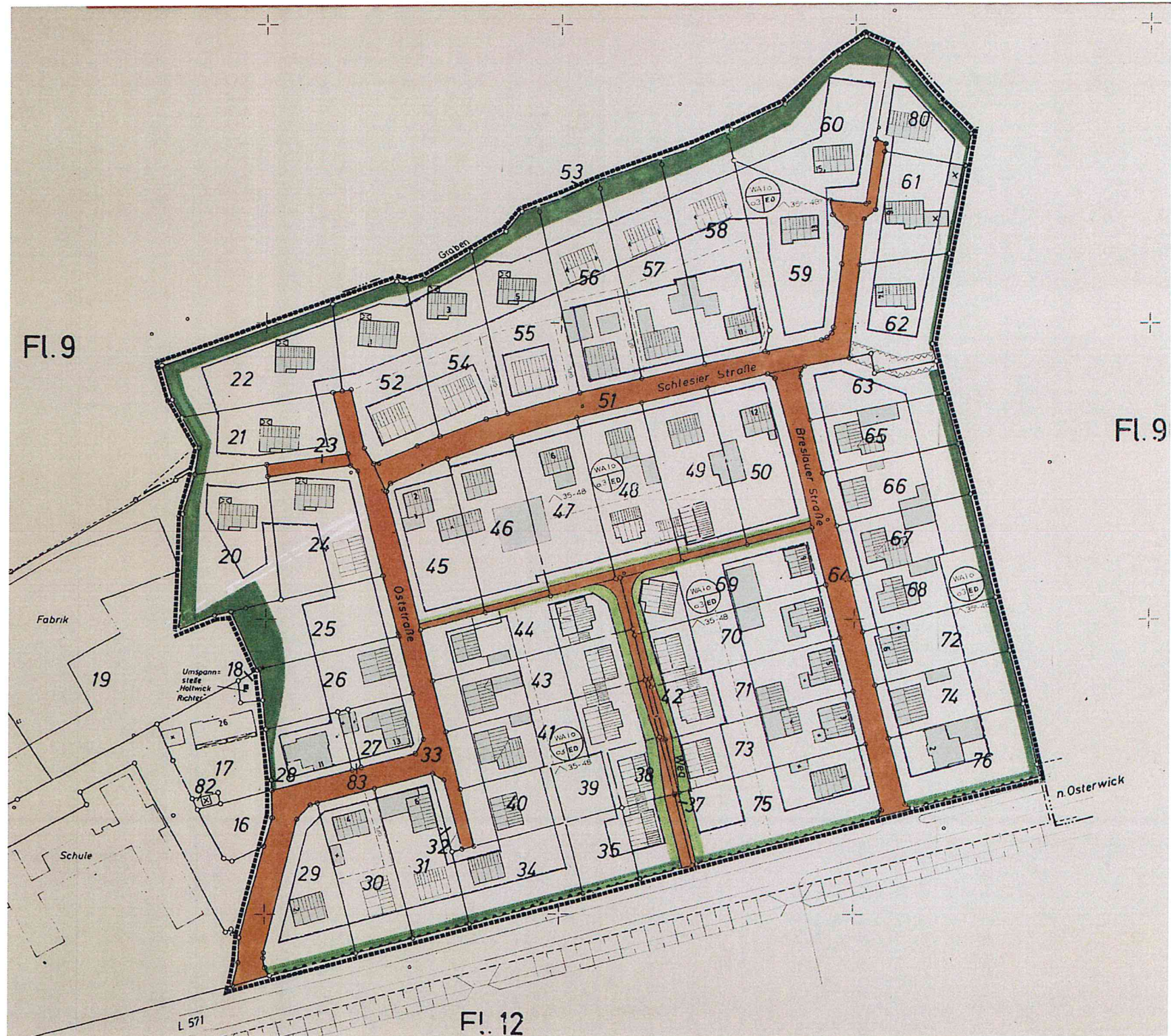
Kreis
- Gemarkung

Gemeinde
Flur

aufgestellt am

Kreis Coesfeld

Amt 61



Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse, ergibt sich im Dachraum im baurechtlichen Sinne ein weiteres Vollgeschoss, ist dies zulässig

0,3 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

O Offene Bauweise

Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Radweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

private Grünfläche / Vorgartenfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen – Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Gestaltungsfestsetzungen

Hauptfahrsrichtung

Dachform

35 - 48° Dachneigung

Darstellungen

(Pflanzensymbolik vom 18.12.1990)

Wohngebäude vorhanden

Wohngebäude vorgeschlagen

Grundstücksgrenze vorhanden

Grundstücksgrenze vorgeschlagen

Nebengebäude vorhanden

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Auf den privaten Grundstücken sind nach Fertigstellung eines neu entstehenden Wohngebäudes zwei Obst- oder Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

Folgende Gehölze werden empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Linde
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Alnus glutinosa	Erl
Betula pendula	Buche
Fagus sylvatica	Eiche
Quercus robur	Weide
Salix alba	

- Auf den privaten Grundstücken sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen.

Folgende Gehölze werden empfohlen:

Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenrösche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
usw.	

Flächenversiegelung

- Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten
- Hauszugangsweg, Zufahrt 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 Kleinflecken nur zulässig, wenn die Fugenbreite min. 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in roten bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Putzbauten sind zulässig. Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker, Gesimse od. Balkone sind mit anderen Materialien und in anderen Farben zulässig.

Dachform

Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer zulässig. Bei aneinanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.

Dacheindeckung

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist dasselbe Material und Farbe der Dachpfannen zu verwenden.

Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten, und müssen mindestens 2,00 m Abstand von Gärten und Kehlen einhalten. Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muß die durchgehende Dachfläche mindestens 1,00 m betragen.

Gebäudehöhen

Die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden (OKFF) darf 0,50 m über fertiger Straßenkante nicht überschreiten.

Firsthöhen

Die Firsthöhen des Hauptbaukörpers darf bei eingeschossigen Häusern 8,50 m gemessen von Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten.

Drempelhöhen

Die Drempelhöhe darf 0,50 m, gemessen von Oberkante-Rohdecke bis Oberkante-Fertigdrempel nicht überschreiten.

Traufe und Ortgang

Die Traufe muß an Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden. Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe waagrecht gemessen - darf nicht mehr als 0,50 m betragen.

Garagen

Aneinandergebaute Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach errichtet werden. Der seitliche und hintere Abstand der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 1,00 m betragen und ist einzugrünen.

Vorgärten

Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (trifft nicht auf Einzelbäume zu). Mauer sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

- a) § 4 und § 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW 1984 S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666)
- b) §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12 u. 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466)
- c) § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV NW S. 419 ff.), zuletzt geändert am 24.11.1992 (GV.NW S.467)
- d) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S.132)
- e) Investitions- u. Wohnbaulandgesetz (WoBauEntG) v. 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) in der zuletzt geänderten Fassung vom 28.04.1993

Die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand: 15.4.95) und die geometrisch eindeutige Eintragung der Planung wird hiermit bescheinigt.

Coesfeld, den 4.4.96

[Signature]



Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 16.3.95 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Rosendahl, den 16.3.95

[Signature]
(Bürgermeister)



[Signature]
(Schriftführer)

Die Beteiligung der Bürger an dieser Planung hat gemäß § 3 (1) BauGB aufgrund des Ratbeschlusses vom 16.3.95 durch öffentliche Unterrichtung über Ziele und Zwecke am 11.4.95 stattgefunden.

Rosendahl, den 11.4.95

Der Gemeindedirektor

[Signature]



Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf Beschluß des Rates der Gemeinde Rosendahl vom 7.9.95 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.10.95 bis 17.11.95 öffentlich ausgelegen.

Rosendahl, den 17.11.95

Der Gemeindedirektor

[Signature]



Hinweis: Bekanntmachung über die Offenlegung

Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen und Bedenken (§ 3 (2) BauGB) zusammen mit der Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (4) BauO NW) gemäß § 10 BauGB sowie § 4 und § 28 GO vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 14.12.95 als Satzung beschlossen worden.

Rosendahl, den 14.12.95

[Signature]
(Bürgermeister)



[Signature]
(Schriftführer)

Hinweis: Punkt 6.3.2 der Sitzung des Gemeinderates ROSENDAHL

Gem. § 2 VI des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßNG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) war eine Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde nicht erforderlich, da der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.



[Signature]
Meyerling
Gemeindedirektor