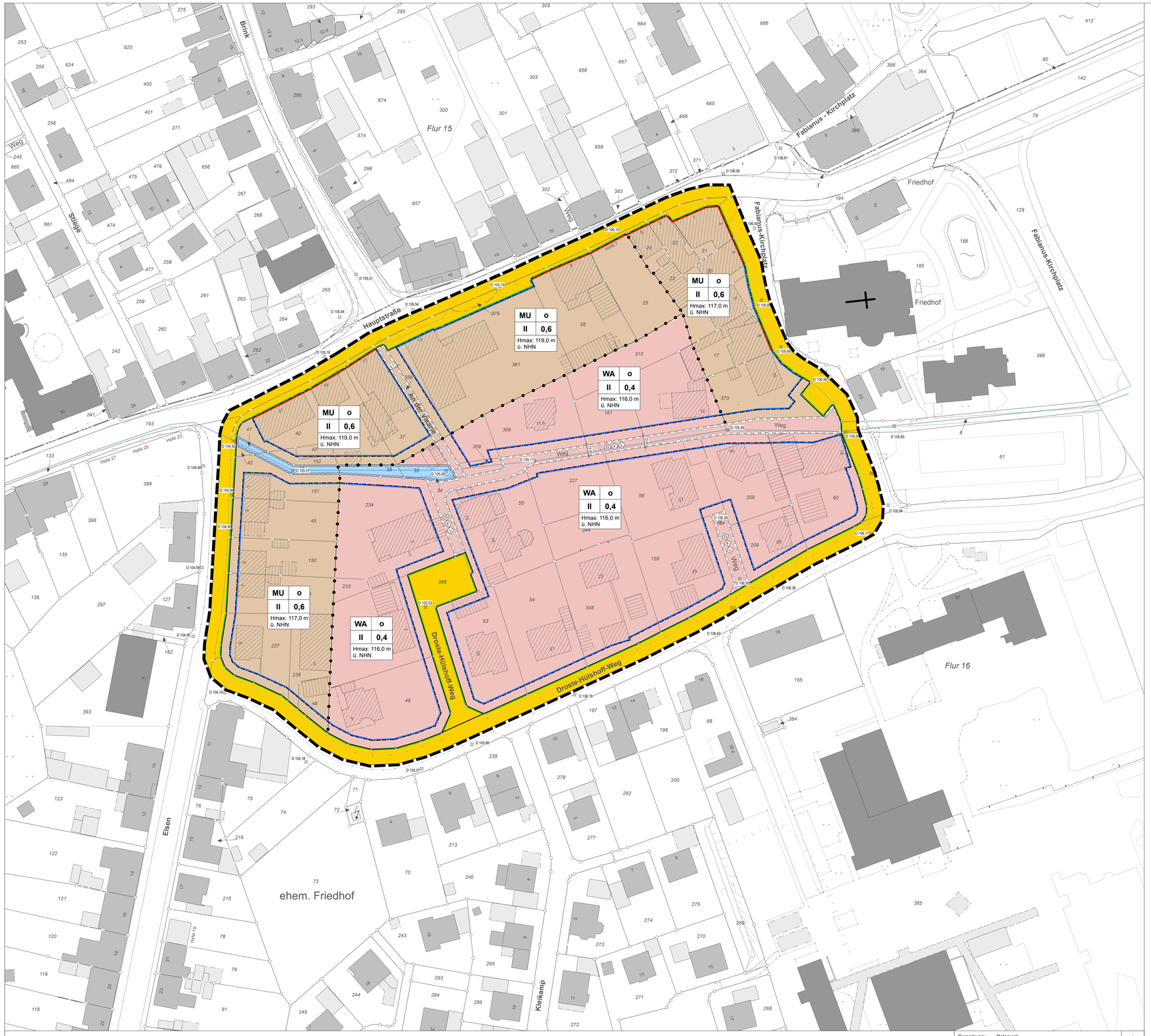


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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
- MU — Urbane Gebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,4 / 0,6 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max. — Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- o — Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT , DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft

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 Anlieger / Versorgungsträger
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze — *Flur 15* — Flurnummer
- Flurstücksgrenze — 123 — Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet
- Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet
- D 106.17 — Bestandshöhen in Meter ü. NHN (Kanaldeckel)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Urbanes Gebiet

1.2.1 Innerhalb des Urbanen Gebietes sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle" sowie „bordellartige Betriebe" unzulässig.

1.2.2 Innerhalb des Urbanen Gebietes sind die gem. § 6a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über NHN festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl
Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (inkl. der Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) zulässig, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bereits bestand bzw. genehmigt war.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Innerhalb des Plangebietes kann abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise ausnahmsweise auch eine grenzständige Bebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits bestand bzw. genehmigt war. Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen kann in dem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, in dem sie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits bestand bzw. genehmigt war.

4. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- /Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder Putz auszuführen.
Für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) und für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) je Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen andere Materialien verwendet werden. Die Verkleidung von Giebelflächen mit Holz ist zulässig.

2. DACHEINDECKUNG
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken.
Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.

3. WERBEANLAGEN

3.1 An der Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen dürfen nur unterhalb des ersten Obergeschosses angebracht werden, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 4 m (Oberkante Werbeanlage). Bezugspunkt der Höhenfestlegung ist die Oberkante der Straßenfläche, bei abfallendem oder steigendem Straßenverlauf bezogen auf die Mitte der Werbeanlage.

3.2 Die Länge aller Werbeanlagen an der Gebäudeaußenwand darf ein Drittel der Gebäudebreite, sowie die Gebäudeecken nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf in ihrer kompletten Ausdehnung eine Fläche von 3 m² sowie eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Ausleger, die senkrecht zur Gebäudefassade anzuordnen sind, dürfen nicht mehr als 0,75 m über die Gebäudeseite hinausragen und die Fläche von 0,75 m² nicht überschreiten.

3.3 Freistehende Werbeanlagen wie z.B. Pylonen, Werbetafeln sind unzulässig.

HINWEISE

1. **DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Gemeinde Rosendahl als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten

2. **ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.

3. **KAMPFMITTEL**
Bodeneingreifende Baumaßnahmen sollten immer mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (02931/82228 1) durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl oder die Polizei zu verständigen.

4. **EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Rosendahl, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.

5. **ARTENSCHUTZ**
Vor Umbau oder Abriss von Gebäuden muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Fledermäuse, Eulen oder gebäudebrütenden Vogelarten begutachten und bewerten. Es ist ggf. mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Umbau oder Abriss nicht gefährdet wird. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen (Ersatzquartiere, Bauzeitenregelung) sind im Rahmen der Bau- bzw. Abrissgenehmigung festzuhalten.
Gehölzentfernungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

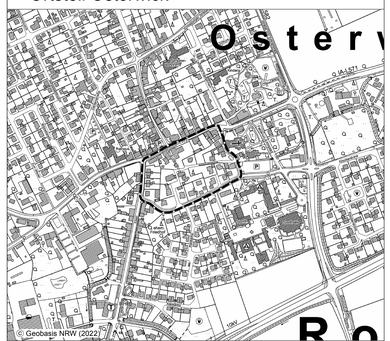
6. **ALTLASTEN**
Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund gemacht werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 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 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV.NRW. S.822), 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.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan
"Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz"
– Ortsteil Osterwick



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	24.08.2023	Entwurf gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB
Bearb.	CL / KW	
Plangröße	119 x 84	
Maßstab	1 : 500	

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

Planbearbeitung:

WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Dieckstraße 13 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ..... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosendahl, den .....

Gottheil (Bürgermeister) ..... (Schriftführer/in)

2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Rosendahl, den .....

Gottheil (Bürgermeister)

3. Beschluss zur Offenlage
Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Rosendahl, den .....

Gottheil (Bürgermeister)

4. Offenlage
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche 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 .....

Gottheil (Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ..... gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rosendahl, den.....

Gottheil (Bürgermeister) ..... (Schriftführer/in)

6. Bekanntmachung
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rosendahl, den .....

Gottheil (Bürgermeister)

Gemarkung: Osterwick
Flur: 016
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (Apr. 2022)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0