

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauVO

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

- SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- 0,8 Grundflächenzahl
- H max: Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

--- Baugrenze

--- Straßenverkehrsfläche

--- Straßenbegrenzungslinie

--- Einfahrtbereich

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

--- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

--- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

--- SONSTIGE PLANZEICHEN

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

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauVO

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

St Stellplätze

Na-E Einkaufswagensammeldepot

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

--- Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

--- Flurgrenze

Flur 10 Flurnummer

--- Flurstücksgrenzen und Flurstücknummer

--- Fahrbahnrand

--- Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet

--- Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet

--- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

• 103,75 Beständehöhen in Meter ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO

1 ART DER ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 – 10) BauVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“
 Zweckbestimmung: Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets „Nahversorgung“ sind in den verschiedenen Teilbereichen (Teilfläche A, Teilfläche B) folgende Nutzungen zulässig:

Teilfläche A:
 Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe (inkl. Backshop) mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m², wobei max. 10 % der Verkaufsfläche mit nicht-nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimenten und 10 % der Verkaufsfläche mit Aktionswaren belegt werden dürfen.

Teilfläche B:
 Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 1.050 m², wobei max. 10 % der Verkaufsfläche mit nicht-nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimenten und 10 % der Verkaufsfläche mit Aktionswaren belegt werden dürfen.

Als nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gelten gem. Sortimentsliste der Gemeinde Rosendahl (November 2015) folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-, Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauVO

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.2 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über Normal Höhe Null (m ü. NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Källetechnik, Werbeanlagen) oder für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) kann ausnahmsweise um bis zu 2,0 m zugelassen werden.
- 2.2 Grundflächenzahl
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauVO ist bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

<p>1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rosendahl, den</p> <p>..... Gottheil (Bürgermeister) (Schriftführerin)</p>	<p>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 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.</p> <p>Rosendahl, den</p> <p>..... Gottheil (Bürgermeister)</p>	<p>3. Beschluss zur Offenlage Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.</p> <p>Rosendahl, den</p> <p>..... Gottheil (Bürgermeister) (Schriftführerin)</p>
<p>4. Offenlage Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsbüchliche Bekanntmachung erfolgte am Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p> <p>Rosendahl, den</p> <p>..... Gottheil (Bürgermeister) (Schriftführerin)</p>	<p>5. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Rosendahl, den</p> <p>..... Gottheil (Bürgermeister) (Schriftführerin)</p>	<p>6. Bekanntmachung Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Rosendahl, den</p> <p>..... Gottheil (Bürgermeister)</p>

- 3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauVO)
- 3.1 In dem festgesetzten Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.
- 4. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauVO)
- 4.1 Stellplätze (mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen (inkl. selbständiger Werbeanlagen) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Die Fahrgassen der Stellplatzflächen und sämtliche weiteren Fahrgassen im sonstigen Sondergebiet sind in Asphaltbauweise herzustellen.
- 6. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 6.1 Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 5 Stellplätze mindestens ein heimischer, mittelkröniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (3 x v, SIU 14-16 cm) und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

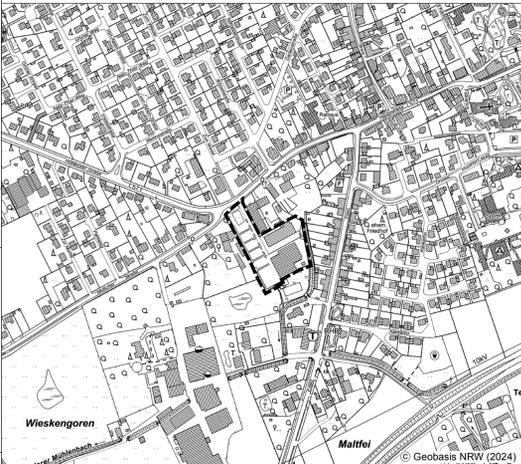
- 1. **DENKMALSCHUTZ**
 Bei Bodenergräbungen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelkufende aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen.
 Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- 2. **KAMPFMITTEL**
 Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- 3. **ARTENSCHUTZ**
 Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölznutzungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.
 Vor Durchführung von Abbrucharbeiten ist rechtzeitig eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein- Ausfuhrkontrolle / Gebäudebegehung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
- 4. **EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 5. **EMPFEHLUNGEN ZUR BAUAUSFÜHRUNG**
 Artenschutz
 In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf Lampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt werden. Dazu sind möglichst geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiflächen sollten vermieden und die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Wassergesetz (WVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Südlich der Hauptstraße" - OT Osterwick



Planübersicht 1 : 5.000	
Stand	28.02.2025
Bearb.	CL / KW
Plangröße	119 x 88
Maßstab	1 : 1000
Planbearbeitung:	
	Vorentwurf gem. §§ 3(1) / 4(1) BauGB
	0 5 10 15 20 30 m
	INDREIEN
	WP / WoltersPartner Stadtplanner GmbH Darger Straße 15 - D-48653 Coesfeld Telefon 02542 9408-0 - Fax 9408-100 stadtplanner@wolterspartner.de