

Satzung
über die 3. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“
im Ortsteil Holtwick vom

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NRW 2023), den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) - jeweils in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am die nachfolgende Satzung, bestehend aus Text, Begründung und Planzeichnungen zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick beschlossen:

§ 1

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 7, Flurstücke Nr. 62 und 63, welche an der Straße „Schlesierstraße“ gelegen sind.

§ 2

Der auf den in § 1 genannten Grundstücken festgesetzte Bereich, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, wird ersatzlos aufgehoben.

§ 3

Im Änderungsbereich erfolgt eine Erweiterung der Baugrenzen in Anpassung an die vorhandenen Baugrenzen entsprechend dem beigefügten Plan B.
Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Ostseite der vorgenannten Grundstücke werden in Fortführung der vorhandenen Festsetzungen entsprechend dem beigefügten Plan B ergänzt.

§ 4

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ weiter.

§ 5

Die beigefügten Planzeichnungen (**Plan A** - Bestand -; **Plan B** - Änderung -) und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 6

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 7, Flurstücke 62 und 63, auf welche sich die Änderung bezieht, befinden sich im Ortsteil Holtwick an der Straße „Schlesierstraße“. Der Änderungsbereich wird durch den Bebauungsplan „Holtwick-Ost“ planerisch abgedeckt.

Der Bebauungsplan „Holtwick-Ost“ wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 10.01.1996 rechtskräftig. Da das Plangebiet größtenteils bereits bebaut war, orientierte sich die Festsetzung der Baugrenzen am vorhandenen Bestand. Weiterhin wurde im östlichen Randbereich des Plangebietes in Verlängerung der „Schlesierstraße“ eine Fläche festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten ist, um hier die Möglichkeit einer Erweiterung des Wohngebietes nach Osten offen zu halten.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit Garage auf seinem Grundstück. Hierdurch werden die seinerzeit festgesetzten Baugrenzen überschritten und der von jeglicher Bebauung freizuhaltende Bereich muss mit in Anspruch genommen werden. Zur Realisierung der geplanten Bebauung ist der auf den Grundstücken Gemarkung Holtwick, Flur 7, Flurstücke Nr. 62 und 63 festgesetzte Bereich, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, aufzuheben und eine Erweiterung der Baugrenzen vorzunehmen.

Die Vermarktung von Bauflächen im Baugebiet „Haus Holtwick“ ist bei weitem noch nicht abgeschlossen. Zudem stehen im westlichen Ortsbereich, im Bebauungsplangebiet „Gartenstiege“, noch ausreichend zu Wohnzwecken überplante Bereiche zur Verfügung, sodass eine weitergehende östliche Erweiterung der Ortslage Holtwick nicht notwendig ist. Insofern kann der hierfür vorgesehene Vorbehaltstreifen entfallen.

Nach Aufhebung des Vorbehaltstreifens auf den vorstehenden Grundstücken werden hier zur besseren Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke die Baugrenzen erweitert. Weiterhin erfolgt eine Ergänzung der Ausweisung der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung in Fortführung der vorhandenen Festsetzungen auf der Ostseite der betroffenen Grundstücke.

Es wird damit die Option für eine maßvoll städtebaulich verdichtete und vertretbare Lösung geschaffen. Durch die relativ geringe Erweiterung von Bauflächen in diesem Bereich wird die Möglichkeit einer besseren baulichen Nutzung bei günstigerer Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erreicht und gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergibt sich hierdurch keine Möglichkeit einer erweiterten baulichen Nutzung (GRZ 0,3) für die betroffenen Grundstücke.

Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens ist nach § 13 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und somit die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption unangetastet bleibt. Dieses ist hier gegeben. Die Änderung erfolgt in Anpassung an den sich aus der vorhandenen Eigenart und der vorgegebenen Planung für die nähere Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab.

Zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild sind aus der Änderung/Erweiterung nicht unmittelbar abzuleiten.

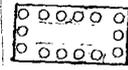
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem vereinfachten Verfahren von der Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen weiter.

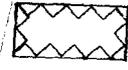
-----Baugrenze

Plan A Bestand

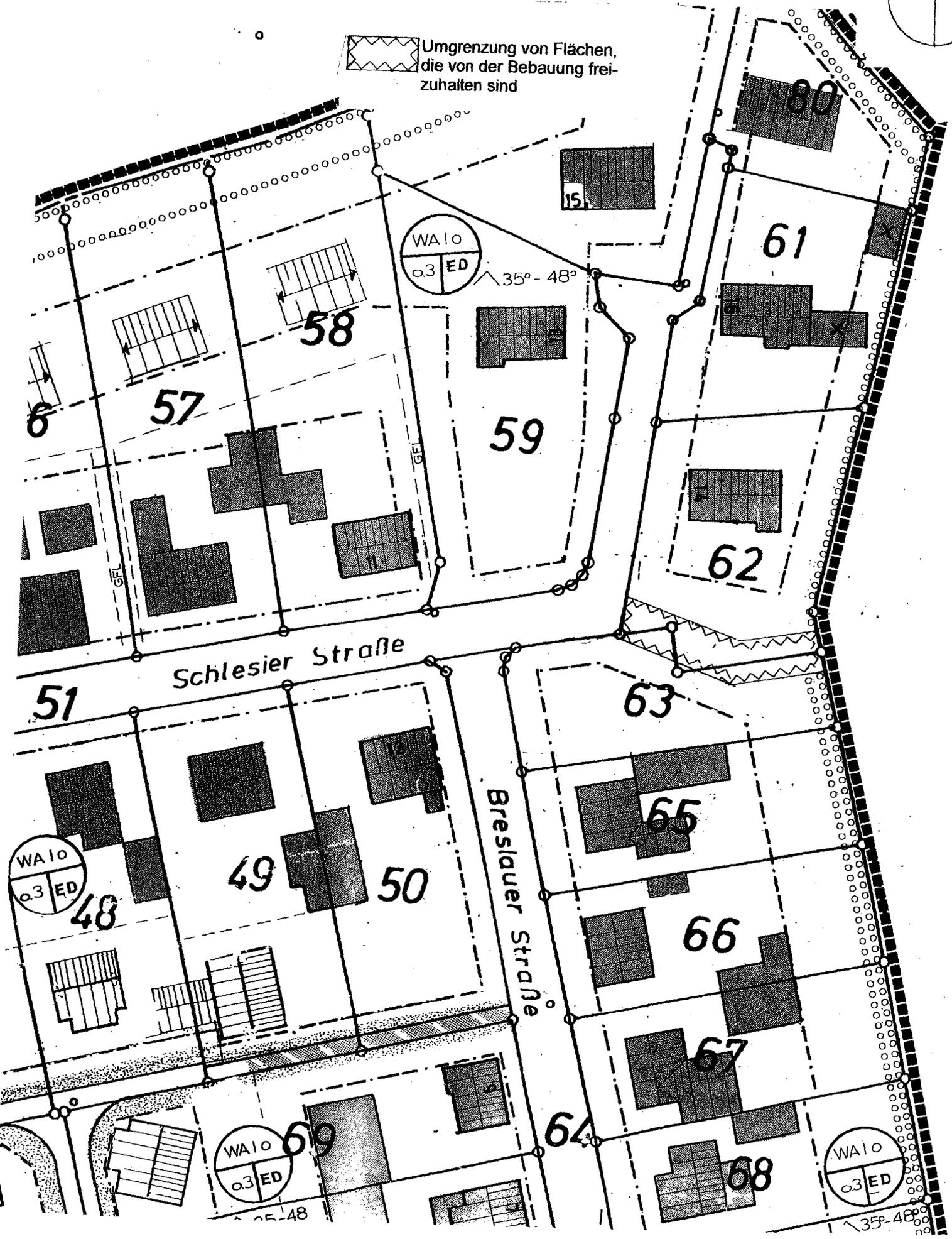
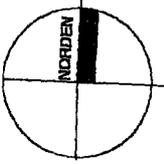
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Bebauungsplanausschnitt „Holtwick-Ost“



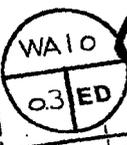
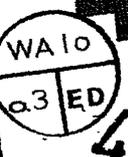
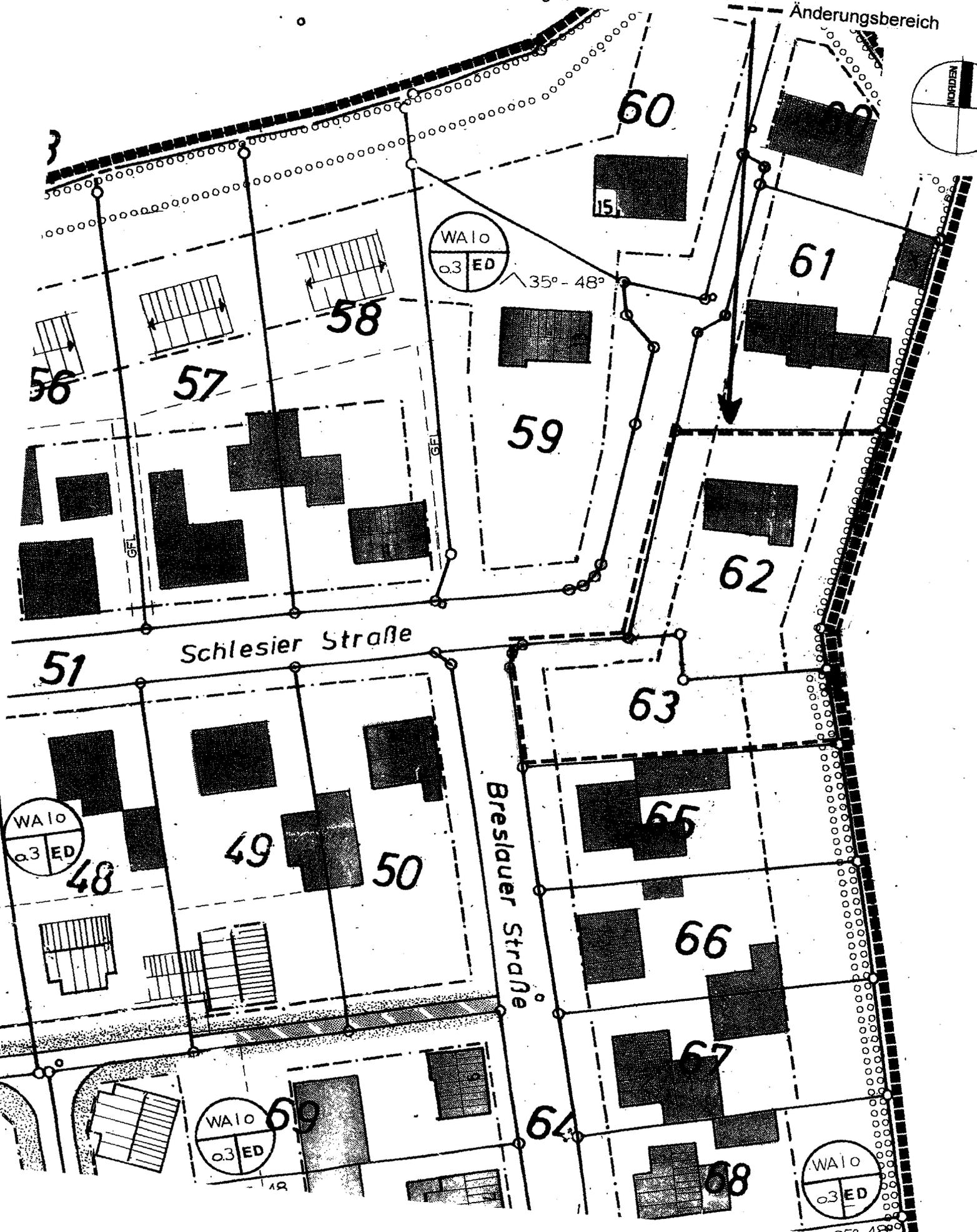
----- Baugrenze

Plan B

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

Bebauungsplanausschnitt „Holtwick-Ost“
3. vereinfachte Änderung

Anderungsbereich



51

Schlesier Straße

Breslauer Straße

56

57

58

59

60

61

62

63

65

66

67

64

69

68

WA 10
03 ED

35° - 48°

GFL

18

18