

**Satzung
über die 4. Änderung der 2. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
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) sowie § 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. 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 4. Änderung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" beschlossen.

§ 1

Die 4. Änderung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" bezieht sich auf einen südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes und betrifft die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke Nr. 232 und 233, welche an der „Heinrich-Backensfeld-Straße“ gelegen sind.

§ 2

Für die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke Nr. 232 und 233 wird die maximale Traufhöhe auf 5,00 m festgesetzt.

§ 3

Der 2. Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird wie folgt geändert:

„Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,00 m, **5,00 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.“

§ 4

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" weiter.

§ 5

Die 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 4. Änderung der 2. Änderung und
Erweiterung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick"
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 4. Änderung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" bezieht sich auf einen südlichen Teilbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" und umfasst die Grundstücke, Flur 8, Flurstücke Nr. 232 und 233. Die Grundstücke sind nördlich der „Heinrich-Backensfeld-Straße“ gelegen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Eine Anpassung an die Flächennutzungsplanung ist daher nicht notwendig.

Der Kaufinteressent für die vorgenannten Grundstücke möchte auf diesen ein Wohnhaus mit einer Traufhöhe von 5,00 m errichten. Da die Breite des geplanten Gebäudes mit 8,00 m sehr gering ist, entsteht optisch ein eineinhalb-geschossiges Gebäude. Die Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" lassen diese Form der Bebauung jedoch nicht zu.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist eine Änderung der Traufhöhe von 4,00 m auf 5,00 m notwendig.

Der 2. Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird wie folgt geändert:

„Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,00 m, **5,00 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.“

Die übrigen Vorgaben des Bebauungsplanes bleiben erhalten.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes sind bereits Gebäude mit einer Traufhöhe bis zu 6,50 m zugelassen. Durch die breite Straßenführung in diesem Bereich entstehen keine Auswirkungen für die südlich der „Heinrich-Backensfeld-Straße“ bereits vorhandene Bebauung. Die nördlich angrenzenden Grundstücke sind noch nicht bebaut.

Da durch die Erhöhung der Traufe eine Betroffenheit von anderen Bauherrn in diesem Bebauungsplanbereich gegeben sein könnte, wurde das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit einer öffentlichen Auslegung der Pläne nach § 3 Abs. 2 BauGB gewählt.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich von weniger als 20.000 qm ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB hier möglich. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung der Grundstücke, die Ver- und Entsorgung sowie der Immissionsschutz werden durch diese Änderung nicht berührt.

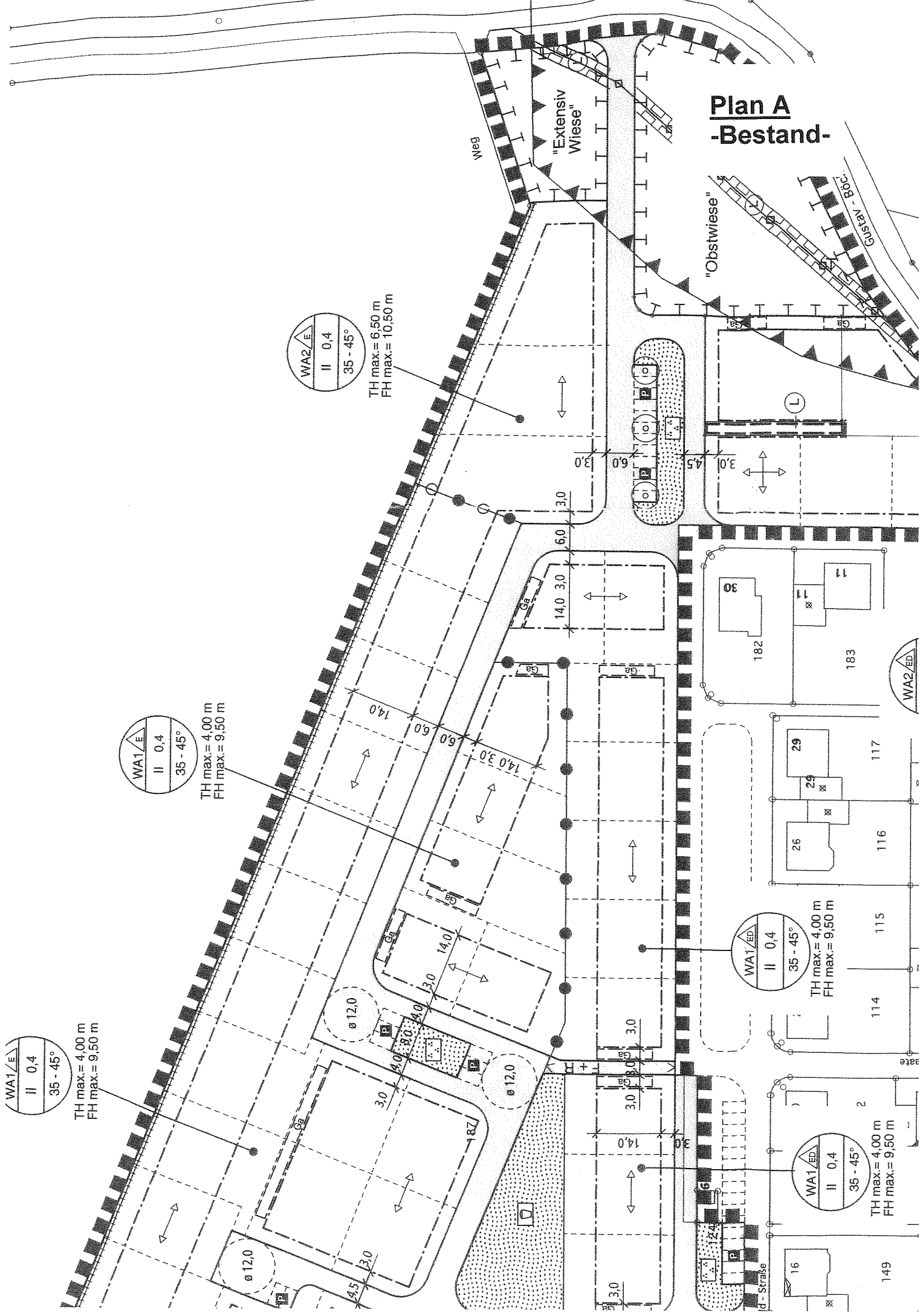
Auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung gibt es keine Denkmale bzw. Bodendenkmale. Treten bei Bodenarbeiten kulturhistorisch wichtige Funde zu Tage, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Ergibt sich bei Bodenarbeiten der Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, ist unverzüglich das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu informieren.

Das Vorhandensein von Altlasten an dieser Stelle ist nicht bekannt.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" weiter.

Plan A -Bestand-



4. Änderung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Haus Holtwick“

Änderungsbereich

