

**Satzung
über die 37. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes „Gartenstiege“
im Ortsteil Holtwick**

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 Planzeichnung zur 37. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick beschlossen:

§ 1

Die 37. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstück Nr. 166, welches an der „Mühlenstraße“ gelegen ist.

§ 2

Für das in § 1 genannte Grundstück wird der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- 1) Die zulässige Dachneigung wird von bisher 50° auf 45° festgesetzt.
- 2) Die textliche Festsetzung Nr. 1, Sätze 2 und 3 werden durch folgenden Satz 2 ersetzt:

„Es wird eine maximale Drempeelhöhe von 80 cm, gemessen an der Außenkante Verblendmauerwerk von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, festgesetzt.“

§ 3

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ weiter.

§ 4

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

§ 5

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

**Begründung
zur 37. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes „Gartenstiege“
im Ortsteil Holtwick**

Das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstück Nr. 166, auf welches sich die Änderung bezieht, befindet sich im Ortsteil Holtwick an der „Mühlenstraße“. Der Änderungsbe-
reich wird durch den Bebauungsplan „Gartenstiege“ planerisch abgedeckt.

Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt auf einem bisher unbebauten Grundstück ein Wohnhaus zu errichten.

Der Bebauungsplan schreibt für das Grundstück eine Dachneigung von 50° in Verbindung mit einer Drenpelhöhe von 60 cm vor.

Der Bauherr plant jedoch ein Gebäude mit einer Dachneigung von 45° und einem Drenpel von 80 cm. Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens wird daher nachstehende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich:

Die zulässige Dachneigung wird auf 45° festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1, Sätze 2 und 3 werden durch folgenden Satz 2 ersetzt:

„Es wird eine maximale Drenpelhöhe von 80 cm, gemessen an der Außenkante Verblend-
mauerwerk von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, festgesetzt.“

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. Da die Festsetzung der Dachneigung als gestalterische Festsetzung erfolgte, kann die Änderung hier in einem vereinfachten Änderungsverfahren erfolgen. Desweiteren wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ schon mehrere Änderungsverfahren mit der Änderung der Dachneigung bzw. der Drenpelhöhe durchgeführt. Danach kann auf dem nördlich angrenzenden Grundstück bereits ein Wohngebäude mit einer Dachneigung von 30° bis 50° errichtet werden.

Die Änderung ist aus den vorgenannten Gründen städtebaulich zu vertreten.

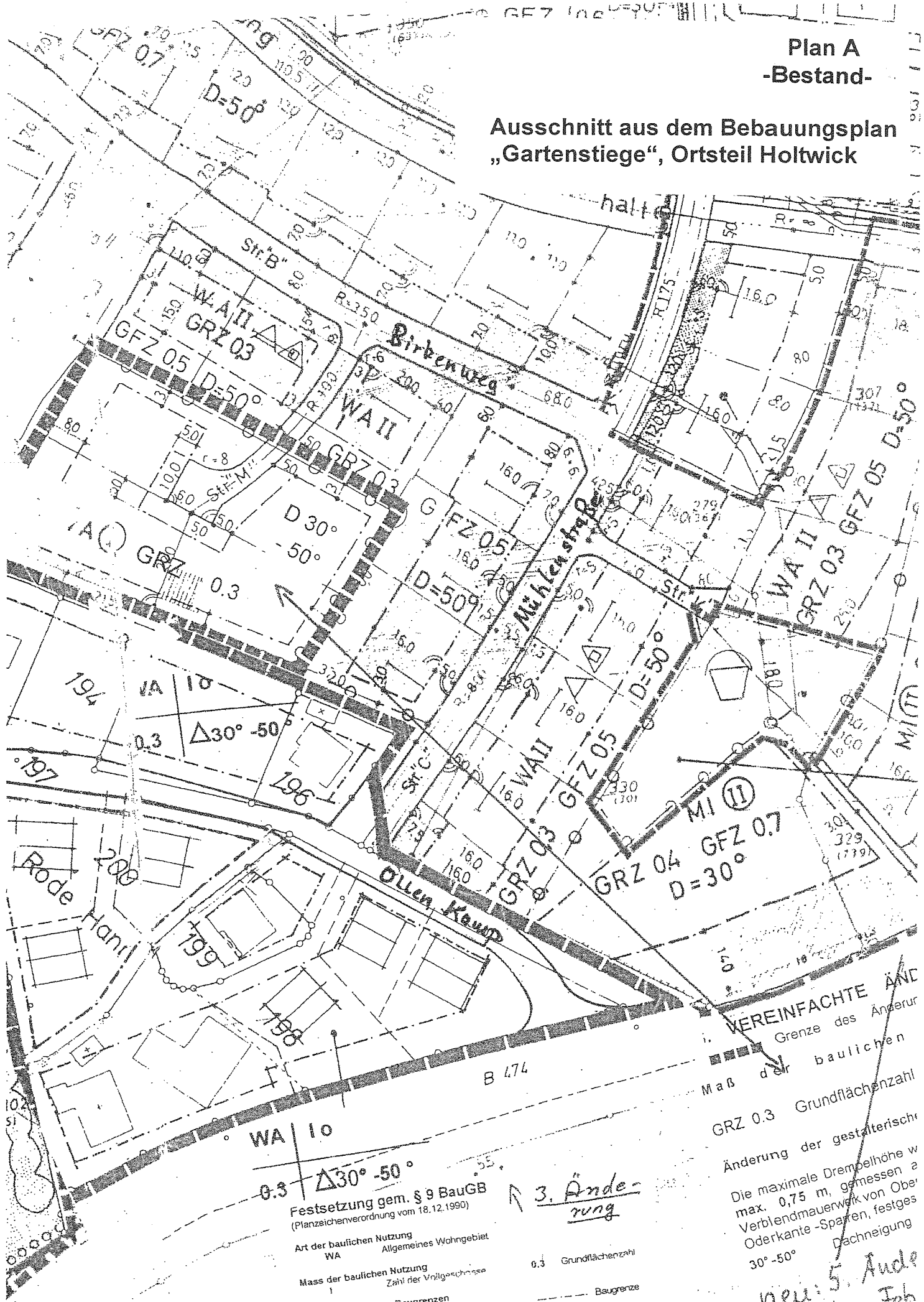
Zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild sind innerhalb des Baugebietes nicht zu erkennen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem 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.

**Plan A
-Bestand-**

**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
„Gartenstiege“, Ortsteil Holtwick**



VEREINFACHTE ÄND
i. Grenze des Änderur
Maß der baulichen
GRZ 0.3 Grundflächenzahl
Änderung der gestalterisch
Die maximale Drempeelhöhe w
max. 0,75 m, gemessen z
Verblendmauerwerk von Ober
Oderkante -Spalten, festges
30°-50° Dachneigung
neu: 5. Änder
Ich

0.3 $\Delta 30^\circ - 50^\circ$
Festsetzung gem. § 9 BauGB
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)
Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
Mass der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse
Grenzlinien

3. Änder
Grundflächenzahl
Baugrenze

Plan B
37. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes
„Gartenstiege“ Ortsteil Holtwick

— — — — — **Änderungsbereich**

WA II  
 GRZ 0,3 GFZ 0,5 D= 45°
 Drempelhöhe: maximal 80 cm

VEREINFACHTE ÄND
 Grenze des Änderun

 Maß der baulichen

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

Änderung der gestalterische

Die maximale Drempelhöhe ist
 max. 0,75 m, gemessen an
 Verblenden, Sparren, festge-
 Oederkante -Spalten, festge-
 Dachneigung
 30°-50°

Festsetzung gem. § 9 BauGB
 (Planzeicherverordnung vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung
 Zahl der Vollgeschoss

3. Änder
ung

0,3 Grundflächenzahl

5. Änder