

Satzung
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“
im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a 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) 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“ beschlossen.

§ 1

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“ im Ortsteil Osterwick bezieht sich auf den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes und betrifft die Grundstücke Nr. 3 bis 7, Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstücke Nr. 604, 611, 612, 613 und 614, welche am Ortsrandweg „Wiedings Stegge“ gelegen sind.

§ 2

Für den Änderungsbereich werden nachfolgend aufgeführte Dachformen und Traufhöhen festgesetzt:

- Satteldach 30° bis 50° - maximale Traufhöhe 4,00 m
- Pultdach 25° bis 45° - maximale Traufhöhe 4,00 m
- Zeltdach 20° bis 40° - maximale Traufhöhe 6,00 m
- Walmdach 25° bis 30° - maximale Traufhöhe 6,00 m

§ 3

Im Änderungsbereich werden sämtliche Außenwände in Holz und Fachwerk zugelassen.

§ 4

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“
im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“ bezieht sich auf die Grundstücke Nr. 3 bis 7, Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstücke Nr. 604, 611, 612, 613 und 614. Diese befinden sich im Ortsteil Osterwick, welche am Ortsrandweg „Wiedings Stegge“ gelegen sind. Der Änderungsbereich wird durch den Bebauungsplan „Niehoff's Kamp“ planerisch abgedeckt.

Der Gebietsentwicklungsplan – Teilbereich Westmünsterland – sieht für diesen Bereich „Wohnsiedlungsbereich“ vor.

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

Für den Änderungsbereich gelten die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Das beinhaltet ausschließlich die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach und einer Dachneigung von 35° bis 45 ° sowie einer Traufhöhe von 4,00 m.

Für die Grundstücke 3 bis 7 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zurzeit gewünschten zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern mit Zeltdächern und einer Dachneigung von 20° bis 40° als auch von Walmdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 30° sowie einer Traufhöhe von bis zu maximal 6,00 m geschaffen werden. Hierfür ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Um maximale Baumöglichkeiten zu schaffen werden für den Änderungsbereich folgende Dachformen und maximale Traufhöhen festgesetzt:

- Satteldach 30° - 50° - maximale Traufhöhe 4,00 m
- Pultdach 25° - 45° - maximale Traufhöhe 4,00 m
- Zeltdach 20° - 40° - maximale Traufhöhe 6,00 m
- Walmdach 25° - 30° - maximale Traufhöhe 6,00 m.

Darüber hinaus ist im Änderungsbereich die Ausführung von Außenwänden in Holz und Fachwerk zulässig, so wie dies bereits im südlichen Bereich (WA 1) des Baugebietes „Niehoff's Kamp“ zulässig ist.

Da im Baugebiet bereits Gebäude mit Satteldächern bei einer Traufhöhe von 4,00 m errichtet wurden, können die vorgenannten Änderungen nicht in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Daher wird das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit einer öffentlichen Auslegung der Pläne nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, was aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich von weniger als 20.000 qm im beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich ist.

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 unmittelbaren Umgebung gibt es keine Denkmale bzw. Bodendenkmale. Treten bei Bodenarbeiten kulturhistorisch wichtige Funde zu Tage, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes 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 zu informieren.

Das Vorhandensein von Altlasten in diesem Bereich ist nicht bekannt.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“ weiter.

Plan A Bestand

Ausschnitt aus Bebauungsplan
„Niehoff’s Kamp“

■■■■ Änderungsbereich

