

**Satzung
über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwick-Nord“
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 4. Änderung des Bebauungsplanes "Osterwick-Nord" beschlossen.

§ 1

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Osterwick-Nord" bezieht sich auf einen nördlichen Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück Nr. 198, welches an der Straße „Zum Wiedel“ gelegen ist.

§ 2

Für das in § 1 genannte Grundstück werden festgesetzt:

- a) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
- b) eine Traufhöhe von maximal 6,00 m, bezogen auf die Schnittkante zwischen Mauerwerk und Dachhaut, gemessen ab Oberkante Gelände
- c) eine Firsthöhe von maximal 9,00 m, gemessen ab Oberkante Gelände
- d) eine zulässige Dachneigung von 0° bis maximal 25°.

§ 3

Für das in § 1 genannte Grundstück wird die parallel zur Straße „Zum Wiedel“ verlaufende Baugrenze von bisher 5,00 m auf 4,00 m festgesetzt.

§ 4

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Osterwick-Nord" 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 des Bebauungsplanes „Osterwick-Nord“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwick-Nord“ bezieht sich auf einen nördlichen Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück Nr. 198, welches an der Straße „Zum Wiedel“ gelegen ist.

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

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Der Bauherr möchte das Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude bebauen, dessen Traufhöhe 6,00 m und Dachneigung 25° betragen soll. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Osterwick-Nord“ lassen diese Form der Bebauung nicht zu.

Zur Realisierung des Bauvorhabens sind folgende Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Osterwick-Nord“ notwendig:

- a) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
- b) eine Traufhöhe von maximal 6,00 m, bezogen auf die Schnittkante zwischen Mauerwerk und Dachhaut, gemessen ab Oberkante Gelände
- c) eine Firsthöhe von maximal 9,00 m, gemessen ab Oberkante Gelände
- d) eine zulässige Dachneigung von 0° bis maximal 25°.

Für den nördlichen Teilbereich des Grundstückes wird die parallel zur Straße „Zum Wiedel“ verlaufende Baugrenze von bisher 5,00 m auf 4,00 m festgesetzt und somit an die Baugrenze der bereits bebauten Grundstücke angepasst.

Im bestehenden Bebauungsplan ist das zweite Geschoss bereits im ausgebauten Dachgeschoss zulässig.

Die Festsetzungen bezüglich der Trauf- und Firsthöhen sind im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan noch nicht festgesetzt worden. Dieses erfolgt hier im Rahmen der Änderung, um den Gebäudekubus eingrenzen zu können.

Es ist beabsichtigt, das rd. 1000 qm große Grundstück zu teilen und auf dem unbebauten Teilstück für die nachfolgende Generation ein zweigeschossiges Wohngebäude zu errichten. Wie aus den Bauanträgen in den letzten Monaten zu ersehen ist, wird zunehmend eine zweigeschossige Bebauung mit einem flach geneigten Dach gewünscht. Flächen für diese Bebauung stehen in dem gemeindlichen Bebauungsplan „Osterwick-Nord“ so nicht zur Verfügung. Dieses begründet die Durchführung der Änderung als eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Um den Ortsteil Osterwick in seinem Innenbereich zu entwickeln, wird der Bebauungsplan „Osterwick-Nord“ daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend geändert.

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.

Der zu bebauende Grundstücksteil wird derzeit als Gartenfläche (überwiegend Rasen) genutzt. Negative Auswirkungen auf den Artenschutz sind demnach nicht zu erwarten.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Damit kann von einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

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.

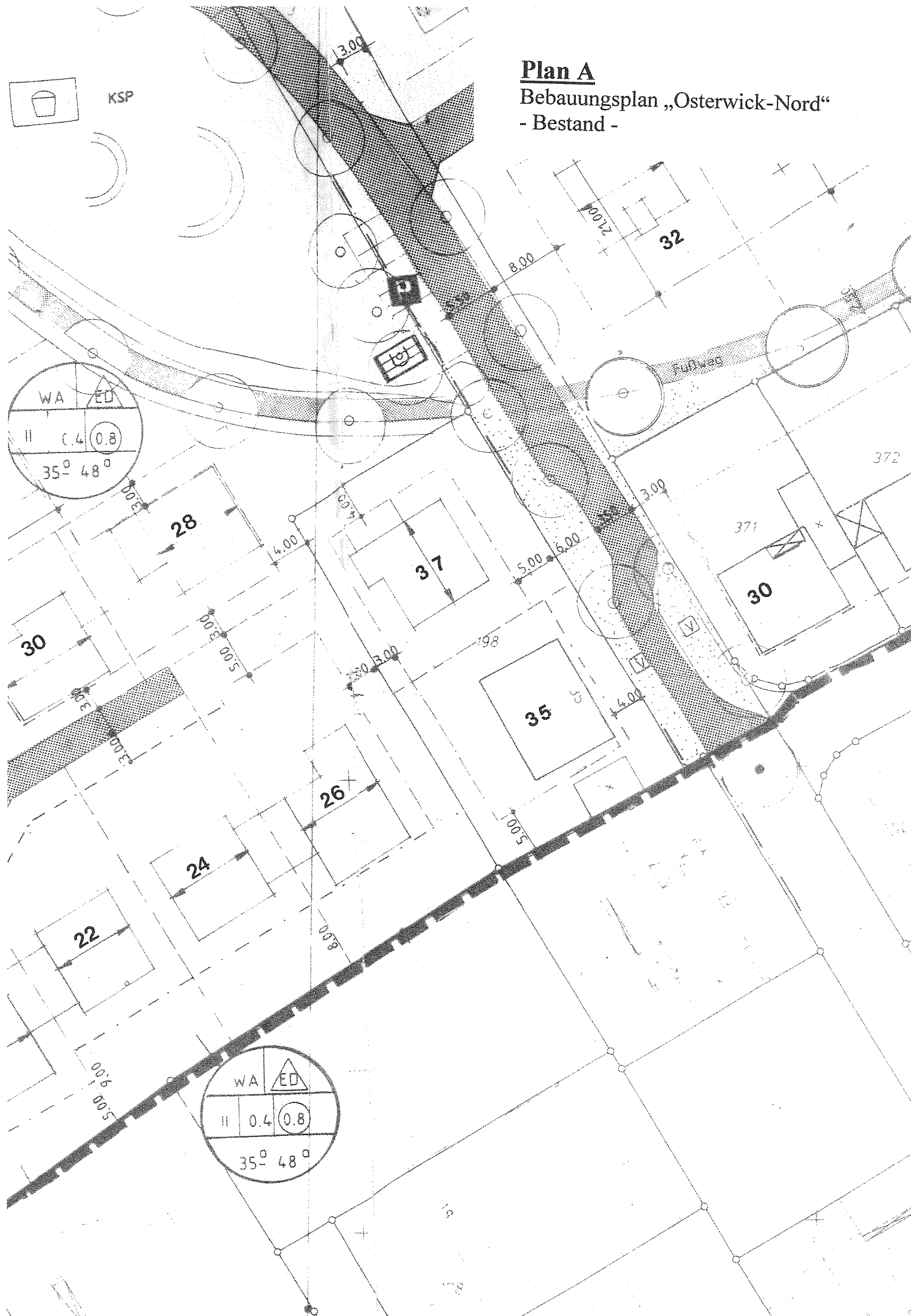
Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Osterwick-Nord“ weiter.



KSP

Plan A

Bebauungsplan „Osterwick-Nord“
- Bestand -



4. Änderung des Bebauungsplanes "Osterwick-Nord im beschleunigten Verfahren

