

Satzung
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Nordsiedlung“
im Ortsteil Holtwick 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Nordsiedlung“ im Ortsteil Holtwick beschlossen.

§ 1

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Nordsiedlung“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes und betrifft die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke Nr. 54, 55 und 63-65, welche im nördlichen Bereich der „Kreuzstraße“ und der „Kardinal-Galen-Straße“ gelegen sind.

§ 2

- (1) Für die Flurstücke Nr. 54 und 63-65 wird die südliche Baugrenze in einem Abstand von 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.
- (2) Für das Flurstück wird Nr. 55 wird die südliche Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die neu festgesetzten Baugrenzen sind dem beigefügten **Plan B** zu entnehmen.

- (3) Die zulässige Dachneigung wird auf 30-40° festgesetzt.
- (4) Es wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

§ 3

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

§ 4

Die 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Nordsiedlung“
im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Nordsiedlung“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes und betrifft die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke Nr. 54, 55 und 63-65, welche im nördlichen Bereich der „Kreuzstraße“ und der „Kardinal-Galen-Straße“ gelegen sind. Der Änderungsbereich wird durch den Bebauungsplan „Erweiterung Nordsiedlung“ planerisch abgedeckt.

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

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

Mehrere Grundstückseigentümer möchten ihr Wohngebäude in südlicher Richtung erweitern, um Wohnraum für die nachfolgende Generation zu schaffen. Die Erweiterung der Wohngebäude dient der Nachverdichtung des Wohngebietes und somit der Innenentwicklung. Nach dem geltenden Bebauungsplan verläuft die südliche Baugrenze für die oben genannten Grundstücke im Abstand von 4-7 m zur angrenzenden Erschließungsstraße (s. Plan A). Damit eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erreicht wird, soll die südliche Baugrenze für die Flurstücke Nr. 54 und 63-65 in einem Abstand von 4 m und für das Flurstück Nr. 55 wegen des angrenzenden Wendehammers 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden (s. Plan B).

Zudem wird die zulässige Dachneigung von 30-38° auf 30-40° erhöht, um den Bestand zu berücksichtigen und geringfügig eine bessere Ausnutzbarkeit des Daches zuzulassen.

Des Weiteren wird die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen, damit bei der Schaffung von 2 Wohneinheiten in einem Gebäude jede Wohneinheit einen separaten Eingang erhalten kann.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, die nicht erhöht wird, wird jedoch sichergestellt, dass keine übermäßige Bebauung der Grundstücke entstehen kann.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 qm beträgt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit einer öffentlichen Auslegung der Pläne nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Danach 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. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

Das Vorhandensein von Altlasten in diesem Bereich ist nicht bekannt.

Der Artenschutz ist durch die Änderung nicht tangiert, da sich in dem Vorgartenbereich keine alten Gehölzstrukturen und/oder Teiche befinden.

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

Plan A

- Bestand -

Bebauungsplan

"Erweiterung Nordsiedlung"



1. vereinfachte Änderung:
Verschiebung der Baugrenzen
der Grundstücke 26, 28, 30, 32
(Ratsbeschluss 10. März 1988)

S. TEXTLICHE FESTSETZUNG PKT. 7



