

**Satzung
über die 5. 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 Satzungstext und Begründung, zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwick Nord“ beschlossen.

§ 1

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwick Nord“ bezieht sich auf den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes „Osterwick Nord“.

§ 2

§ 3 „Dacheindeckung“ der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NRW erhält folgende Fassung:

„Die Dacheindeckung ist in roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen oder als Naturdach auszuführen.“

§ 3

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

§ 4

Die Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 5

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwick Nord“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwick Nord“ bezieht sich auf den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes „Osterwick Nord“.

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

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

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt, das Dach seines Wohnhauses im Zuge von Sanierungsmaßnahmen neu eindecken und hierzu schwarze Dachpfannen zu verwenden.

Der Bebauungsplan „Osterwick Nord“ sieht im § 3 „Dacheindeckung“ der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen jedoch eine Dacheindeckung in roten Dachpfannen oder Naturdach vor. Daher erhält § 3 „Dacheindeckung“ der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NRW folgende Fassung:

„Die Dacheindeckung ist in roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen oder als Naturdach auszuführen.“

Städtebaulich ist die Änderung zu vertreten, da es in der Gemeinde Rosendahl keine farblich einheitliche Dacheindeckung gibt. Während in den Bebauungsplänen der 70er und 80er Jahre noch schwarze bis braune Dachpfannen vorschrieben wurden, wurden in den Bebauungsplänen der 90er Jahre durchweg rote Dachpfannen festgesetzt. In den letzten 10 Jahren hingegen gab es in den Bebauungsplänen keine Vorgaben mehr für die farbliche Gestaltung der Dacheindeckung. Des Weiteren wurde die Einheitlichkeit der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung in bestehenden Wohngebieten durch die Errichtung von zahlreichen Photovoltaikanlagen durchbrochen.

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.

Der Artenschutz ist durch die Änderung nicht tangiert, da lediglich eine gestalterische Festsetzung geändert wird.

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