

Satzung
über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Haus 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 Baugesetzbuches (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, Begründung und Planzeichnungen, zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ beschlossen.

§ 1

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ betrifft das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück Nr. 131, welches im Eckbereich der Straßen „Haus Holtwick“ und „Gustav-Böcker-Straße“ gelegen ist.

§ 2

Für das in § 1 genannte Grundstück wird im östlichen Grundstücksbereich eine Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Ga-Fläche) entsprechend dem beigefügten **Plan B** festgesetzt. Gleichzeitig wird für die Ga-Fläche die Festsetzung „private Grünfläche“ aufgehoben.

§ 3

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ betrifft das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück Nr. 131, welches im Eckbereich der Straßen „Haus Holtwick“ und „Gustav-Böcker-Straße“ gelegen ist.

Das Grundstück wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Haus Holtwick“ abgedeckt.

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

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

Der Eigentümer des oben genannten Wohngrundstückes beabsichtigt, auf dem Grundstück an der östlichen Grundstücksgrenze ein Carport zu errichten. Das geplante Carport überschreitet die östliche Baugrenze und liegt teilweise in der im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünfläche. Im Bereich der Zufahrt zum geplanten Carport ist eine Vorgartenfläche festgesetzt, die jedoch als Zufahrt genutzt werden darf.

Nach dem geltenden Bebauungsplan können auf dem o.g. Baugrundstück Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Überbauung „privater Grünfläche“ ist nicht zulässig. Um die geplante Bebauung realisieren zu können, ist es notwendig, für das betroffene Grundstück an der östlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (GA-Fläche) auszuweisen. Gleichzeitig ist die festgesetzte private Grünfläche für die GA-Fläche aufzuheben. Die neu ausgewiesene GA-Fläche ist dem der Satzung beigefügten **Plan B** zu entnehmen.

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 Planunterlagen 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.

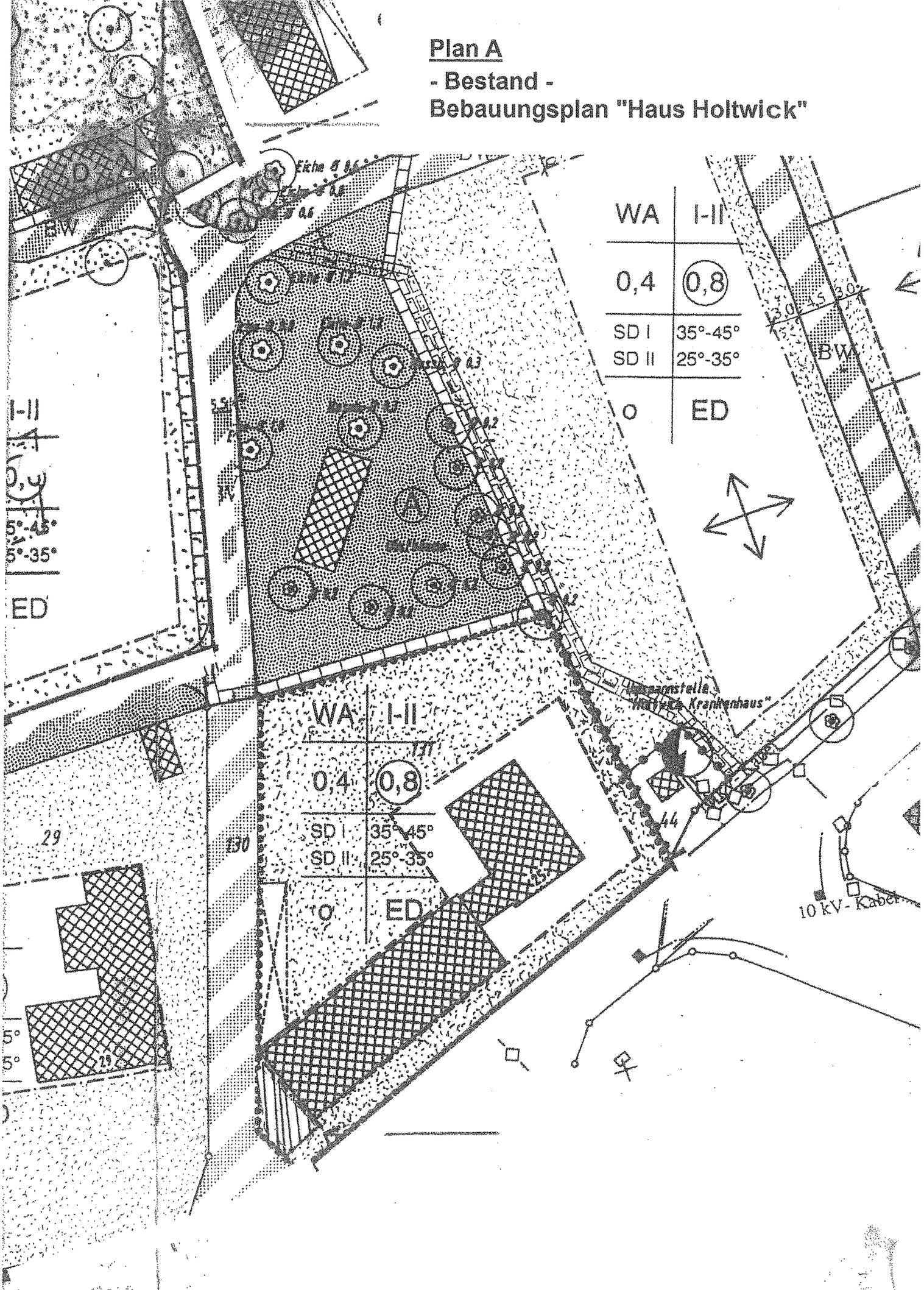
Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

Das Vorhandensein von Altlasten in diesem Bereich ist nicht bekannt.

Der Artenschutz ist durch die Änderung nicht tangiert, da sich in der neu ausgewiesenen Ga-Fläche keine alten Gehölzstrukturen und/oder Teiche befinden.

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

Plan A
 - Bestand -
 Bebauungsplan "Haus Holtwick"

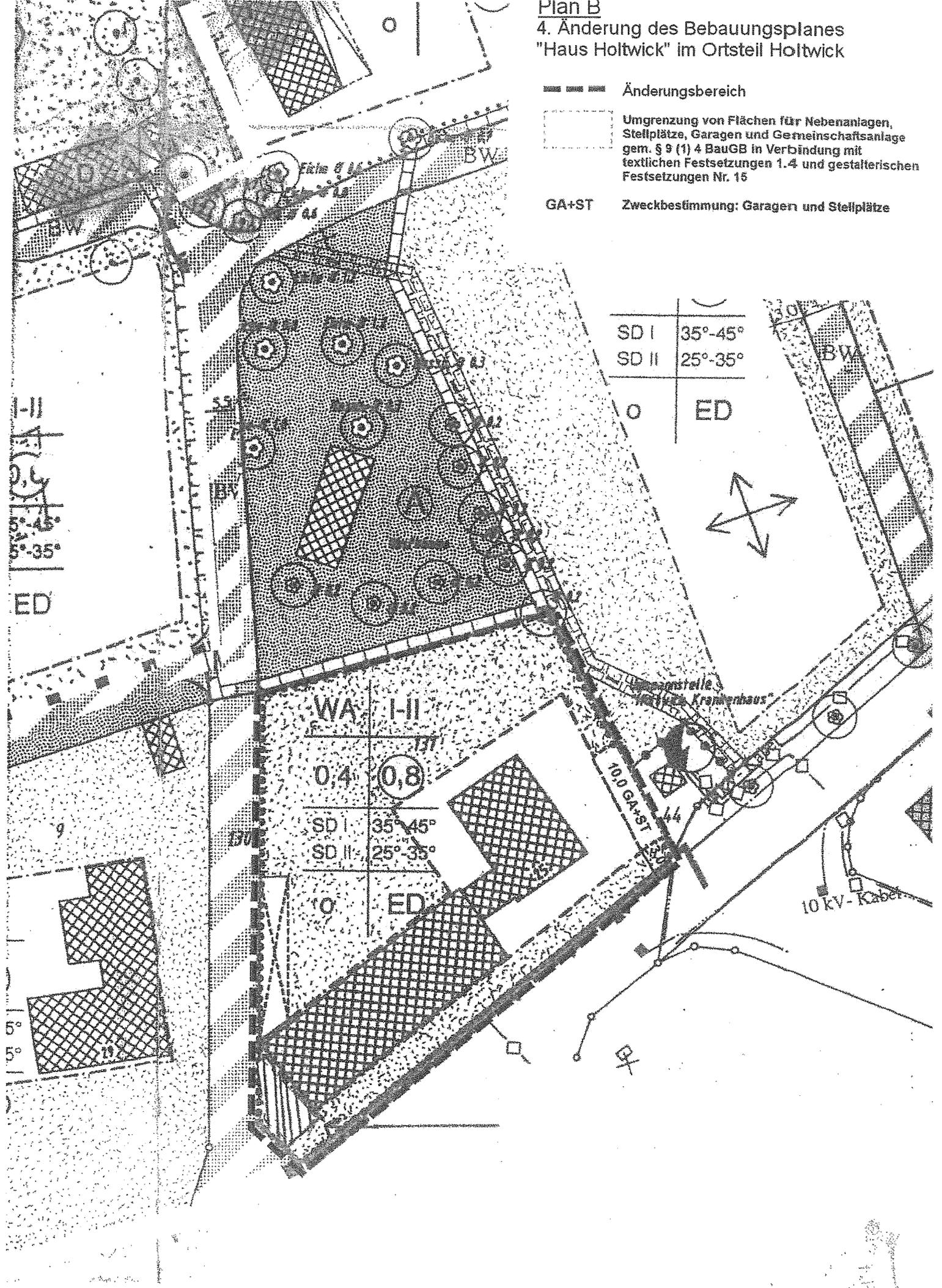


Plan B
4. Änderung des Bebauungsplanes
"Haus Holtwick" im Ortsteil Holtwick

--- Änderungsbereich
 [] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage gem. § 9 (1) 4 BauGB in Verbindung mit textlichen Festsetzungen 1.4 und gestalterischen Festsetzungen Nr. 15

GA+ST Zweckbestimmung: Garagen und Stellplätze

SD I	35°-45°
SD II	25°-35°
O	ED



WA I-II
 0,4 0,8
 SD I 35°-45°
 SD II 25°-35°
 ED

Umspannstation
 "Holtwick Krankenhaus"

10 kV-Kabel

