

Satzung
über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ 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 Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen, zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ im Ortsteil Holtwick beschlossen.

§ 1

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 5, Flurstücke Nr. 119 und 120, welche an der „Handwerkerstraße“ gelegen sind.

§ 2

Für die in § 1 genannten Grundstücke wird die nordöstliche Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße (B) 474 neu festgesetzt. Die neue Baugrenze ist dem beigefügten Plan B zu entnehmen.

§ 3

Für die im § 1 genannten Grundstücke wird an der Grundstücksgrenze zur B 474 ein Bereich **ohne** Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Zudem gelten für diese Grundstücke folgende textliche Festsetzungen:

- (1) „Neben der eigentlichen Hochbauanlage müssen die dazugehörigen Pflichtstellplätze nach der jeweiligen Nutzung des Hochbaus gemäß § 51 BauO NRW außerhalb der Anbauverbotszone (20 m Abstand parallel zum Fahrbahnrand der B 474) liegen.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit Schaufenstern zur B 474 hin ist ein Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 474 einzuhalten.
- (3) Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone nicht zulässig.
- (4) Außerhalb der Anbauverbotszone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blendet oder ablenken kann. Sie bedarf zudem der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Straßen NRW).“

§ 4

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

§ 5

Die beigefügten 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 „Gewerbegebiet Nord“ im Ortsteil Holtwick
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 5, Flurstücke Nr. 119 und 120, welche an der „Handwerkerstraße“ gelegen sind.

Der Gebietsentwicklungsplan – Teilbereich Westmünsterland – sieht für diesen Bereich „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ vor.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.

Der Eigentümer des Grundstückes Flurstück Nr. 120 beabsichtigt, auf seinem Grundstück eine Lagerhalle zu errichten. Zur optimalen Ausnutzung des Grundstückes und zur Einhaltung des notwendigen Bauwichts soll die Lagerhalle möglichst dicht an der B 474 errichtet werden.

Nach dem geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ wurde die nordöstliche Baugrenze in einem Abstand von 20 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes dürfen bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Da sich zwischen der Grundstücksgrenze der o.g. Grundstücke und dem Fahrbahnrand der B 474 ein relativ breiter Graben befindet, kann die Baugrenze um etwa 10 m nach Nordosten bzw. zur B 474 hin verschoben werden. Die neue Baugrenze wird im Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 474 entsprechend dem Plan B festgesetzt.

Das nördlich angrenzende Grundstück Nr. 119 wurde zur Abrundung des Änderungsbereiches mit in den Planbereich einbezogen.

Städtebaulich ist die Änderung zu vertreten, da die Baugrenze entlang der B 474 im nördlich angrenzenden Plangebiet in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 474 festgesetzt ist.

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 in dem Änderungsbereich kein alter Baumbestand oder eine Teichanlage vorhanden sind und die Grundstücke bereits gewerblich genutzt werden.

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

Plan B

4. Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Nord" im Ortsteil
Holtwick

- Änderungsbereich
- ▲▲▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Baugrenze

