

Satzung
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“
im Ortsteil Osterwick 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“ beschlossen.

§ 1

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“ im Ortsteil Osterwick bezieht sich auf die südlich am Ortsrandweg „Wiedings Stegge“ gelegenen Grundstücke Nr. 2 bis 7, Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstücke Nr. 604, 610, 611, 612, 613, 614 und 626.

§ 2

Für die im § 1 genannten Grundstücke werden eine Firsthöhe von maximal 9,50 m und eine Traufhöhe von maximal 6,00 m festgesetzt.

Die bisher geltenden Festsetzungen für die Dachform und die Dachneigung werden für die im § 1 genannten Grundstücke aufgehoben.

Zudem wird an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 7, Flurstück Nr. 614 eine zusätzliche Fläche für Garagen und Stellplätze (GA-Fläche) gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB entsprechend dem Plan B ausgewiesen.

§ 3

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“ 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 „Niehoffs Kamp“
im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Niehoffs Kamp“ bezieht sich auf die südlich des Ortsrandweges „Wiedings Stegge“ gelegenen Grundstücke Nr. 2 bis 7, Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstücke Nr. 604, 610, 611, 612, 613, 614 und 626. Der Änderungsbereich wird durch den Bebauungsplan „Niehoff's Kamp“ planerisch abgedeckt.

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

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Eine Anpassung an die Flächennutzungsplanung ist daher nicht notwendig.

Für den Änderungsbereich gelten die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Niehoffs Kamp“ sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach und einer Dachneigung von 35° bis 45° bei einer Traufhöhe von 4,00 m zulässig.

Auf dem Grundstück Nr. 2, Flurstück Nr. 626 wurde ein Wohnhaus mit einer Traufhöhe von deutlich über 4 m errichtet.

Auf dem Grundstück Nr. 7, Flurstück Nr. 614 soll laut vorliegendem Antrag des Grundstückseigentümers ein Einfamilienwohnhaus mit einer Traufhöhe von 5,50 m errichtet werden.

Da zurzeit noch weitere 3 Baugrundstücke (Nr. 4 bis 6) unbebaut sind, ist es städtebaulich sinnvoll und vertretbar, für alle oben genannten Grundstücke eine Traufhöhe von maximal 6,00 m festzusetzen. Auch in Randbereichen anderer Baugebiete im Ortsteil Osterwick wurden bereits Wohngebäude mit einer Traufhöhe von 6,00 m zugelassen, so z.B. im Baugebiet „Kleikamp II“ und auch „Westlich der Schöppinger Straße“

Um den Bauherren mehr Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, werden gleichzeitig die bisher geltenden Festsetzungen für die Dachform und die Dachneigung aufgehoben.

Der Eigentümer des Grundstückes Nr. 7, Flurstück Nr. 614 plant zudem die Errichtung einer Garage an der östlichen Grundstücksgrenze. Hierfür wird an der östlichen Grundstücksgrenze eine zusätzliche Fläche für Garagen und Stellplätze (GA-Fläche) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesen, deren genaue Lage dem **Plan B** zu entnehmen ist.

Die Ausweisung der Garagen- oder Stellplatzfläche an der östlichen Grenze des vorgenannten Grundstückes ist städtebaulich zu vertreten, da in diesem Bereich eine Zufahrt vom Ortsrandweg „Wiedings Stegge“ vorgesehen ist und die zu erhaltende Heckenbepflanzung entlang des Ortsrandweges nicht tangiert wird.

Die vorgenannten Änderungen können nicht in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Daher wird das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, was aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich von weniger als 20.000 qm im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich ist.

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 Bebauungsplanänderung 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 das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu benachrichtigen.

Das Vorhandensein von Altlasten in diesem Bereich ist nicht bekannt.

Auf den obengenannten Grundstücken sind keine Teichanlagen vorhanden. Die auf einigen Baugrundstücken vorhandenen Obstbäume bleiben erhalten. Der Artenschutz ist daher nicht tangiert.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“ weiter.

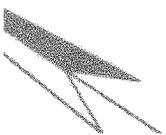
Plan A

Bestand

Bebauungsplan

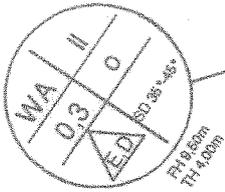
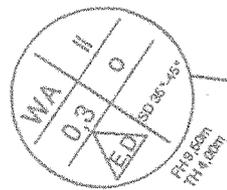
"Niehoffs Kamp"

im Ortsteil Osterwick

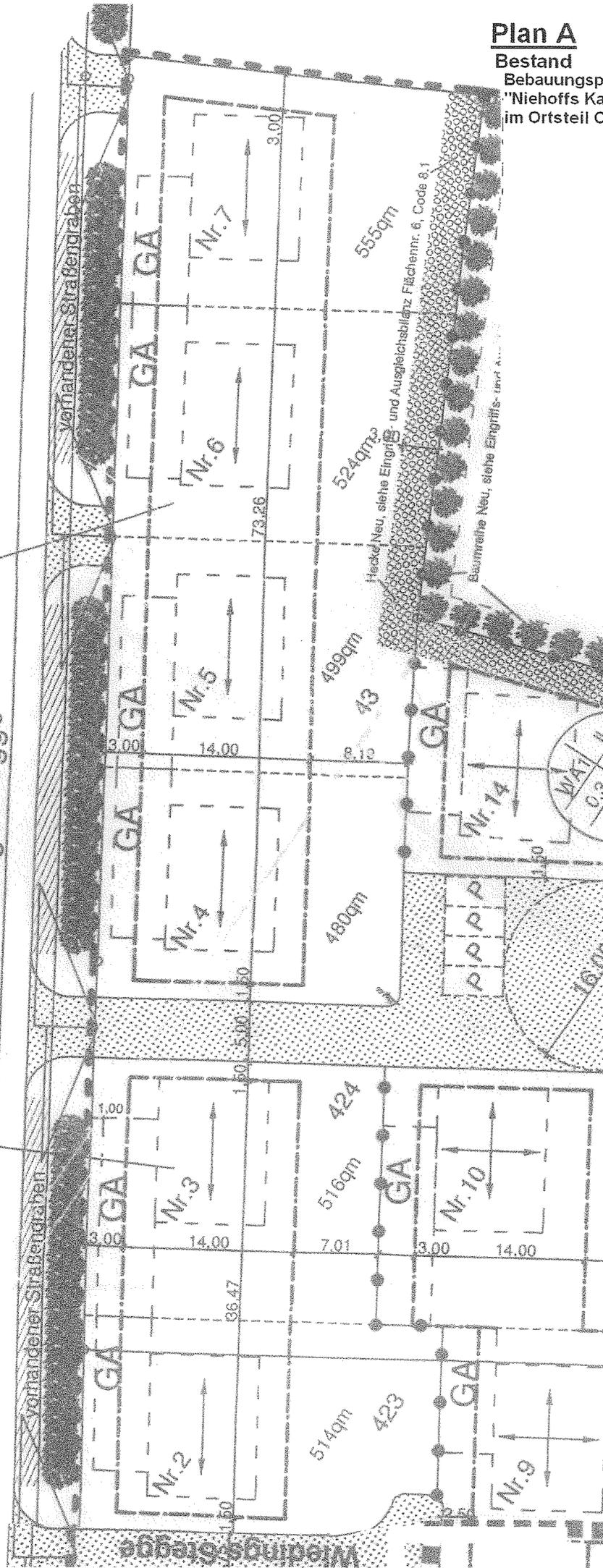


Ing

uss vom 01.12.2011



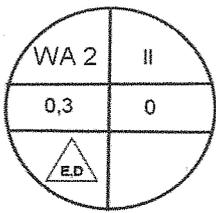
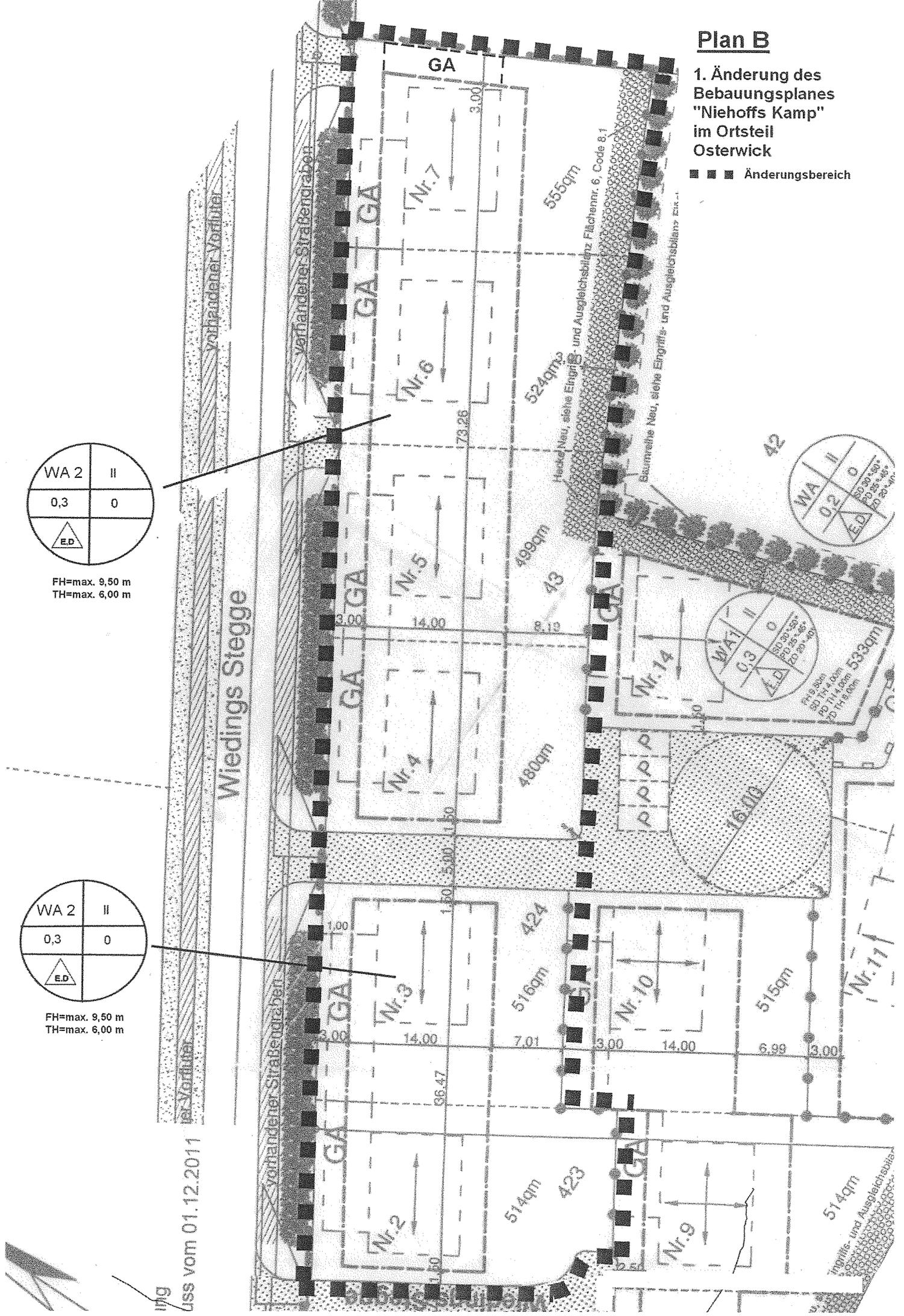
Wiedings Stegge



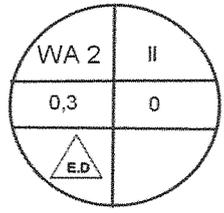
Plan B

1. Änderung des Bebauungsplanes "Niehoffs Kamp" im Ortsteil Osterwick

■ ■ ■ Änderungsbereich



FH=max. 9,50 m
TH=max. 6,00 m



FH=max. 9,50 m
TH=max. 6,00 m

ing
uss vom 01.12.2011