

**Satzung
über die 1. vereinfachte Änderung der 3. Änderung des
Bebauungsplanes „Haus Holtwick“
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) 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 1. vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ beschlossen:

§ 1

Die 1. vereinfachte Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück Nr. 202, welches zwischen der „Droste-Vischering-Straße“ und der Stichstraße der „Heinrich-Backensfeld-Straße“ gelegen ist und südlich an den Generationenpark Haus Holtwick angrenzt.

§ 2

Für das in § 1 genannte Grundstück wird die östliche Baugrenze in einem Abstand von 3 m zu östlichen Grundstücksgrenze neu festgesetzt. Zudem wird an der nördlichen Grundstücksgrenze eine zusätzliche Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Ga-Fläche) ausgewiesen. Die neu festgesetzten Baugrenzen und die neu ausgewiesene Ga-Fläche sind dem der Satzung beigefügten **Plan B** zu entnehmen.

Des Weiteren wird zusätzlich die Hauptfirstrichtung Ost-West festgesetzt.

„Aufgrund der Einwendung eines betroffenen Grundstücksnachbarn werden die Festsetzungen im § 2 der Satzung laut Beschluss des Gemeinderates vom wie folgt ergänzt:

- 1. Die Firsthöhe (FH) darf die Höhe von 9,00 m bezogen auf die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.*
- 2. Die Traufhöhe (TH) darf die Höhe von 4,00 m bezogen auf die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut*
- 3. Garagen und Carports sind mit Flachdach auszuführen.“*

§ 3

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung 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 1. vereinfachten Änderung der 3. Änderung
des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“**

Die 1. vereinfachte Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück Nr. 202, welches zwischen der „Droste-Vischering-Straße“ und der Stichstraße der „Heinrich-Backensfeld-Straße“ gelegen ist und südlich an den Generationenpark Haus Holtwick angrenzt.

Das Grundstück wird planungsrechtlich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ abgedeckt.

Der rechtsgültige Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Westmünsterland – sieht für das Grundstück „Wohnsiedlungsbereich“ vor.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Kaufinteressent für das oben genannte Grundstück beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Zur besseren Ausnutzung des Grundstückes soll die Erschließung des Grundstückes über die „Heinrich-Backensfeld-Straße“ erfolgen. Zudem soll die Hauptfirstrichtung von Nord-Süd auf Ost-West geändert werden.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist es notwendig, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ ausgewiesenen Baugrenzen zur Heinrich-Backensfeld-Straße (Stichstraße) zu erweitern und an der nördlichen Grundstücksgrenze eine zusätzliche Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Ga-Fläche) auszuweisen. Die neu festgesetzten Baugrenzen und die zusätzlich ausgewiesene Ga-Fläche sind dem der Satzung beigefügten **Plan B** zu entnehmen. Des Weiteren wird zusätzlich die Hauptfirstrichtung Ost-West festgesetzt.

Städtebaulich sind diese Änderungen zu vertreten, da eine Erschließung über die „Heinrich-Backensfeld-Straße“ möglich ist, die östliche Baugrenze für das nördlich angrenzende Grundstück ebenfalls in einem Abstand von 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt wurde und Garagen an Grundstücksgrenzen ohnehin zulässig sind.

„Aufgrund der Einwendung eines betroffenen Grundstücksnachbarn werden die Festsetzungen im § 2 der Satzung laut Beschluss des Gemeinderates vom wie folgt ergänzt:

- 1. Die Firsthöhe (FH) darf die Höhe von 9,00 m bezogen auf die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.*
- 2. Die Traufhöhe (TH) darf die Höhe von 4,00 m bezogen auf die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut*
- 3. Garagen und Carports sind mit Flachdach auszuführen.“*

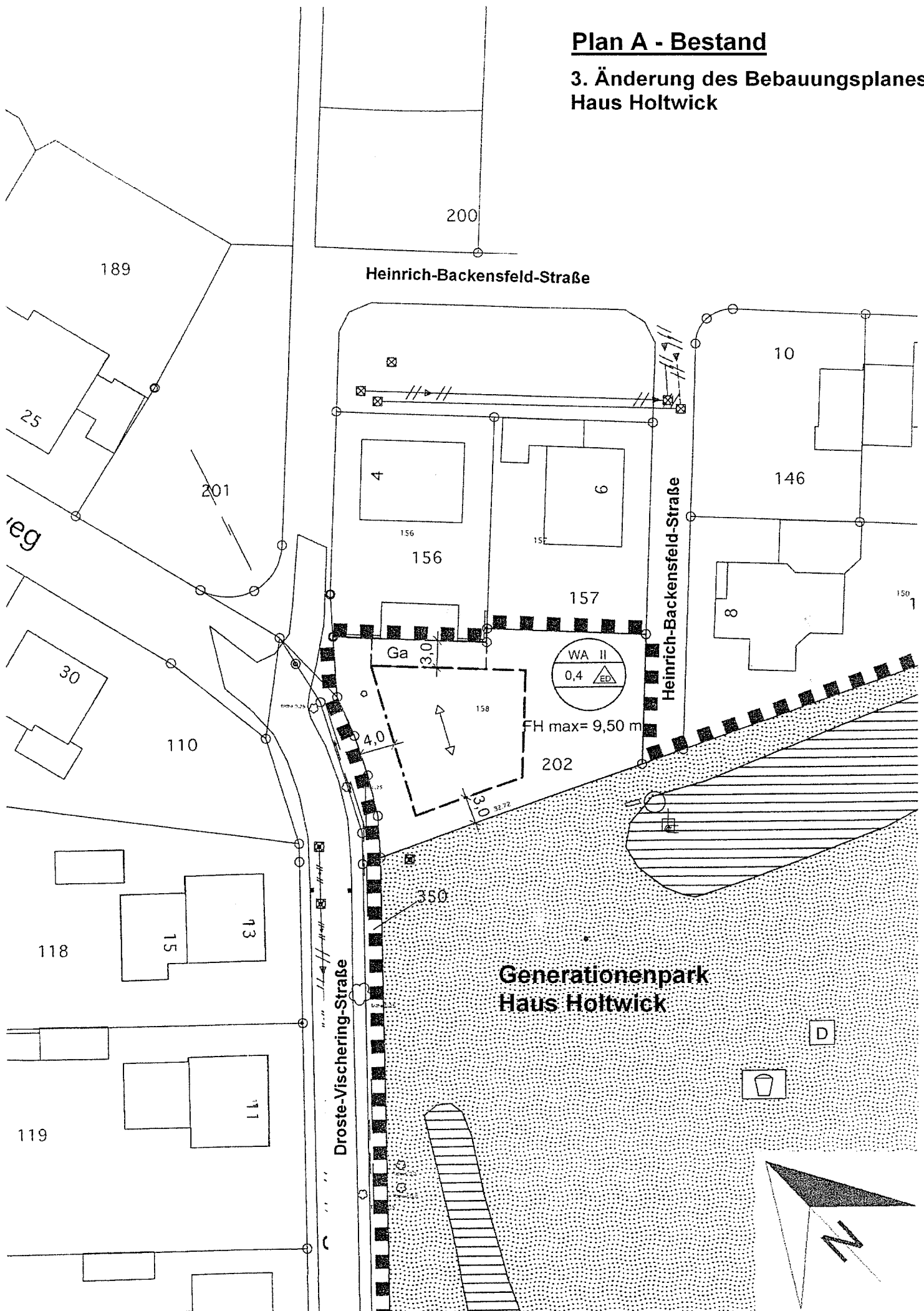
Auswirkungen auf Natur- und Landschaft ergeben sich nicht. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem vereinfachten Verfahren von der Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten zur Verfügung stehen, abgesehen.

Die Belange des Artenschutzes sind hier nicht tangiert, da auf dem Grundstück weder ein alter Baumbestand noch ein Teich vorhanden sind. Das Grundstück wird derzeit als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt.

Im Übrigen gelten die sonstigen textlichen und gestalterischen Festsetzungen weiter.

Plan A - Bestand

3. Änderung des Bebauungsplanes Haus Holtwick



Plan B - Änderung

1. vereinfachte Änderung der
3. Änderung des Bebauungsplanes
"Haus Holtwick"

■ ■ ■ Änderungsbereich

— — — Baugrenze



Firstrichtung

Ga

Fläche für Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlage gem.
§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

