

Satzung
über die 6. 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 6. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ beschlossen.

§ 1

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück Nr. 101, welches im Eckbereich der Straßen „Haus Holtwick“ und „Gustav-Böcker-Straße“ gelegen ist.

§ 2

Für das in § 1 genannte Grundstück wird im östlichen Bereich des Grundstücks die parallel zur „Gustav-Böcker Straße“ ausgewiesene „Private Grünfläche“ aufgehoben und stattdessen „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die neu festgesetzte WA-Fläche ist dem beigefügten **Plan B** zu entnehmen.

Die Baugrenzen werden entsprechend dem beigefügten **Plan B** neu festgesetzt.

Auf dem in § 1 genannten Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

§ 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 6. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ betrifft das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück Nr. 101, 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 – weist für diesen Bereich „Wohnsiedlungsbereich“ aus.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl ist das Grundstück als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt, auf der vorhandenen Garage eine Terrasse zu errichten. Da die Terrassennutzung auf der Garage einer Wohnnutzung entspricht, ist sie nur innerhalb der vorhandenen Baugrenzen möglich. Die vorhandene Garage überschreitet jedoch mit der südöstlichen Gebäudeecke geringfügig die östliche Baugrenze und befindet sich insoweit im Bereich der privaten Grünfläche.

Zur Realisierung des Vorhabens wird die östliche Baugrenze aufgehoben; die nördliche und südliche Baugrenze werden bis an die östliche Grundstücksgrenze weitergeführt. Gleichzeitig wird die im östlichen Bereich des obengenannten Grundstückes parallel zur „Gustav-Böcker-Straße“ ausgewiesene „Private Grünfläche“ aufgehoben und stattdessen „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 3a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

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 Löschwasserversorgung, die Ver- und Entsorgung sowie der Immissionsschutz werden durch diese Änderung nicht berührt.

Auf den Grundstücken und deren unmittelbarer 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 von 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.

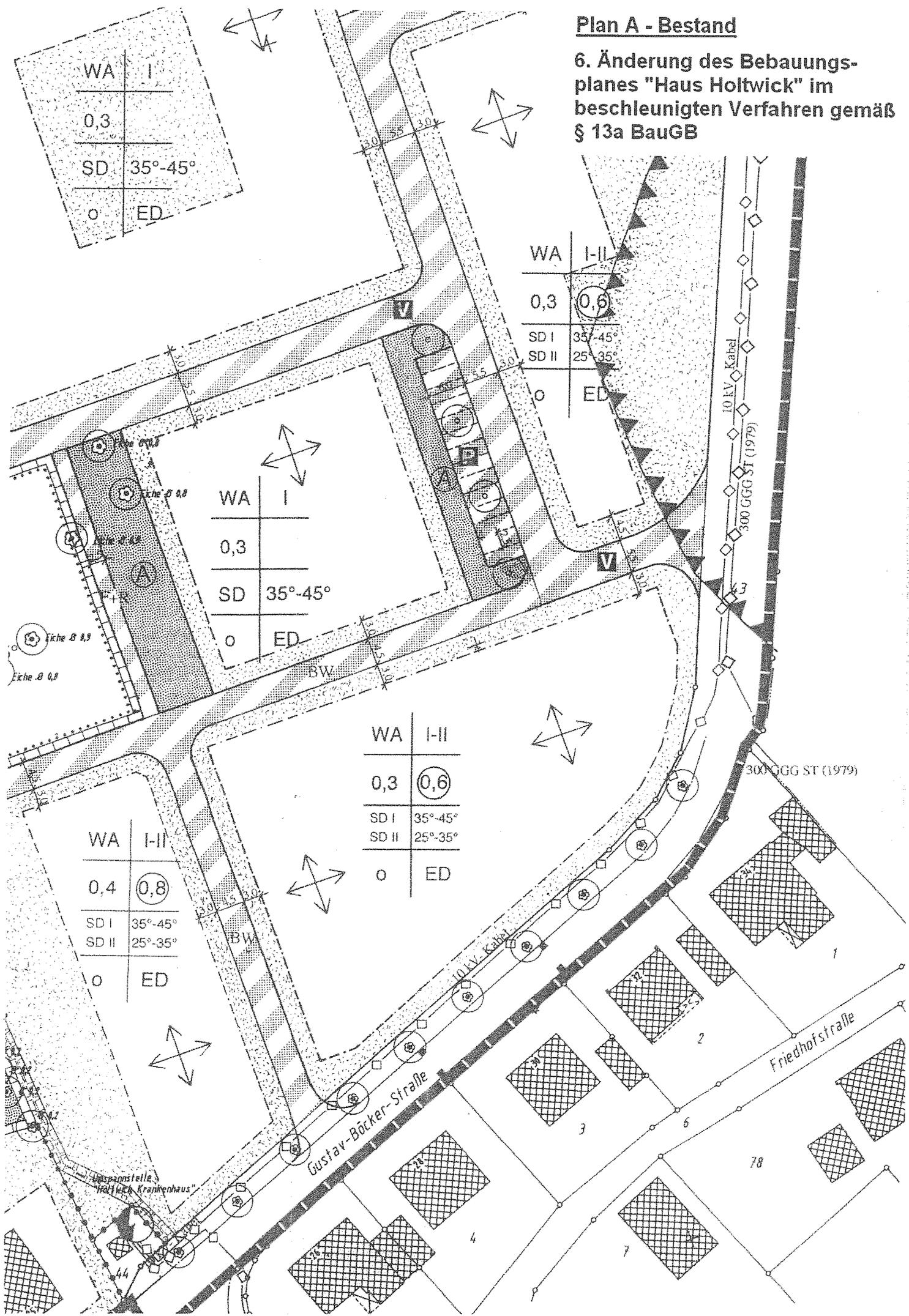
Der Artenschutz ist durch die Änderung nicht tangiert, da die geplante Terrasse auf der bereits vorhandenen Garage errichtet werden soll und somit keine weitere Versiegelung des Grundstückes vorgesehen ist.

Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld ist als Ausgleich für die aufgehobene private Grünfläche auf dem von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstück ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

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

Plan A - Bestand

6. Änderung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



WA	I
0,3	
SD	35°-45°
o	ED

WA	I-II
0,3	0,6
SD I	35°-45°
SD II	25°-35°
o	ED

WA	I
0,3	
SD	35°-45°
o	ED

WA	I-II
0,3	0,6
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°
o	ED

Exche Ø 0,3
Exche Ø 0,8
Exche Ø 0,9
Exche Ø 0,8

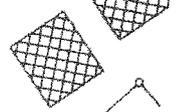
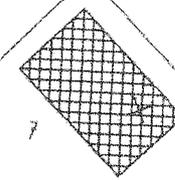
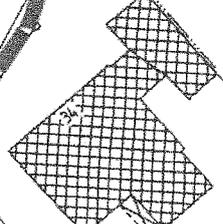
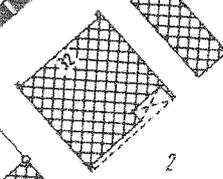
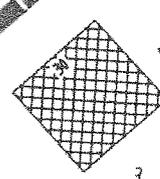
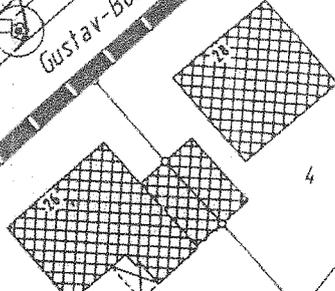
10KV Kabel
300 GGG ST (1979)

300 GGG ST (1979)

Gustav-Böcker-Straße

Friedhofstraße

Spannstelle
"Holtwick Krankenhaus"



Plan B - Änderungsplan

6. Änderung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

■ ■ ■ ■ ■ Änderungsbereich

--- Baugrenze

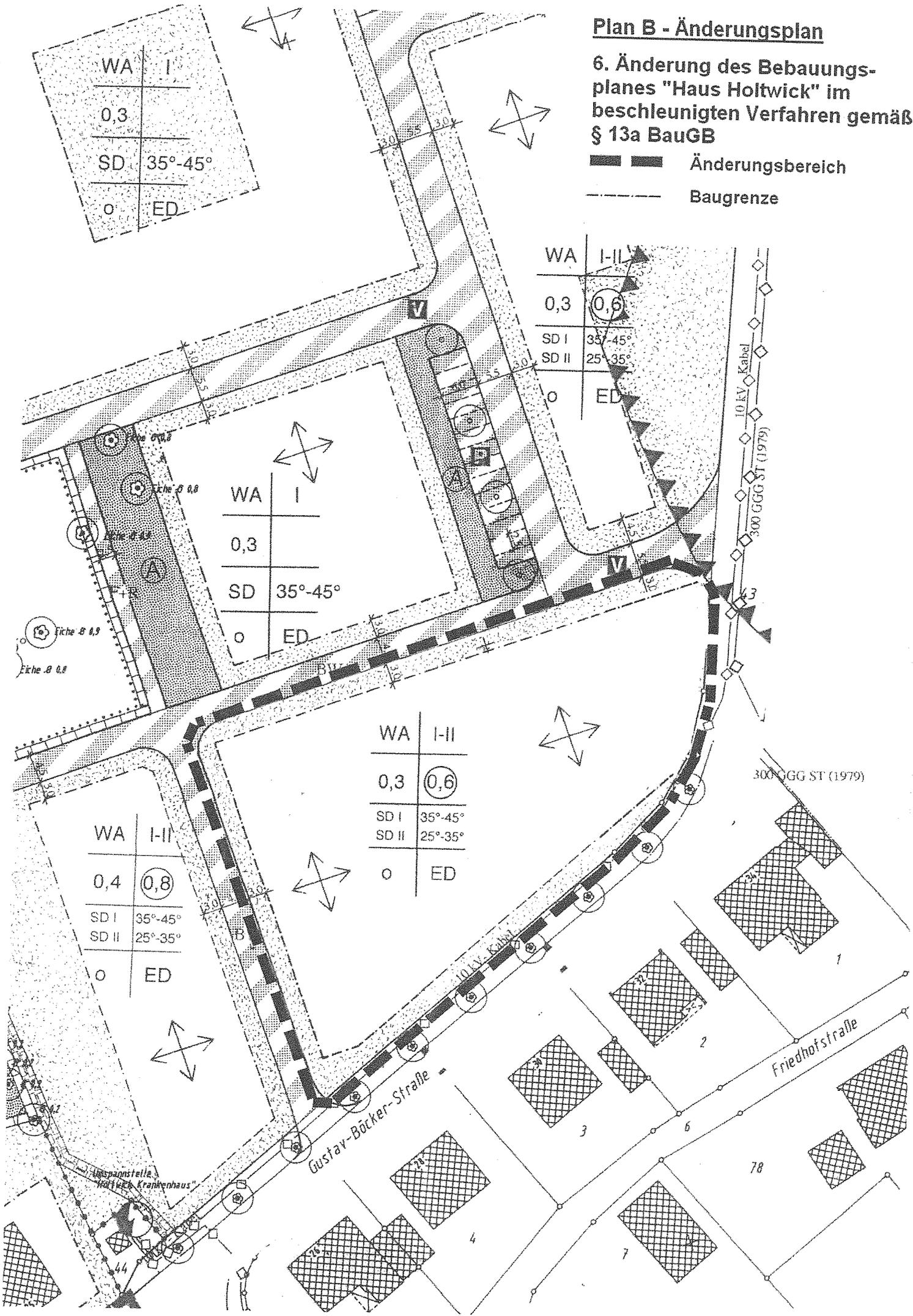
WA	I
0,3	
SD	35°-45°
o	ED

WA	I-II
0,3	0,6
SD I	35°-45°
SD II	25°-35°
o	ED

WA	I
0,3	
SD	35°-45°
o	ED

WA	I-II
0,3	0,6
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°
o	ED



Eiche Ø 0,8
Eiche Ø 0,8
Eiche Ø 0,8
Eiche Ø 0,8

300 GGG ST (1979)

10 KV Kabel

Gustav-Böcker-Strasse

Friedhofstrasse

Haus Holtwick
Krankenhaus