

GEMEINDE ROSENDAHL

Satzung
über die 8. 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 einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Planzeichnungen, zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ beschlossen.

§ 1

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstücke Nr. 112 und 113, welche im Eckbereich der Straßen „Prozessionsweg“/„Kreuzstraße“ gelegen sind.

§ 2

Für die im § 1 genannten Grundstücke wird

- a) die südwestliche Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze neu festgesetzt. Die neu festgesetzte Baugrenze ist dem beigefügten **Plan B** zu entnehmen.
- b) Für die durch die Änderung der Baugrenze geschaffene überbaubare Fläche wird die Festsetzung „Private Grünfläche“ aufgehoben und „WA“-Fläche festgesetzt.
- c) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf **0,4** festgesetzt.
- d) Die zulässige Dachneigung von bisher 35° - 45° auf **0° - 45°** festgesetzt sowie
- e) die gestalterische Festsetzung
„5. Bei freistehenden Einzelhäusern ist ein Verhältnis zwischen Giebelbreite und Trauflänge des Hauptbaukörpers von mindestens 1.1,125 einzuhalten“ 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 8. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstücke Nr. 112 und 113, welche im Eckbereich der Straßen „Prozessionsweg“/„Kreuzstraße“ gelegen sind.

Die Grundstücke werden planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Haus Holtwick“ abgedeckt.

Die Bauherrin möchte auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück Nr. 113 das bereits vorhandene Wohnhaus um eine Wohneinheit erweitern. Zudem ist vorgesehen, das Dach des Bestandsgebäudes durch Dachgauben mit einer Dachneigung von 0° (Flachdach) auszubauen.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ notwendig.

Der Bebauungsplan sieht für das oben genannte und das nordwestlich angrenzende Flurstück Nr. 112 eine Baugrenze in einem Abstand von 11 m zur Straße „Prozessionsweg“ vor. Daher ist es sinnvoll, auch das Flurstück Nr. 112 in den Änderungsbereich mit einzu beziehen.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Anbaues ist es erforderlich, die südwestliche Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze neu festzusetzen und die hier ausgewiesene „Private Grünfläche“ in „WA“- Fläche umzuwandeln.

Der große Abstand von 11 m zwischen der Straße „Prozessionsweg“ und der Baugrenze gilt entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes nur für die Flurstücke Nr. 112 und 113. Für die südöstlich angrenzenden Grundstücke ist im Bebauungsplan bereits ein Abstand von nur 4,50 m vorgesehen. Daher ist die Änderung städtebaulich zu vertreten.

Durch die Erweiterung der Bebauung ist es erforderlich, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 zu erhöhen. Eine GRZ von 0,4 wird üblicherweise in den Wohngebieten in Rosendahl festgesetzt und ist daher städtebaulich vertretbar.

Da das Dach des geplanten Anbaus, in Anlehnung an das Bestandsgebäude, eine Dachneigung von 30° erhalten soll, ist hierfür die Dachneigung zu ändern. Zudem soll das Bestandsgebäude um Dachgauben mit einer Dachneigung von 0° erweitert werden. Somit wird für den Änderungsbereich eine Dachneigung von 0° - 45° festgesetzt.

Die im Bereich der Straße „Prozessionsweg“ bestehenden Gebäude wurden zum Teil vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes errichtet und haben teilweise eine von diesem abweichende Dachneigung. Auch ein Gebäude mit einem Flachdach ist bereits vorhanden.

Die gestalterische Festsetzung

„5. Bei freistehenden Einzelhäusern ist ein Verhältnis zwischen Giebelbreite und Trauf-
länge des Hauptbaukörpers von mindestens 1.1,125 einzuhalten.“

wird ersatzlos gestrichen.

Sie wurde bereits in Absprache mit dem Kreis Coesfeld bei anderen Bauvorhaben im Baugebiet „Haus Holtwick“ nicht angewendet.

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 nicht bekannt.

Der Artenschutz ist durch die Änderung nicht tangiert, da sich die Grundstücke in einem gepflegten gärtnerischen Zustand befinden. Der vorhandene Baum auf dem Grundstück Nr. 113 wird durch das Bauvorhaben nicht tangiert.

Die nachfolgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist Bestandteil der Begründung. Das durch die Umwandlung der „Privaten Grünfläche“ in „WA-Gebiet“ entstehende Biotopwertpunktedefizit löst die Bauherrin durch den Kauf von Ökopunkten bei den Wirtschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld (WBC), ab.

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

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Bewertung des Eingriffs- und Ausgleiches erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe Eingriffsbewertung (Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW). In diesem Verfahren werden der Ausgangszustand der Fläche vor der Änderung (Bewertung 1) und der Zustand der Fläche gemäß den Festsetzungen der Änderung (Bewertung 2) ermittelt. Die hieraus resultierende Biotopwertdifferenz (Bewertung 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich des Eingriffs durch die Änderung im Plangebiet möglich oder anderweitig auszugleichen ist.

1. Ausgangszustand (Bewertung 1)

Für die Änderung der Festsetzung der einzelnen Teilflächen von „Private Grünfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“ (nachfolgend als Erweiterungsfläche bezeichnet) ist ein ökologischer Ausgleich erforderlich.

Da es für die „Private Grünfläche“ keine Festsetzung für die Bepflanzung gibt, wird hier ein strukturarmer Zier- und Nutzgarten angenommen. Dieser Biotoptyp wird im Planungszustand mit dem Grundwert 2 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der einzelnen Grundstücksflächen ergibt sich für die einzelnen Grundstücke folgende Berechnungen:

Flurstück Nr. 112 Erweiterung WA-Fläche: $144 (18 \times 8) \text{ m}^2 \times 2^* = 288$ Biotopwertpunkte

Flurstück Nr. 113 Erweiterung WA-Fläche: $176 (22 \times 8) \text{ m}^2 \times 2^* = 352$ Biotopwertpunkte

*x 2 (Grundwert Ausgangszustand)

Somit ergeben sich für die Erweiterungsfläche **640** Biotopwertpunkte

2. Änderung (Bewertung 2)

Die jeweiligen Erweiterungsflächen werden bewertet als Biotoptyp 1.0 (versiegelte Fläche). Dieser Biotoptyp wird im Planungszustand mit dem Grundwert 0 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln. Somit ergeben sich für alle Erweiterungsflächen **0** Biotopwertpunkte.

3. Biotopwertdifferenz (Bewertung 3)

Für die einzelnen Grundstücke ergeben sich folgende Biotopwertdefizite:
(Bestand (Bewertung 1) ./ Änderung (Bewertung 2))

Bestand **640** Biotopwertpunkte ./ Änderung **0** Biotopwertpunkte

insgesamt: **640** Biotopwertpunkte

Durch die Änderung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von 640 Biotopwertpunkten.

Das Biotopwertdefizit wird bis zum Satzungsbeschluss durch den Ankauf von Ökopunkten bei den Wirtschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld (WBC) durch die Bauherrin ausgeglichen.

8. Änderung des Bebauungsplans "Haus Holtwick)

Plan A Bestand



Plan B Neu

