

**Außenbereichssatzung
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Zum Bülten“ im Ortsteil Osterwick
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), und den §§ 2 Abs. 1, 10 und 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am die nachfolgende Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Zum Bülten“ im Ortsteil Osterwick, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnung mit Legende, beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Zum Bülten“ im Ortsteil Osterwick umfasst die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstücke Nr. 53, 54 und 55, welche im Außenbereich westlich der Straße „Zum Bülten“ gelegen sind.

§ 2

In dem in § 1 festgesetzten Geltungsbereich kann der Errichtung zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe werden im Geltungsbereich der Satzung nicht zugelassen.

Die Anwendung des § 35 Absatz 4 BauGB bleibt durch die Satzung unberührt.

§ 3

Für den im § 1 genannten Geltungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

Höchstzahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Traufhöhe (TH) maximal	6,50 m
Firsthöhe (FH) maximal	10,50 m

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut) wird auf max. 6,50 m, die Firsthöhe auf max. 10,50 m jeweils über Geländeoberkante begrenzt.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist zulässig.

Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung des Grenzabstandes zulässig, jedoch **nicht** zwischen Straßenfläche und der der Straßenfläche zugeordneten Baugrenze

Die Baugrenzen werden entsprechend der beigefügten Planzeichnung festgesetzt.

§ 4

Wohnnutzungen im Geltungsbereich genießen den immissionsschutzrechtlichen Schutzbereich eines Dorfgebietes nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

§ 5

Die beigefügte Planzeichnung mit Legende und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 6

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung
zur
Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Zum Bülden“ im Ortsteil Osterwick

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Zum Bülden“ im Ortsteil Osterwick umfasst die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstücke Nr. 53, 54 und 55, welche im Außenbereich westlich der Straße „Zum Bülden“ gelegen sind.

Vorhaben/Ziel der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstück Nr. 53 möchte südöstlich des auf dem Grundstück vorhandenen Einfamilienhauses ein Wohnhaus für seinen Sohn errichten. Auch auf den südlich angrenzenden Grundstücken ist es aufgrund deren Größe und des Zuschnittes der Grundstücke möglich, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein weiteres Wohngebäude für die nachfolgende Generation zu errichten.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Zum Bülden“ im Ortsteil Osterwick notwendig. Der Erlass dieser Satzung soll die planungsrechtliche Grundlage zur Verwirklichung der geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bilden. Aus diesem Grund besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Für Vorhaben innerhalb des im § 1 genannten Geltungsbereichs wird Folgendes festgesetzt:

Höchstzahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut) wird auf max. 6,50 m, die Firsthöhe auf max. 10,50 m jeweils über Geländeoberkante begrenzt.

Die Dachneigung und gestalterische Festsetzungen werden nicht vorgegeben.

Neben Einzelhäusern werden Doppelhäuser zugelassen, damit auch ein Wohnhaus als Anbau an ein bestehendes Gebäude errichtet werden kann. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig, um eine übermäßige Verdichtung zu verhindern.

Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung des Grenzabstandes zulässig, jedoch **nicht** zwischen Straßenfläche und der der Straßenfläche zugeordneten Baugrenze

Die Ausnutzung der Baugrundstücke darf maximal 40% des Baugrundstückes betragen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist zulässig.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die überbaubare Fläche in Anpassung an die vorhandene Situation im Plangebiet begrenzt. Hierbei wurde auch ein ausreichender Abstand zum Fahrbahnrand der Landstraße (L 571) mit berücksichtigt.

Da es sich in diesem Bereich ausschließlich um eine bestehende Wohnbebauung handelt, werden kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe nicht zugelassen.

Erschließung

Die Erschließung der obengenannten Grundstücke erfolgt über die Straße „Zum Bülden“.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die bestehenden Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt durch den vorhandenen Mischwasserkanal der zur Kläranlage Osterwick führt.

Altlasten

Altlasten sind nicht vorhanden.

Immissionsschutz

Wohnnutzungen im Satzungsbereich genießen den immissionsschutzrechtlichen Schutzbereich eines Dorfgebietes nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Löschwasserversorgung

Für das Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 cm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen.

Die erste Löschwasserversorgung wird durch die in den Feuerwehrfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr vorhandene Löschwassermenge von 9.700 Liter abgesichert. Sollten diese Wassermengen nicht ausreichen kann das öffentliche Trinkwassernetz zur Löschwasserversorgung genutzt werden. Zur Löschwasserentnahme sind die eingebauten Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsplatz W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägige DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

Direkt vor dem Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstück Nr. 53 befindet sich der Hydrant HR 340. Die Messung des Durchflusses an diesem Hydranten durch die Stadtwerke Coesfeld ergab eine Durchflussmenge von 65 m³/h. Damit ist die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung 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.

Kampfmittel

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.

Artenschutz

Der Artenschutz wurde von einem Gutachter geprüft. Das Gutachten ist dieser Begründung als **Anlage I** beigefügt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Artenschutzes zu erwarten sind.

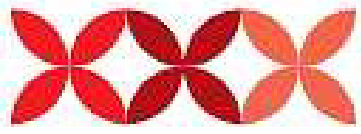
Umweltbelange

Die Änderung der Außenbereichssatzung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB. Die gemäß § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit der Außenbereichssatzung werden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zugelassen, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden ist. Daher sind bei zukünftigen Genehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 15 BNatSchG nachzuweisen.

- Entwurf -



Gemeinde Rosendahl

**Aufstellung der Außenbereichssatzung "Zum Bülden"
im Ortsteil Osterwick gemäß § 35 Abs. 5 Baugesetzbuch
(BauGB)**



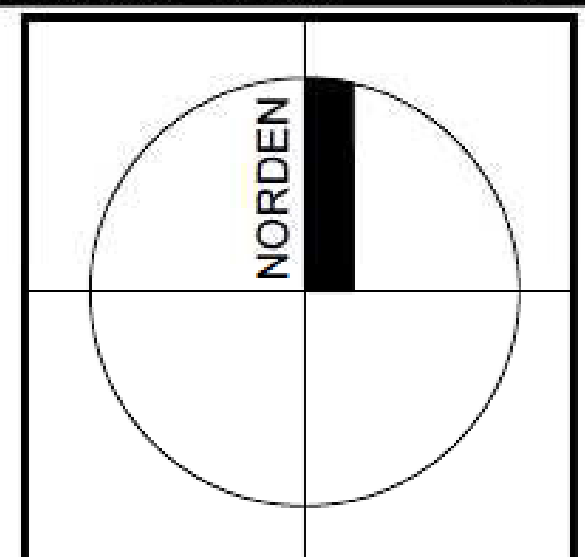
Planübersicht

----- Plangebiet

Gemarkung Osterwick

Flur 14, Flurstücke Nr. 53, 54 und 55

Stand: 20. März 2014

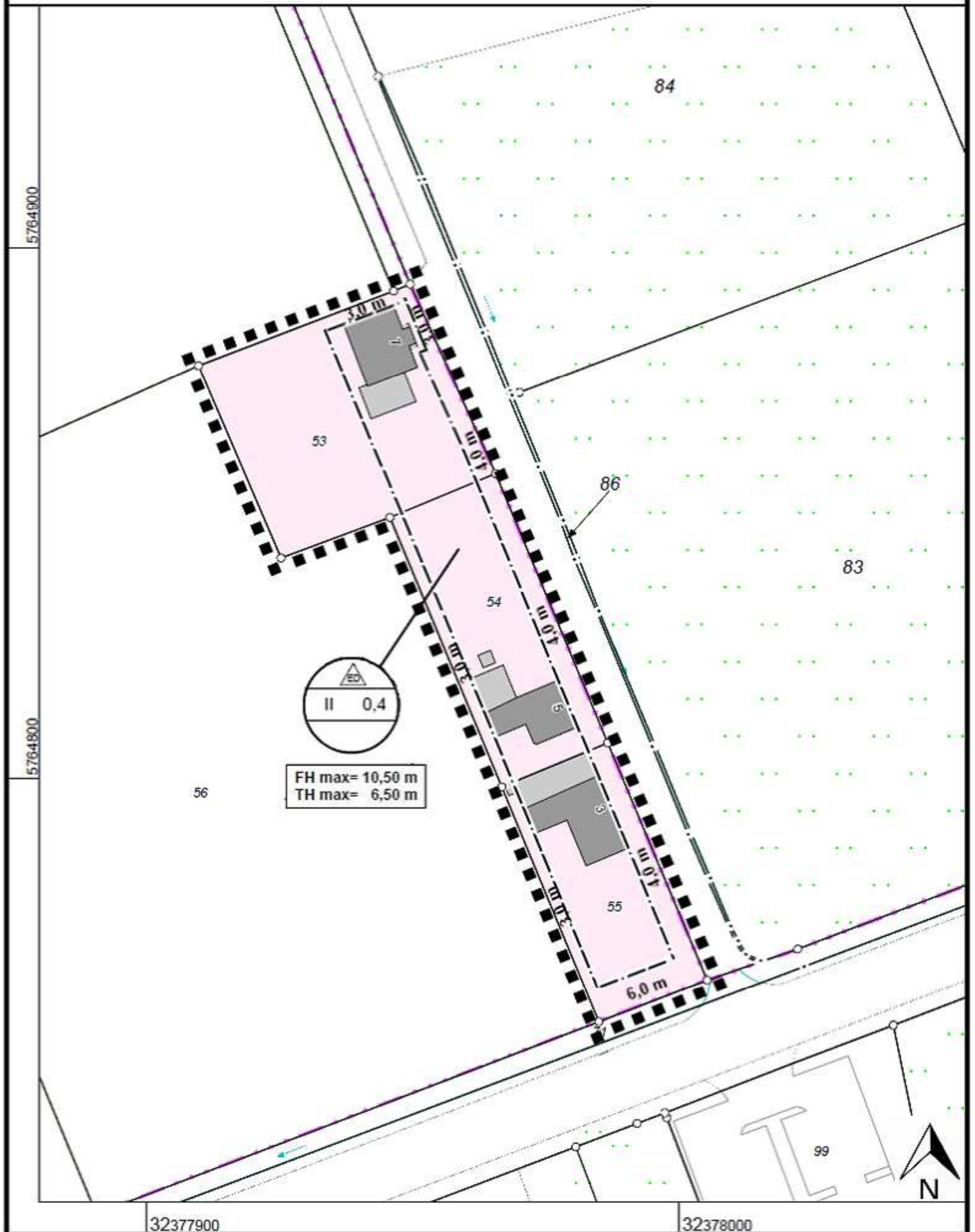




Gemeinde Rosendahl

Aufstellung der Außenbereichssatzung "Zum Bülten"
im Ortsteil Osterwick gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Planzeichnung



Legende

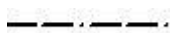
Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl; die Überschreitung der GRZ bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig
- TH max = Maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut) über Geländeoberkante
- FH max = Maximale Firsthöhe über Geländeoberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

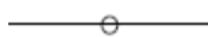


Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Bestandsdarstellungen und Hinweise



Vorhandene Flurstücksgrenze

123

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude