

GEMEINDE ROSENDAHL

**Satzung  
über die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil 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 und Begründung, zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick beschlossen.

**§ 1**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 14 Nr. 133, 135, 218, 229, 307, 314, 332, 333, 429, 433, 434 und 435, welche zwischen den Straßen „Alte Landstraße“, „Legdener Straße“ (B 474) und „Gescherer Straße“ (K 34) gelegen sind.

**§ 2**

Für die im § 1 Grundstücke gilt weiterhin folgende textliche Festsetzung:

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50 cm über der endgültigen Straßenkrone liegen.

Alle weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ werden für die im § 1 genannten Grundstücke aufgehoben.

**§ 3**

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ weiter.

**§ 4**

Die beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 5**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

**Begründung**  
**zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstücke Nr. 133, 135, 218, 229, 307, 314, 332, 333, 429, 433, 434 und 435, welche zwischen den Straßen „Alte Landstraße“, „Legdener Straße“ (B 474) und „Gescherer Straße“ (K 34) gelegen sind.

Die Grundstücke werden planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick abgedeckt.

Für diesen Bereich sieht der Bebauungsplan „Gartenstiege“ folgende textliche Festsetzungen vor:

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über der endgültigen Straßenkrone liegen. Drepel sind grundsätzlich nicht zulässig, außer bei den Gebäuden für die eine Dachneigung von 50° vorge schrieben ist. Das Maß von Oberkante Betondecke bis Oberkante Fußpfette darf in diesen Fällen 60 cm nicht überschreiten.
2. Die Gebäude sind in Verblendbauweise zu errichten. Untergeordnete Flächen können andersartig gestaltet werden. Für die Dacheindeckung sind dunkle bis mittlere Farbtöne zu verwenden. Nebenanlagen erhalten Flachdächer rund sind, soweit sie aneinander gebaut werden, in der Höhe und äußeren Gestaltung einander anzupassen.
3. Die als Wohn- und Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgärten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur durch eine höchstens 10 cm hohe Randeinfassung abgegrenzt werden. Bei event. Einfriedung der Grundstücke außerhalb der Wohn- und Vorgärtenbereiche darf nur durch Zäune mit Hinterpflanzung oder Hecken, nicht durch Mauerwerk erfolgen.
4. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall von den in Punkt 3. genannten Festsetzungen nach anhören der Gemeinde gemäß § 103 (4) BauONRW, Ausnahmen zulassen.

Ein Bauherr möchte auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 14, Nr. 135 ein Wohnhaus errichten. Für die Realisierung dieses Gebäudes ist es notwendig, die im Bebauungsplan vorgesehene Drepelhöhe zu ändern und einen Putzbau zuzulassen.

Da die vorstehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ den heutigen Wünschen der Bauherren insbesondere im Hinblick auf die Drepelhöhe und die Gestaltung des Gebäudes nicht mehr entsprechen, werden diese für den Änderungsbereich aufgehoben. Lediglich die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bleibt bestehen, um hier Auswüchse zu vermeiden.

Städtebaulich ist diese Änderung zu vertreten, da der Baukörper weiterhin durch die Festsetzung einer Dachneigung und der Geschoszahl begrenzt bleibt.

Zudem werden die Festsetzungen zur Vorgartengestaltung aufgehoben, da diese nicht mehr zeitgemäß sind.

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 Bebauungsplanänderung 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 Naturschutz und der Artenschutz werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert, da sich diese lediglich auf die Höhe der Traufe und die Außengestaltung der Gebäude bezieht.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ weiter.