

**Satzung**  
**über die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“**  
**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 9. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ beschlossen.

**§ 1**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück Nr. 27, welches im Eckbereich der Straßen „Zum Wiedel“ und „Wentrupstraße“ gelegen ist.

**§ 2**

Für den im § 1 genannten Änderungsbereich werden alle bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ aufgehoben.

**§ 3**

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

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA)
- b) eine Grundflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen.
- c) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
- d) eine Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut
- e) eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau,
- f) offene Bauweise (o)
- g) eine überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem beigefügten Plan B –Änderung–
- h) Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig.
- i) Private Grünfläche (Vorgartenfläche) entsprechend dem beigefügten Plan B – Änderung–

#### **§ 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 9. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)**

#### **Geltungsbereich**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück Nr. 27, welches im Eckbereich der Straßen „Zum Wiedel“ und „Wentrupstraße“ gelegen ist.

#### **Vorhaben/Ziel der Planung**

Der Bauherr beabsichtigt die Teilung des Grundstückes und die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport im südlichen Bereich. Zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes soll das neu zu errichtende Gebäude möglichst dicht an der südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Das geplante Bauvorhaben dient der Innenverdichtung vorhandener Wohngebiete und entspricht damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch. Zur Realisierung des Bauvorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ erforderlich und somit ein Planungserfordernis gegeben.

Der Bebauungsplan „Hiddings Esch“ ist 1974 in Kraft getreten und erhält daher für die damalige Zeit noch übliche enge Festsetzungen. Daher werden für den Änderungsbereich alle bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgehoben.

Stattdessen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA)
- b) eine Grundflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen.
- c) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
- d) eine Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeneiveau. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut
- e) eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeneiveau,
- f) offene Bauweise (o)
- g) eine überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem beigefügten Plan B –Änderung–
- h) Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig.
- i) Private Grünfläche (Vorgartenfläche) entsprechend dem beigefügten Plan B – Änderung–

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung/Gestaltungsfestsetzungen**

Für das Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, um die bereits vorhandene durchgängige Struktur der reinen Wohnhausbebauung des Plangebietes zu erhalten und zu sichern und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

Zudem wird eine zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Entsprechend der vom Bauherrn aktuell gewünschten Bauweise werden eine maximale Firsthöhe von 9,50 m und eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.

Da das vorgenannte Grundstück größer als 1.000 qm ist, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 (entsprechend der Obergrenze gemäß § 13 BauNVO) festgesetzt.

Es wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen.

Entsprechend der derzeit üblichen Praxis werden keine Gestaltungsfestsetzungen mehr getroffen. Auch die Festsetzung der Firstrichtung wird aufgehoben.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der bisherigen Planung.

### **Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die bereits vorhandene ausgebaute Straße „Zum Wiedel“ gesichert.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss der Grundstücke an das vorhandene Gas-, Strom-, Wasser- und Kanalnetz und die sonstigen Entsorgungseinrichtungen sichergestellt.

### **Löschwasserversorgung**

Für das Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/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 einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

In ausreichender Nähe zum Änderungsbereich befindet sich der Hydrant HR 232 mit einer Durchflussmenge von 85 m<sup>3</sup>/h. Ein weiterer Hydrant (HR 228) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

### **Immissionsschutz**

Das Grundstück liegt mittig in einem Wohngebiet. Immissionen, die auf dieses Wohngebiet einwirken, sind nicht bekannt.

### **Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Denkmale**

Auf dem Grundstück und dessen 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.

### **Belange von Natur- und Landschaft**

Entsprechend der ursprünglichen Planung wird zu den Erschließungsstraßen hin jeweils eine Vorgartenfläche von 5 m Breite als private Grünfläche festgesetzt.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine Einzelhausbebauung mit einem lang gezogenen rückwärtigen Gartenbereich, der vorwiegend als Rasenfläche gestaltet ist.

Der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff gilt aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und ist somit zulässig.

### **Artenschutz**

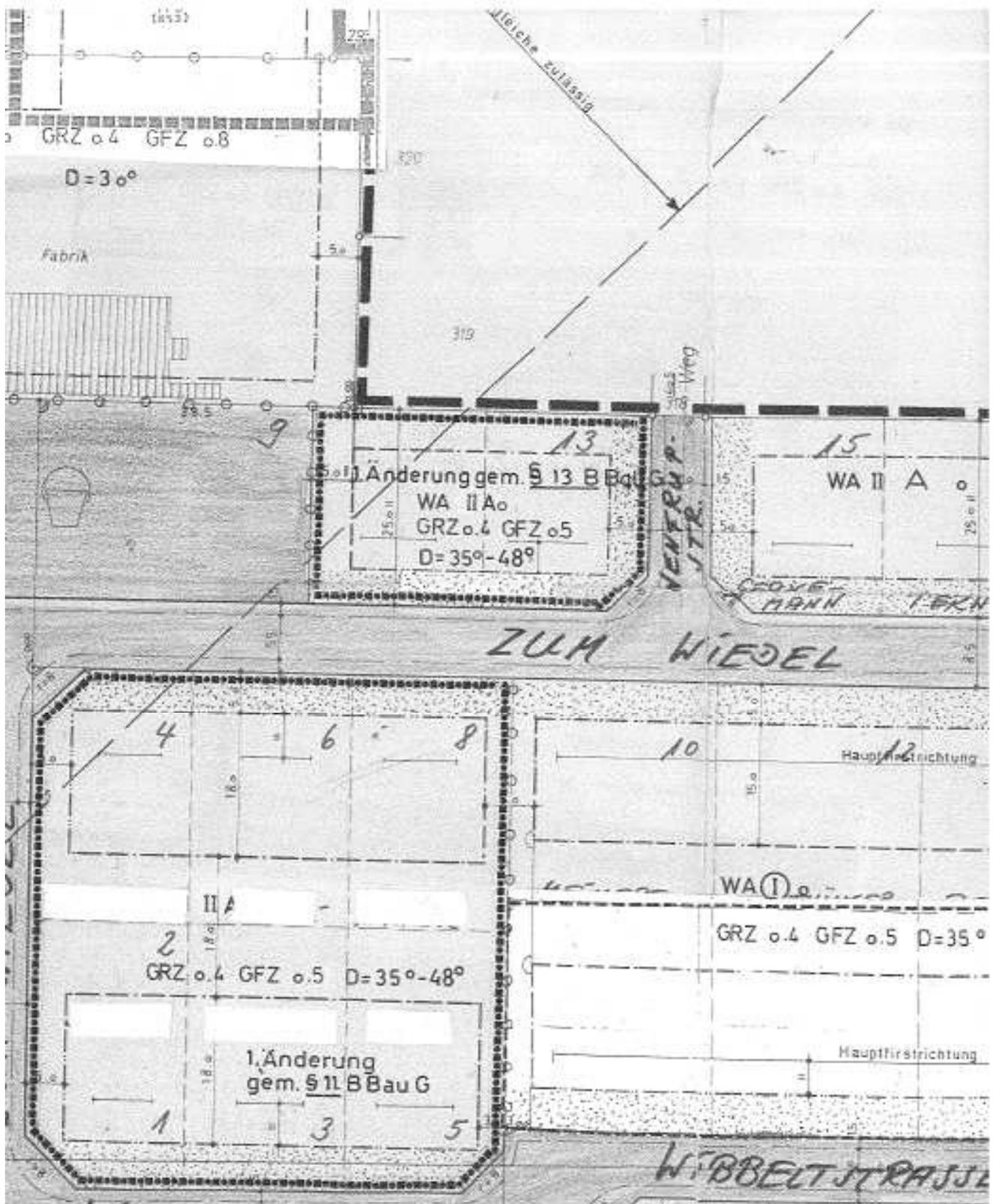
Der Artenschutz wird in diesem Bereich nicht tangiert. Der Garten besteht fast ausschließlich aus einer gepflegten Rasenfläche. Nistmöglichkeiten für Vögel sind hier nicht vorhanden.

### **Umweltprüfung**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB.

# Plan A - Bestand

## Bebauungsplan "Hiddings Esch" im Ortsteil Osterwick



## Plan B

### 9. Änderung des Bebauungsplanes "Hiddings Esch" im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

■■■■■■ Änderungsbereich

