

Satzung
über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“
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) - jeweils in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am die nachfolgende Satzung, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen, zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick beschlossen:

§ 1

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke Nr. 164 bis 170, 173, 194, 195, 197 und 198.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Süden durch die Straße „An der Linde“,
im Westen durch die „Kreuzstraße“,
im Norden durch die Straße „In de Kämp“,
im Osten durch die Straße „Im Kreuzkamp“.

§ 2

Für die in § 1 genannten Grundstücke wird die zeichnerischen Festsetzungen Satteldach (SD) und die Dachneigung (35° 45°) aufgehoben.

§ 3

Die beigelegten Planzeichnungen (**Plan A** – Bestand –; **Plan B** – Änderung –) und die Begründung sind Bestandteil der Satzung.

§ 4

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

§ 5

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

**Begründung
zur 6. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes „Haus Holtwick“**

Das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück Nr. 198 ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Dieses soll im nördlichen Bereich um einen eingeschossigen Anbau mit einem Walmdach erweitert werden. Das Grundstück wird durch den Bebauungsplan „Haus Holtwick“ planerisch abgedeckt.

Der Bauherr möchte ein niedriges Walmdach errichten, damit das Dach des Anbaus nicht bis in die Fenster des Dachgeschosses des Wohnhauses ragt. Um die geplante Bebauung realisieren zu können, ist es notwendig, die vorgesehene Dachform (Satteldach) zu ändern.

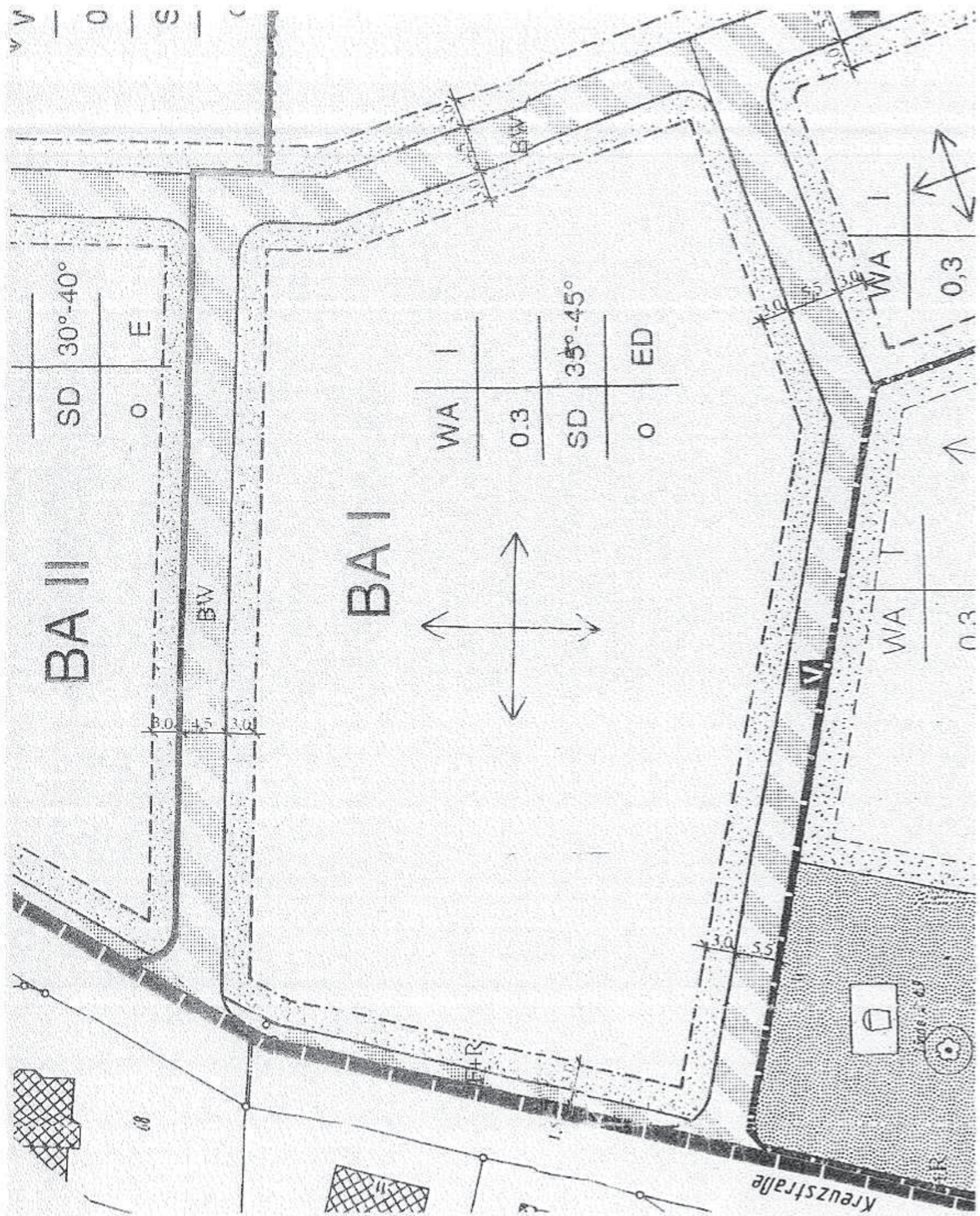
Städtebaulich ist diese Änderung zu vertreten, da durch die vielen Änderungen im Bebauungsplan „Haus Holtwick“ bereits in unmittelbarer Nähe zu dem Wohnhaus verschiedene Dachformen, auch Walmdächer, vorhanden sind. Deshalb soll die Festsetzung der Dachform aufgehoben werden. Da es im Umfeld des o.a. Bauvorhabens bereits unterschiedliche Dachformen gibt, soll die Aufhebung der festgesetzten Dachform (SD) auch für die übrigen Grundstücke zwischen der „Kreuzstraße“, der Straße „In de Kämp“, der Straße „Im Kreuzkamp“ und der Straße „An der Linde“ durchgeführt werden.

Der Änderungsbereich ist bis auf eine Gartenfläche vollständig bebaut. Um auch für zukünftig geplante Anbauten niedrigere Dächer oder auch ein Flachdach realisieren zu können, wird zudem die Festsetzung der Dachneigung aufgehoben. Auch dieses ist städtebaulich vertretbar.

Auswirkungen auf Natur- und Landschaft und den Artenschutz ergeben sich nicht, da es sich lediglich um eine gestalterische Festsetzung handelt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem vereinfachten Verfahren von der Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

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

Plan A - Bestand



Plan B - Änderung

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
"Haus Holtwick" im Ortsteil Holtwick

■■■■■ Änderungsbereich

