

Satzung
über die 5. Änderung im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ 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, Begründung und Planzeichnungen, zur 5. Änderung im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ im Ortsteil Holtwick beschlossen.

§ 1

Die 5. Änderung im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 4, Flurstück Nr. 112 welches im südöstlichen Bereich der „Handwerkerstraße“ gelegen ist.

§ 2

Für den im § 1 genannten Änderungsbereich wird die **Baukörperhöhe** von bisher maximal 10,00 m auf **12,00 m** erhöht.

§ 4

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

§ 5

Im Übrigen gelten alle sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ weiter.

§ 6

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

zur 5. Änderung im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)

Geltungsbereich

Die 5. Änderung im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 4, Flurstück Nr. 112, welches im südöstlichen Bereich der „Handwerkerstraße“ im Ortsteil Holtwick gelegen ist.

Vorhaben/Ziel der Planung

Der Bauherr beabsichtigt die Aufstockung seines Verwaltungsgebäude auf 11,10 m. Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich eine Baukörperhöhe von maximal 10,00 m, bezogen auf die Oberkante des Niveaus der zugeordneten Erschließungsstraße vor.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern.

Neu festgesetzt wird eine Baukörperhöhe von maximal 12,00 m. Der Bezugspunkt wird beibehalten.

Die Änderung bleibt auf das Flurstück Nr. 112 beschränkt, da für die westlich angrenzenden Gewerbegrundstücke lediglich eine Dreigeschossigkeit, aber keine Baukörperhöhe festgesetzt ist und für die südwestlich angrenzenden Grundstücke separate Bauleitpläne gelten.

Daher ist es städtebaulich vertretbar, die Baukörperhöhe auf 12,00 m festzusetzen und die Änderung auf ein Grundstück zu beschränken.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die bereits vorhandene ausgebaute „Handwerkerstraße“ 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

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 befinden sich die Hydranten HR 7 und HR 8. Der auch in unmittelbarer Nähe befindliche Hydrant (HR 85) hat eine Durchflussmenge von 55 m³/h. Zudem wird die Löschwasserversorgung durch die im Bereich Ecke Handwerkerstraße/Waldweg vorhandene Zisterne sichergestellt.

Immissionsschutz

Durch die Änderung wird lediglich die maximal zulässige Baukörperhöhe erhöht. Hierdurch wird der Immissionsschutz nicht tangiert.

Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt.

Denkmale

Auf dem Grundstück und dessen unmittelbarer Umgebung gibt es keine Denkmale bzw. Bodendenkmale. Treten bei Bodenerbeiten 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 Kampfmittelbe-seitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

Belange von Natur- und Landschaft/Artenschutz

Das Gewerbegrundstück ist größtenteils versiegelt. Auf dem Grundstück befinden sich noch einzelne Bäume. Da durch die Änderung aber lediglich die Baukörperhöhe geändert wird, ist der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff geringfügig und gilt aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und ist somit zulässig.

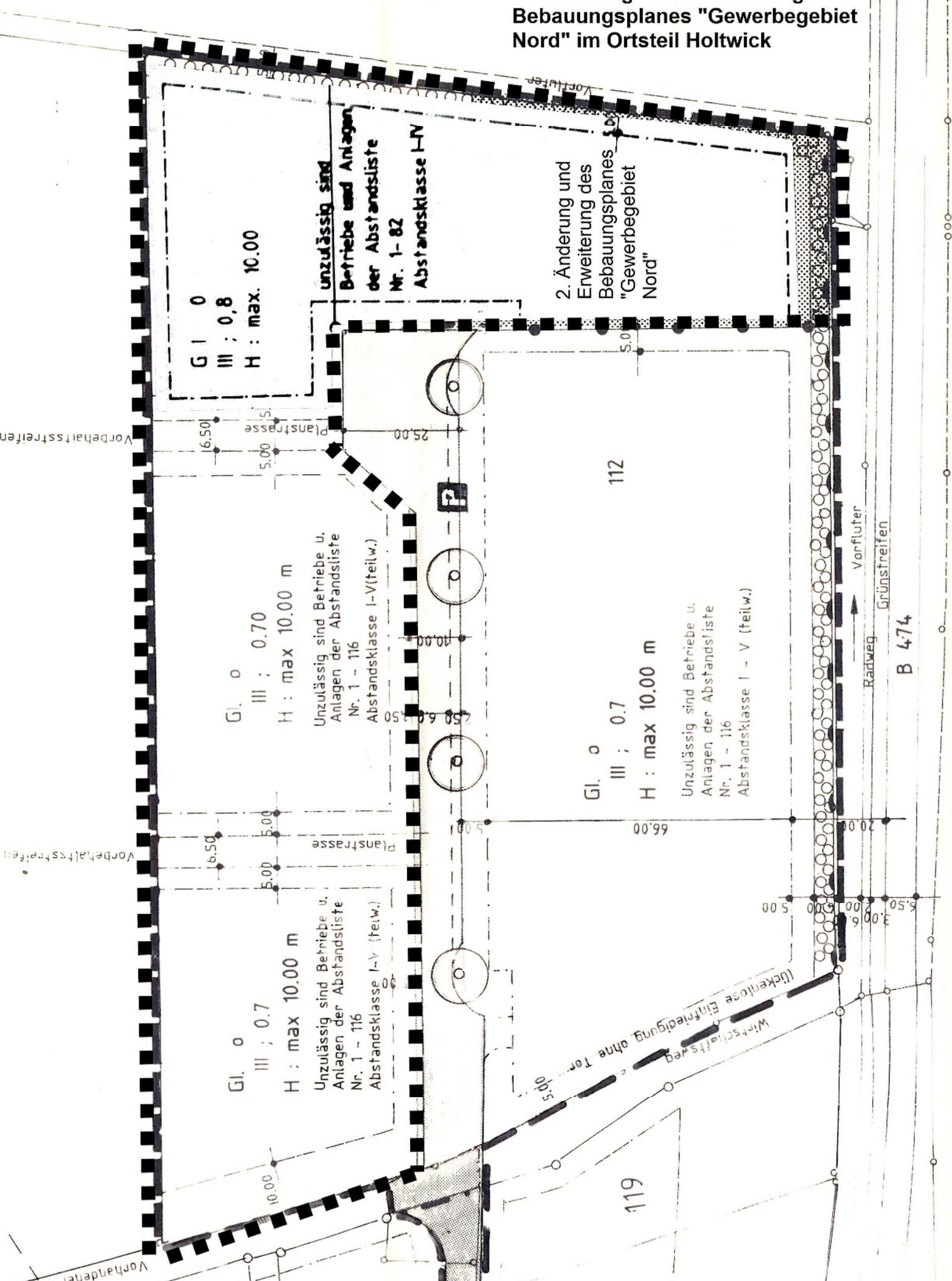
Der Artenschutz wird durch die Planänderung ebenfalls nicht tangiert.

Umweltprüfung

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

Plan A - Bestand

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord" im Ortsteil Holtwick



B 474

