

Satzung
über die 10. 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, Begründung und Planzeichnungen, zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick beschlossen.

§ 1

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstücke Nr. 424 und 425, welche nördlich der „Gescherer Straße“ gelegen sind.

§ 2

Für den im § 1 genannten Änderungsbereich werden alle bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ 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 so wie Nebenanlagen zugelassen.
- c) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
- d) eine Traufhöhe (TH) von maximal 6,50 m, bezogen auf das derzeitig gewachsene Geländeniveau. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht auf gehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut
- e) eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,50 m, bezogen auf das derzeitig 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.

§ 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 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)

Geltungsbereich

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstücke Nr. 424 und 425, welche nördlich der „Gescherer Straße“ gelegen sind.

Vorhaben/Ziel der Planung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport. Geplant ist ein Haus in Rahmen und Massivbauweise, einer Dachneigung von 25° und einer Traufhöhe von 5,72 m.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ erforderlich und somit ein Planungserfordernis gegeben.

Der Bebauungsplan „Gartenstiege“ ist 1969 in Kraft getreten und erhält daher für die damalige Zeit noch übliche enge Festsetzungen. Zwischenzeitlich gibt es schon mehr als 50 Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan, der auch von seinen Festsetzungen her nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Bauen entspricht.

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 6,50 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländenniveau. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut
- e) eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,50 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländenniveau,
- 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.

Diese Festsetzungen entsprechen denen, die in neuen Baugebieten zwischenzeitlich üblicherweise festgesetzt werden und auch Maßstab sind für aktuelle Festsetzungen in Bebauungsplänen auf dem Gebiet der Gemeinde Rosendahl.

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 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 mit den derzeit in der Gemeinde Rosendahl üblichen Festsetzungen bezüglich First- und Traufhöhe; maximale Firsthöhe von 10,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m.

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.

Die südliche Baugrenze wird im Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze und die nördliche Baugrenze wird im Abstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke zu erweitern.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die „Gescherer Straße“ gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches 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 m³/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 100 mit einer Durchflussmenge von 95 m³/h. Ein weiterer Hydrant (HR 99) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Immissionsschutz

Der Immissionsschutz ist von den Änderungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Altlasten

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Denkmale

Auf den vorgenannten Grundstücken 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

Der durch die Bebauungsplanänderung 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 dem Änderungsbereich nicht tangiert. Das Flurstück Nr. 424 wird seit Jahren als Schafsweide genutzt.

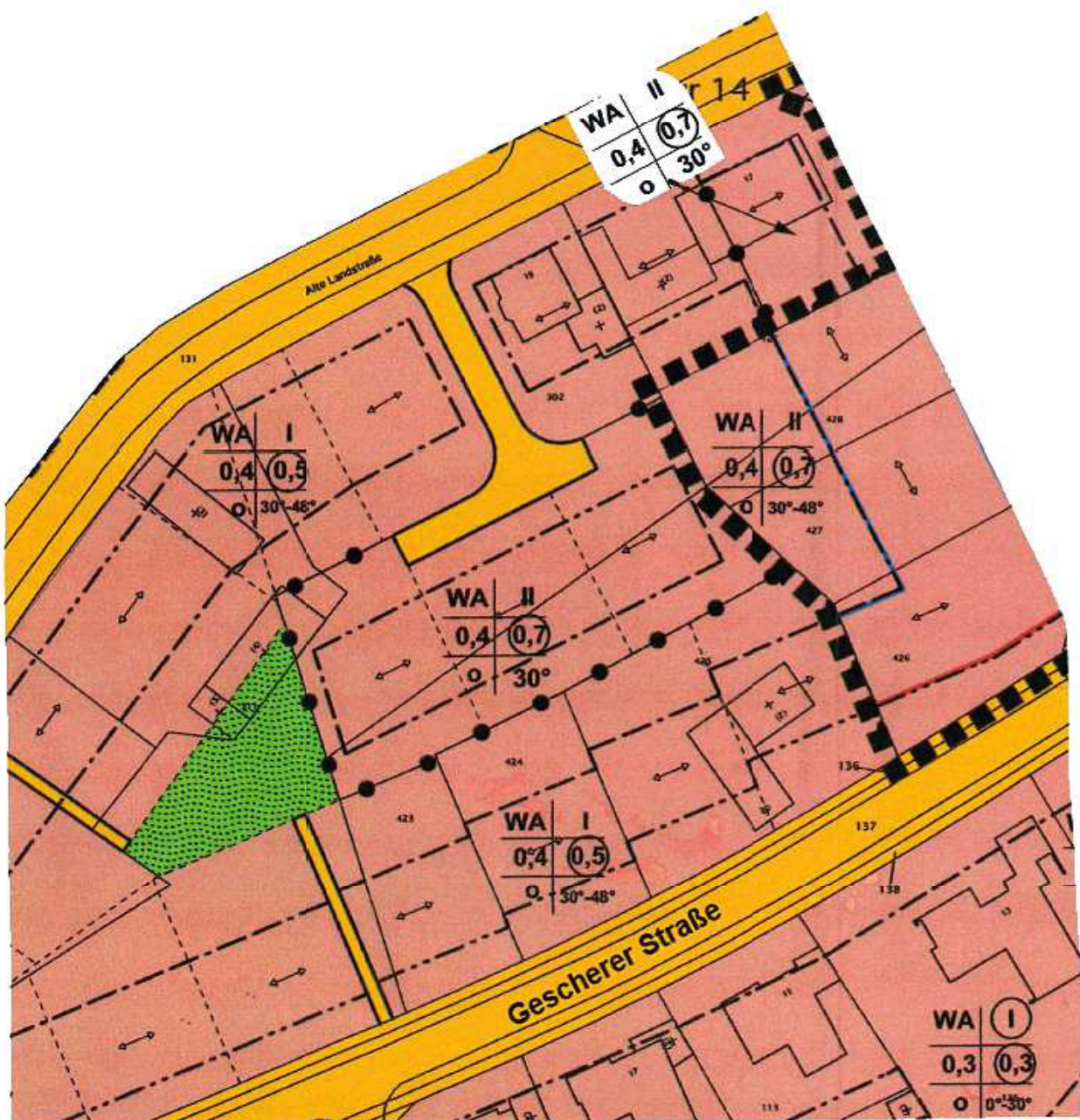
Auf dem Flurstück Nr. 425, das überwiegend mit gepflegten Rasenflächen gestaltet ist, sind im östlichen Randbereich Einzelbäume vorhanden, die Nistmöglichkeiten für Vögel bieten. Sollten auf diesem Grundstück Baumaßnahmen stattfinden, so dürfen diese erst nach der Brutzeit der Vögel ab September eines Jahres beginnen.

Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB.

Plan A -Bestand

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
"Gartenstiege" im Ortsteil Holtwick



Plan B - Änderung

10. Änderung des Bebauungsplanes
"Gartenstiege" im Ortsteil Holtwick im
bescheunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

■ ■ ■ ■ ■ Änderungsbereich

----- Baugrenze

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

