

**Satzung
über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
„Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick**

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), in der zurzeit geltenden Fassung, den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) - in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am die nachfolgende Satzung, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen, zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick beschlossen:

§ 1

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes „Kleikamp II“.

§ 2

Für das in § 1 genannte Plangebiet wird

- a) die bisher zulässige Dachneigung von 35° - 45° auf 0° - 45° erweitert und
- b) die vorgegebene Firstrichtung gestrichen.

§ 3

Folgende textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ **werden ersatzlos gestrichen:**

B FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich können ausnahmsweise abweichende Firstrichtungen zugelassen werden.

2. DACHFORM

In dem mit WA 1/ WA 2 gekennzeichneten Bereich sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m - Länge des Walms) mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich können darüber hinaus Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden.

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

3. AUSSENWANDFLÄCHEN

In dem mit WA 1/ WA 2 gekennzeichneten Bereich sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude als Sicht- / Verblendmauerwerk oder Putzbau auszuführen.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich können darüber hinaus Holz- und Fachwerkhäuser zugelassen werden.

Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen.

4. DACHEINDECKUNG

Die Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen der Farbrichtung rot, braun, anthrazit /schwarz einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Zulässig sind ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Material auszuführen.

5. DACHAUSBILDUNG

Dachaufbauten müssen mindestens 30° Dachneigung haben und sind in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen und 1,50 m unterhalb des Firstes zulässig.

6. VORGARTEN/EINFRIEDUNGEN

Feste Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m.

§ 4

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick weiter.

§ 5

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

§ 6

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung
zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“
im Ortsteil Osterwick

Das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 16, Flurstück Nr. 330 ist im nordwestlichen Bereich des Wohngebietes „Kleikamp II“ gelegen und wird durch den Bebauungsplan „Kleikamp II“ planungsrechtlich abgedeckt.

Ein Bauherr möchte auf dem Erbpachtgrundstück einen ebenerdigen Bungalow mit einem flach geneigten Dach errichten.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist es notwendig, die Dachneigung von 35°- 45° auf 0°- 45° auszuweiten und die Festsetzungen zur Dachform und Dacheindeckung ersatzlos zu streichen.

Da es im südlichen Bereich des Bebauungsplanes bereits zulässig ist, andere Dachformen mit einer geringeren Dachneigung zu realisieren, erfolgt die Änderung nunmehr für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes „Kleikamp II“. Die Abgrenzung des Planbereiches ist dem der Satzung beigefügten Plan B zu entnehmen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es darüber hinaus sinnvoll, folgende gestalterischen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Kleikamp II“ zu streichen.

B FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich können ausnahmsweise abweichende Firstrichtungen zugelassen werden.

2. DACHFORM

In dem mit WA 1/ WA 2 gekennzeichneten Bereich sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m - Länge des Walms) mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich können darüber hinaus Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden.

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

3. AUSSENWANDFLÄCHEN

In dem mit WA 1/ WA 2 gekennzeichneten Bereich sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude als Sicht- / Verblendmauerwerk oder Putzbau auszuführen.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich können darüber hinaus Holz- und Fachwerkhäuser zugelassen werden.

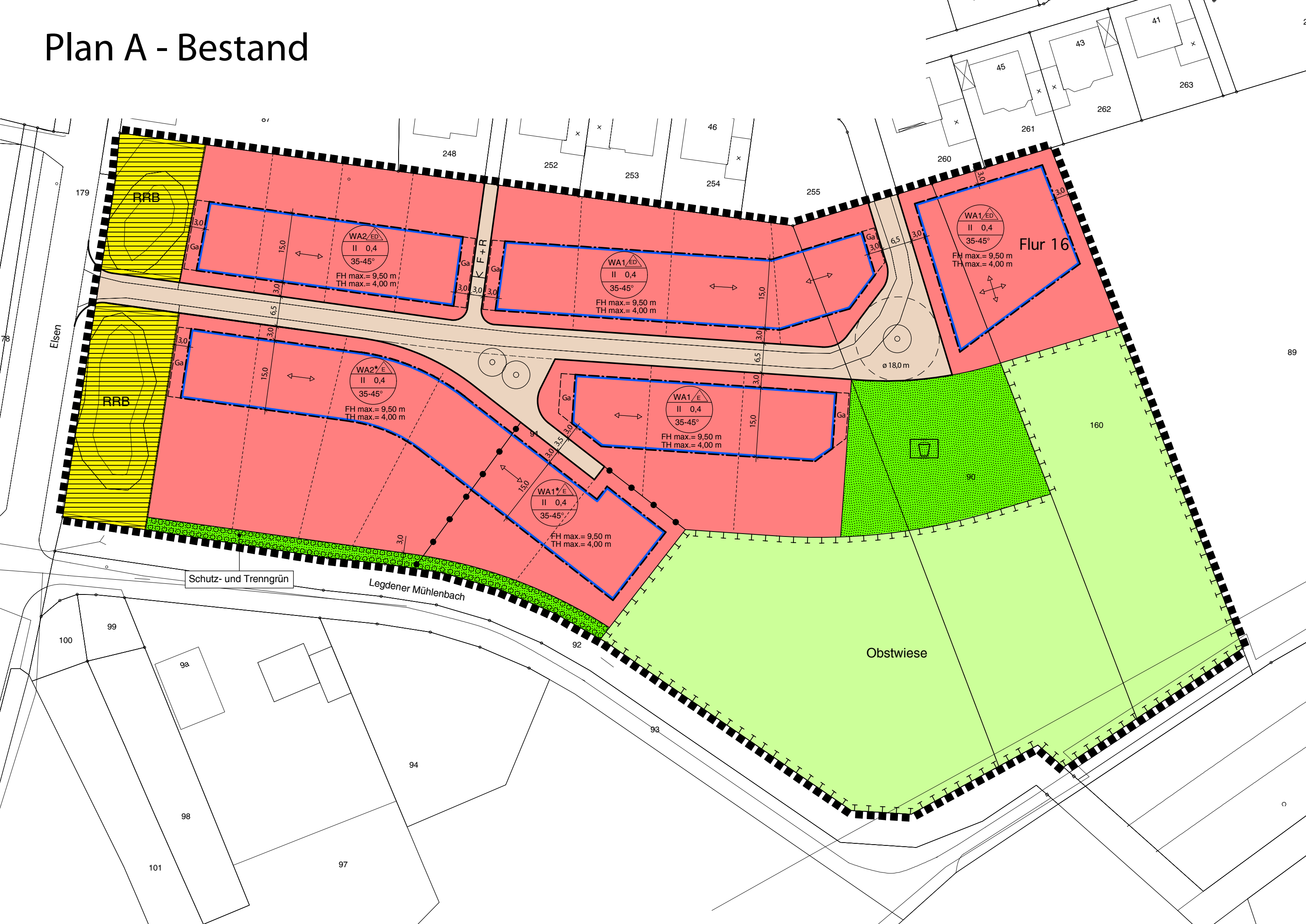
Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen.

4. DACHEINDECKUNG

Die Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen der Farbrichtung rot, braun, anthrazit /schwarz einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Zulässig sind ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

Plan A - Bestand



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA1-2 / WA*

Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB



Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

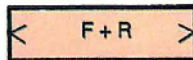


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :



- Fußweg / Radweg



- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

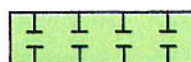


Öffentliche Grünfläche



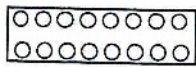
Spielplatz

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



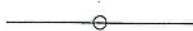
Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Vorhandene Flurstücksgrenze

160

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB



Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirsrichtung)

35 - 45 °

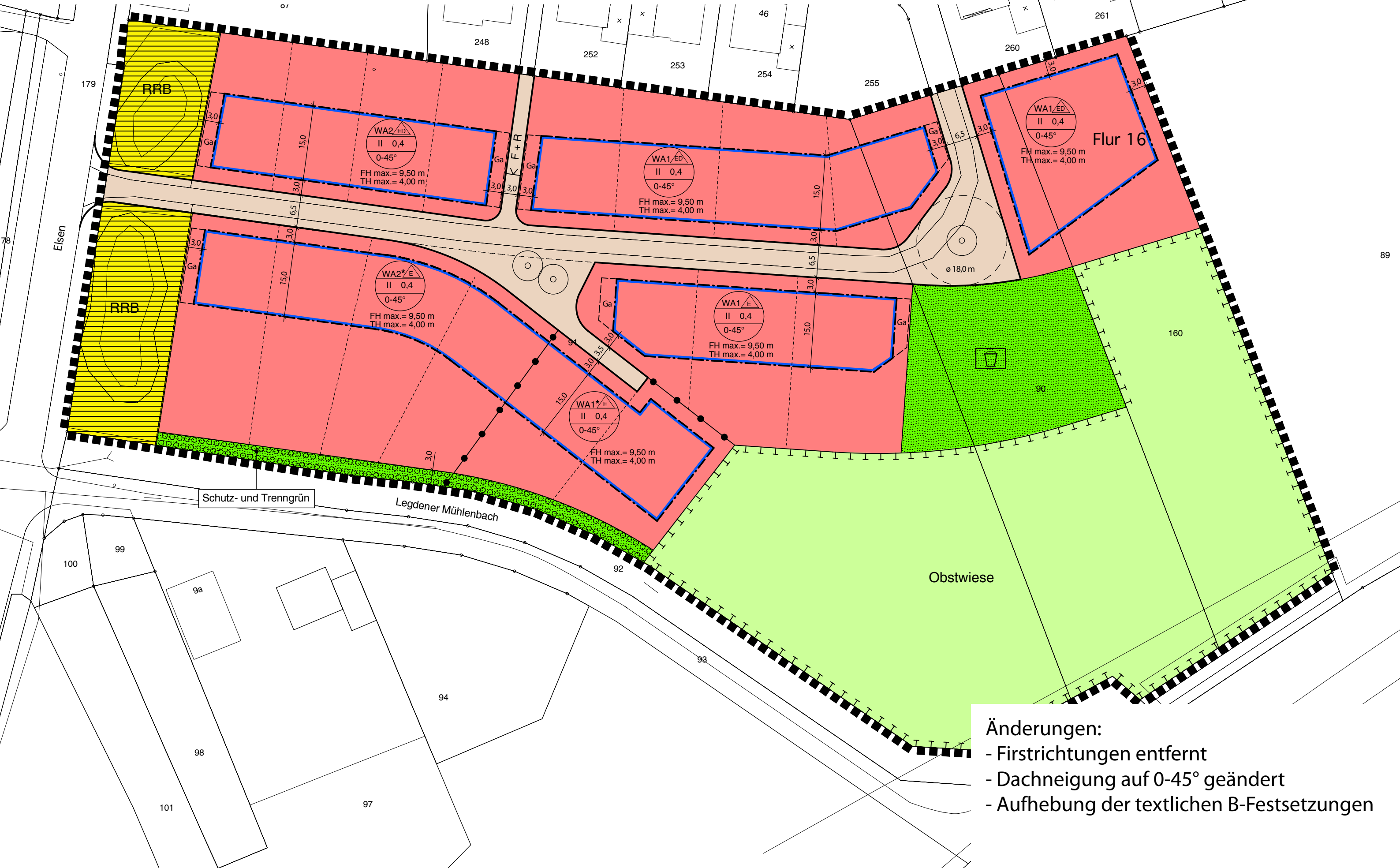
Dachneigung

T H max =

Maximale Traufhöhe bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Plan B

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick



Änderungen:

- Firstrichtungen entfernt
- Dachneigung auf 0-45° geändert
- Aufhebung der textlichen B-Festsetzungen

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA1-2 / WA*

Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB



Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :



- Fußweg / Radweg



- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



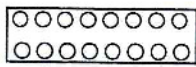
Spielplatz

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



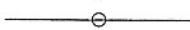
Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

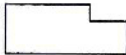
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



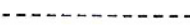
Vorhandene Flurstücksgrenze

160

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

0 - 45 °

Dachneigung

T H max =

Maximale Traufhöhe bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2