

Sachverhalt:

Auf die Sitzungsvorlage Nr. IX/234 wird verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde die Planung der Bauherrn überarbeitet und auf das Grundstück Gemarkung Osterwick Flur 37 Flurstück Nr. 134 (Höven 160) beschränkt. Der Lageplan für eine mögliche Aufteilung des Grundstückes ist als **Anlage I** beigelegt.

Die jetzige Planung sieht im nördlichen Bereich des Grundstückes ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten vor, im südöstlichen Bereich soll ein Gebäude mit 7 Wohneinheiten entstehen, im südwestlichen Bereich ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Teilfläche beabsichtigt.

Zur Realisierung der Wohnbebauung ist es notwendig alle bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höven“ aufzuheben und folgende neue Festsetzungen zu treffen:

- 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 derzeitige gewachsene Geländeniveau. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
- e) Eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,50 m, bezogen auf das derzeitige gewachsene Geländeniveau. Als Firsthöhe gilt der Schnittpunkt der Oberkante der Dachseiten.
- f) Offene Bauweise
- g) Eine überbaubare Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem beigelegten Plan B –Änderung-. Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Der Schutzstreifen entlang der B 474 ist von jeglicher Bebauung und notwendigen Stellplätzen freizuhalten.
- h) Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden Lärmpegelbereiche im Plan festgesetzt und in den textlichen Festsetzungen werden die Vorgaben aus dem Immissionsschutzgutachten für den Schallschutznachweis von geplanten Gebäuden präzisiert.

Die neuen Festsetzungen sind der Planzeichnung der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ zu entnehmen.

Das Architektenbüro Thume, Ahaus, hat in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsbüro Pölling & Homoet, Coesfeld, den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ im Ortsteil Osterwick erarbeitet. Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich an der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Rosendahl.

Das Vorhaben dient der Innenverdichtung.

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich.

Da der Änderungsbereich kleiner als 20.000 qm ist, ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hier anwendbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter.

Daher erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Satzungsentwurf, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen, Satzungstext, Begründung, Immissionsschutz-Gutachten sowie Beurteilung der ökologischen Fauna, ist der Sitzungsvorlage als **Anlage II** beigefügt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB zu fassen und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Im Auftrage

Kenntnis genommen:

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Lageplan

Anlage II: Satzungsentwurf, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen, Satzungstext, Begründung, Immissionsschutz-Gutachten sowie Beurteilung der ökologischen Fauna