

Sachverhalt:

Die Bauherren möchten das auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 4, Flurstück 80, vorhandene Wohnhaus zu einem Zweifamilienhaus umbauen. Die Erweiterung soll zu der Straße „Eichengrund“ hin erfolgen. Der Antrag der Bauherren ist als **Anlage I** beigefügt.

Städtebaulich ist es notwendig, auch die benachbarten Grundstücke in die Planung mit einzubeziehen, um hier für die im Abgrenzungsbereich gleichartigen Grundstücke ein städtebaulich einheitliches Bild zu schaffen.

Der Abgrenzungsbereich bezieht sich daher auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 4, Flurstücke 78-82, 186 und 187. Der Änderungsbereich wird im Norden durch die „Gescherer Straße“ (K 32), im Osten durch die westliche Grenze zu den Flurstücken Flur 4, Flurstücke Nr. 83 und 84, im Süden durch die Straße „Eichengrund“ und im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Grünfläche Gemarkung Holtwick, Flur 4, Flurstück Nr. 142, abgegrenzt. Der Abgrenzungsbereich ist in dem als **Anlage II** beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster dargestellt.

Der Regionalplan Münsterland sieht für diesen Bereich „Wohnsiedlungsbereich“ vor.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Für diesen Bereich wird eine Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der im Süden an das Plangebiet angrenzenden Straße „Eichengrund“ neu festgesetzt und die Firstrichtung freigegeben.

Zudem werden folgende Festsetzungen im Rahmen der Planung geändert:

- Die Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt.
- Es wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.
- Die Traufhöhe wird auf maximal 5 m begrenzt.
- Die Firsthöhe wird auf maximal 10 m begrenzt.
- Die festgesetzte Vorgartenfläche wird in WA umgewandelt.

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Geschossigkeit mit I* angegeben. I*) bedeutet, dass das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss zulässig ist. Diese Festsetzung ist nicht mehr zulässig. Daher wird die Geschossigkeit auf II festgesetzt und der Baukörper durch die Vorgabe der Firsthöhe (maximal 10 m) und der Traufhöhe (maximal 5 m) begrenzt. Durch diese Festsetzung kann dann auch die Drenpelhöhe freigegeben werden.

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.

Diese im Rahmen dieses Verfahrens überarbeiteten Festsetzungen für den Änderungsbereich 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.

Das Gutachten zur Beurteilung der ornithologischen Fauna wird bis zur Sitzung erstellt. Eine Begehung der Örtlichkeit hat stattgefunden. Aufgrund der Jahreszeit soll nunmehr eine zweite Begehung erfolgen. Es ist nicht zu erwarten, dass von der Planung Auswirkungen auf den Artenschutz ausgehen.

Diese Änderung dient der Innenverdichtung und 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.

Der Satzungsentwurf, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzgutachten und Immissionsschutzgutachten ist der Sitzungsvorlage als **Anlage III** beigefügt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB zu fassen und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen und die Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Im Auftrage

Kenntnis genommen:

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Antrag der Bauherren

Anlage II: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage III: Satzungsentwurf, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und Immissionsschutzgutachten