

Satzung
über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
„Nördlich der Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick
vom 2016

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 „Nördlich der Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick beschlossen:

§ 1

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick bezieht auf das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück 343.

§ 2

Für das in § 1 genannte Plangebiet wird Folgendes festgesetzt:

- a) Erweiterung der Baugrenzen in westliche und südliche Richtung auf 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen, entsprechend dem beigefügten Plan B - Änderung
- b) Aufhebung der textlichen Festsetzungen
- c) Zulassung von Stellplätzen auch außerhalb der bebaubaren Flächen

§ 3

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick weiter.

§ 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 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Gustav-Böcker Straße“ im Ortsteil Holtwick

Das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück 343, wird durch den Bebauungsplan „Nördlich der Gustav-Böcker-Straße“ planungsrechtlich abgedeckt.

Ein Bauherr möchte auf dem Grundstück das vorhandene Einfamilienhaus durch einen Anbau zu einem Zweifamilienhaus erweitern.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist es notwendig, die Baugrenzen in westlicher und südlicher Richtung auf 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen zu erweitern, die textlichen Festsetzungen aufzuheben und Stellplätze auch außerhalb der bebaubaren Flächen zuzulassen.

Städtebaulich sind diese Änderungen zu vertreten, da sie dem planerischen Ziel der Gemeinde entsprechen, möglichst wenige Festsetzungen zu treffen.

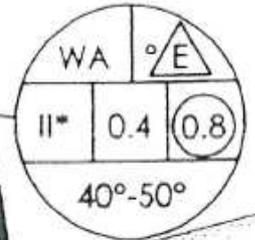
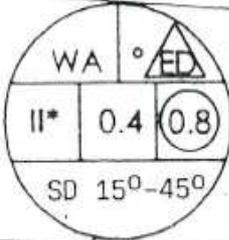
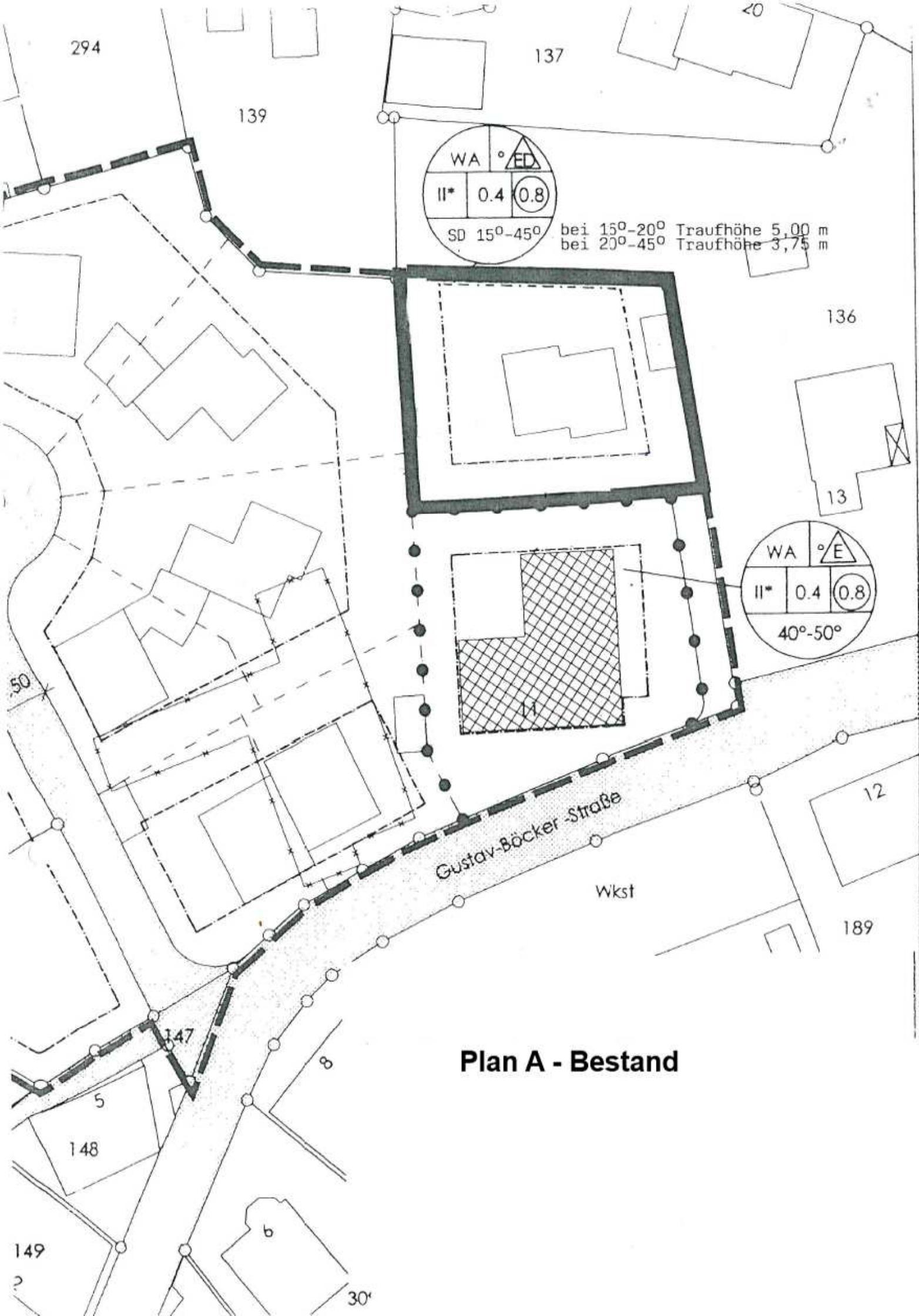
Die Umsetzung ist durch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB möglich.

Auswirkungen auf Natur- und Landschaft ergeben sich nicht.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem vereinfachten Verfahren von der Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Belange des Artenschutzes sind hier nicht tangiert.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Gustav-Böcker-Straße“ weiter.



11

Gustav-Böcker-Straße

Wkst

Plan A - Bestand

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit 86 BauO NRW

1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- bzw. Verblendmauerwerk oder in Putzflächen auszuführen.

Für Teilflächen (max. 20% Wandflächenanteil je Gebäude) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

2. Traufhöhe

Die Traufe des Hauptdaches (traufseitige Schnittlinie der Außenflächen des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Außenwandflächen des Erdgeschosses) darf bei Satteldächern max. 3,75 m und bei Pultdächern max. 4,25 m über OKFF EG liegen.

Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der Trauflänge betroffen werden oder wenn diese Gebäuderücksprünge keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z. B. Loggien, Terrassen, etc.)

3. Dächer

a) Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.
Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

b) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen auszuführen und mit Dachpfannen (Dachsteine oder Dachziegel) einzudecken oder zu begrünen.
Glasierte Dachpfannen dürfen nicht verwendet werden.
Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
Solaranlagen sind zulässig.

c) Der Abstand der Dachgauben zur Außenkante der Giebelwand muß mindestens 1,50 m betragen. Dieser Mindestabstand gilt auch für Dacheinschnitte.
Die Gesamtlänge der Dachgauben/Dacheinschnitte darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

d) Das zweite Vollgeschoß ist als ausgebautes Dachgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW mit geneigten Dachflächen auszuführen.

4. Garagen

Garagen sind mit einem geneigten Dach in der Dachneigung der zugehörigen Hauptgebäude oder mit einem Flachdach auszuführen.

Massive Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

5. Mülltonnen

Wenn Mülltonnen in Vorgärten untergebracht werden, ist ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung, durch Holzblenden oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.

6. Vorgarten/Einfriedigungen

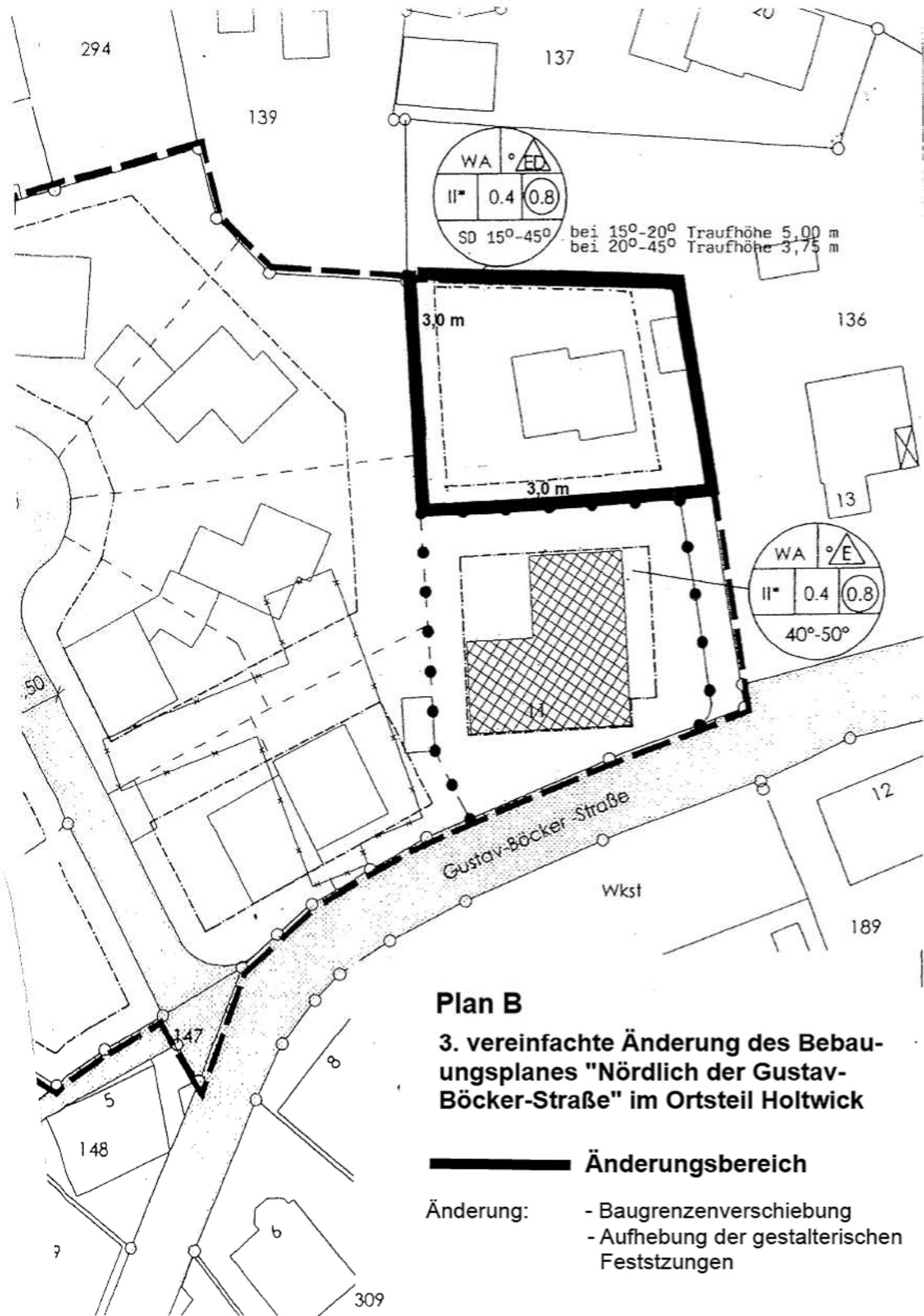
Im Vorgartenbereich sind Zäune und Mauern nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Laubgehölzhecken als Sichtschutz an Freisitzen etc. bis zu einer Höhe von max. 1,80 m.

Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzende Grundstücksteil bis zur vorderen Bauflucht der Hauptgebäude, höchstens jedoch bis zu einer Tiefe von 5,00 m.

7. Ausnahmen

Wintergärten, Solaranlagen, Gewächshäuser, Carports (überdachte Stellplätze), Gartenhäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

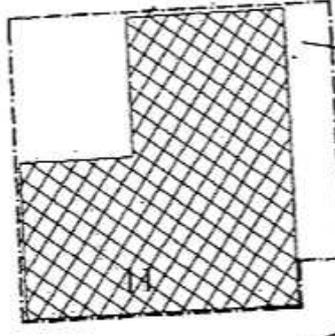
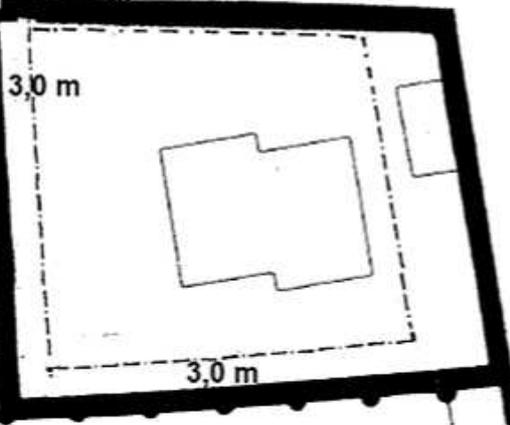
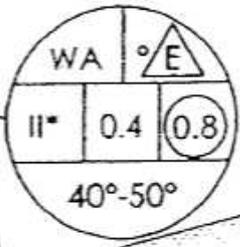
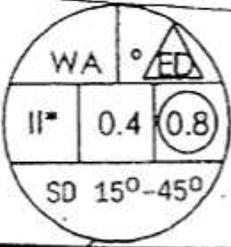


Plan B

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Gustav-Böcker-Straße" im Ortsteil Holtwick

Änderungsbereich

- Änderung:
- Baugrenzenverschiebung
 - Aufhebung der gestalterischen Festzungen



Gustav-Böcker-Straße

Wkst