

Satzung
über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
„Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick
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 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick beschlossen:

§ 1

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 16, Flurstücke 315, 316, 317 und 318. Bei dem vorgenannten Änderungsbereich werden die hinteren Baugrenzen um 3,00 m in südliche Richtung verschoben.

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung
zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“
im Ortsteil Osterwick

Das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 16, Flurstück Nr. 317 liegt im Bereich des Wohngebietes „Kleikamp II“ und wird durch den Bebauungsplan „Kleikamp II“ planungsrechtlich abgedeckt.

Ein Bauherr möchte auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung und zwei Garagen errichten.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist es notwendig, die hintere Baugrenze um 3,00 m in südliche Richtung zu verschieben. Wegen der Tiefe der Grundstücksreihe soll die Baugrenze auch für die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 16, Flurstücke 315, 316 und 318 angeglichen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es darüber hinaus sinnvoll, folgende textliche Festsetzung für den Bebauungsplan festzulegen: Terrassenüberdachungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

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

Städtebaulich ist diese Änderung zu vertreten, da es sich um sehr tiefe Grundstücke handelt. Dies führt auch zu Erleichterung bei Umsetzung von Bauvorhaben.

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, da in diesem Bereich weder alter Baumbestand noch eine Teichanlage vorhanden sind.

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

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

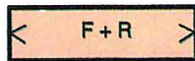


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :



- Fußweg / Radweg



- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

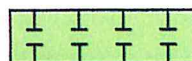


Öffentliche Grünfläche



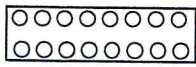
Spielplatz

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



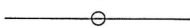
Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

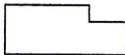
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



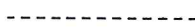
Vorhandene Flurstücksgrenze

160

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

0 - 45 °

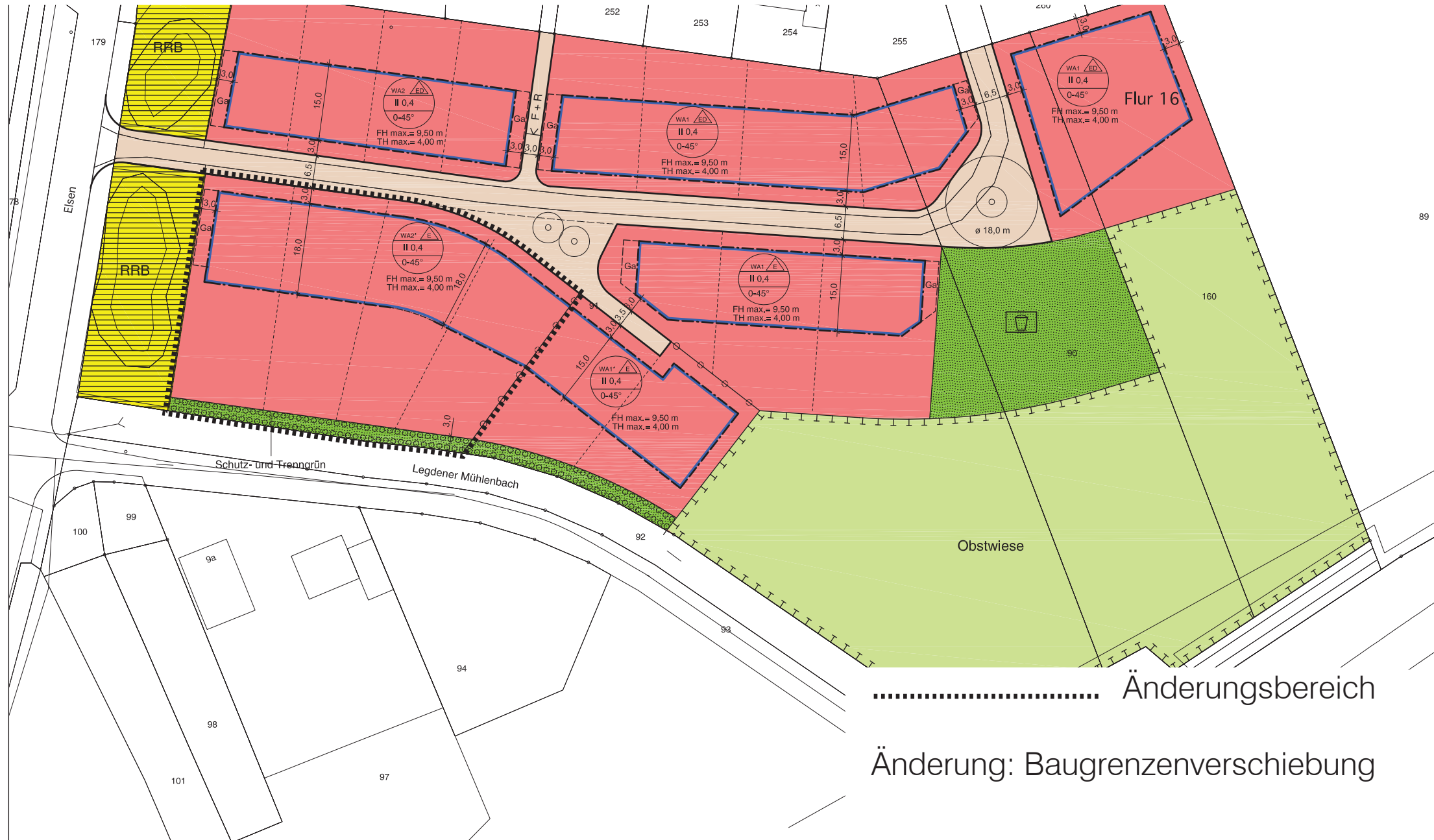
Dachneigung

T H max =

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

Plan B

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Kleikamp II" im Ortsteil Osterwick
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



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

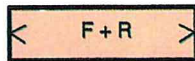


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :



- Fußweg / Radweg



- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

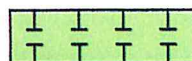


Öffentliche Grünfläche



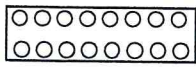
Spielplatz

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



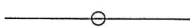
Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

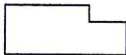
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



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