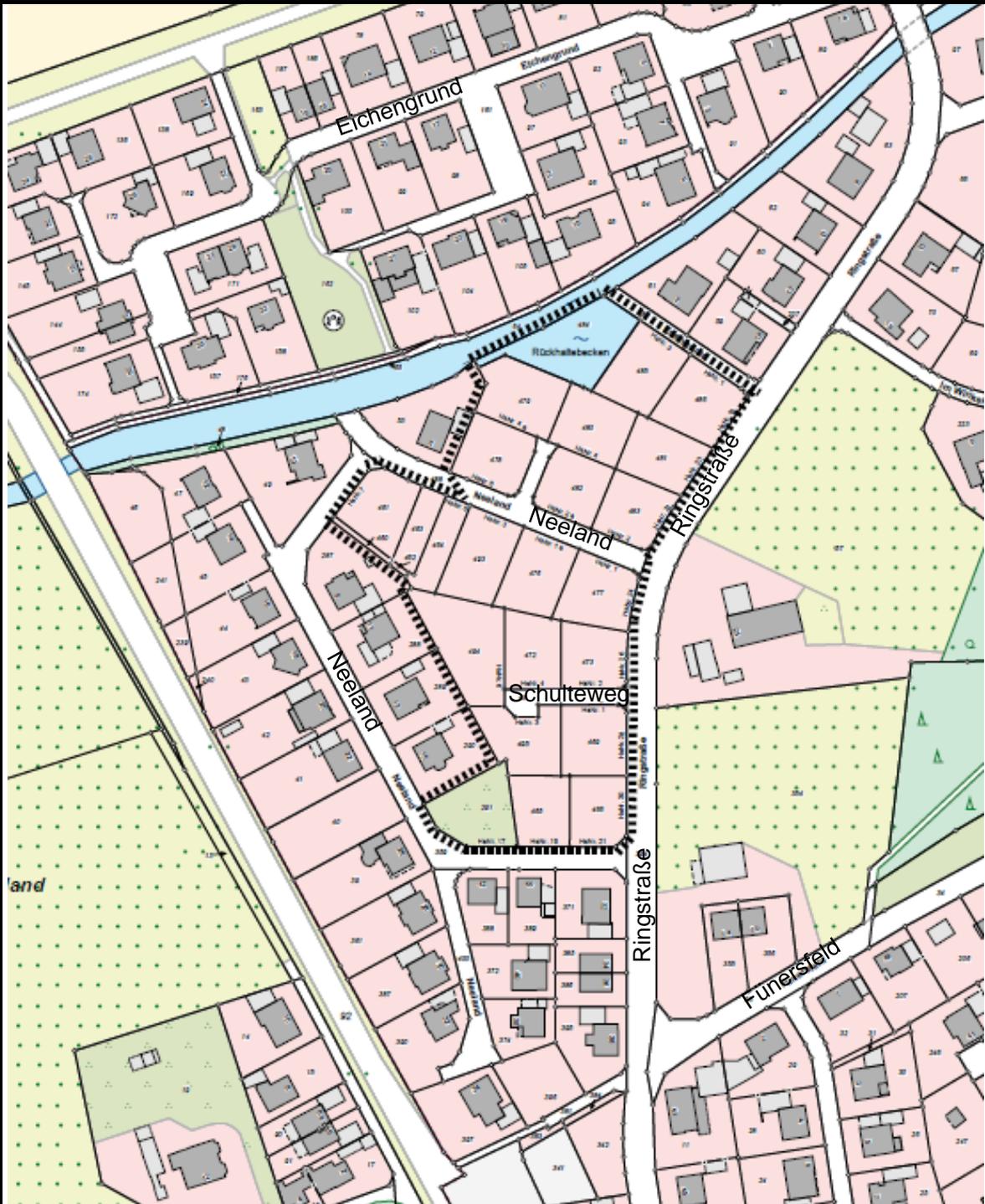


# Gemeinde Rosendahl



42. Änderung des Bebauungsplanes  
„Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch

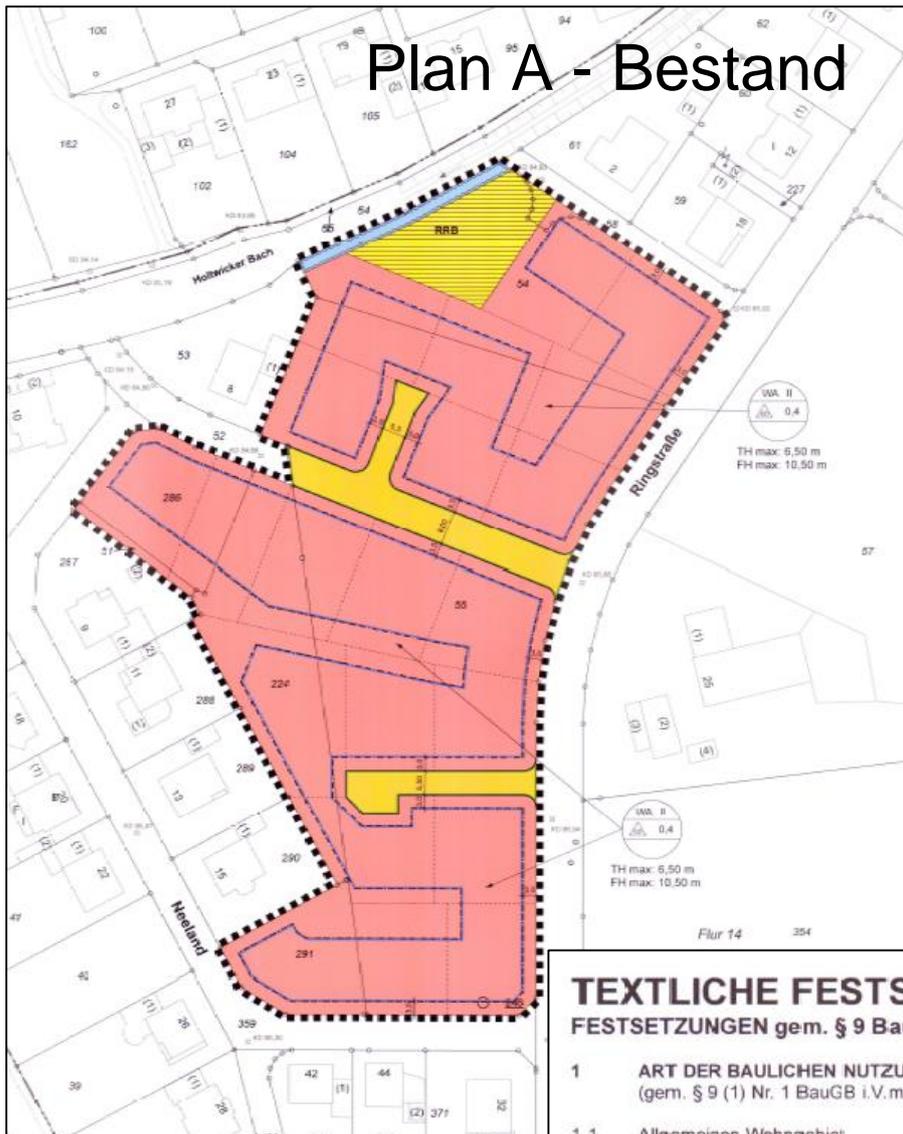


## Planübersicht

■■■■■■■■ Änderungsbereich

Gemarkung Holtwick, Flur 14, tlw.





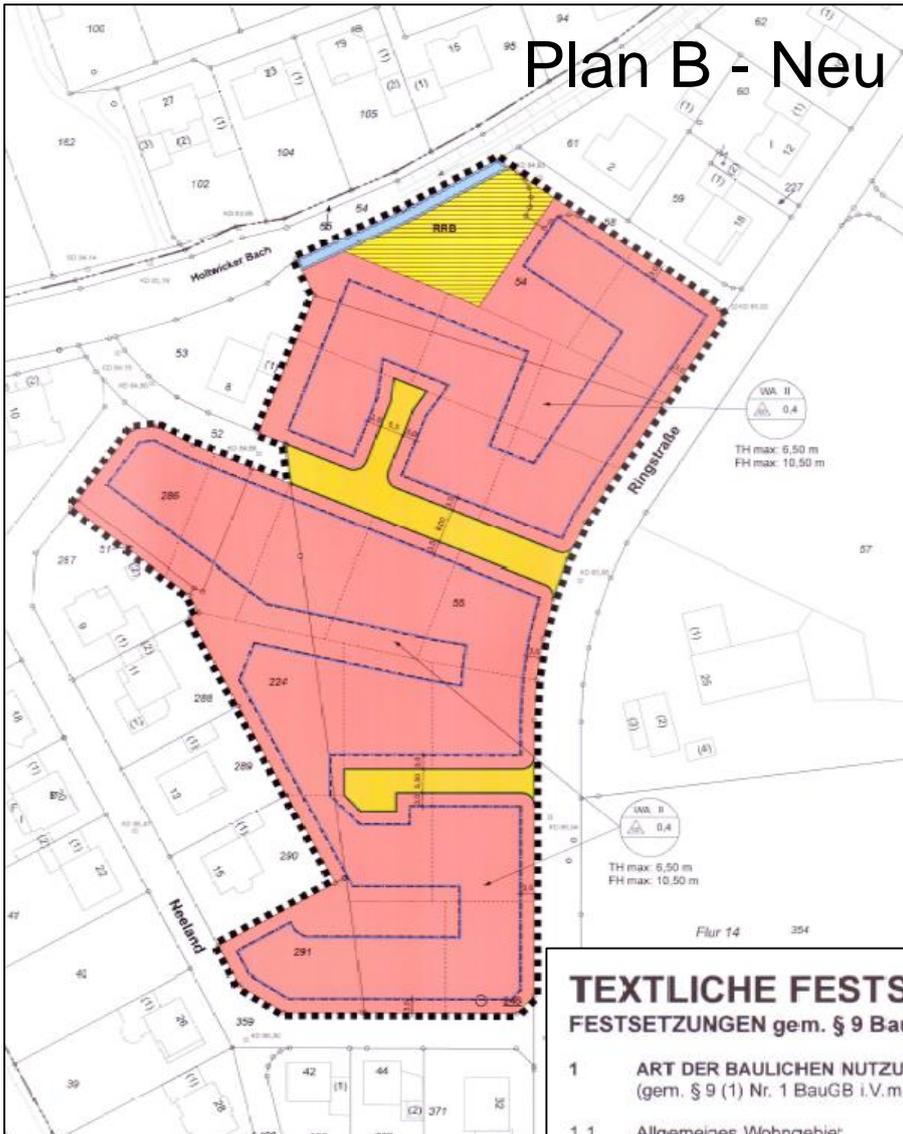
## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Textliche  
Festsetzungen:  
(auszugsweise)

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet:
    - 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße, wie sie im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - 3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - 4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Grünflächen einen Abstand von 1,0 m einhalten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft auf der Nordwestseite einen Abstand von 1,0 m und auf der Südostseite einen Abstand von 2,0 m einhalten.
  - 4.2 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,0 m Länge vorhanden sein.

# Plan B - Neu



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Textliche  
Festsetzungen:  
(auszugsweise)

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet:
  - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
  
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße, wie sie im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - 3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - 4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Grünflächen einen Abstand von 1,0 m einhalten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft auf der Nordwestseite einen Abstand von 1,0 m und auf der Südostseite einen Abstand von 2,0 m einhalten.

# Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt (GV NRW S. 411), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

# Aufstellungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Rosendahl, den \_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

.....  
Schriftführer

Gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt. Rosendahl, den \_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt. Rosendahl, den \_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am \_\_\_\_\_ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Rosendahl, den \_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

.....  
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Rosendahl, den \_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

**Begründung  
zur 42. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“  
im Ortsteil Holtwick im vereinfachten Verfahren  
gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstück 495, wird durch den Bebauungsplan „Gartenstiege“, 11. Änderung (Rechtskraft des Bebauungsplanes am 17.09.2016), planungsrechtlich abgedeckt. Im Rahmen der 41. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ (Rechtskraft des Bebauungsplanes am 06.02.2018) wurden in einem Teilbereich des Bebauungsplanes 11. Änderung „Gartenstiege“ Baugrenzen erweitert.

Die Grenzen des Plangebietes zur 42. Änderung entsprechen der 11. Änderung.

Im Zuge der Bauverfahren wurde mehrfach der Wunsch geäußert, den im Bebauungsplan festgesetzten Abstand von Zu- und Abfahrten von mind. 5 m zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren. Nach der gängigen Rechtslage liegt das Mindestmaß bei 3 m. Nach Wegfall der textlichen Festsetzung 4.2 gelten diese weiter.

Städtebaulich ist diese Änderung zu vertreten. Dies führt auch zur 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 der 11. Änderung bzw. der 41. Änderung weiter.