

**Satzung**  
**über die 3. vereinfachte Änderung des**  
**Bebauungsplanes „Averdiek“**  
**im Ortsteil Osterwick vom**

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 zzt. gültigen Fassung und den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I, S. 137), und Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.6.2004 (BGBl. I. S. 1359/Bekanntmachung der Neufassung am 23.09.2004, BGBl. S. 2414) in der zzt. gültigen Fassung und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am ..... die nachfolgende Satzung, bestehend aus Text, Begründung und Planzeichnung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Averdiek“ beschlossen.

**§ 1**

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Averdiek“ bezieht sich auf das in dem Abgrenzungsbereich befindliche Grundstück, welches an der Straße „Klo-ckenbrink“, Hausnummer 23, gelegen ist.

**§ 2**

Für das im Abgrenzungsbereich befindliche Gebäude werden die Baugrenzen entsprechend der beigefügten Planzeichnung erweitert.

Zudem wird in dem erweiterten Bereich die als „Vorgarten“ ausgewiesene Fläche in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) umgewandelt.

**§ 3**

Im übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Averdiek“ weiter.

**Anlage I**  
**Seite 2**

**§ 4**

Die Planzeichnung (**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 „Averdiek“ im Ortsteil Osterwick**

Das Grundstück, auf welches sich die Änderung bezieht, befindet sich im Ortsteil Osterwick und ist an der Straße „Klockenbrink“ gelegen. Es wird durch den Bebauungsplan „Averdiek“ planerisch abgedeckt.

Das sich auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus soll erweitert werden. Der Anbau überschreitet die westliche Baugrenze um 2,00 m und liegt im Vorgartenbereich des Grundstückes. Um die geplante Bebauung realisieren zu können ist es notwendig, die Baugrenzen geringfügig zu erweitern und die als „Vorgarten“ ausgewiesene Fläche der Erweiterung in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) umzuwandeln.

Der Bauherr begründet seinen Antrag damit einen Anbau für die Familie seines Sohnes errichten zu wollen, der möglichst wenig das bestehende Wohnhaus, und die vorhandene Nachbarbebauung tangiert.

Vorraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens ist nach § 13 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und somit die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption unangetastet bleibt. Die dem Bebauungsplan "Averdiek" zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sieht entlang der Erschließungsstraßen die Anlegung von Vorgartenflächen vor.

Der geplante Anbau überschreitet die westliche Baugrenze um 2,00 m und liegt im Vorgartenbereich des Grundstückes. Es verbleiben jedoch noch 2,00 m Vorgartenfläche. Die Änderung einer festgesetzten Wohnbaufläche in Vorgartenfläche ist städtebaulich grundsätzlich bedenklich. Sie ist im vorliegenden Fall jedoch vertretbar, da der Bebauungsplan Vorgartenflächen mit unterschiedlicher Breite vorsieht und diese nicht näher begründet werden. Insbesondere für das im Norden angrenzende Grundstück wurde die Vorgartenfläche ebenfalls mit 2 Metern festgesetzt.

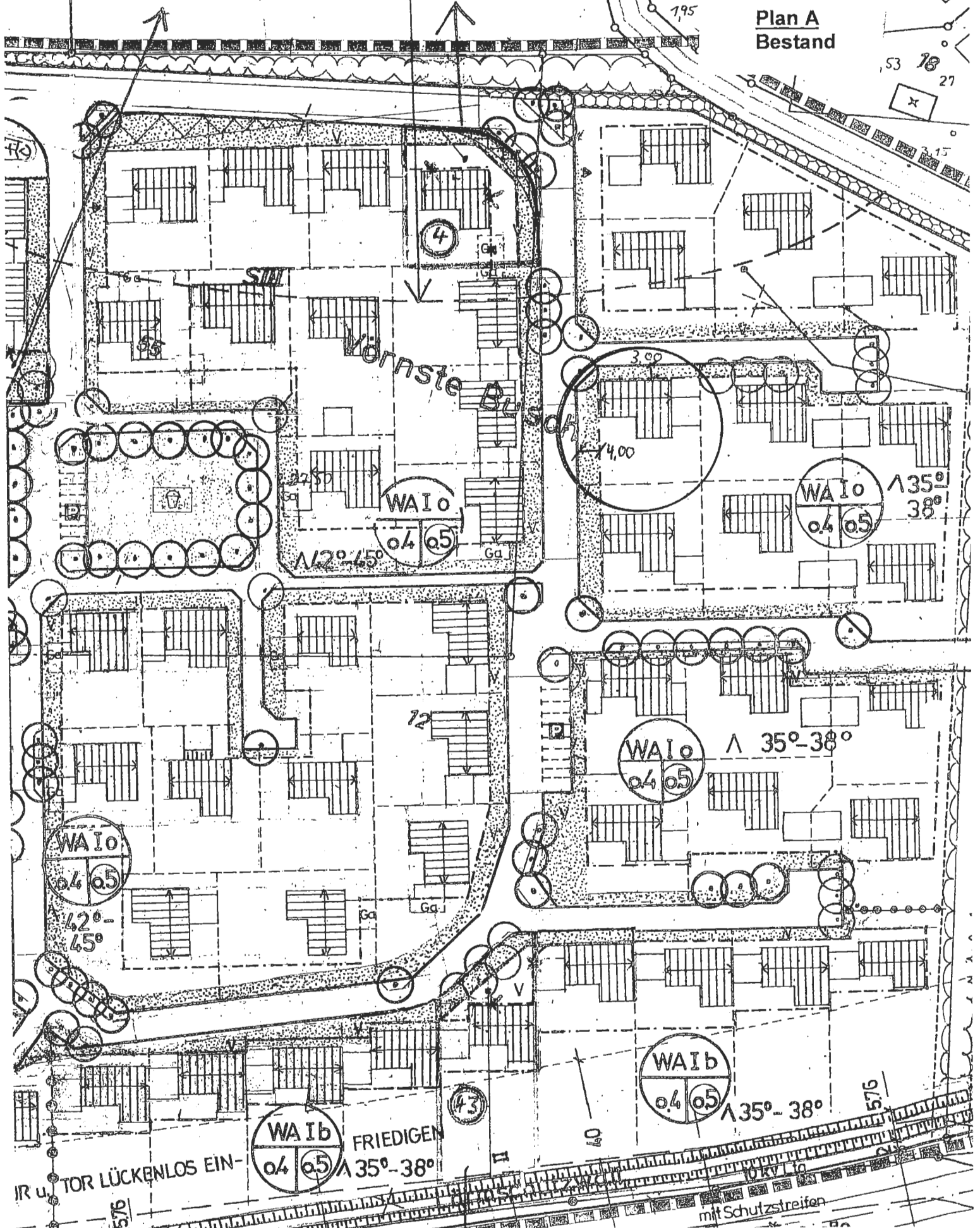
Das im Bebauungsplan ausgewiesene Sichtdreieck auf dem betroffenen Grundstück bleibt durch die vereinfachte Änderung unangetastet.

Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sind als gering anzusehen. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird in einem vereinfachten Verfahren von der Notwendigkeit einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes abgesehen.

Im übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen weiter.

160 m

Plan A  
Bestand



WA 1b  
04 05  
FRIEDIGEN  
 $\Delta 35^\circ - 38^\circ$

WA 1c  
04 05  
 $\Delta 35^\circ - 38^\circ$

WA 1a  
04 05  
 $\Delta 12^\circ - 15^\circ$

WA 1a  
04 05  
 $\Delta 35^\circ - 38^\circ$

WA 1a  
04 05  
 $\Delta 35^\circ - 38^\circ$

WA 1a  
04 05  
 $\Delta 42^\circ - 45^\circ$

Vornste Busch

IR u. TOR LÜCKENLOS EIN-  
576

mit Schutzstreifen

576

07

43

53

18

27

26

19

41

7,40

20

145

195

3,15

15

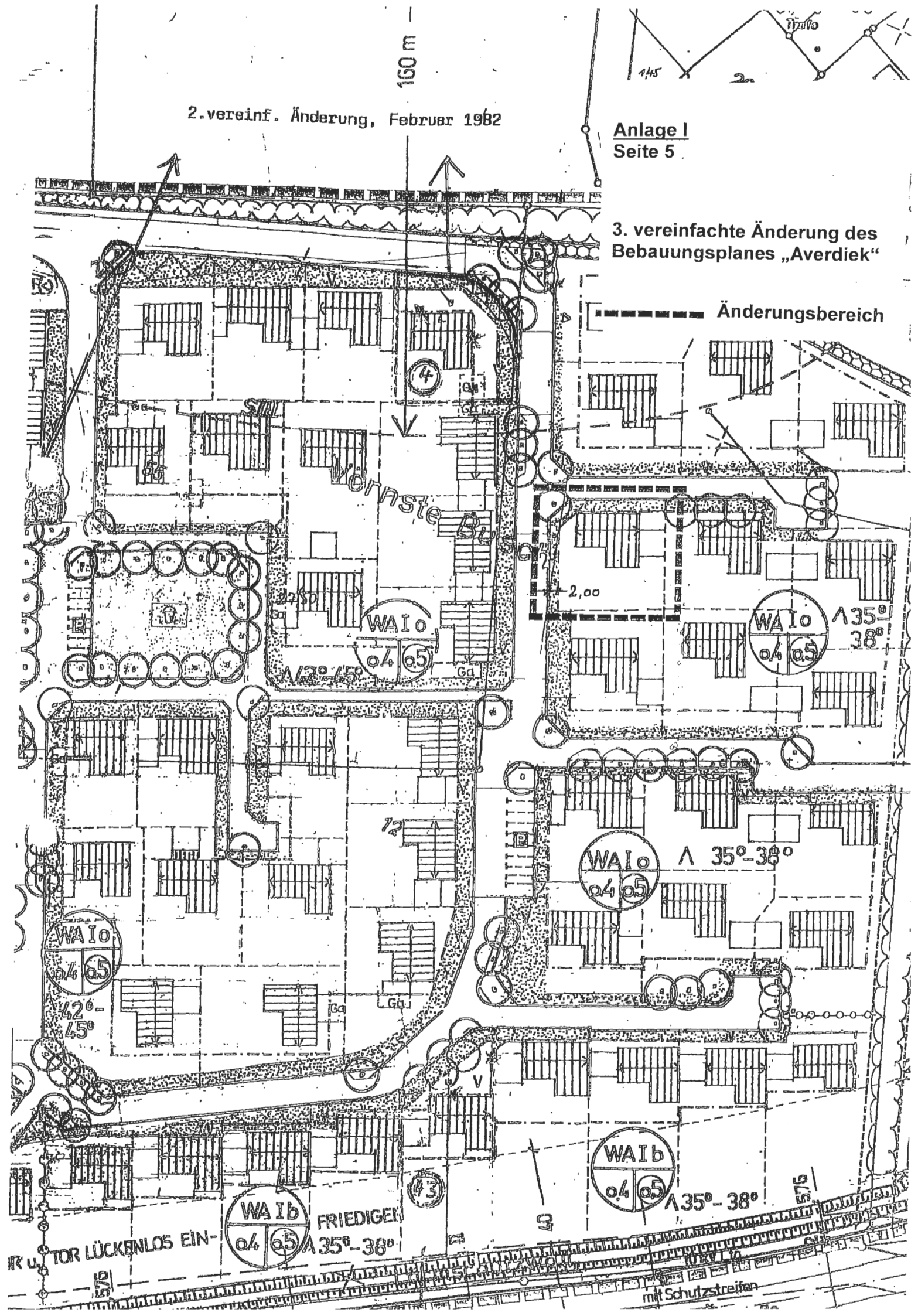
2. vereinf. Änderung, Februar 1982

160 m

Anlage I  
Seite 5

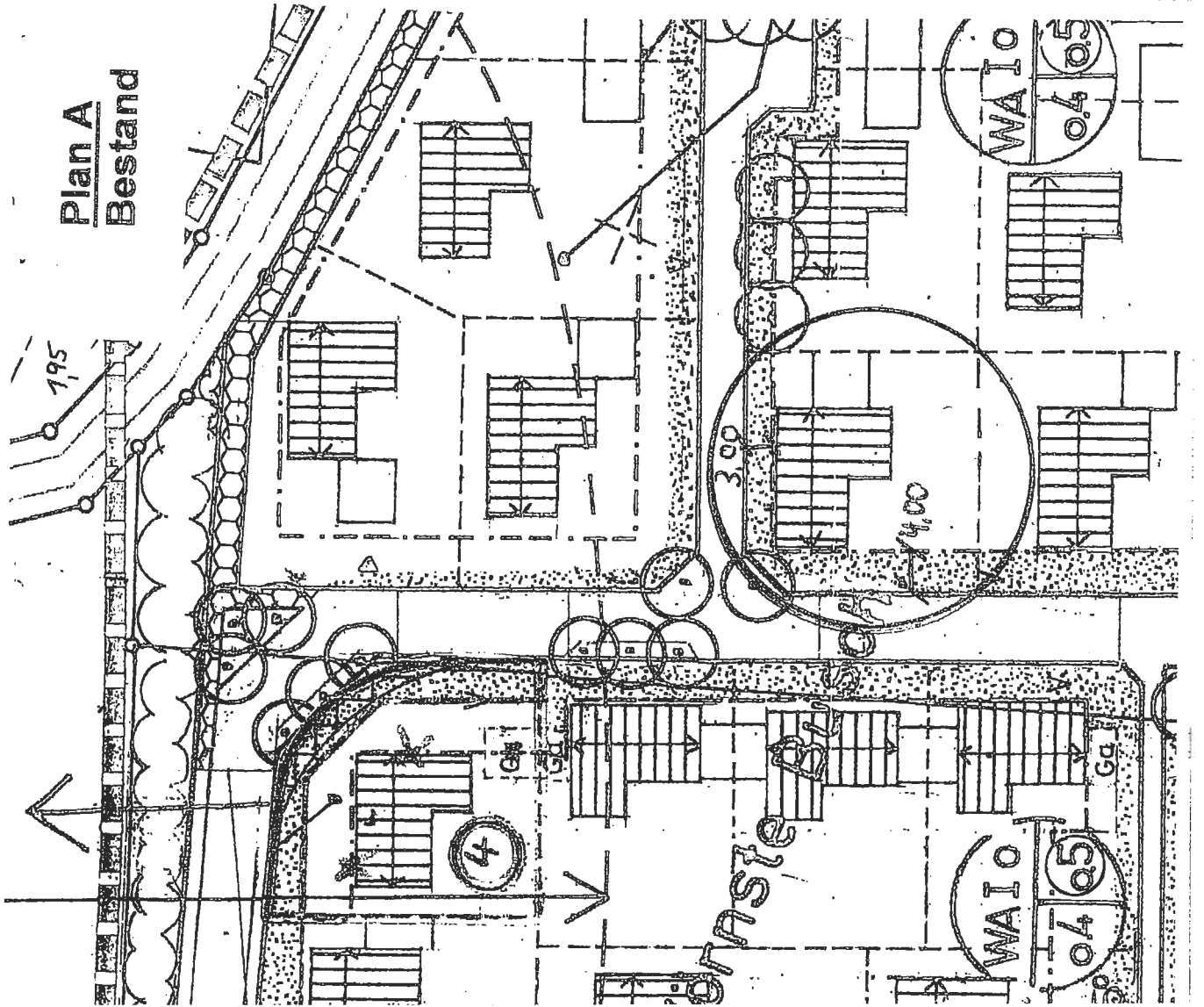
3. vereinfachte Änderung des  
Bebauungsplanes „Averdiek“

Änderungsbereich



### 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Averdiek“

Änderungsbereich



Plan A  
Bestand

195

3,00

1,400

2,00

WALD 50/70

WALD 50/70

WALD