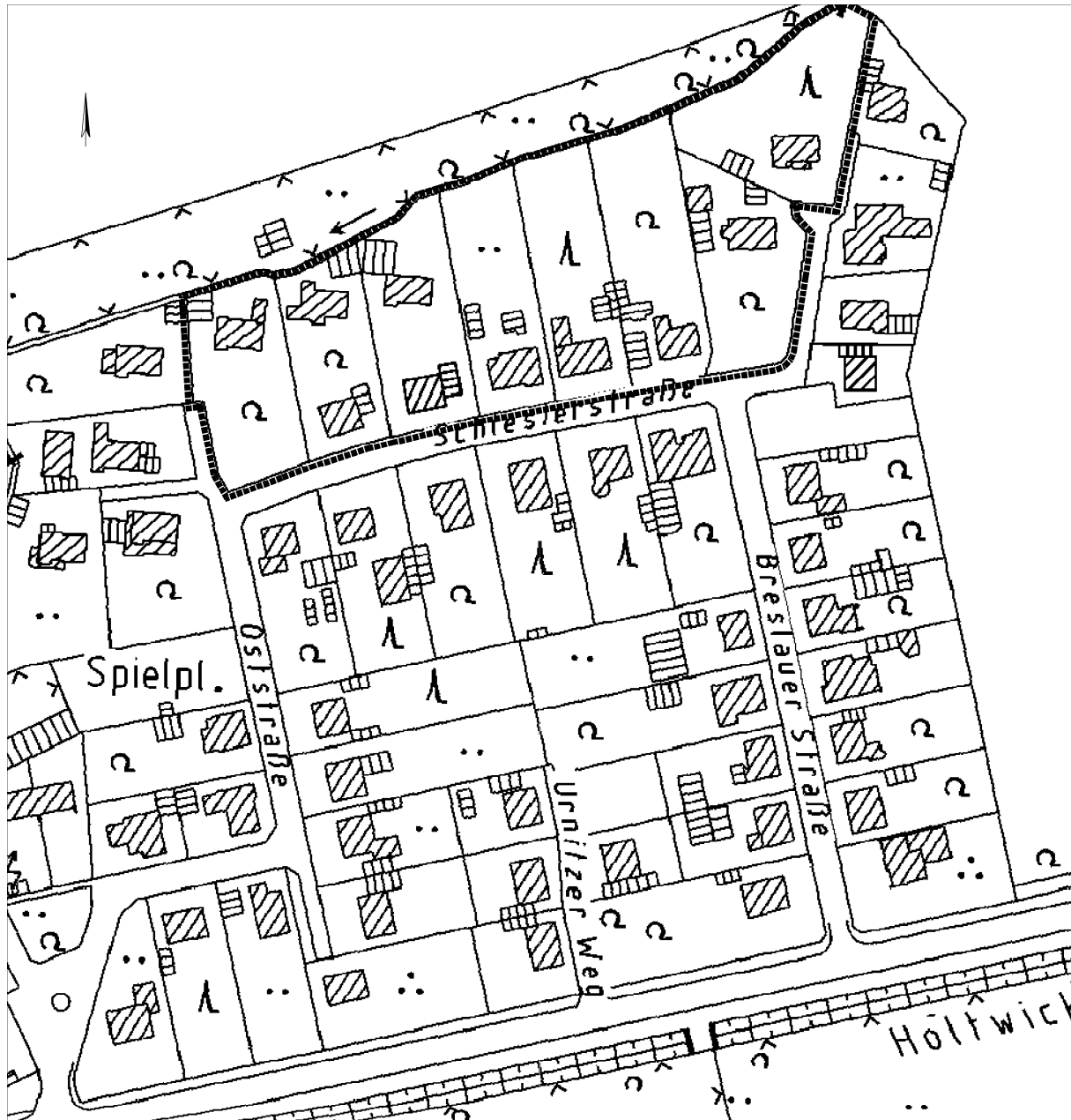


**5. Änderung im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 Baugesetzbuch**



Planübersicht



Änderungsbereich

Gemarkung Holtwick
Flur 7
Flurstücke 54, 55, 56, 58, 59, 60, 107, 108, 122, 123

erarbeitet in der Zusammenarbeit mit:
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Pölling & Homöet

Planzeichnung

5. Änderung des Bebauungsplans „Holtwick - Ost“

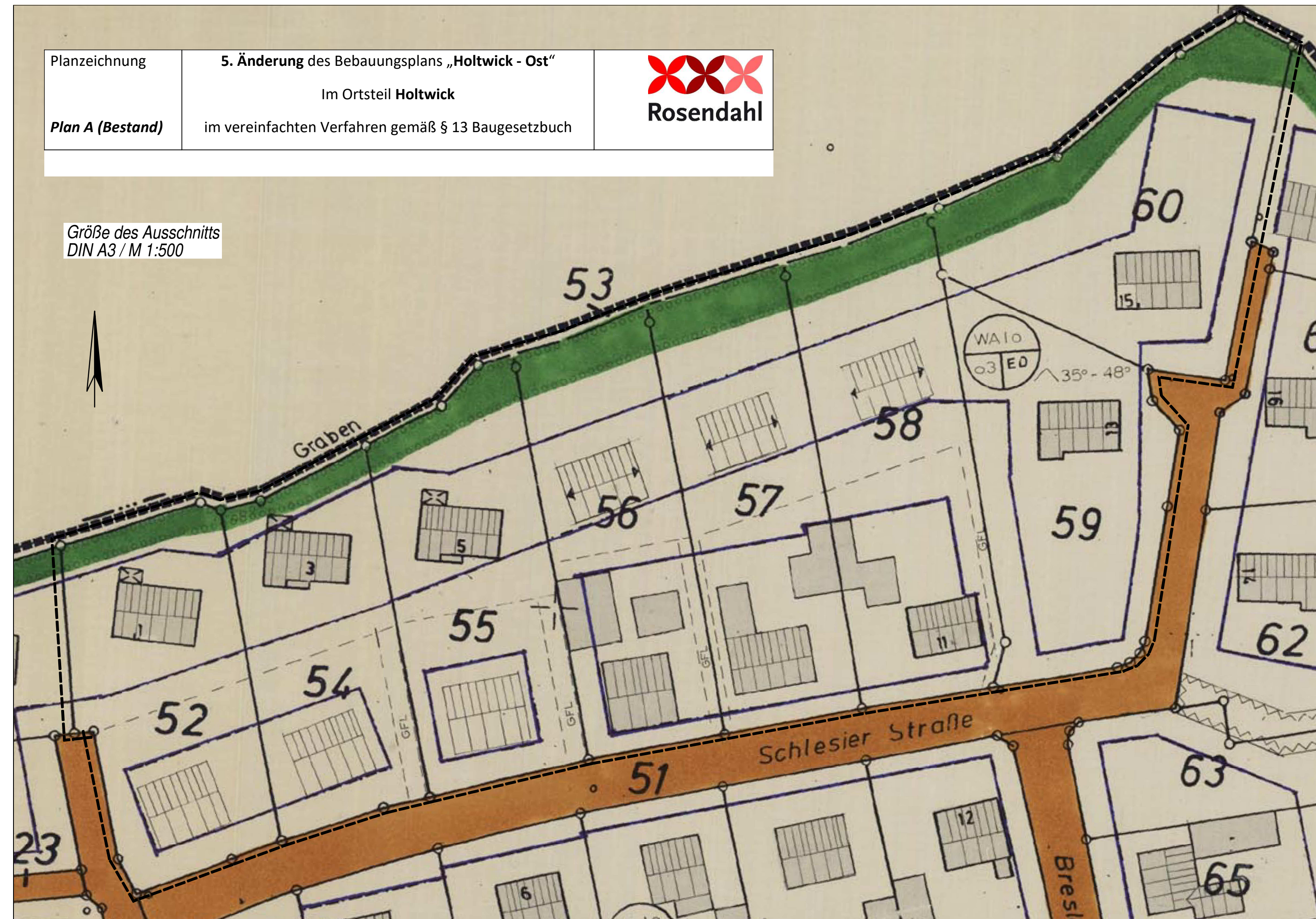
Im Ortsteil Holtwick

Plan A (Bestand)

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

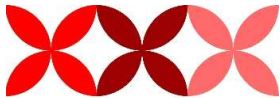


Größe des Ausschnitts
DIN A3 / M 1:500



Planzeichnung

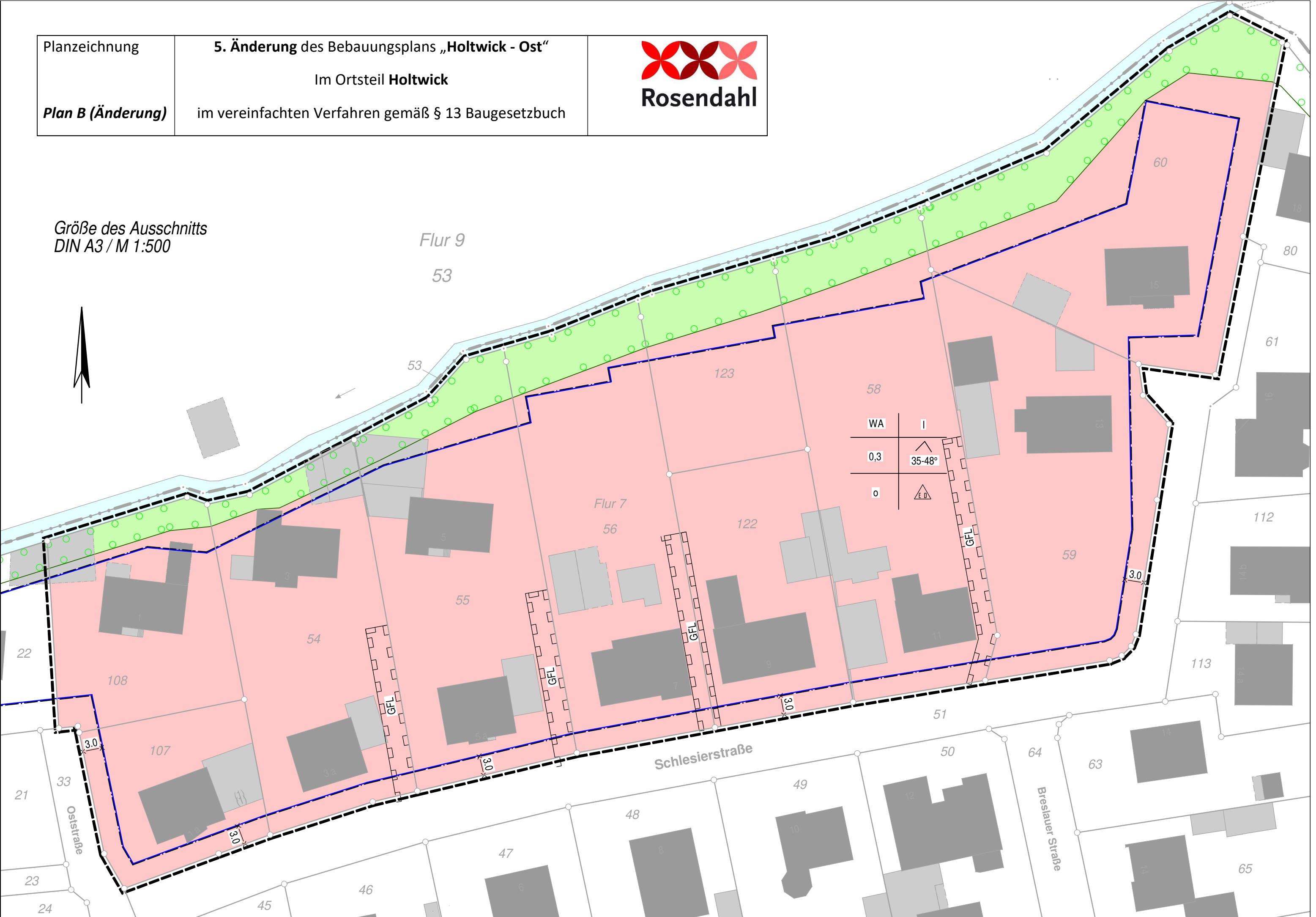
5. Änderung des Bebauungsplans „Holtwick - Ost“


Rosendahl

Plan B (Änderung)

Im Ortsteil **Holtwick**
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Größe des Ausschnitts
DIN A3 / M 1:500



Begründung **zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick** **im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass, Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am ... den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick. Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 7, Flurstücke 54, 55, 56, 58, 59, 60, 107, 108, 122, 123, Schlesierstraße 1, 1a, 3/3a, 5/5a, 7, 9/9a, 11, 13 und 15. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzt.

Um die Grundstücke im Plangebiet baulich besser ausnutzen zu können, ist es notwendig, die Baugrenzen bzw. Baufenster zu erweitern. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden. Dadurch soll Bauherren ausreichend Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken eröffnet werden. Der Gemeinde Rosendahl liegt ein entsprechender Antrag vor.

Zudem wird die Festsetzung der Firstrichtung, die bisher in den Gebäuden, die als Vorschlag gekennzeichnet sind, herausgenommen.

Städtebaulich ist diese Änderung zu vertreten. Dies führt auch zur Erleichterung bei der Umsetzung von Bauvorhaben.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ weiter.

Derzeitige Situation

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind derzeit alle bebaut. Aufgrund der Grundstücksgrößen ist eine Bebauung im hinteren Bereich möglich. Einige Grundstücke sind in der Vergangenheit bereits auch im „Hinterland“ bebaut worden.

Mit der Bauleitplanung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Aktivierung von weiteren Bauflächen geschaffen werden, um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen decken zu können.

Planverfahren

Durch die vorgenannten Änderungspunkte werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planänderung

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet und
- es erfolgt keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietnetzes NATURA 2000.

Das vorliegende Änderungsverfahren soll daher auf der Grundlage des § 13 BauGB als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schlesierstraße. Die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche ist privatrechtlich zu regeln.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in den Mischwasserkanal in der „Schlesierstraße“. Die hinteren Grundstücke müssen ebenfalls an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Für das Wohngebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden anzusetzen.

Die Löschwasserversorgung kann im Plangebiet über das Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Denkmalschutz

Es ist nicht bekannt, dass auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung Denkmäler bzw. Bodendenkmäler vorhanden sind. Treten bei Bodenarbeiten kulturhistorisch wichtige Funde zu Tage, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

Belange von Natur- und Landschaft / Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Die Grundstücke sind bereits bebaut. Daher befinden sich im Planbereich keine Gehölzstrukturen o.ä., sodass ein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Tatbeständen ausgeschlossen werden kann. Die Belange des Artenschutzes sind hier nicht tangiert, da in diesem Bereich weder alter Baumbestand noch eine Teichanlage vorhanden sind.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich nicht.

Umweltprüfung

Auf die Umweltprüfung kann im vereinfachten Verfahren verzichtet werden.

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 03.08.2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt GV NRW S. 421), 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 ____

.....
Gottheil
Bürgermeister

.....
Heitz
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 ____

.....
Gottheil
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 ____

.....
Gottheil
Bürgermeister

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

.....
Gottheil
Bürgermeister

.....
Heitz
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 ____

.....
Gottheil
Bürgermeister

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch vom ...

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW 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 03. November 2017 (BGBl I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung - und § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV NRW S. 421) - in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am die nachfolgende Satzung, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen, zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick beschlossen:

§ 1

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 7, Flurstücke 54, 55, 56, 58, 59, 60, 107, 108, 122, 123, Schlesierstraße 1, 1a, 3/3a, 5/5a, 7, 9/9a, 11, 13 und 15. Die Grenzen des Änderungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Baugrenzen bzw. die Baufenster werden entsprechend erweitert, um eine größere Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke zu schaffen. Zudem wird die Festsetzung der Firstrichtung herausgenommen.

§ 2

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick 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.