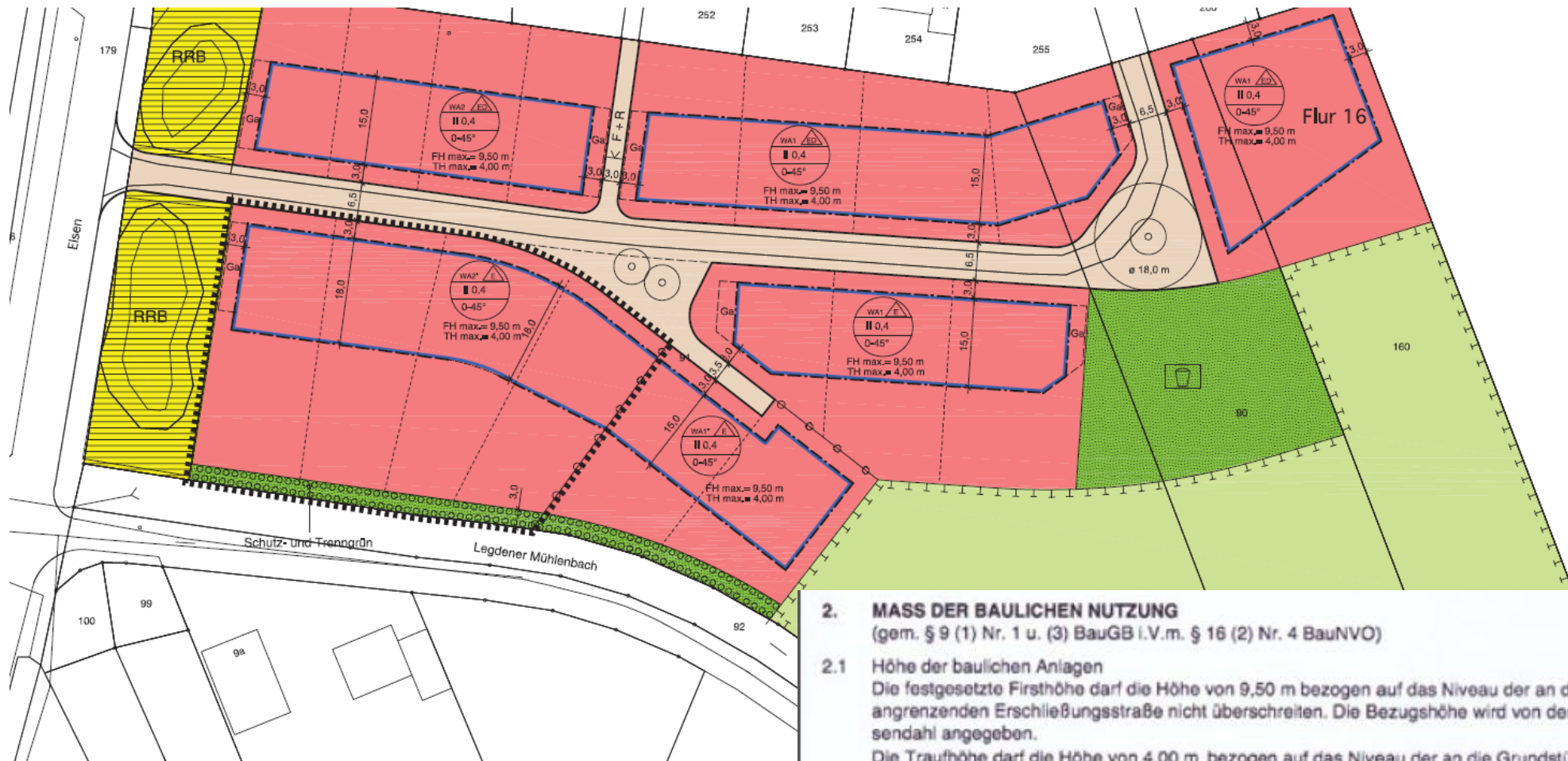






## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

## 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Firsthöhe darf die Höhe von 9,50 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Rosendahl angegeben.

Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,00 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Rosendahl angegeben. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

In dem mit WA 2\* gekennzeichneten Bereich kann ausnahmsweise eine Traufhöhe von bis zu 4,50 m zugelassen werden.

In dem mit WA 1\* gekennzeichneten Bereich kann ausnahmsweise eine Traufhöhe von bis zu 6,20 m zugelassen werden.

# 5. Änderung des Bebauungsplanes "Kleikamp II" im Ortsteil Osterwick

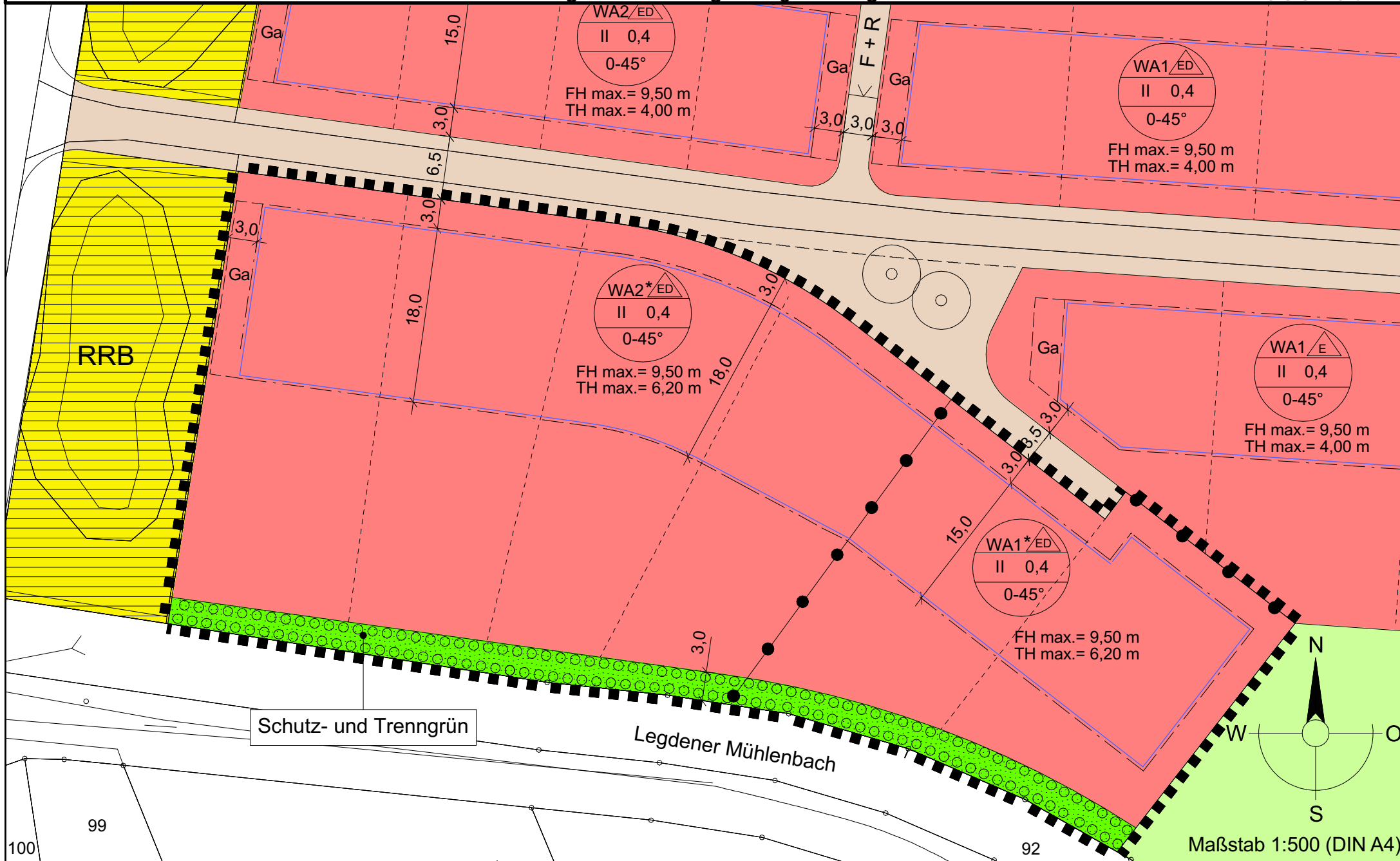


Planzeichnung

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch

Plan B-Neu

Rosendahl



Ergänzungen aufgrund vorgebrachter Hinweise gem. §§ 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 sind zum Satzungsbeschluss in rot eingetragen

**Begründung  
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“  
im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 16, Flurstück 316, wird durch den Bebauungsplan Kleikamp II“ planungsrechtlich abgedeckt.

Ein Bauherr plant auf dem vorgenannten Grundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses und einer Garage. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist es notwendig, die bisher festgesetzte Traufhöhe von 4,00 m auf 6,20 m zu ändern. Zusätzlich sollen neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser für diesen Bereich zugelassen werden. Die Errichtung eines Doppelhauses ist bisher nicht möglich.

Im Sinne der Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche Struktur wird vorgeschlagen, den Änderungsbereich über das betroffene Grundstück hinaus auch auf die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 16, Flurstücke 313 tlw., 315, 316, 317, 318, 319, 320 auszudehnen.

Die Grenzen der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung dargestellt.

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

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann 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 werden.

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 mit seinen bisher durchgeführten Änderungen weiter.

**Hinweise des LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 01.03.2019**

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG)
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

# **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 21.02.2019 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dieser Beschluss ist am 26.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rosendahl, den

.....  
Gottheil  
Bürgermeister

.....  
Heitz  
Schriftführer

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 21.02.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung und Satzung – öffentlich auszulegen.  
Rosendahl, den

.....  
Gottheil  
Bürgermeister

.....  
Heitz  
Schriftführer

Der Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung und Satzung – hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom                    bis                    einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am                    .  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.  
Rosendahl, den

.....  
Gottheil  
Bürgermeister

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

.....  
Gottheil  
Bürgermeister

.....  
Heitz  
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB 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 „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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. Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick beschlossen:

### **§ 1**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 16, Flurstücke 313 tlw., 315, 316, 317, 318, 319, 320. Die Grenzen des Änderungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Im vorgenannten Änderungsbereich wird die Traufhöhe auf 6,20 m festgesetzt.

### **§ 2**

Der folgende Passus aus den textlichen Festsetzungen A 2.1:

„In dem mit WA2\* gekennzeichneten Bereich kann ausnahmsweise eine Traufhöhe von bis zu 4,50 m zugelassen werden;

In dem mit WA1\* gekennzeichneten Bereich kann ausnahmsweise eine Traufhöhe von bis zu 6,20 m zugelassen werden.“

wird ersetzt durch:

„In dem mit WA1\* und WA2\* gekennzeichneten Bereichen ist eine Traufhöhe von bis zu 6,20 m zugelassen.“

Es wird für den gesamten Planbereich neben einer Einzelhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung zugelassen.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick und dessen für diesen Bereich bisherigen Änderungen weiter.

### **§ 3**

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

### **§ 4**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.