

████████████████████
██████████
48720 Rosendahl-Osterwick

48720 Rosendahl, 28.12.2006

Gemeinde Rosendahl
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl

GEMEINDE ROSENDAHL	
Eing.	29. Dez. 2006
BM/EB/FB:	<u> </u>

Wohnhausanbau (1WE) auf dem Grundstück Gemarkung: Osterwick,
Flur 45, Flurstück 16

hier: Vereinfachte Änderung gemäß §13 BauGB des Bebauungsplanes „Averdiek“
der Gemeinde Rosendahl

Sehr geehrte Herr Bürgermeister Niehues,

für unseren geplanten Wohnhausanbau bitten wir den Bebauungsplan „Averdiek“ im
vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB zu ändern.

Begründung:

Das auf dem o.g. Grundstück vorhandene Wohnhaus reicht zum Wohnen für zwei
Familien nicht aus. Daher beabsichtigen wir (Familie ██████████ und Familie ██████████)
einen Wohnhausanbau in südöstlicher Richtung für meine Familie ██████████ zu
erstellen.

Unsere Planungen überschreiten die im o.g. Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze
im Osten (zur Hecke hin) um ca. 1,00 Meter und die Baugrenze im Süden um ca.
6,00 Meter im Erdgeschoss bzw. ca. 8,00 Meter im Dachgeschoss. Um unser
Bauvorhaben realisieren zu können, beantragen wir die Baugrenze im Osten so zu
ändern, dass sie in 2,00 Meter Abstand parallel zur vorh. Wallhecke verläuft.
Desweiteren soll die Baugrenze im Süden um ca. 10,00 Meter in südliche Richtung
verschoben werden. Eine weitere (neue) Baugrenze verläuft westlich in 3,00 Meter
Abstand parallel zum vorh. Wendehammer.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird das Baufeld größer zugeschnitten, wie
im Bereich des gesamten Bebauungsplanes bereits festgesetzt.

An der vorh. Wallhecke werden keine Veränderungen vorgenommen, sie sollte durch
den 2,00 Meter Abstand auch in der Bauphase ausreichend geschützt sein. Alle
weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch unser geplantes
Bauvorhaben eingehalten.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Averdiek“ werden durch unser
Bauvorhaben nicht berührt, daher ist die beantragte vereinfachte Änderung
städtebaulich vertretbar.

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir die unmittelbar angrenzenden Nachbarn
über unser Vorhaben informiert und diese keinerlei Bedenken geäußert haben.

Wir bitten Sie unserem Anliegen zu entsprechen und die erforderlichen
bauplanungsrechtlichen Schritte einzuleiten, damit wir die endgültigen
Planunterlagen gemäß §67 BauONW vorlegen können.

Vielen Dank im voraus.

Mit freundlichen Grüßen

██████████ ██████████

Wohnhausanbau (1WE)

und [redacted]
[redacted]

48720 Rosendahl

Bauort:

[redacted]

48720 Rosendahl

Gemarkung: Osterwick

Flur: 45 Flurstück: 16

Erdgeschoss M.: 1:200



marc pfisterer
architekt dipl.-ing.

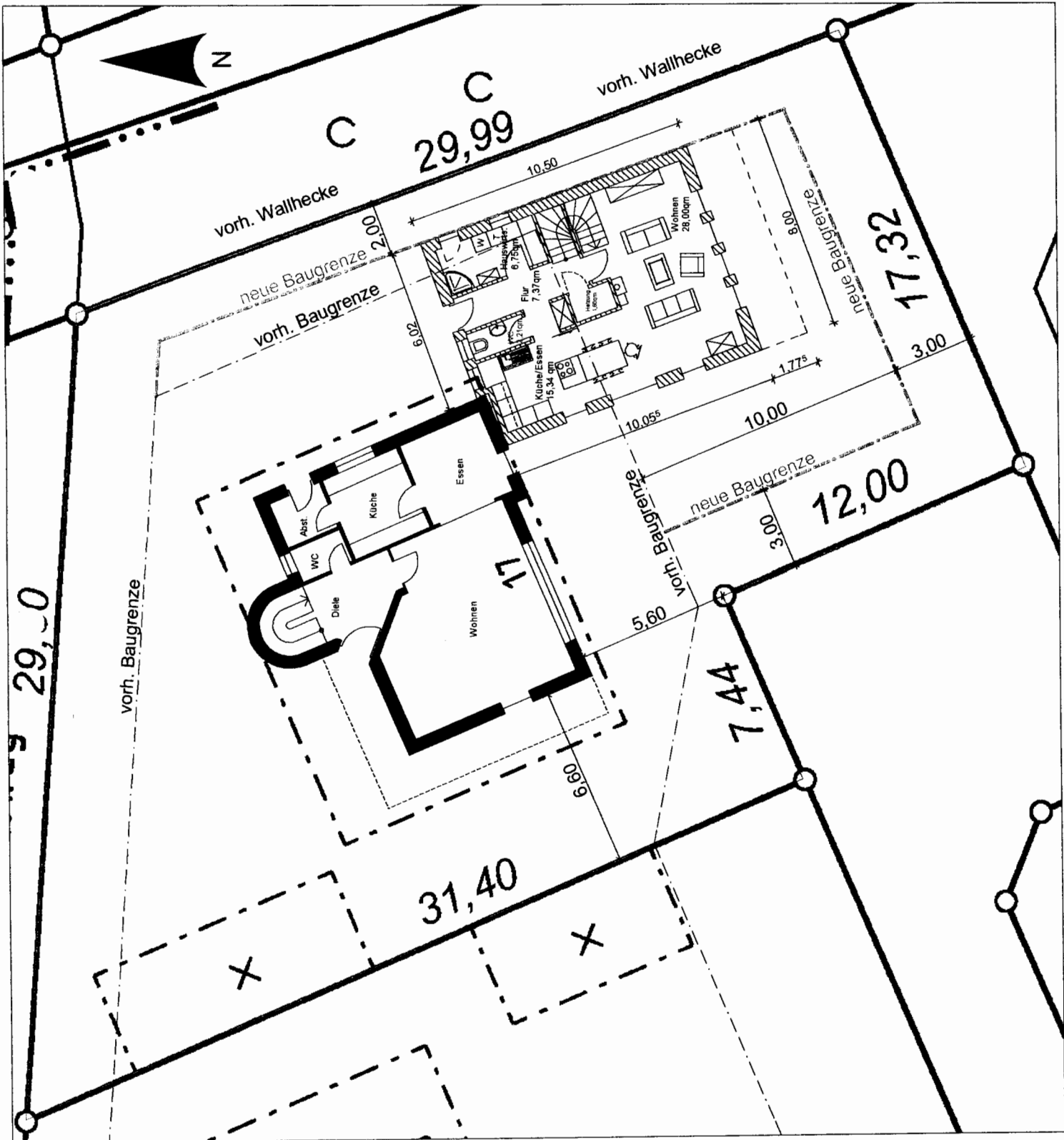
wulf:hook 15 48653 coesfeld 0 25 46 / 93 94 24

48720 Rosendahl, 28.12.2006

Der Bauherr: [redacted]

48653 Coesfeld, 28.12.2006

Der Architekt:



Satzung
über die 4. 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 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Averdiek“ im Ortsteil Osterwick beschlossen.

§ 1

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Averdiek“ im Ortsteil Osterwick bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Osterwick Flur 45 Flurstück 16, welches sich im nordöstlichen Bereich des Baugebietes „Averdiek“ befindet.

§ 2

Die südliche und östliche Baugrenze im Änderungsbereich werden entsprechend der beigefügten Planzeichnung erweitert und im Anschluss daran in westlicher Richtung eine neue Baugrenze angeordnet.

Weiterhin wird neben der bestehenden Firstrichtung von Süd/West – Nord/Ost auch die Firstrichtung „Nord/West – Süd/Ost“ zugelassen.

§ 3

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

§ 4

Die beigefügte 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 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Averdiek“ im Ortsteil Osterwick

Das Grundstück, auf welchem sich die Änderungen beziehen, befindet sich im Ortsteil Osterwick an der Straße „Klockenbrink“. Der Änderungsbereich wird durch den Bebauungsplan „Averdiek“ planerisch abgedeckt.

Der Eigentümer des Grundstückes plant den Anbau eines Wohnhauses in südöstlicher Richtung. Bedingt durch die Lage des Grundstückes (Eckgrundstück) soll auch die Firstrichtung in „Nord/West – Süd/Ost“ zugelassen werden. Hierdurch bedingt wird es auch erforderlich, die südliche und östliche Baugrenze zu verschieben und in westlicher Richtung eine neue Baugrenze anzuordnen.

Durch diese Änderung wird das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht beeinträchtigt.

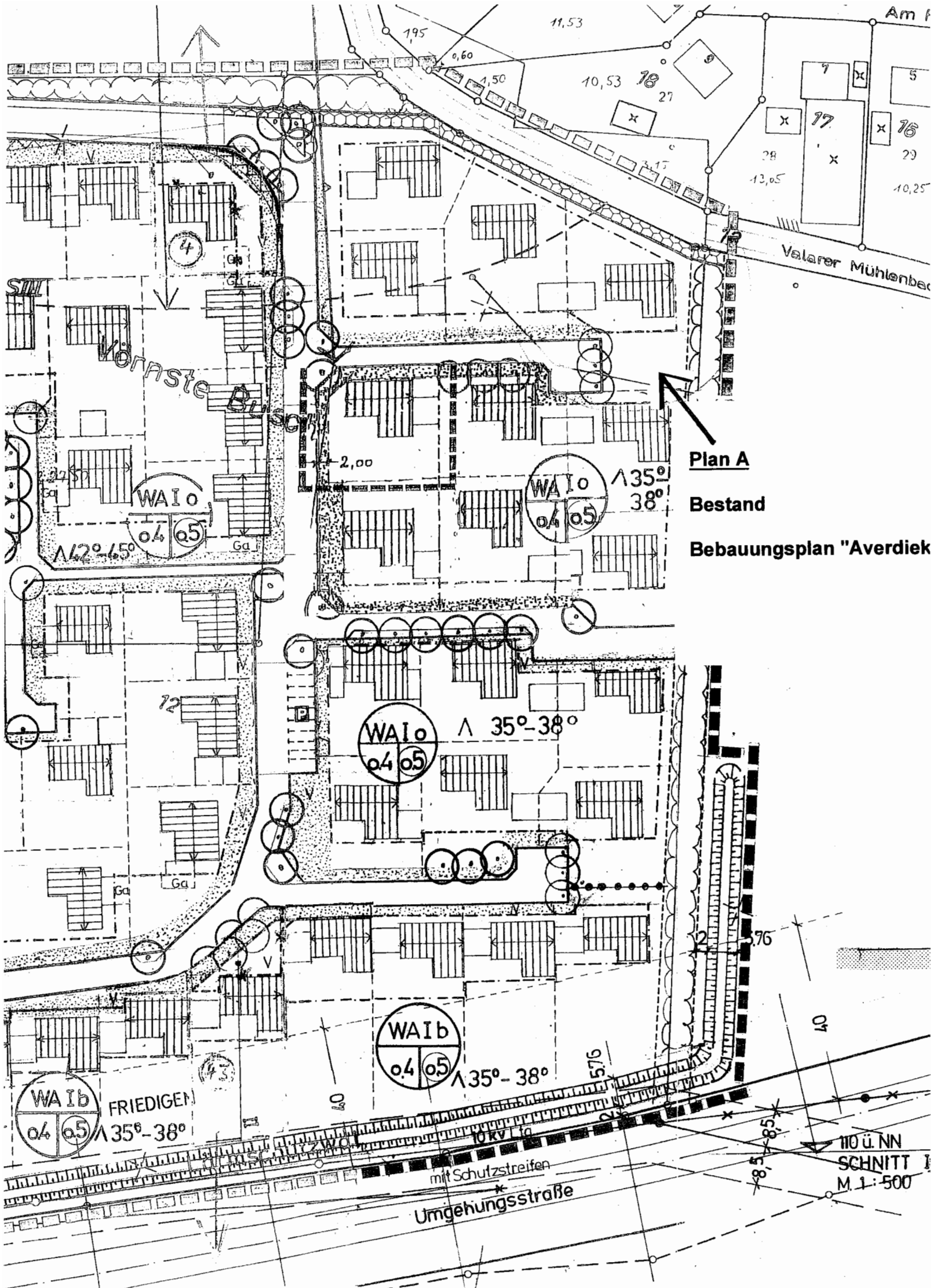
Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergibt sich hierdurch keine Möglichkeit einer erweiterten baulichen Nutzung (GRZ 0,4) für das betroffene Grundstück.

Voraussetzung 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.

Zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild sind innerhalb des Baugebietes nicht zu erkennen.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann in einem vereinfachten Verfahren von der Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Im übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen weiter.



Plan A

Bestand

Bebauungsplan "Averdiek"

110 ü. NN
SCHNITT I
M. 1:500

Umgehungsstraße
mit Schutzstreifen

FRIEDIGEN
35°-38°

WAIo 35°-38°
04 05

WAIb 35°-38°
04 05

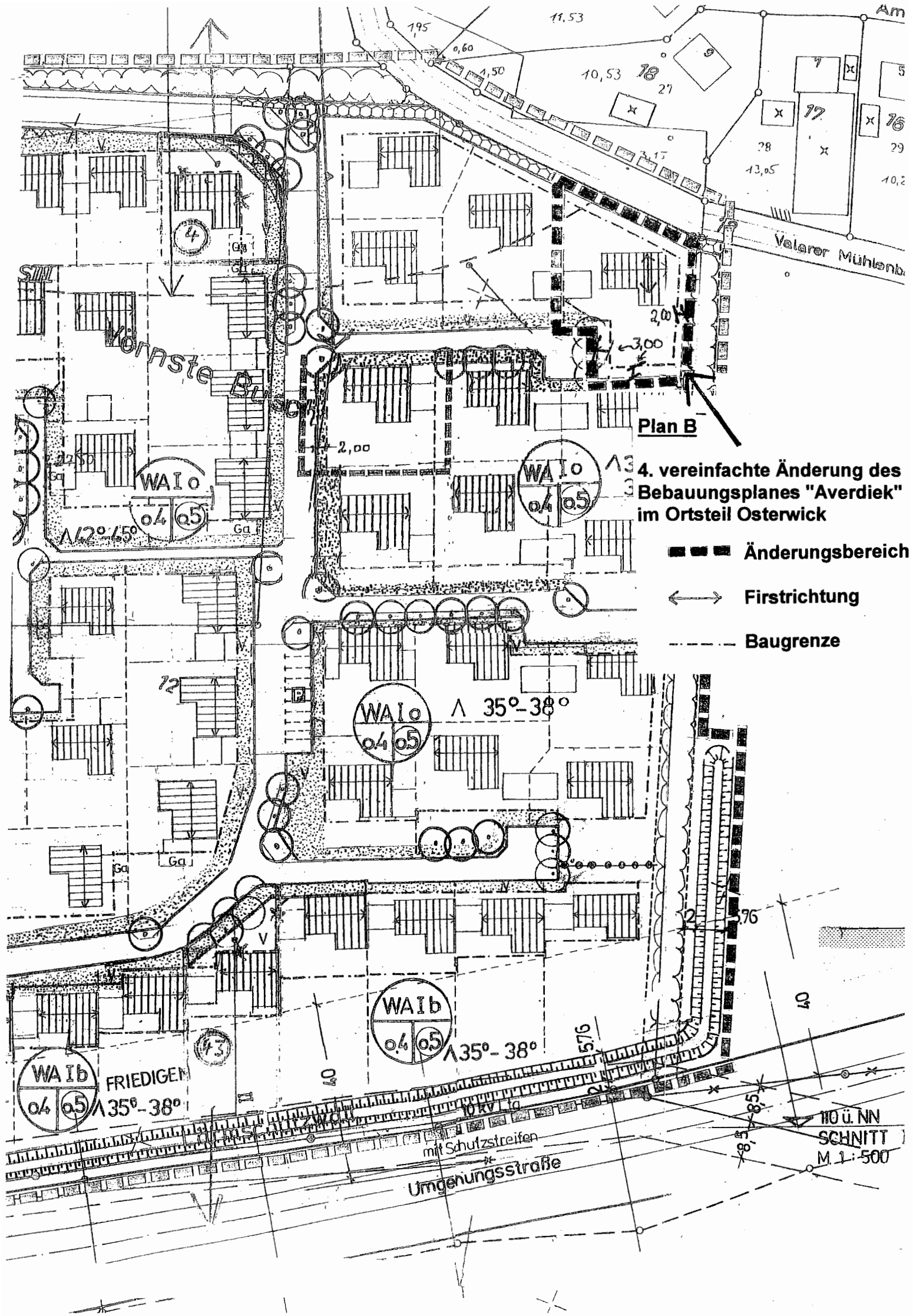
WAIo 35°
38°
04 05

WAIo 35°-38°
04 05

Vorhalle

Valaror Mühlenbeck

Am f



Plan B

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Averdiek" im Ortsteil Osterwick

- Änderungsbereich
- Firstrichtung
- Baugrenze

110 ü. NN
 SCHNITT
 M. 1:500

Umgehungsstraße
 mit Schutzstreifen

FRIEDIGEN
 35°-38°

WAI 0
 04 05
 35°-38°

WAIb
 04 05
 35°-38°

WAI 0
 04 05
 35°-38°

Valarar Mühlenb.

Kornsteig