

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick

Die Grundstücke, auf welche sich die Änderungen beziehen, befinden sich im Ortsteil Osterwick am östlichen Ende der südlichen Bauzeile des Bebauungsplanes „Kleikamp II“.

Ein Kaufinteressent für ein Baugrundstück beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen. Um die geplante Bebauung realisieren zu können ist es notwendig, die textlichen Festsetzungen zu ändern bzw. zu ergänzen.

Im Bebauungsplan „Kleikamp II“ sind begrenzte Bereiche, in denen eine größere Freizügigkeit für die Bebauung im Hinblick auf Traufhöhe, Dachform und Außenwandmaterialien zulässig sind, ausgewiesen. Das betreffende Grundstück befindet sich in dem mit WA1* ausgewiesenen Bereich, wo ausnahmsweise eine Traufhöhe von bis zu 4,50 m zugelassen ist. Diese Festsetzung wurde begründet aus der seinerzeitigen Nachfrage.

Nunmehr zeigt sich, dass bedingt aus wirtschaftlichen Gründen eine zweigeschossige Bauweise gefragter ist. Hierzu ist es erforderlich, die max. zulässige Traufhöhe von bis zu 4,50 m auf 6,20 m festzusetzen. Zur Begrenzung des Gebäudekubus verbleibt die Firsthöhe auf 9,50 m, um auch weiterhin eine homogene Bebauungsstruktur geringerer Dichte entlang des künftigen Ortsrandes zu sichern.

Eine Änderung für ein Einzelgrundstück ist im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht sinnvoll, insofern erfolgt diese Änderung für den gesamten mit WA1* gekennzeichneten Bereich.

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. Dieses ist hier gegeben.

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.

Satzung
über die 1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes „Kleikamp II“
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 23.09.2004 (BGBl I 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 1. vereinfachten Änderung des Bauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick beschlossen.

§ 1

Die 1. vereinfachte Änderung des Bauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick bezieht sich auf den am östlichen Ende der südlichen Bauzeile des Plangebietes als WA1 ausgewiesenen Bereich.

§ 2

Für den Änderungsbereich werden die textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Die Festsetzung unter Punkt 2.1:

„In dem mit WA1* / WA2* gekennzeichneten Bereich kann ausnahmsweise eine Traufhöhe von bis zu 4,50 m zugelassen werden“

wird ersetzt durch

„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

§ 3

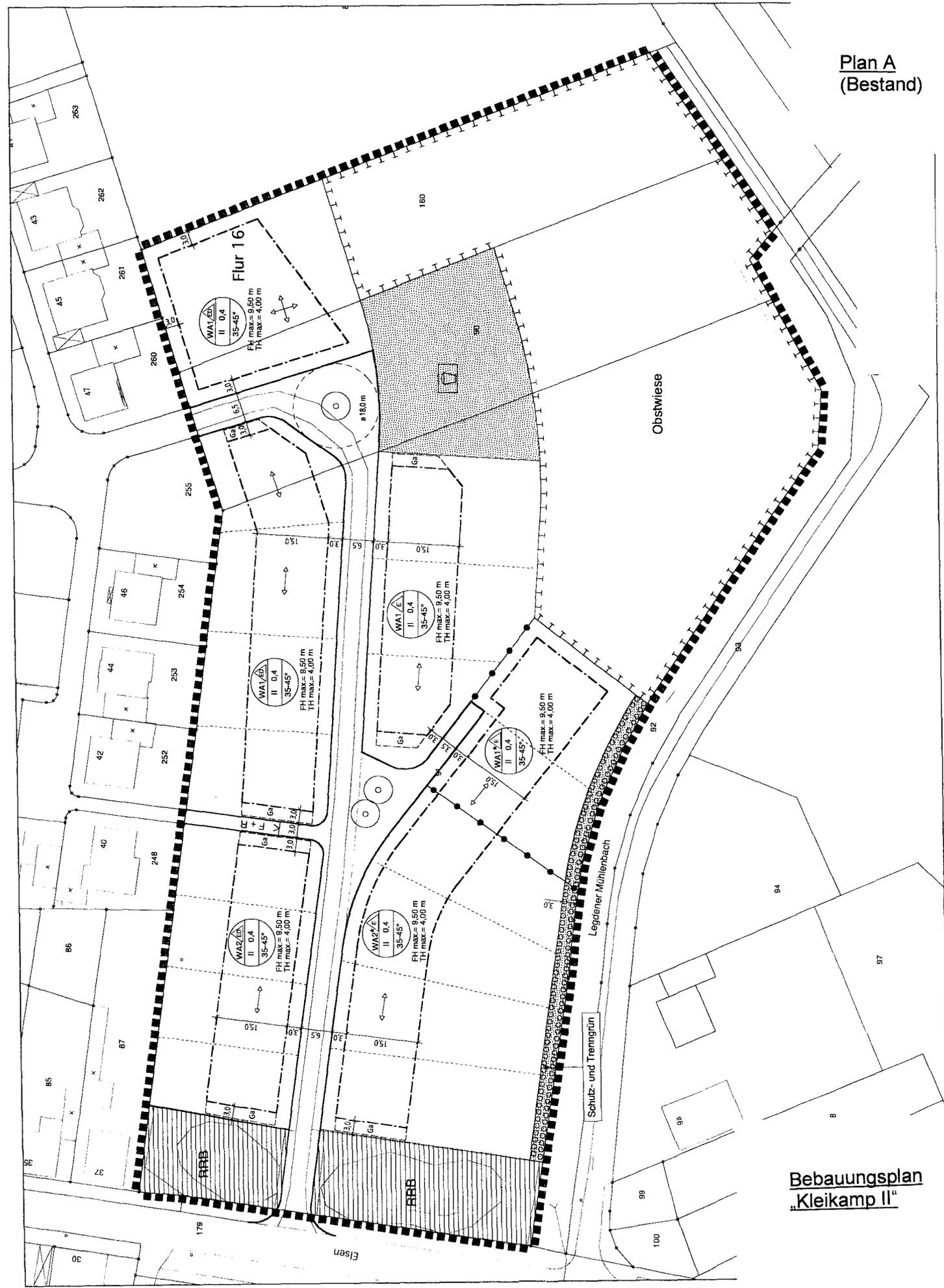
Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bauungsplanes „Kleikamp II“ weiter.

§ 4

Die beigelegte Planzeichnung (**Plan A** –Bestand-; **Plan B** –Änderung-) und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung

§ 5

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



Bebauungsplan
"Kleikamp II"

TEXT (Auszug)

Plan A
(Bestand)

A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr.1- 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr.1 und Nr. 3 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

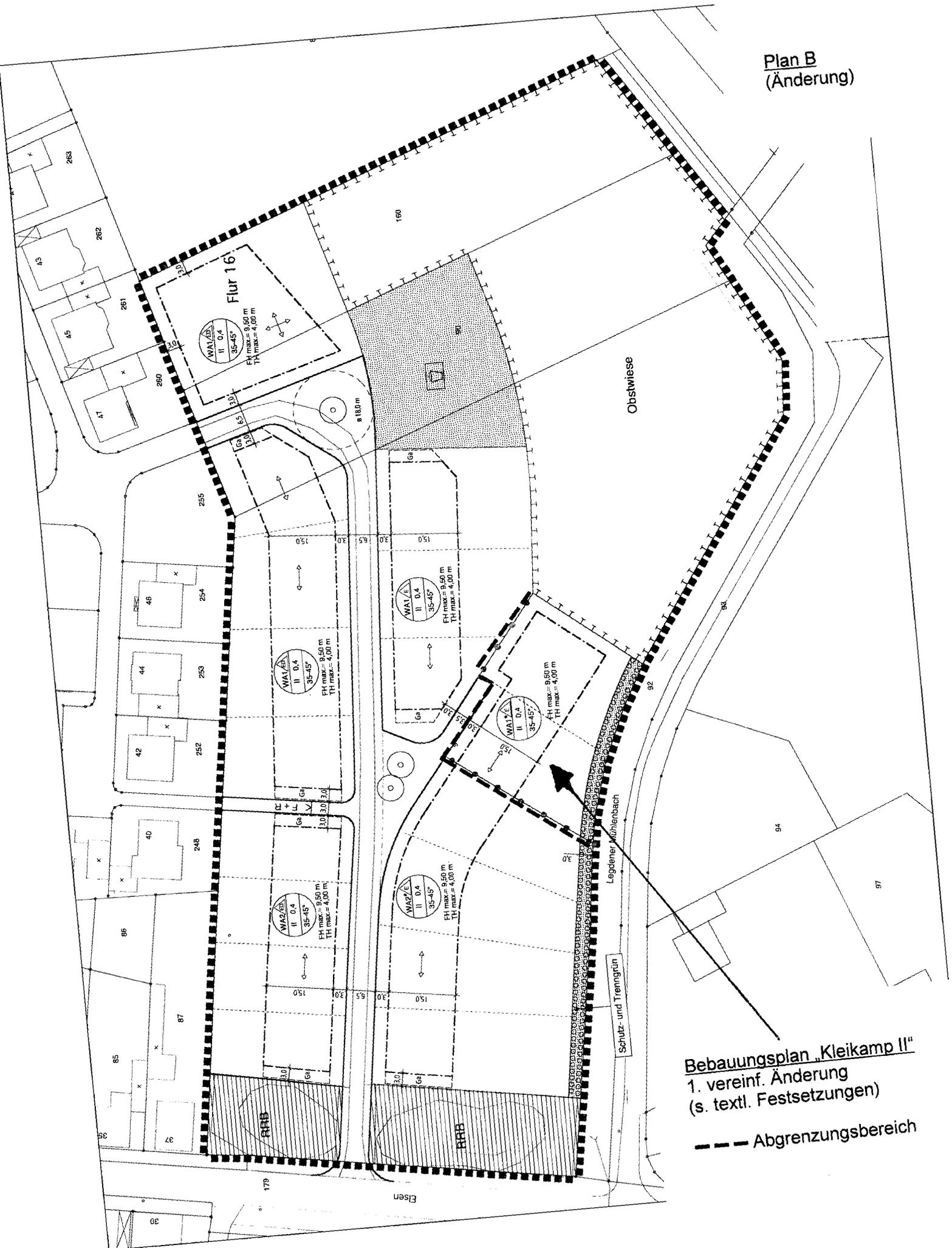
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

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 die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt ist, nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich kann ausnahmsweise eine Traufhöhe von bis zu 4,50 m zugelassen werden.



Bebauungsplan „Kleikamp II“
1. vereinf. Änderung
(s. textl. Festsetzungen)

--- Abgrenzungsbereich

TEXT (Auszug)

Plan B
(Änderung)

A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr.1- 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr.1 und Nr. 3 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt ist, nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

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.