

Satzung
über die 3. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“
im Ortsteil Holtwick 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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380) und den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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 „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick beschlossen.

§ 1

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf den westlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der Straße „In de Kämp“, von der „Kreuzstraße“ bis zur Straße „Im Kreuzkamp“.

§ 2

Für diesen Änderungsbereich wird die nachfolgende textliche Festsetzung gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB geändert bzw. ergänzt:

Die Festsetzung unter B, Punkt 2. Dachform

„In dem mit WA 1 gekennzeichneten Bereich sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m) mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig.“

wird ergänzt durch

„Im Änderungsbereich sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m) und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig.“

§ 3

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ weiter.

§ 4

Die beigefügten Planzeichnungen (**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 „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick

Die Grundstücke, auf welche sich die Änderung bezieht, befinden sich im westlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der Straße „In de Kämp“, von der „Kreuzstraße“ bis zur Straße „Im Kreuzkamp“.

Ein Kaufinteressent beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses mit einem Walmdach ohne Drempel, da keine Nutzung des Dachgeschosses gewünscht wird.

Dieser Bereich ist mit WA 1 gekennzeichnet und enthält u. a. folgende Festsetzung:
“In dem mit WA 1 gekennzeichneten Bereich sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m) mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig”

Um die geplante Bebauung realisieren zu können ist es notwendig, die textlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen.

Im Bebauungsplan sind begrenzte Bereiche, in denen eine größere Freizügigkeit für die Bebauung im Hinblick auf Firstrichtungen, Dachformen und Außenwandmaterialien zulässig sind, ausgewiesen. Da bereits im Osten des Plangebietes ein Bereich für die Errichtung von Wohngebäuden u. a. mit Walmdächern ausgewiesen ist, werden durch die zusätzliche Ausweisung im westlichen Planbereich die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eine Änderung für ein Einzelgrundstück ist im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht sinnvoll, insofern wird der gesamte Bereich nördlich der Straße „In de Kämp“, von der „Kreuzstraße“ bis zur Straße „Im Kreuzkamp“ in diese Änderung einbezogen.

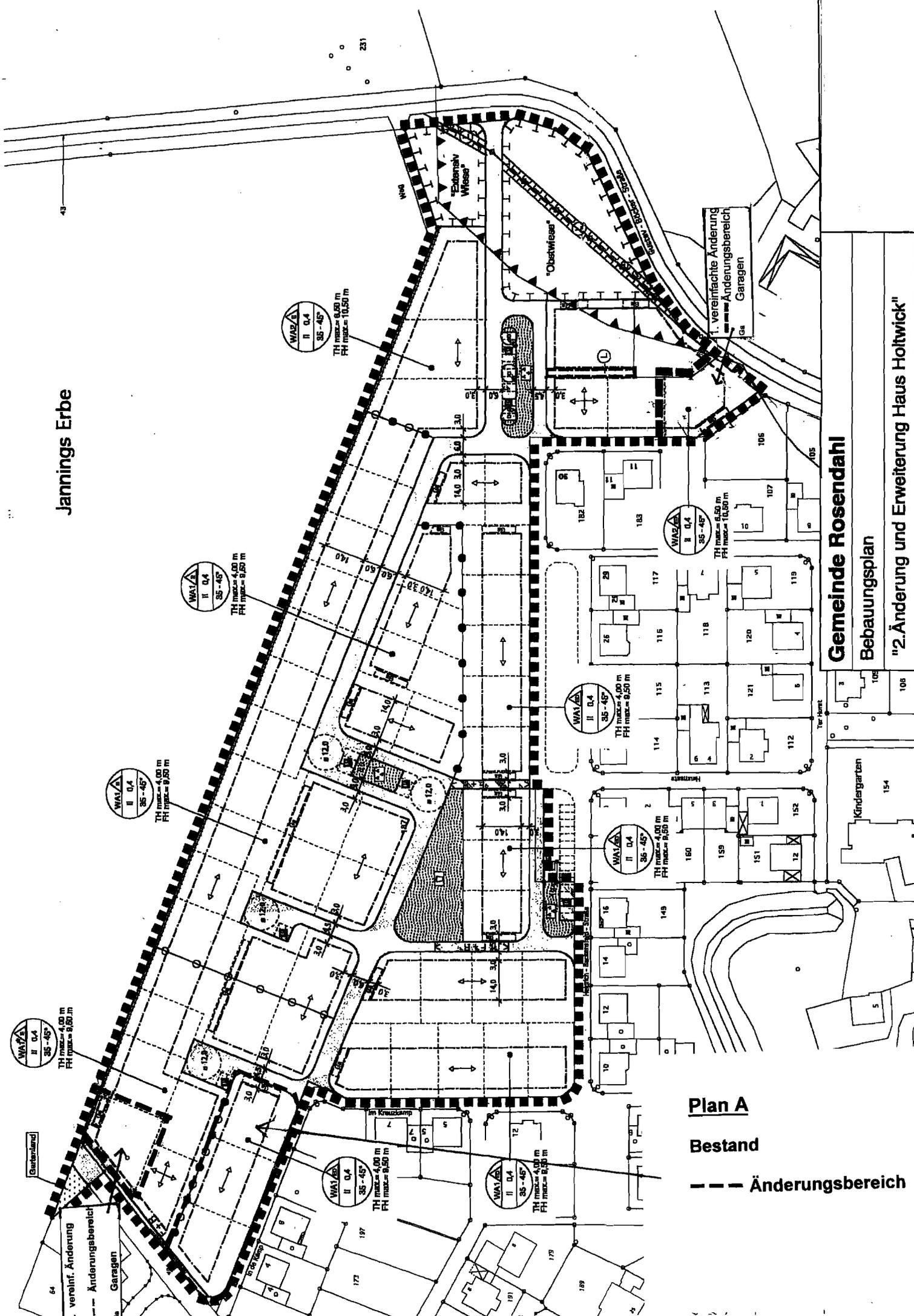
Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens ist nach § 13 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und somit die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption unangetastet bleibt. Da hier lediglich die Dachform geändert wird, bleibt das homogene städtebauliche Erscheinungsbild und die planerische Grundkonzeption erhalten.

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.

Jannings Erbe



Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan

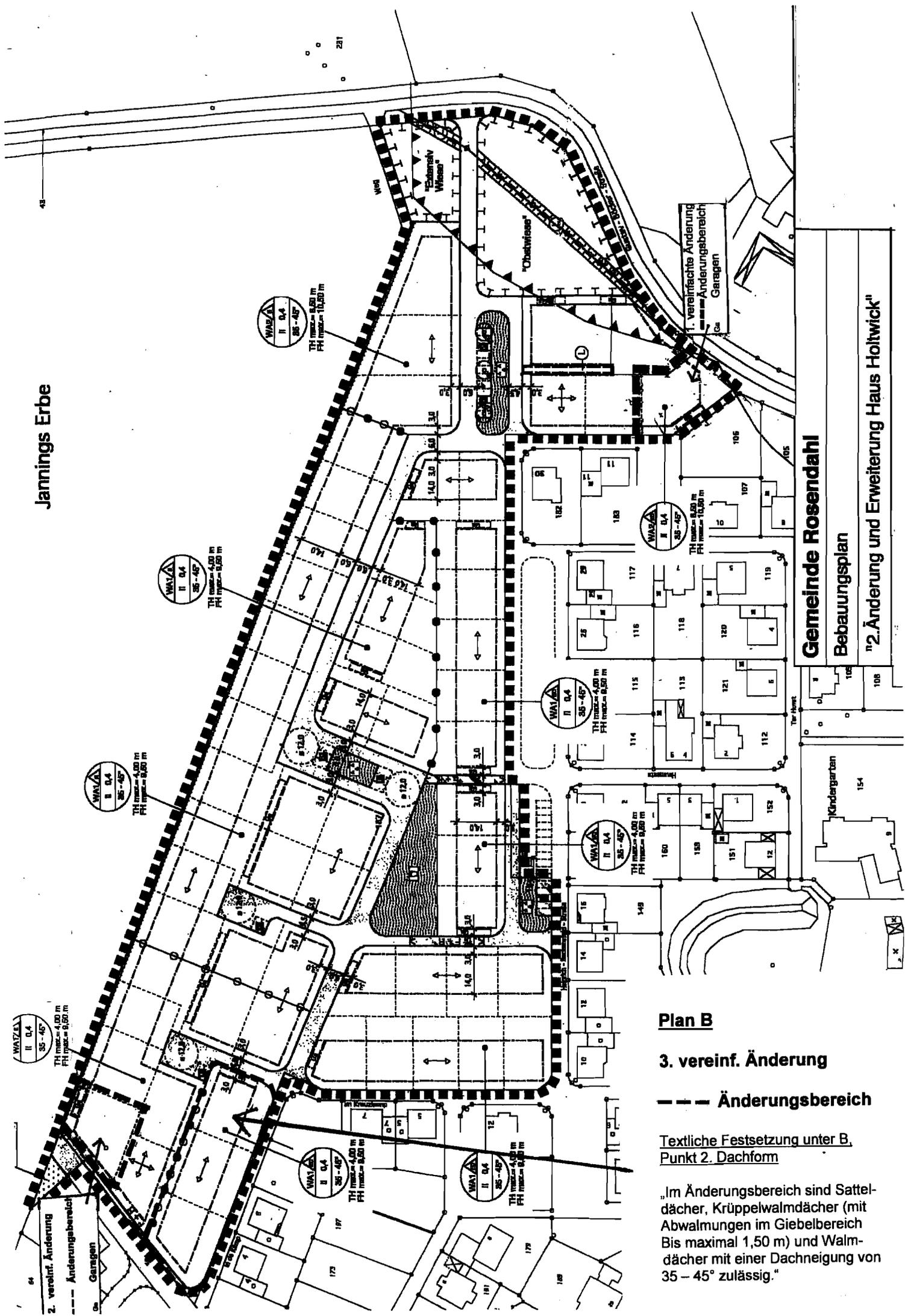
"2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick"

- Plan A
- Bestand
- Änderungsbereich

2. vereinf. Änderung
--- Änderungsbereich
Garagen

1. vereinfachte Änderung
--- Änderungsbereich
Garagen

Jannings Erbe



Plan B

3. vereinf. Änderung

--- Änderungsbereich

Textliche Festsetzung unter B, Punkt 2. Dachform

„Im Änderungsbereich sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich Bis maximal 1,50 m) und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig.“

Gemeinde Rosendahl
 Bebauungsplan
 "2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick"