

**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 Drempe, 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.

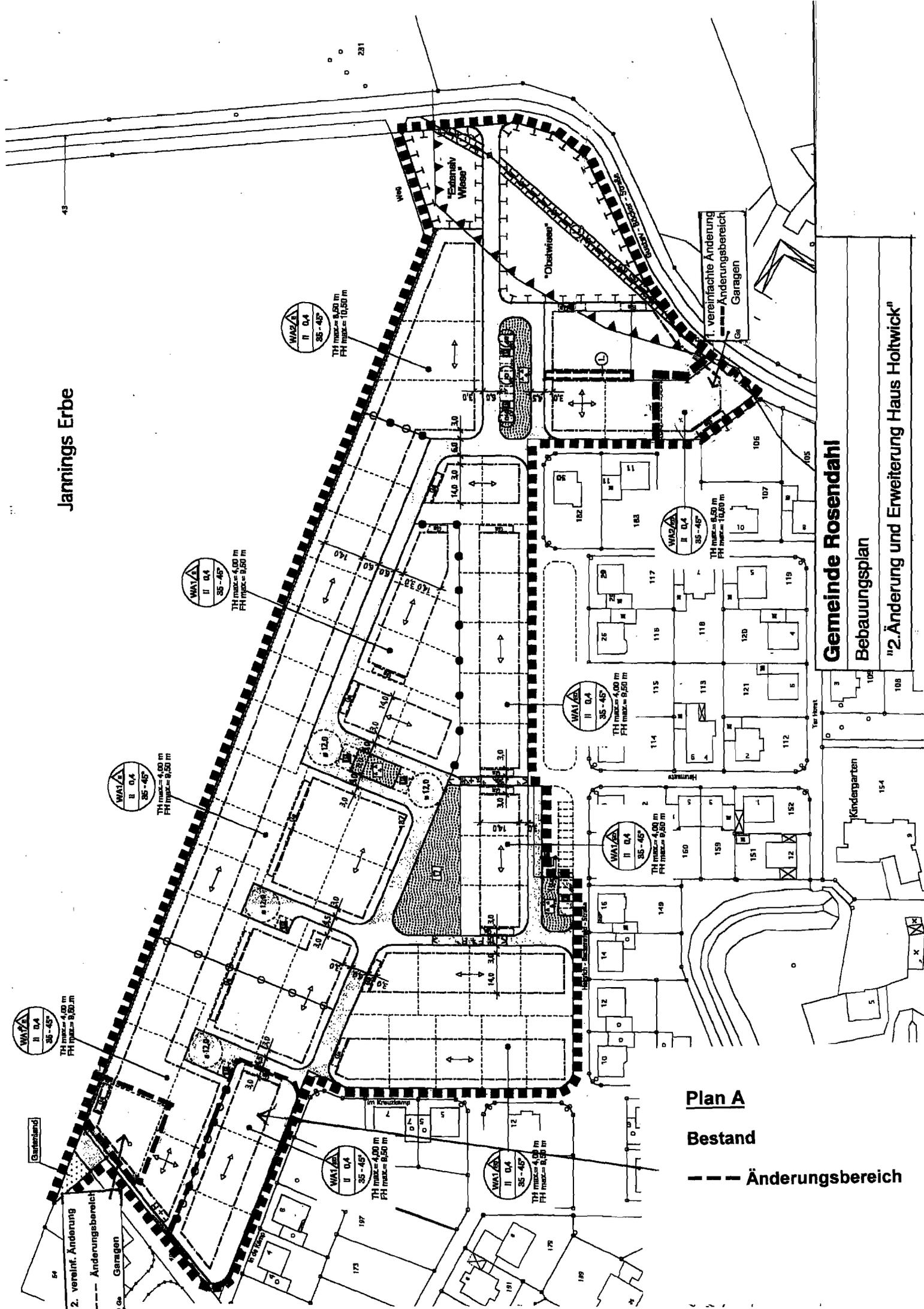
Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens ist nach § 13 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und somit die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption unangetastet bleibt. Da hier lediglich die Dachform geändert wird, bleibt das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

Kindergarten

154

Tiefenerd

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

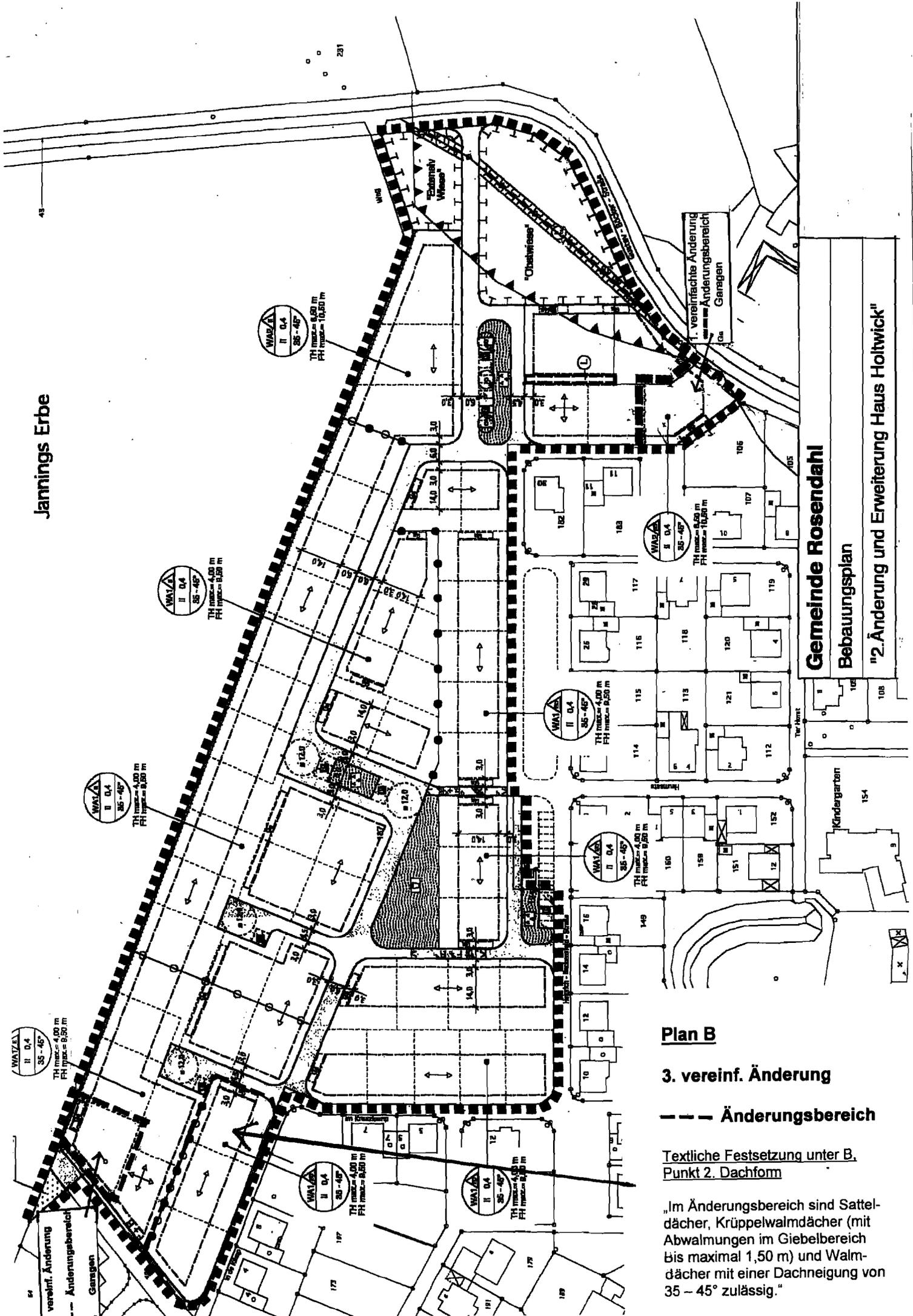
422

423

424

425

Jannings Erbe



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

**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.“