

Satzung
über die 7. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes „Hiddings Esch“
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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380), 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 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick beschlossen.

§ 1

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstücke 214, 217, 218 und 221, die an der "Wibbeltstraße" gelegen sind.

§ 2

Für den Änderungsbereich wird der § 3 (1) der textlichen Festsetzungen wie folgt geändert:

Altfassung:

"Bei Dächern mit Neigungen bis zu 35° sind Drenpel nur bis zu 35 cm über Rohdecke zugelassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig."

Neufassung:

"Bei Dächern mit Neigungen bis zu 35° sind Drenpel nur bis zu 35 cm über Rohdecke zugelassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 50% der Dachlänge zulässig."

§ 3

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ 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 7. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes „Hiddings Esch“
im Ortsteil Osterwick**

Die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstücke 214, 217, 218 und 221, auf welche sich die Änderung bezieht, befinden sich im Ortsteil Osterwick an der "Wibbeltstraße". Der Änderungsbereich wird durch den Bebauungsplan „Hiddings Esch“ planerisch abgedeckt.

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstück 218 möchte im bestehenden Wohnhaus zusätzlichen Wohnraum schaffen. Hierfür plant er die Errichtung einer Dachgaube, deren Länge bis zu 50% der Dachfläche betragen soll.

Das Plangebiet wurde in den 80iger Jahren bebaut. Die Wohnhäuser haben allesamt eine geringe Höhe. Nunmehr erfolgt ein Generationswechsel mit Mehrbedarf an Wohnraum. Dieser Wohnraum kann entweder durch die Erweiterung der Dachflächen in Form von Gauben oder aber durch die Erweiterung des Gebäudegrundrisses erreicht werden. Um den optischen Gesamteindruck des Gebietes erhalten zu können, ist die vorgesehene Änderung städtebaulich vertretbar.

Miteingebunden in die vereinfachte Änderung werden auch die Nachbargrundstücke Gemarkung Osterwick Flurstücke 214, 217 und 221 um hier städtebaulich eine Einheitlichkeit zu schaffen.

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 und die Änderung städtebaulich vertretbar.

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 BauGB, vom dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

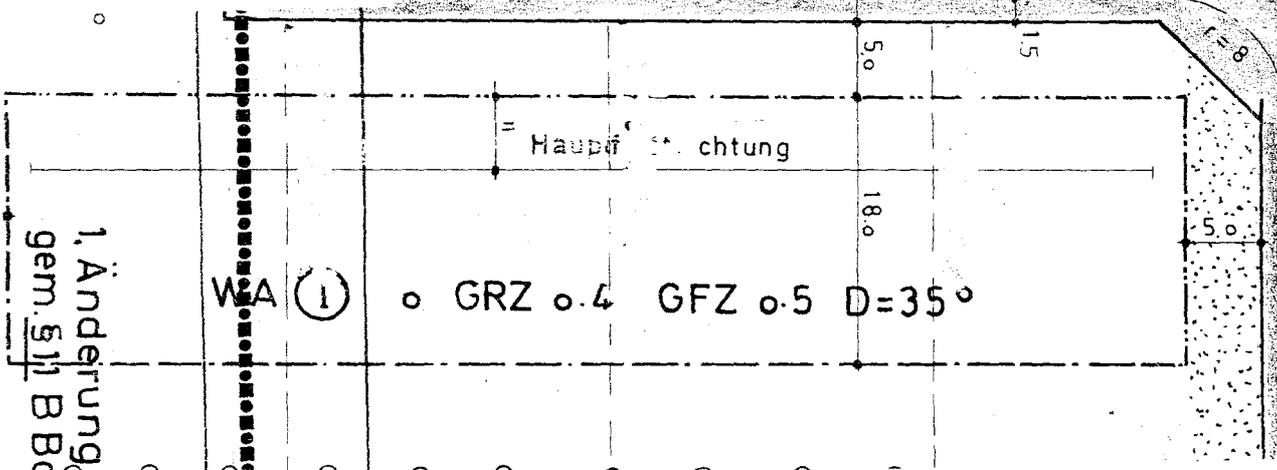
Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen weiter.

WILCOFF

Stalbe A

WIBBELTSTRASSE

WIBBELTSTRASSE



1. Änderung
gem. § 11 BBA

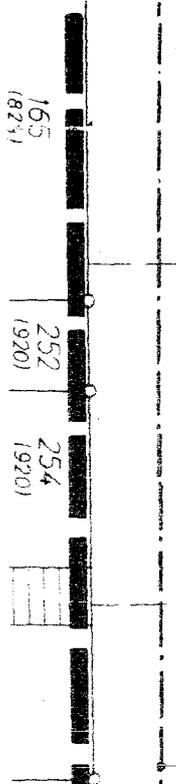
2.55
(1924)

2.15
(1900)

Für den Änderungsbereich wird der § 3 (1) der textlichen Festsetzungen wie folgt geändert:

Attassung:
 "Bei Dächern mit Neigungen bis zu 35° sind Dremel nur bis zu 35 cm über Rohdecke zugelassen. Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nur bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig."

Neurassung:
 "Bei Dächern mit Neigungen bis zu 35° sind Dremel nur bis zu 35 cm über Rohdecke zugelassen. Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nur bis zu 50% der Dachlänge zulässig."



WA 1

GRZ 0.4 GFZ 0.5

1.65
(1823)

Plan B

Bebauungsplan "Hiddings Esch"
7. vereinfachte Änderung

Änderungsbereich