

**Satzung
über die 34. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes „Gartenstiege“
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), 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 34. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick beschlossen.

§ 1

Die 34. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstücke 268 und 269, die an der Straße „Fünersfeld“ gelegen sind.

§ 2

Für den Änderungsbereich wird die zulässige Dachneigung von

bisher: 45° bis 50°

auf nun: **30° bis 50°** erweitert.

§ 3

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ 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 34. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick

Die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstücke 268 und 269, auf welche sich die Änderung bezieht, befinden sich im Ortsteil Holtwick an der Straße „Fünersfeld“. Der Änderungsbereich wird durch den Bebauungsplan „Gartenstiege“ planerisch abgedeckt.

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Hotwick, Flur 14, Flurstück 268 hat das vorhandene Wohnhaus bereits teilweise umgebaut. Für einen separaten Zugang zu der im Dachgeschoss liegenden Wohnung soll die Garage um ein Dachgeschoss (30° Dachneigung) aufgestockt werden.

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens muss die zulässige Dachneigung nun von 45° bis 50° auf 30° bis 50° erweitert werden.

Aufgrund der Änderung der Abstandsflächenverordnung (2006) und der Übernahme dieser Vorschriften in die Landesbauordnung wird in die Berechnung der Abstandsfläche für Garagen nun auch die Dachhöhe eingerechnet. Im Normalfall darf eine Garage, welche direkt an der Nachbargrenze liegt, lediglich eine Dachneigung von 30° erhalten.

Miteingebunden in die vereinfachte Änderung ist auch das Nachbargrundstück Gemarkung Hotwick, Flurstück 269 um hier städtebaulich einen Übergang zu schaffen, zu der im angrenzenden südlichen Planbereich bereits zulässigen Dachneigung von 35° bis 38°.

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 die Festsetzung der Dachneigung als gestalterische Festsetzung erfolgte, kann die Änderung hier in einem vereinfachten Änderungsverfahren erfolgen. Die Änderung ist aus den vorgenannten Gründen städtebaulich zu vertreten.

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.



