

Satzung
über die 2. vereinfachte Änderung und Erweiterung der
Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für einen
Teilbereich der Bauerschaft „Varlar“
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) und den §§ 2 Abs. 1, 10, 13 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am die nachfolgende Satzung, bestehend aus Text, Begründung und Planzeichnungen zur 2. vereinfachten Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung „Varlar“ im Ortsteil Osterwick beschlossen.

§ 1

Die 2. vereinfachte Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung für einen Teilbereich der Bauerschaft „Varlar“ im Ortsteil Osterwick bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 24, Flurstück 40 teilweise.

§ 2

Die Erweiterung erfolgt in der Form, dass die Abgrenzung der Außenbereichssatzung nunmehr in Verlängerung der bis einschließlich des Flurstücks Nr. 41 festgesetzten Abgrenzung bis zum Flurstück Nr. 39 fortgeführt wird. Es handelt sich hierbei um rund 1000 qm.

§ 3

Für den Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB festgesetzt:

- Die vorhandenen vier Baufenster werden durch ein Baufenster ersetzt.
- Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden darf der Abstand von 8,00 m zur K 42 nicht unterschritten, der hintere Abstand von 25,00 m zur K 42 nicht überschritten werden.
- Bei aneinander gereihten Wohngebäuden ist die Gesamtlänge auf 25,00 m parallel zur K 42 begrenzt.
- Die Grundfläche bei Einzelhäusern ist auf 130,00 qm begrenzt.
- Die Firsthöhe wird auf 10,00 m, die Traufhöhe (Schnittpunkt Fassade mit der Dachhaut) auf 4,00 m über Terrain begrenzt.
- Die Dacheindeckung ist in hellroter bis dunkelroter Farbe auszuführen. Ausgenommen sind Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie.

- Es sind nur Putz- oder Steinfassaden zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht zwischen Straßenfläche und vorderer Baugrenze, unter Beachtung des Grenzabstandes, zulässig.
- Die Begünstigung des Änderungsbereiches der Außenbereichssatzung gilt **nur** für Wohngebäude.

§ 4

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Außenbereichssatzung weiter.

§ 5

Die beigefügten Planzeichnungen (**Plan A** - Bestand -; **Plan B** - Änderung -) und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 6

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich der Bauerschaft „Varlar“ im Ortsteil Osterwick

Das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 24, Flurstück Nr. 40 liegt in der Bauerschaft „Varlar“ an der Kreisstraße 42 und wird planerisch teilweise durch die Außenbereichssatzung für einen Teilbereich der Bauerschaft „Varlar“ abgedeckt.

Die Satzung umfasst einen überwiegend bebauten Bereich im Außenbereich.

Der Eigentümer beabsichtigt den Abbruch des aufstehenden Gebäudes, welches sich auf dem Flurstück 40, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befindet. Hierdurch besteht nunmehr die Möglichkeit, das Grundstück in seiner gesamten Tiefe in vier Grundstücke zu teilen, sobald auch für die Restfläche in einer Größe von ca. 1.000 qm Planungsrecht geschaffen wird.

Um eine Verdichtung der vorhandenen Siedlung zu ermöglichen, wurde für diesen im Außenbereich gelegenen bebauten Bereich im Jahr 1999 eine Satzung gemäß § 35 (6) BauGB erlassen. Die Satzung bietet die Grundlage dafür, dass Vorhaben im Sinne des § 35 (2) des Baugesetzbuches nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über die Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Voraussetzungen für diese Satzung – bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist – werden erfüllt.

Um eine der Zielsetzung entsprechende harmonische und außenbereichsverträgliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden im Änderungs- und Erweiterungsbereich verschiedene Festsetzungen bzgl. der Vorgabe des Baufeldes sowie Nutzung und Gestaltung der zu ermöglichenden Gebäude getroffen. Die Festsetzung der Baugrenzen im Änderungs- und Erweiterungsbereich orientiert sich am baulichen Bestand und an vorhandene Gebäudefluchten. Hierdurch wird gewährleistet, dass ein baulicher Zusammenhang zwischen neuen und vorhandenen Gebäuden entsteht.

Die straßenseitige Baugrenze verläuft in einem Abstand von 8 m zur K 42 und greift damit die Grenze der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Grundstücke auf.

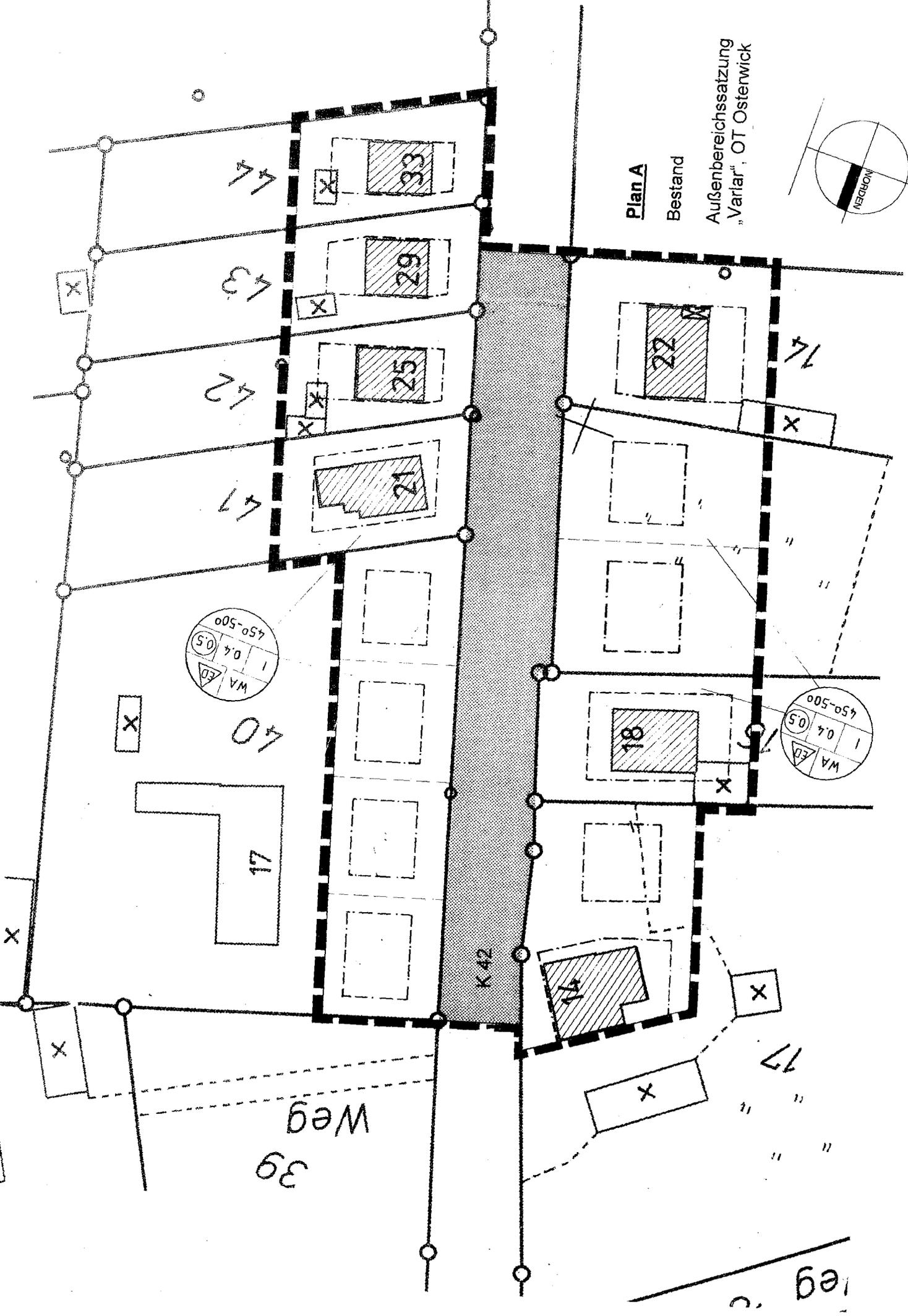
Die rückwärtige Baugrenze verläuft in einem Abstand von 25 m zur K 42. Damit wird auch hier die vorhandene Baugrenze von den bereits bebauten Nachbargrundstücken aufgegriffen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) (Nr. 7 b) – FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – liegen nicht vor.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung nicht zu erwarten.

Die Aufstellung, Änderung und Erweiterung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB.

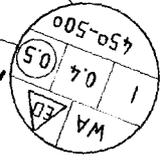
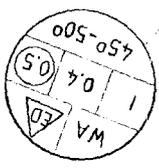
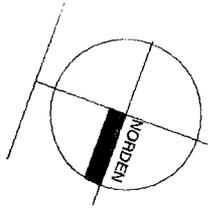
Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen weiter.



Plan A

Bestand

Außenbereichssatzung
"Varlar", OT Osterwick



Weg
39

Weg

K 42

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

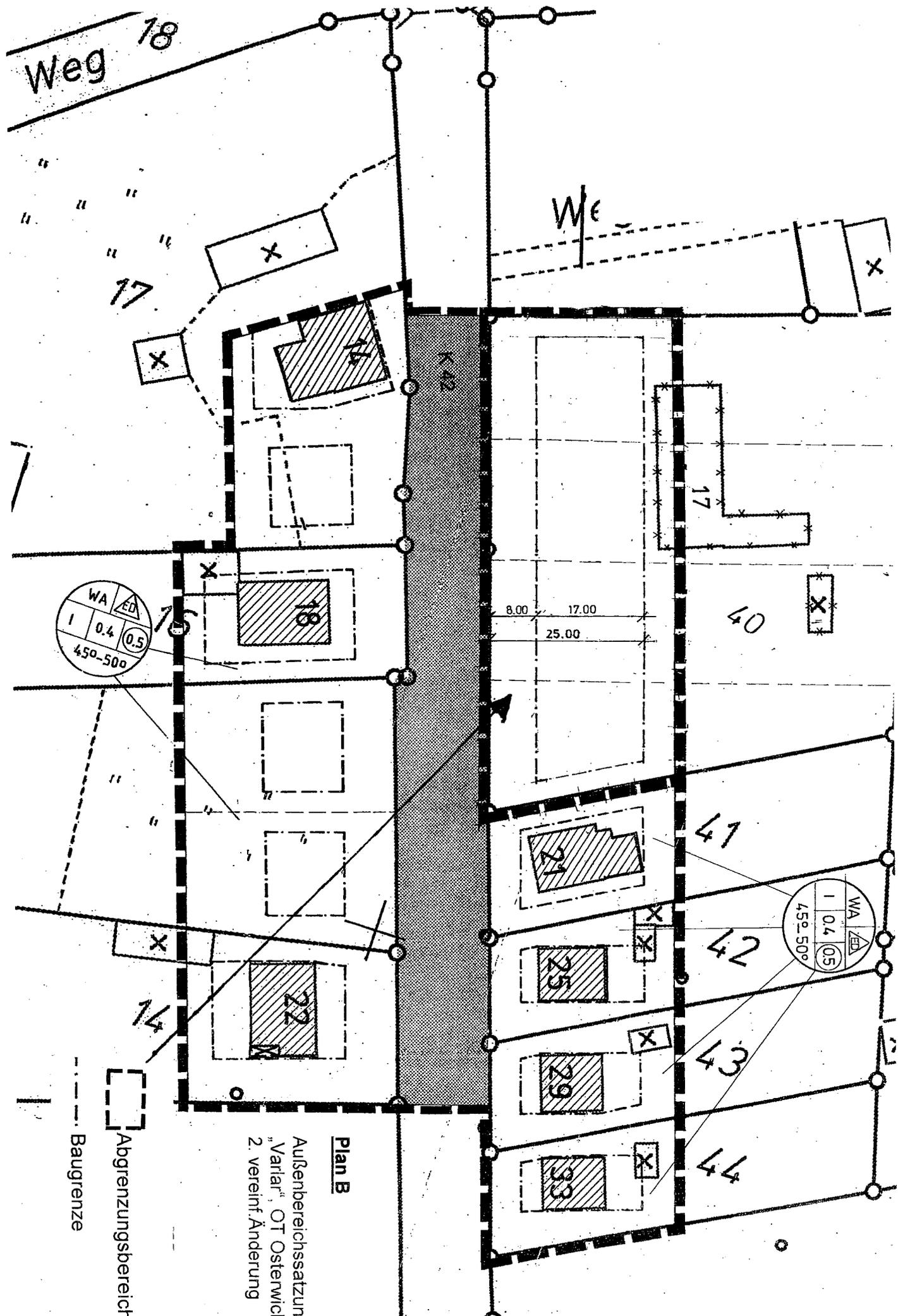
X

X

X

X

X



Weg 18

We

K 42

WA ED
1 0.4 (0.5)
450-500

WA ED
1 0.4 (0.5)
450-500

8.00 17.00
25.00

--- Baugrenze
- - - Abgrenzungsbereich

Plan B
Außenbereichssatzung
"Varlar", OT Osterwick
2. vereinf. Änderung