

**Satzung
über die 36. 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), den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) - jeweils in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Rosendahl amdie nachfolgende Satzung, bestehend aus Text, Begründung und Planzeichnung zur 36. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick beschlossen:

§ 1

Die 36. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstück Nr. 179, welches im Eckbereich der „Coesfelder Straße“/„Gescherer Straße“ gelegen ist.

§ 2

Im östlichen Bereich des Grundstückes werden die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien aufgehoben.

In Fortführung der entlang der „Coesfelder Straße“ vorhandenen Baugrenze wird diese im Änderungsbereich entsprechend der Planzeichnung (Plan B) 1,20 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt neu festgesetzt.

§ 3

Im Änderungsbereich wird die Dachneigung von bisher 30° auf 45° neu festgesetzt.

§ 4

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ weiter.

§ 5

Die beigelegten 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 36. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick

Das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstück 179, auf welches sich die Änderung bezieht, befindet sich im Ortsteil Holtwick im Eckbereich der „Coesfelder Straße“ (B 474) und der „Gescherer Straße“ (K 34). Der Änderungsbereich wird durch den Bebauungsplan „Gartenstiege“ planerisch abgedeckt.

Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt das vorhandene Wohnhaus abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen, da die vorhandene Bausubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen entspricht.

In dem seit Dezember 1969 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gartenstiege“ wurden auf diesem Grundstück Sichtdreiecke in Verbindung mit einer zurückspringenden Baulinie und Baugrenze festgesetzt, die sich an einer Straßenausbauplanung für eine neue Anbindung der K 34 an die B 474 orientierten. Die östliche Baulinie befindet sich 10 m von der Grundstücksgrenze und verläuft somit mittig durch das bestehende Wohnhaus.

Auf der Grundlage dieser Planung kann nach Abbruch des alten Wohnhauses auf diesem Grundstück kein neues Gebäude mehr entstehen.

Weiterhin wurde die Dachneigung entlang der „Coesfelder Straße“ auf 30° festgesetzt.

Nach Prüfung der verkehrsrechtlichen Belange durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW wird einer Neubebauung des Grundstückes insoweit zugestimmt, als das Gebäude 1,20 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt errichtet wird.

Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens wird daher nachstehende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich:

Die in einem Abstand von 10 m von der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Baulinie wird aufgehoben und die entlang der „Coesfelder Straße“ festgesetzte Baugrenze auf diesem Grundstück in einem Abstand von 1,20 m von der östlichen Grundstücksgrenze weiter geführt. In Anpassung an die bestehende Bebauung wird für dieses Grundstück die festgesetzte Dachneigung von 30° auf 45° geändert. Hierdurch wird eine höhere bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes unter Berücksichtigung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB erzielt.

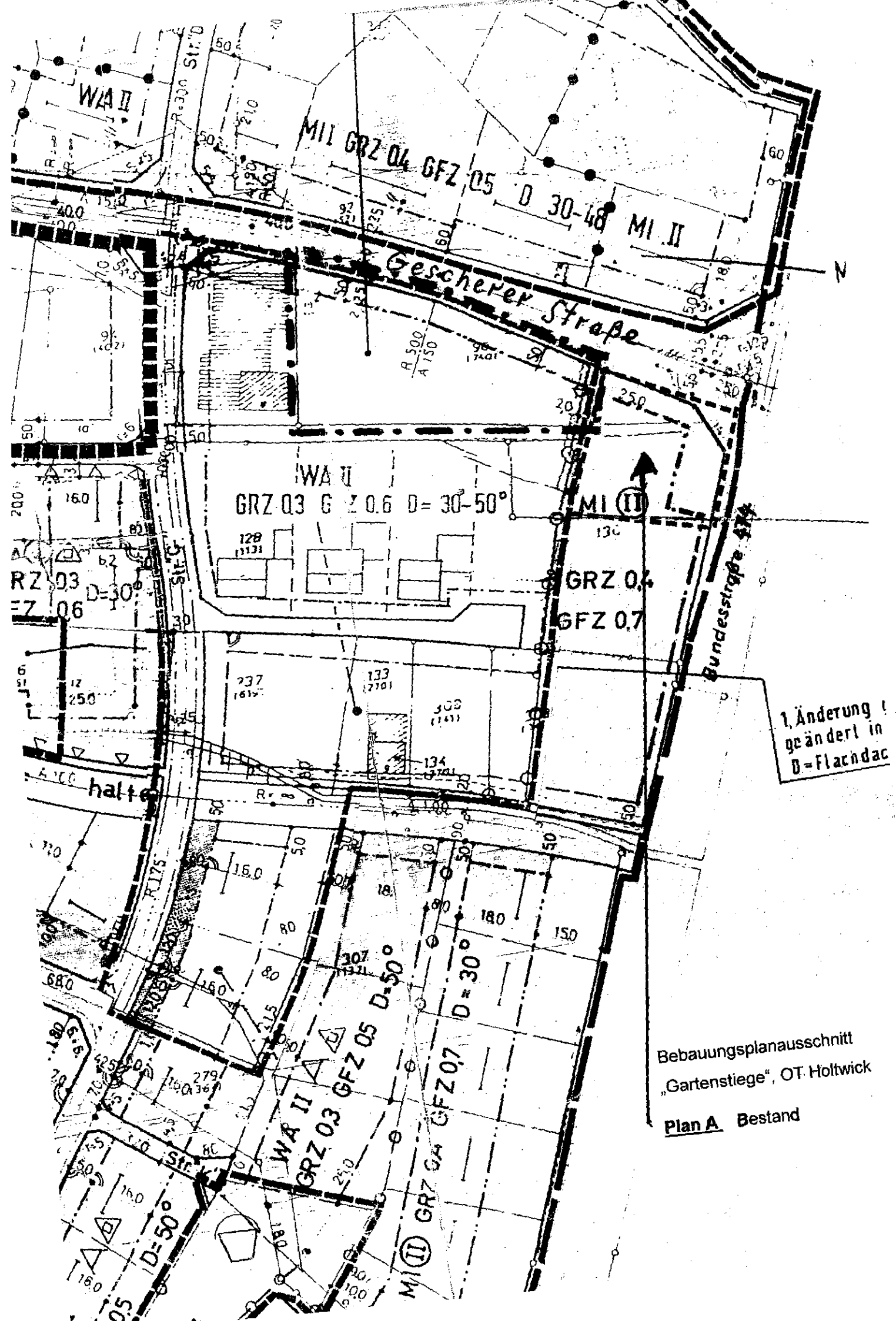
Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens ist nach § 13 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und somit die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption unangetastet bleibt. Da die Festsetzung der Dachneigung als gestalterische Festsetzung 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.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem 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.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen weiter.



1. Änderung !
geändert in
D=Flachdach

Bebauungsplanausschnitt
„Gartenstiege“, OT Holtwick
Plan A Bestand

