

Satzung
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“
im Bereich der 1. Änderung, 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), den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl I. S. 3316) 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ im Bereich der 1. Änderung im Ortsteil Osterwick beschlossen:

§ 1

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ im Bereich der 1. Änderung im Ortsteil Osterwick umfasst die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 37, Flurstücke 139, 140, 141, 142 und 143, welche westlich der Marienkirche gelegen sind.

§ 2

Die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB werden wie folgt ergänzt:

3. Baugrenzen

Für die energetische Verbesserung des Gebäudebestandes wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,20 m zugelassen.

§ 3

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

2. Traufhöhe

Satz 1 und 2 werden aufgehoben und ersetzt durch:

Die Traufe des Hauptdaches (Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwandflächen des Erdgeschosses mit der Außenflächen des geneigten Daches) darf max. 4,00 m über OKFF EG liegen.

Diese Höhe darf bei straßen- und rückseitigen Gebäudeteilen parallel der südlichen Erschließungsstraße (K 41) und der westlichen Erschließungsstraße (Marienring) max. 5,75 m über OKFF EG betragen. Hiervon dürfen beim Hauptgebäude straßenseitig nicht mehr als 50 % und rückseitig nicht mehr als 75 % der jeweiligen Trauflänge betroffen sein. Diese Längenbegrenzungen gelten auch für Gebäudeteile, wenn diese keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z.B. Loggien, Terrassen, etc.)

Für rückwärtige Gebäudeteile wie Erweiterungen (z.B. Anbauten, Aufstockungen) darf auf der gesamten Trauflänge eine Traufhöhe von 6,50 m über OKFF EG nicht überschritten

werden. In Anschlussbereichen (Übergangsbereiche) zwischen Hauptgebäude und rückwärtige Anbauten darf die Traufhöhe von 7,75 m über OKFF EG auf einer Trauflänge von max. 3,50 m nicht überschritten werden.

3. Dächer

Buchstabe d) wird wie folgt ersetzt:

Das zweite Vollgeschoss ist als ausgebautes Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW mit geneigten Dachflächen auszuführen, d.h., die Traufhöhe von max. 4,00 m über OKFF EG muss auf einer Länge von mind. 1,50 m von der Außenkante der Giebelwände eingehalten werden. Dies gilt nicht für rückwärtige Gebäudeteile wie Erweiterungen (z.B. Anbauten, Aufstockungen) und in Anschlussbereichen (Übergangsbereiche) zwischen Hauptgebäude und rückwärtige Anbauten.

§ 4

In der Planzeichnung wird die Dachneigung der Satteldächer wie folgt neu festgesetzt:
„SD 25° - 50°“

§ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“
im Bereich der 1. Änderung, Ortsteil Osterwick,

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ im Ortsteil Osterwick bezieht sich auf den Bereich der 1. Änderung und umfasst die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 37, Flurstücke 139, 140, 141, 142 und 143.

Aufgrund eines aktuellen Antrages zum Umbau und zur Erweiterung eines Wohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen eine Bebauung in der gewünschten Form nicht zulassen.

Um eine optimale Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen werden im Änderungsbereich nachfolgende planungs- und bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen geändert:

- Für die energetische Verbesserung des Gebäudebestandes wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zugelassen.
- Änderung der Traufhöhe
- Punkt 3 d) – Ausführung mit geneigten Dachflächen gilt nicht für rückwärtige Gebäudeteile.
- Änderung der Dachneigung

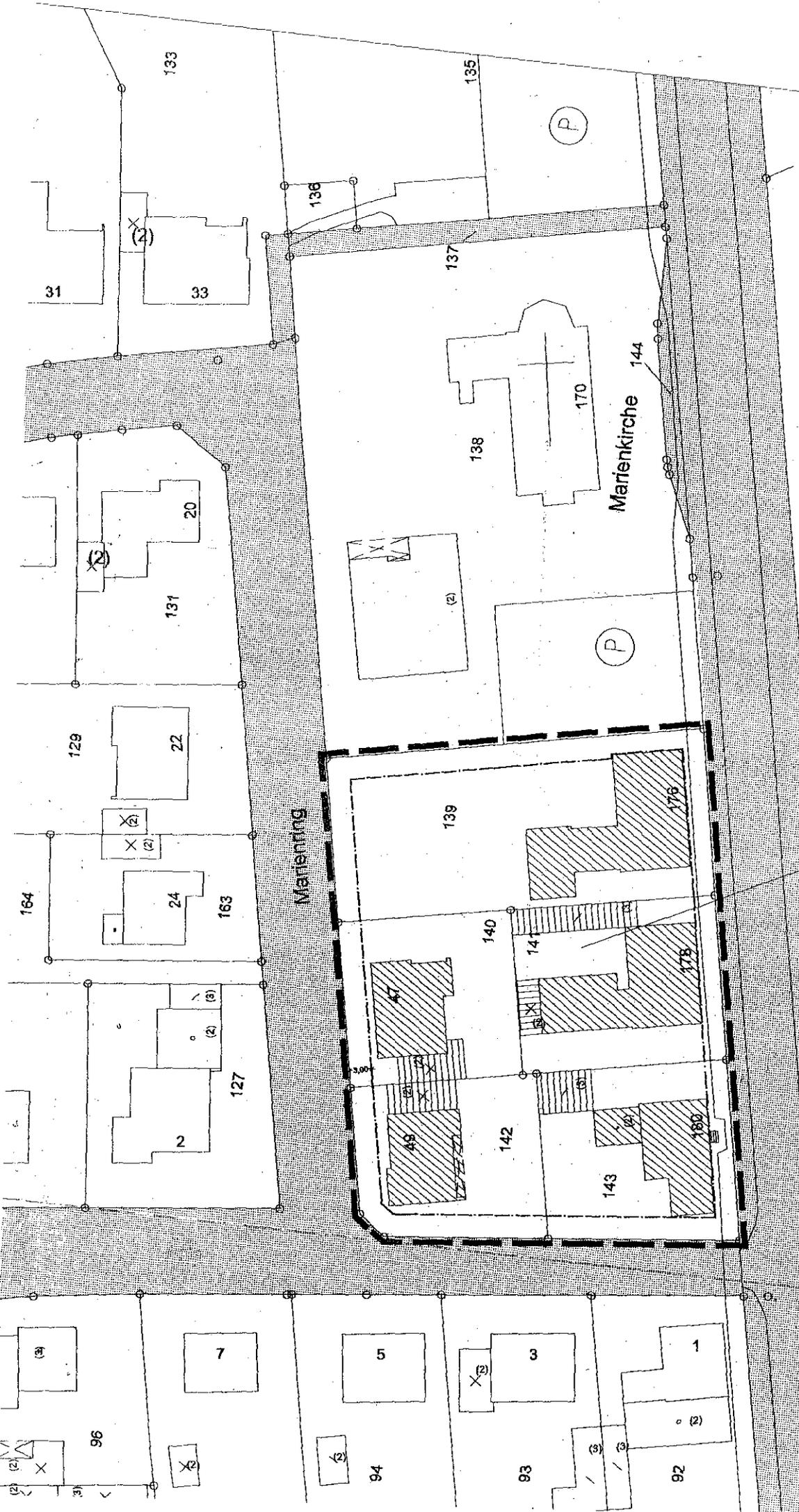
Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird durch diese Änderung eine Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen erzielt. Hierdurch werden die Nutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke maßvoll erweitert und flexibler gestaltet, wobei jedoch die Grundzüge des bisherigen städtebaulichen Leitbildes beibehalten werden.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich von weniger als 20.000 qm wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ weiter.

Plan A: Bestand

Bebauungsplan
„Höven“, Ortsteil Osterwick
1. Änderung



WA	0/ED	
II*	0.3	0.6
SD 30, 40°-50°		
PD 25°-36°		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) der Wohngebäude darf (im Eingangsbereich) max. 0,50 m über der Randeinfassung der zugeordneten fertigen Erschließungsstraße liegen.

2. Garagen (§ 12 BauNVO) und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. In den anderen Bereichen der Baugrundstücke sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit 86 BauO NRW

1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- bzw. Verblendmauerwerk oder in Putzflächen auszuführen.

Für Teilflächen (max. 50% Wandflächenanteil je Gebäude) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

2. Traufhöhe

Die Traufe des Hauptdaches (traufseitige Schnittlinie der Außenflächen des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Außenwandflächen des Erdgeschosses) darf max. 4,00 m über OKFF EG liegen.

Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der Trauflänge betroffen sind, oder wenn diese Gebäuderücksprünge keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z. B. Loggien, Terrassen, etc.).

3. Dächer

a) Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.
Die Firsthöhe darf max. 10,00 m über OKFF EG liegen

b) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung auszuführen und mit Dachpfannen (Dachsteine oder Dachziegel) einzudecken oder zu begrünen.
Solaranlagen sind zulässig.

c) Der Abstand der Dachgauben zur Außenkante der Giebelwand muß mindestens 1,50 m betragen. Dieser Mindestabstand gilt auch für Dacheinschnitte.
Die Gesamtlänge der Dachgauben/Dacheinschnitte darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

d) Das zweite Vollgeschoß ist als ausgebautes Dachgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW mit geneigten Dachflächen auszuführen.

4. Garagen

Garagen sind mit einem geneigten Dach in der Dachneigung der zugehörigen Hauptgebäude oder mit einem Flachdach auszuführen.

Massive Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

5. Mülltonnen

Wenn Mülltonnen in Vorgärten untergebracht werden, ist ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung, durch Holzblenden oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.

6. Vorgarten/Enfriedigungen

Im Vorgartenbereich sind Zäune und Mauern über 0,80 m nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Laubgehölzhecken als Sichtschutz an Freisitzen etc. bis zu einer Höhe von max. 1,80 m.

Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzende Grundstücksteil bis zur vorderen Bauflucht der Hauptgebäude, höchstens jedoch bis zu einer Tiefe von 5,00 m.

Die Abgrenzung der Grundstücke gegen die öffentlichen Verkehrsflächen muss durch eine 10 cm hohe Randeinfassung erfolgen.

7. Ausnahmen

Wintergärten, Solaranlagen, Gewächshäuser, Carports (überdachte Stellplätze) und Gartenhäuser sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. Regenwasserversickerung

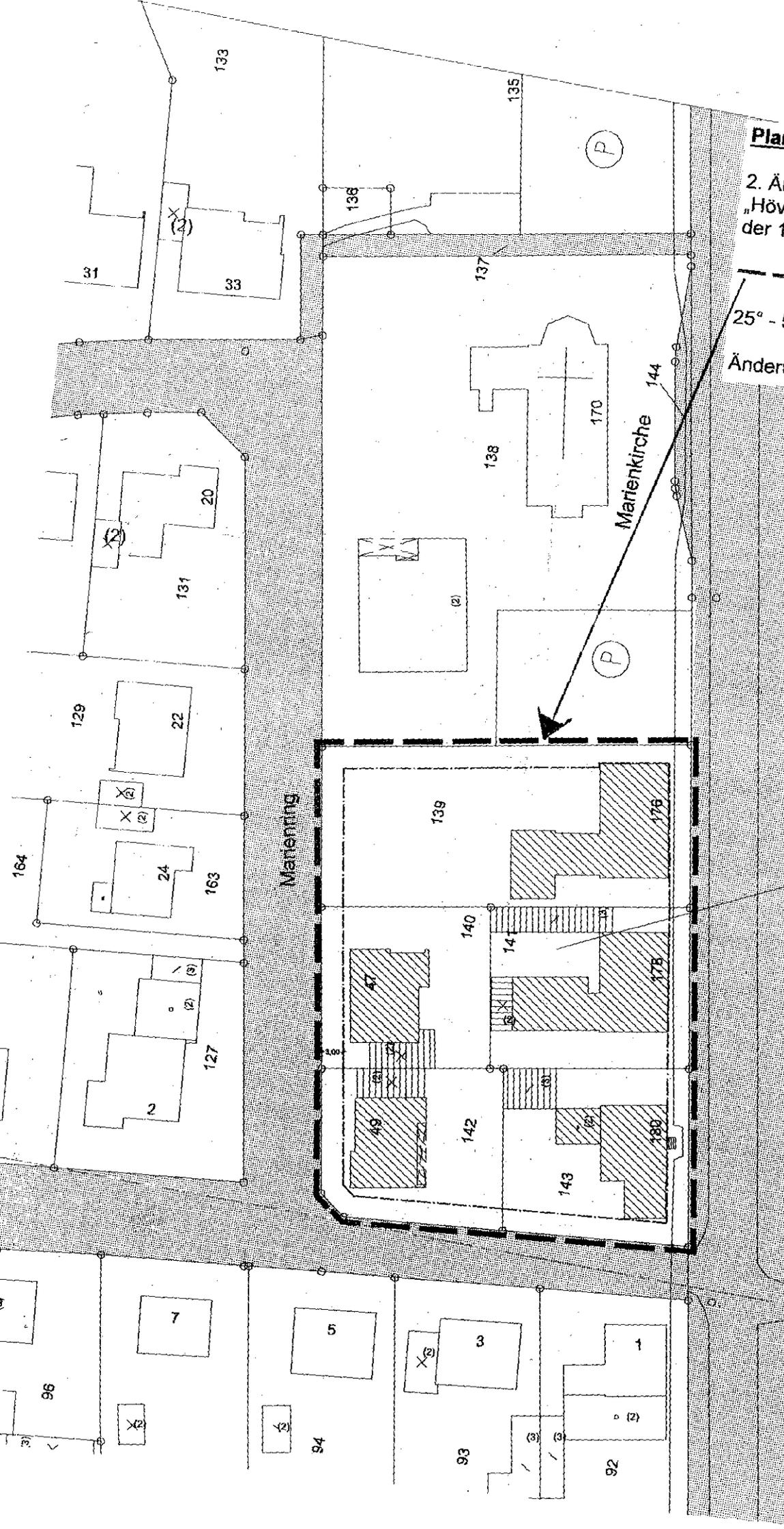
Den Bauwilligen wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) als Brauchwasser zu verwenden (Regentonnen) oder auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

3. Wasserdurchlässige Beläge

Garagenzufahrten, Gehwege etc. sollen so gestaltet werden (z. B. wasserdurchlässige Beläge, seitlicher Abfluß in den Boden), daß das Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann.

4. Kampfmittel

Sofern, während der Erd- Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über die Gemeinde Rosendahl zu verständigen.



Plan B:

2. Änderung des Bebauungsplanes
 „Höven“, Ortsteil Osterwick im Bereich
 der 1. Änderung

- Änderungsbereich
- 25° - 50° Dachneigung
- Änderung der textlichen Festsetzungen

WA	0/ED
II*	0.3 0.6
SD 25° - 50°	
PD 25° - 35°	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) der Wohngebäude darf (im Eingangsbereich) max. 0,50 m über der Randeinfassung der zugeordneten fertigen Erschließungsstraße liegen.

2. Garagen (§ 12 BauNVO) und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. In den anderen Bereichen der Baugrundstücke sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

3. Baugrenzen

Für die energetische Verbesserung des Gebäudebestandes wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,20 m zugelassen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit 86 BauO NRW

1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- bzw. Verblendmauerwerk oder in Putzflächen auszuführen.

Für Teilflächen (max. 50% Wandflächenanteil je Gebäude) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

2. Traufhöhe

Die Traufe des Hauptdaches (Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwandflächen des Erdgeschosses mit der Außenflächen des geneigten Daches) darf max. 4,00 m über OKFF EG liegen.

Diese Höhe darf bei straßen- und rückseitigen Gebäudeteilen parallel der südlichen Erschließungsstraße (K 41) und der westlichen Erschließungsstraße (Marienring) max. 5,75 m über OKFF EG betragen. Hiervon dürfen beim Hauptgebäude straßenseitig nicht mehr als 50 % und rückseitig nicht mehr als 75 % der jeweiligen Trauflänge betroffen sein. Diese Längenbegrenzungen gelten auch für Gebäudeteile, wenn diese keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z.B. Loggien, Terrassen, etc.).

Für rückwärtige Gebäudeteile wie Erweiterungen (z.B. Anbauten, Aufstockungen) darf auf der gesamten Trauflänge eine Traufhöhe von 6,50 m über OKFF EG nicht überschritten werden. In Anschlussbereichen (Übergangsbereiche) zwischen Hauptgebäude und rückwärtige Anbauten darf die Traufhöhe von 7,75 m über OKFF EG auf einer Trauflänge von max. 3,50 m nicht überschritten werden.

3. Dächer

a) Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m über OKFF EG liegen

b) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung auszuführen und mit Dachpfannen (Dachsteine oder Dachziegel) einzudecken oder zu begrünen. Solaranlagen sind zulässig.

c) Der Abstand der Dachgauben zur Außenkante der Giebelwand muß mindestens 1,50 m betragen. Dieser Mindestabstand gilt auch für Dacheinschnitte. Die Gesamtlänge der Dachgauben/Dacheinschnitte darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

d) Das zweite Vollgeschoss ist als ausgebautes Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW mit geneigten Dachflächen auszuführen, d.h., die Traufhöhe von max. 4,00 m über OKFF EG muss auf einer Länge von mind. 1,50 m von der Außenkante der Giebelwände eingehalten werden. Dies gilt nicht für rückwärtige Gebäudeteile wie Erweiterungen (z.B. Anbauten, Aufstockungen) und in Anschlussbereichen (Übergangsbereiche) zwischen Hauptgebäude und rückwärtige Anbauten.

4. Garagen

Garagen sind mit einem geneigten Dach in der Dachneigung der zugehörigen Hauptgebäude oder mit einem Flachdach auszuführen.

Massive Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

5. Mülltonnen

Wenn Mülltonnen in Vorgärten untergebracht werden, ist ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung, durch Holzblenden oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.

6. Vorgarten/Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich sind Zäune und Mauern über 0,80 m nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Laubgehölzhecken als Sichtschutz an Freisitzen etc. bis zu einer Höhe von max. 1,80 m.

Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzende Grundstücksteil bis zur vorderen Baufucht der Hauptgebäude, höchstens jedoch bis zu einer Tiefe von 5,00 m.

Die Abgrenzung der Grundstücke gegen die öffentlichen Verkehrsflächen muss durch eine 10 cm hohe Randeinfassung erfolgen.

7. Ausnahmen

Wintergärten, Solaranlagen, Gewächshäuser, Carports (überdachte Stellplätze) und Gartenhäuser sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. Regenwasserversickerung

Den Bauwilligen wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) als Brauchwasser zu verwenden (Regentonne) oder auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

3. Wasserdurchlässige Beläge

Garagenzufahrten, Gehwege etc. sollen so gestaltet werden (z. B. wasserdurchlässige Beläge, seitlicher Abfluß in den Boden), daß das Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann.

4. Kampfmittel

Sofern, während der Erd- Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über die Gemeinde Rosendahl zu verständigen.