

**Satzung**  
**über die 2. vereinfachte Änderung des**  
**Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“**  
**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 am ..... die nachfolgende Satzung, bestehend aus Text, Begründung und Planzeichnungen zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick beschlossen:

**§ 1**

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 7, Flurstücke Nr. 40, 83 (vormals 41), 43 und 44, welche an der Straße „Oststraße“ gelegen sind.

**§ 2**

Für die in § 1 genannten Grundstücke besteht zusätzlich die Möglichkeit, Anbauten im vorderen zur „Oststraße“ gelegenen Grundstücksbereich von der Gebäudekante bis zur Baugrenze mit einem Flachdach zu versehen.

**§ 3**

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ 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 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick**

Die Grundstücke, auf welche sich die Änderung bezieht, befinden sich im Ortsteil Holtwick an der Straße „Oststraße“. Der Änderungsbereich wird durch den Bebauungsplan „Holtwick-Ost“ planerisch abgedeckt.

Mit Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“, durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 19.02.2009 wurden im Änderungsbereich die Baufenster erweitert.

Der Antragsteller beabsichtigt nunmehr zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit u.a. die Errichtung eines Anbaues westlich an das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick Flur 7 Flurstück 40 in Flachdachbauweise. Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist eine Änderung der Gestaltungsfestsetzungen für die Dachgestaltung erforderlich.

Um auch ggfls. in der Zukunft für gleichlautende Anträge eine planungsrechtliche Absicherung zu schaffen, werden die nördlich angrenzenden Grundstücke bis zum ausgewiesenen Fuß- und Radweg in das vereinfachte Änderungsverfahren mit einbezogen. Der gesamte Änderungsbereich umfasst somit die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 7, Flurstücke Nr. 40, 83 (vormals 41), 43 und 44.

Durch die Möglichkeit der erweiterten Dachformgestaltung können vielfältigere architektonische Ausführungen zum Tragen kommen, woraus sich auch eine besondere Individualität der einzelnen Gebäude entwickeln kann.

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 Dachform als gestalterische Festsetzung erfolgte, kann die Änderung hier in einem vereinfachten Änderungsverfahren erfolgen.

Die Änderung ist aus städtebaulicher Sicht zu vertreten.

Zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild sind innerhalb des Baugebietes nicht zu erkennen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem 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.



## Gestaltungsfestsetzungen

gem. §81 Bau O NW I.V.m. §9 (4) BauGB

### Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in roten bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen.

Putzbauten sind zulässig.

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker, Gesimse od. Balkone sind mit anderen Materialien und in anderen Farben zulässig.

### Dachform

im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer zulässig.

Bei aneinanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.

### Dacheindeckung

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist dasselbe Material und Farbe der Dachpfannen zu verwenden.

### Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen  $\frac{2}{3}$  der Dachlänge nicht überschreiten, und müssen mindestens 2.00 m Abstand von Graten und Kehlen einhalten.

Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muß die durchgehende Dachfläche mindestens 1.00 m betragen.

### Gebäudehöhen

Die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden (OKFF) darf 0.50 m über fertiger Straßenkrone nicht überschreiten.

### Firsthöhen

Die Firsthöhen des Hauptbaukörpers darf bei eingeschossigen Häusern 8.50 m gemessen von Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten.

### Drempelhöhen

Die Drempelhöhe darf 0.50 m, gemessen von Oberkante-Rohdecke bis Oberkante-Fertigdrempel nicht überschreiten.

### Traufe und Ortgang

Die Traufe muß an Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden.

Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe waagrecht gemessen - darf nicht mehr als 0.50 m betragen.

### Garagen

Aneinandergebaute Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach errichtet werden.

Der seitliche und hintere Abstand der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 1.00 m betragen und ist einzugrünen.

### Vorgärten

Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

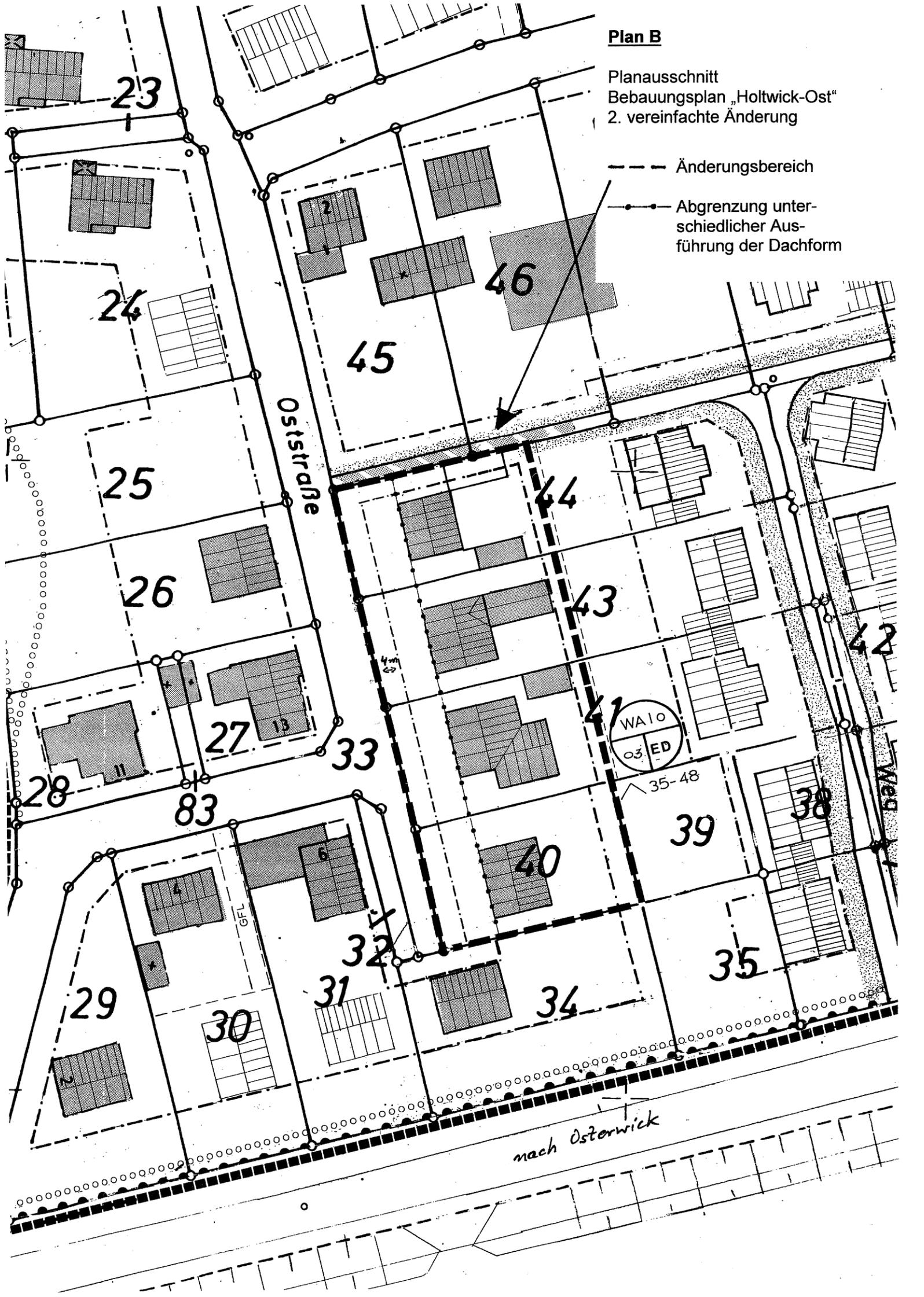
Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig. (trifft nicht auf Einzelbäume zu)

Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 0.50 m zulässig.

**Plan B**

Planausschnitt  
Bebauungsplan „Holtwick-Ost“  
2. vereinfachte Änderung

- - - Änderungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Ausführung der Dachform



23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

45

46

44

43

41

42

39

38

35

34

Oststraße

WA 10  
03 ED

35-48

GFL

83

nach Osterwick

# Gestaltungsfestsetzungen

gem. §81 Bau O NW I.V.m. §9 (4) BauGB

## Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in roten bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen, Putzbauten sind zulässig.

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker, Gesimse od. Balkone sind mit anderen Materialien und in anderen Farben zulässig.

## Dachform

im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer zulässig.

Bei aneinanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.

Im Bereich der 2, vereinfachten Änderung (Grundstücke Flur 7 Nr. 40, 83, 43 und 44) besteht zusätzlich die Möglichkeit, Anbauten im vorderen zur Oststraße gelegenen Bereich von der Gebäudekante bis zur Baugrenze mit einem Flachdach zu versehen.

## Dacheindeckung

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist dasselbe Material und Farbe der Dachpfannen zu verwenden.

## Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten, und müssen mindestens 2.00 m Abstand von Graten und Kehlen einhalten.

Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muß die durchgehende Dachfläche mindestens 1.00 m betragen.

## Gebäudehöhen

Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF) darf 0-50 m über fertiger Straßenkrone nicht überschreiten.

## Firsthöhen

Die Firsthöhen des Hauptbaukörpers darf bei eingeschossigen Häusern 8,50 m gemessen von Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten.

## Drempelhöhen

Die Drempelhöhe darf 0.50 m, gemessen von Oberkante-Rohdecke bis Oberkante-Fertigdrempel nicht überschreiten.

## Traufe und Ortgang

Die Traufe muss an Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden,

Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe waagrecht gemessen - darf nicht mehr als 0.50 m betragen.

## Garagen

Aneinandergebaute Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach errichtet werden.

Der seitliche und hintere Abstand der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1.00 m betragen und ist einzugrünen.

## Vorgärten

Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig.

(trifft nicht auf Einzelbaume zu)

Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 0.50 m zulässig.