

**Satzung
über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
„Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick
vom 07.03.2016**

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), in der zurzeit geltenden Fassung, den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) - in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am 03.03.2016 die nachfolgende Satzung, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen, zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick beschlossen:

§ 1

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes „Kleikamp II“.

§ 2

Für das in § 1 genannte Plangebiet wird

- a) die bisher zulässige Dachneigung von 35° - 45° auf 0° - 45° erweitert und
- b) die vorgegebene Firstrichtung gestrichen.

§ 3

Folgende textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ **werden ersatzlos gestrichen:**

B FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich können ausnahmsweise abweichende Firstrichtungen zugelassen werden.

2. DACHFORM

In dem mit WA 1/ WA 2 gekennzeichneten Bereich sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m - Länge des Walms) mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich können darüber hinaus Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden.

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

3. AUSSENWANDFLÄCHEN

In dem mit WA 1/ WA 2 gekennzeichneten Bereich sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude als Sicht- / Verblendmauerwerk oder Putzbau auszuführen.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich können darüber hinaus Holz- und Fachwerkhäuser zugelassen werden.

Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen.

4. DACHEINDECKUNG

Die Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen der Farbrichtung rot, braun, anthrazit /schwarz einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Zulässig sind ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Material auszuführen.

5. DACHAUSBILDUNG

Dachaufbauten müssen mindestens 30° Dachneigung haben und sind in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen und 1,50 m unterhalb des Firstes zulässig.

6. VORGARTEN/EINFRIEDUNGEN

Feste Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m.

§ 4

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ im Ortsteil Osterwick 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 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Kleikamp II“
im Ortsteil Osterwick

Das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 16, Flurstück Nr. 330 ist im nordwestlichen Bereich des Wohngebietes „Kleikamp II“ gelegen und wird durch den Bebauungsplan „Kleikamp II“ planungsrechtlich abgedeckt.

Ein Bauherr möchte auf dem Erbpachtgrundstück einen ebenerdigen Bungalow mit einem flach geneigten Dach errichten.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist es notwendig, die Dachneigung von 35°- 45° auf 0°- 45° auszuweiten und die Festsetzungen zur Dachform und Dacheindeckung ersatzlos zu streichen.

Da es im südlichen Bereich des Bebauungsplanes bereits zulässig ist, andere Dachformen mit einer geringeren Dachneigung zu realisieren, erfolgt die Änderung nunmehr für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes „Kleikamp II“. Die Abgrenzung des Planbereiches ist dem der Satzung beigefügten Plan B zu entnehmen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es darüber hinaus sinnvoll, folgende gestalterischen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Kleikamp II“ zu streichen.

B FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich können ausnahmsweise abweichende Firstrichtungen zugelassen werden.

2. DACHFORM

In dem mit WA 1/ WA 2 gekennzeichneten Bereich sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m - Länge des Walms) mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich können darüber hinaus Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden.

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

3. AUSSENWANDFLÄCHEN

In dem mit WA 1/ WA 2 gekennzeichneten Bereich sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude als Sicht- / Verblendmauerwerk oder Putzbau auszuführen.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.

In dem mit WA 1* / WA 2* gekennzeichneten Bereich können darüber hinaus Holz- und Fachwerkhäuser zugelassen werden.

Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen.

4. DACHEINDECKUNG

Die Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen der Farbrichtung rot, braun, anthrazit /schwarz einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Zulässig sind ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Material auszuführen.

5. DACHAUSBILDUNG

Dachaufbauten müssen mindestens 30° Dachneigung haben und sind in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen und 1,50 m unterhalb des Firstes zulässig.

6. VORGARTEN/EINFRIEDUNGEN

Feste Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m.

Zudem wird auch die vorgegebene Firstrichtung in der Planzeichnung entfernt.

Die Änderung der Baugrenze ist durch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB möglich.

Städtebaulich ist diese Änderung zu vertreten, da sie für einen südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes bereits gilt und dem planerischen Ziel der Gemeinde entspricht, möglichst wenige gestalterische Festsetzungen zu treffen.

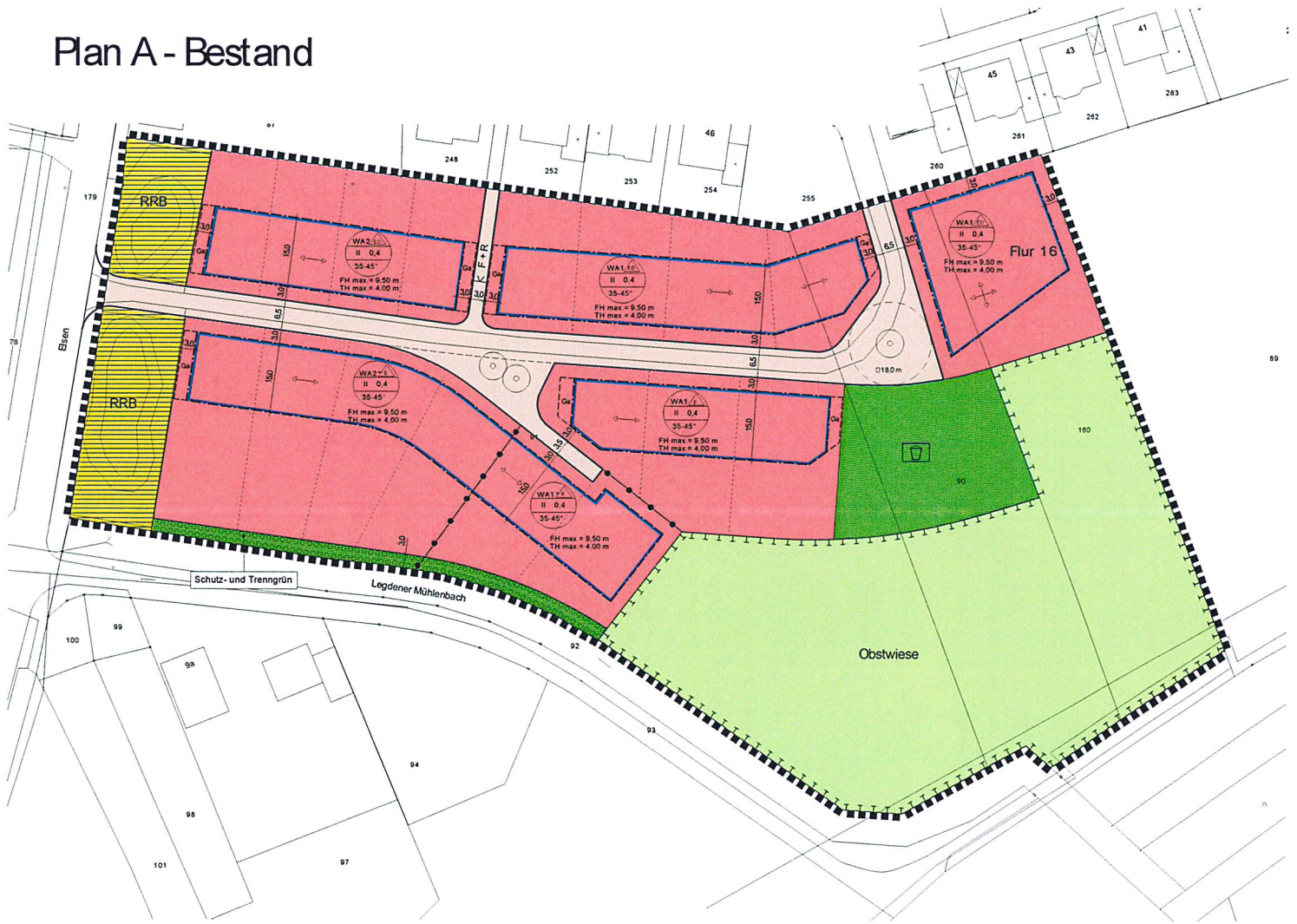
Auswirkungen auf Natur- und Landschaft ergeben sich nicht.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem vereinfachten Verfahren von der Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Belange des Artenschutzes sind hier nicht tangiert, da in diesem Bereich weder alter Baumbestand noch eine Teichanlage vorhanden sind.

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

Plan A - Bestand



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA1-2 / WA* Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

 Baugrenze


VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

 - Fußweg / Radweg

 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

 Öffentliche Grünfläche

 Spielplatz

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○ Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

—○— Vorhandene Flurstücksgrenze

160 Vorhandene Flurstücksnummer

▭ Vorhandene Gebäude

- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

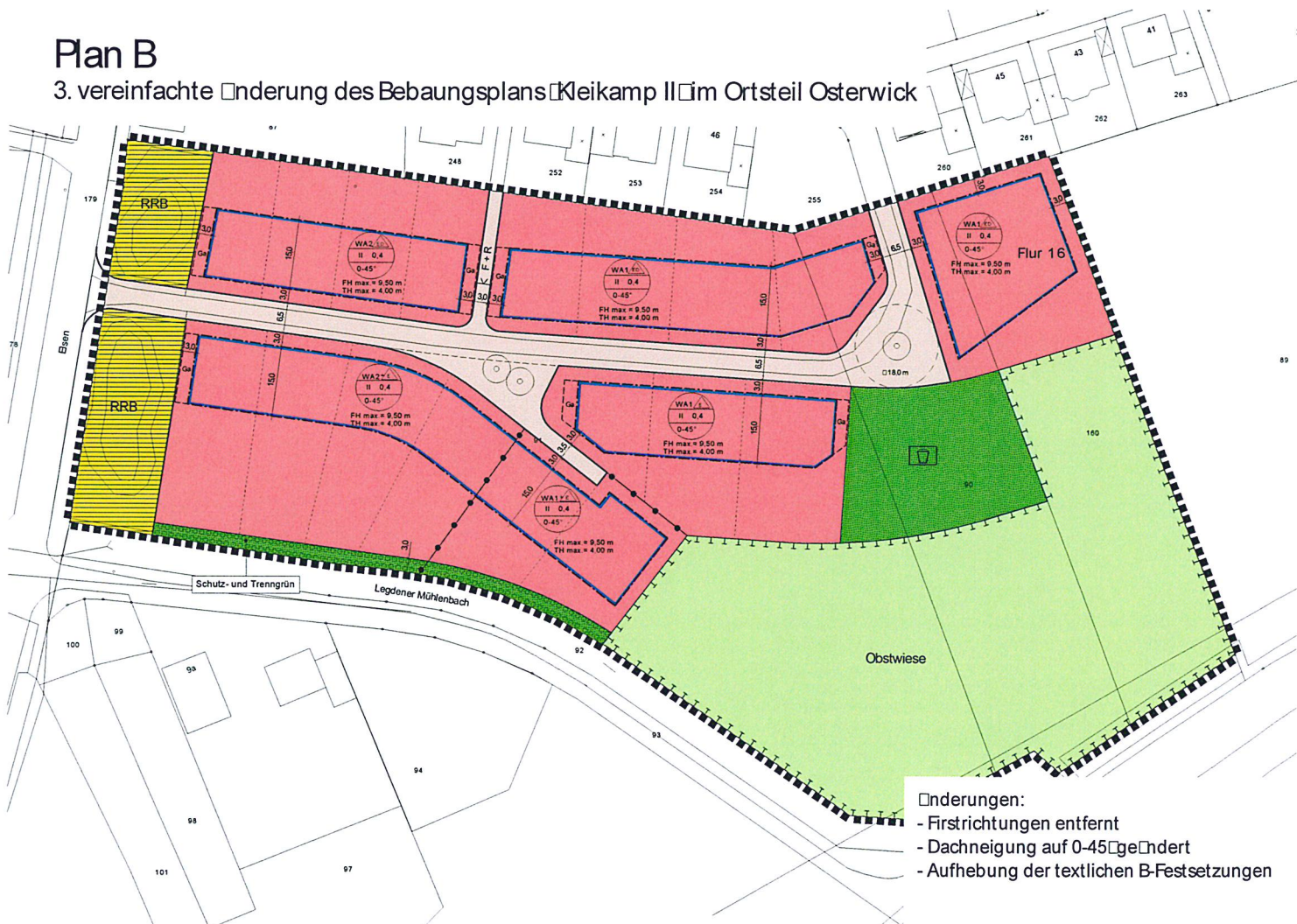
↔ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

35 - 45 ° Dachneigung

T H max = Maximale Traufhöhe bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Plan B

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Kleikamp II im Ortsteil Osterwick



- Änderungen:
- Firstrichtungen entfernt
 - Dachneigung auf 0-45° geändert
 - Aufhebung der textlichen B-Festsetzungen

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO



ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA1-2/WA* Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1





MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl
- F H max =** Maximale Firsthöhe bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
-  Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
 -  - Fußweg / Radweg
 -  - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung



GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

-  Öffentliche Grünfläche
-  Spielplatz


FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

-  Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

-  Vorhandene Flurstücksgrenze
- 160** Vorhandene Flurstücksnummer
-  Vorhandene Gebäude
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 0 - 45°** Dachneigung
- T H max =** Maximale Traufhöhe bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2