

**Satzung**  
**über die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ im Ortsteil Osterwick**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch**  
**vom 07.09.2015**

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, 13 und 13a 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 03.09.2015 die nachfolgende Satzung, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen, zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ im Ortsteil Osterwick beschlossen:

**§ 1**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ im Ortsteil Osterwick bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 37, Flurstück Nr. 111, welches im nordöstlichen Bereich der Straße „Marienring“ gelegen ist.

**§ 2**

Für das in § 1 genannte Grundstück wird die nördliche Baugrenze um 1,50 m nach Norden hin erweitert. Die neu festgesetzte Baugrenze ist dem beigefügten **Plan B** zu entnehmen.

**§ 3**

Beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die folgenden Schalldämm-Maße (erf. R'w, res) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

- a) An der westlichen Baugrenze (Lärmpegelbereich III) = 37 dB (A),
- b) an der südlichen Baugrenze (Lärmpegelbereich IV) = 42 dB (A),
- c) an der östlichen und der nördlichen Baugrenze (Lärmpegelbereich V) = 47 dB (A).

Zusätzlich sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

**§ 4**

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höven“ 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 7. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ im Ortsteil Osterwick**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 37, Flurstück Nr. 111 ist im nordöstlichen Bereich der Straße „Marienring“ gelegen. Das Grundstück wird durch den Bebauungsplan „Höven“ planerisch abgedeckt.

Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus soll im nördlichen Bereich um eine zweite Wohneinheit erweitert werden. Um die geplante Bebauung realisieren zu können, ist es notwendig, die nördliche Baugrenze nach Norden hin zu erweitern.

Für das obengenannte Grundstück wird die überbaubare Fläche von bisher 20,00 m Länge durch Verschiebung der nördlichen Baugrenze um 1,50 m in nördlicher Richtung auf 21,50 m Länge erweitert. Die neu festgesetzte Baugrenze ist dem der Satzung beigefügten **Plan B** zu entnehmen.

Städtebaulich ist diese Änderung zu vertreten, da sie nur geringfügig ist. Der Abstand zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (B 474) beträgt weiterhin mehr als 20 m.

Auswirkungen auf Natur- und Landschaft ergeben sich nur unwesentlich. Nach § 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.

Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche ergeben sich keine Auswirkungen auf den Artenschutz, da hier vornehmlich Rasenfläche und ein gepflegter Gemüsegarten vorhanden ist. Der Baumbestand auf dem Grundstück wird durch die Änderung nicht tangiert.

Aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden Bundesstraße (B) 474 wurde ein Immissionsschutz-Gutachten eingeholt, das der Begründung als **Anlage** beigefügt ist.

Nach den vorliegenden Verkehrslärmberechnungen sind bei der Schaffung von Wohn- und Aufenthaltsräumen schalldämmende Maßnahmen für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer) erforderlich, um die Immissionsgrenzwerte für Wohn- und Aufenthaltsräume einzuhalten. Entsprechend dem Immissionsgutachten wurden die folgenden Schalldämm-Maße (erf. R'w, res) festgesetzt:

- a) An der westlichen Baugrenze (Lärmpegelbereich III) = 37 dB (A),
- b) an der südlichen Baugrenze (Lärmpegelbereich IV) = 42 dB (A),
- c) an der östlichen und der nördlichen Baugrenze (Lärmpegelbereich V) = 47 dB (A)

Des Weiteren wurde der Empfehlung des Gutachters gefolgt und zusätzlich für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, mechanische Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss der Grundstücke an das vorhandene Gas-, Strom-, Wasser- und Kanalnetz und die sonstigen Entsorgungseinrichtungen sichergestellt.

Für das Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschezit von 2 Stunden sicherzustellen.

Die erste Löschwasserversorgung wird durch die in den Feuerwehrrfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr vorhandene Löschwassermenge von 9.700 Liter abgesichert. Sollten diese Wassermengen nicht ausreichen, kann das öffentliche Trinkwassernetz zur Löschwasserversorgung genutzt werden. Zur Löschwasserentnahme sind die eingebauten Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsplatz W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

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



## Plan B - Änderung

7. Änderung des Bebauungsplanes "Höven"  
im Ortsteil Osterwick im beschleunigten  
Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Änderungsbereich
- Baugrenze

