

**Satzung
über die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“
Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
im Ortsteil Darfeld 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 am die nachfolgende Satzung, bestehend aus Text, Begründung und Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld beschlossen.

§ 1

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld bezieht sich auf einen nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes und umfasst die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke 635 und 636, welche am „Petrus-Klausener-Weg“ gelegen sind.

§ 2

Nr. 1 der textlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauBG wird um folgenden Absatz ergänzt.

„In dem mit WA1* gekennzeichneten Bereich können auch Gebäude mit einer Traufhöhe bis max. 6,00 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße errichtet werden. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von 4,01 bis 6,00 m wird eine Dachneigung von 22° - 28° vorgeschrieben.

§ 3

In der Planzeichnung wird der Änderungsbereich mit WA1* gekennzeichnet.

In dem WA 1* - Gebiet wird für Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,01 m bis max. 6,00 m, eine Dachneigung von 22° - 28° vorgeschrieben.

Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von max. 4,00 m bleibt die bisherige Dachneigung von 35° - 42° weiterhin gültig.

§ 4

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-West“ 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 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ bezieht sich auf einen nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes und umfasst die Grundstücke, Flur 2, Nr. 635 und 636.

Der Gebietsentwicklungsplan –Teilabschnitt Westmünsterland– sieht für diesen Bereich „Wohnsiedlungsbereich“ vor.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Grundstücke sollen mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut werden, deren Traufhöhe 6,00 m und deren Dachneigung 22° - 28° betragen soll. Die Festsetzungen des Bauungsplanes „Nord-West“ lassen diese Form der Bebauung nicht zu.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-West“ notwendig. Der Bereich der beiden Grundstücke wird als WA1* gekennzeichnet und es werden folgende zusätzliche Festsetzungen getroffen:

- 1) In dem mit WA1* gekennzeichneten Bereich können auch Gebäude mit einer Traufhöhe bis max. 6,00 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße errichtet werden. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von 4,01 bis 6,00 m wird eine Dachneigung von 22° - 28° vorgeschrieben.
- 2) Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von max. 4,00 m bleibt die bisherige Dachneigung von 35° - 42° weiterhin gültig.

Durch diese Festsetzungen sollen zum einen die geplanten Bauvorhaben ermöglicht und zum anderen auch die bestehenden Festsetzungen erhalten bleiben.

Wesentlich betroffen von der Änderung ist das östlich angrenzende Grundstück Nr. 637. Hier wurde von dem Architekten des Bauherrn eine Fotomontage erstellt, aus der hervorgeht, dass durch die Anordnung und Breite der geplanten Garage ein ausreichender Abstand zu dem Nachbargebäude gegeben ist.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes „Nord-West“ ist bereits mit Wohngebäuden bebaut, deren Traufhöhe 4,00 m nicht übersteigt und deren Dachneigung 35° - 42° beträgt. Es ergibt sich somit das Erscheinungsbild einer eineinhalb-geschossigen Bebauung.

Daher wurde von der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB abgesehen und das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit einer öffentlichen Auslegung der Pläne nach § 3 Abs. 2 BauGB gewählt.

Wie aus den Bauanträgen in den letzten Monaten zu ersehen ist, wird zunehmend eine zweigeschossige Bebauung gewünscht. Flächen für diese Bebauung stehen in dem gemeindlichen Bebauungsplan „Nord-West“ so nicht zur Verfügung und müssten durch Ausweisung eines neuen Bebauungsplanes geschaffen werden. Um den Ortsteil Darfeld in seinem Innenbereich zu entwickeln, wird der Bebauungsplan „Nord-West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend geändert.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich von weniger als 20.000 qm ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB hier möglich. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 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.

Die Erschließung der Grundstücke, die Ver- und Entsorgung sowie der Immissionsschutz werden durch diese Änderung nicht berührt.

Auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung gibt es keine Denkmale bzw. Bodendenkmale. Treten bei Bodenarbeiten kulturhistorisch wichtige Funde zu Tage, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

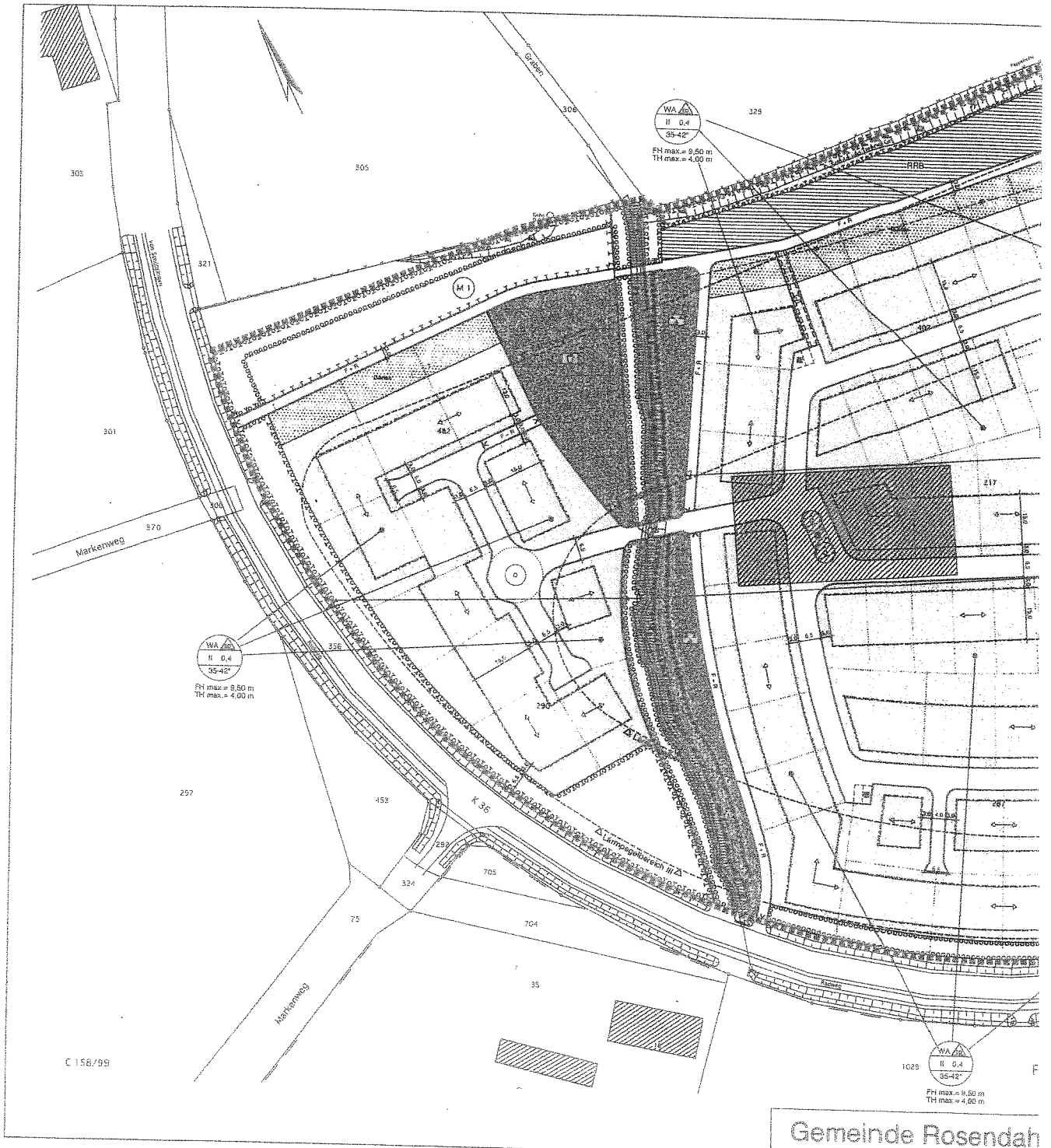
Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Ergibt sich bei Bodenarbeiten der Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, ist unverzüglich das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu informieren.

Das Vorhandensein von Altlasten an dieser Stelle ist nicht bekannt.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-West“ weiter.


Plan A

Bestand



5. Änderung des Bebauungsplanes "Nord-West" im Ortsteil Darfeld

— — — — — Änderungsbereich

WA1*  ED

II 0,4

35-42° für Gebäude mit einer Traufhöhe bis max. 4,00 m
22-28° für Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,01 bis max. 6,00 m

FH max. = 9,50 m
TH max. = 6,00 m

