

**Satzung  
über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Darfeld Nord“  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
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 Planzeichnungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Darfeld Nord“ im Ortsteil Darfeld beschlossen.

**§ 1**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Darfeld Nord“ bezieht sich auf einen südwestlich der „Nikolausstraße“ gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes „Darfeld Nord“ und umfasst die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke Nr. 183, 188, 286, 331, 332, 345, 346 und 182 (Spielplatz).

**§ 2**

Für die in § 1 genannten Grundstücke werden festgesetzt:

- a) eine Traufhöhe von maximal 4,00 m bezogen auf die Schnittkante zwischen Mauerwerk und Dachhaut, gemessen ab Oberkante Gelände
- b) eine Firsthöhe von maximal 9,00 m, gemessen ab Oberkante Gelände,
- c) eine zulässige Dachneigung von 0° bis maximal 38°.

Die textlichen Festsetzungen bzgl. der Errichtung eines Drempels finden auf diese Grundstücke keine Anwendung mehr.

**§ 3**

Für das Grundstück Gemarkung Darfeld Flur 2 Flurstück Nr. 182 wird anstelle einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zudem werden für dieses Grundstück Baugrenzen entsprechend dem beigefügten **Plan B** festgesetzt.

**§ 4**

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Darfeld Nord“ 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Darfeld Nord“**  
**im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Darfeld Nord“ bezieht sich auf einen südwestlich der Nikolausstraße gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes „Darfeld Nord“ und umfasst die Grundstücke, Flur 2, Flurstücke Nr. 183, 188, 286, 331, 332, 345, 346 und 182 (Spielplatz).

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

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bis auf das Flurstück Nr. 182 (bisheriger Spielplatz) als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die oben genannten Grundstücke sind bereits mit Bungalows bzw. eingeschossigen Doppelhäusern bebaut. Es besteht bei mehreren Grundstückseigentümern der Wunsch, ihr Gebäude aufzustocken, um im Dachgeschoss Wohnraum zu schaffen. Um dieses zu ermöglichen, sollen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden:

- a) Anstelle eines bisher nicht zulässigen Drempels wird eine Tauffhöhe von maximal 4,00 m bezogen auf die Schnittkante zwischen Mauerwerk und Dachhaut, gemessen ab Oberkante Gelände, festgesetzt.
- b) Um die Gebäudehöhe der Umgebungsbebauung anzupassen, wird die Firsthöhe auf maximal 9,00 m gemessen ab Oberkante Gelände festgesetzt.
- c) die zulässige Dachneigung wird von 0° - 18° auf 0° - 38° erhöht.

Das gesamte Wohngebiet Darfeld Nord-West weist sehr unterschiedliche Dachneigungen und Geschossigkeiten auf.

Süwestlich des Änderungsbereiches (Eggeroder Straße) sind 1 ½ geschossige Wohngebäude mit ca. 50° Dachneigung und zweigeschossige Wohngebäude vorhanden.  
Östlich des Änderungsbereiches (östlich der Nikolausstraße und Hoffkamp 2) sind durchweg 1 ½ geschossige Wohngebäude mit 35° - 45° Dachneigung vorhanden.

Nördlich des Änderungsbereiches (südlich des Raiffeisenweges und Hoffkamp 1) sind durchweg zweigeschossige Wohngebäude vorhanden.

Für das im Änderungsbereich gelegene Flurstück Nr. 183 wurde vor Jahren bereits das vorhandene eingeschossige Wohngebäude durch den Ausbau des Dachgeschosses zu einem 1 ½ geschossigen Wohnhaus erweitert.

Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes sind somit städtebaulich zu vertreten.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll auch dazu dienen, mehr Wohnraum in einem bestehenden Wohngebiet zu schaffen, um dadurch den Flächenverbrauch für neue Wohngebiete zu reduzieren.

Das Flurstück Nr. 182 im Änderungsbereich wurde bisher als Kinderspielplatz genutzt. Der Sport-, Kultur-, Familien- und Sozialausschuss der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 11.03.2010 beschlossen, diesen Kinderspielplatz aufzugeben und das Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierfür ist es notwendig, die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ für dieses Grundstück im Bebauungsplan in „Allgemeines Wohngebiet“ zu ändern. Zudem werden für das Grundstück Baugrenzen festgesetzt, die dem beigefügten **Plan B** zu entnehmen sind. Auch für dieses Grundstück sollen die vorstehend aufgeführten Festsetzungen gelten, zumal sich westlich vom Spielplatz ein 1 ½ geschossiges Wohnhaus mit 35° Dachneigung anschließt.

Um den Ortsteil Darfeld in seinem Innenbereich zu entwickeln, wird der Bebauungsplan „Nord-West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend geändert.

Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes geändert werden, kommt eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB nicht in Betracht.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich von weniger als 20.000 qm ist hier das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Danach 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.

Für das Spielplatzgrundstück Flurstück Nr. 182 wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 im Wege der Berichtigung geändert.

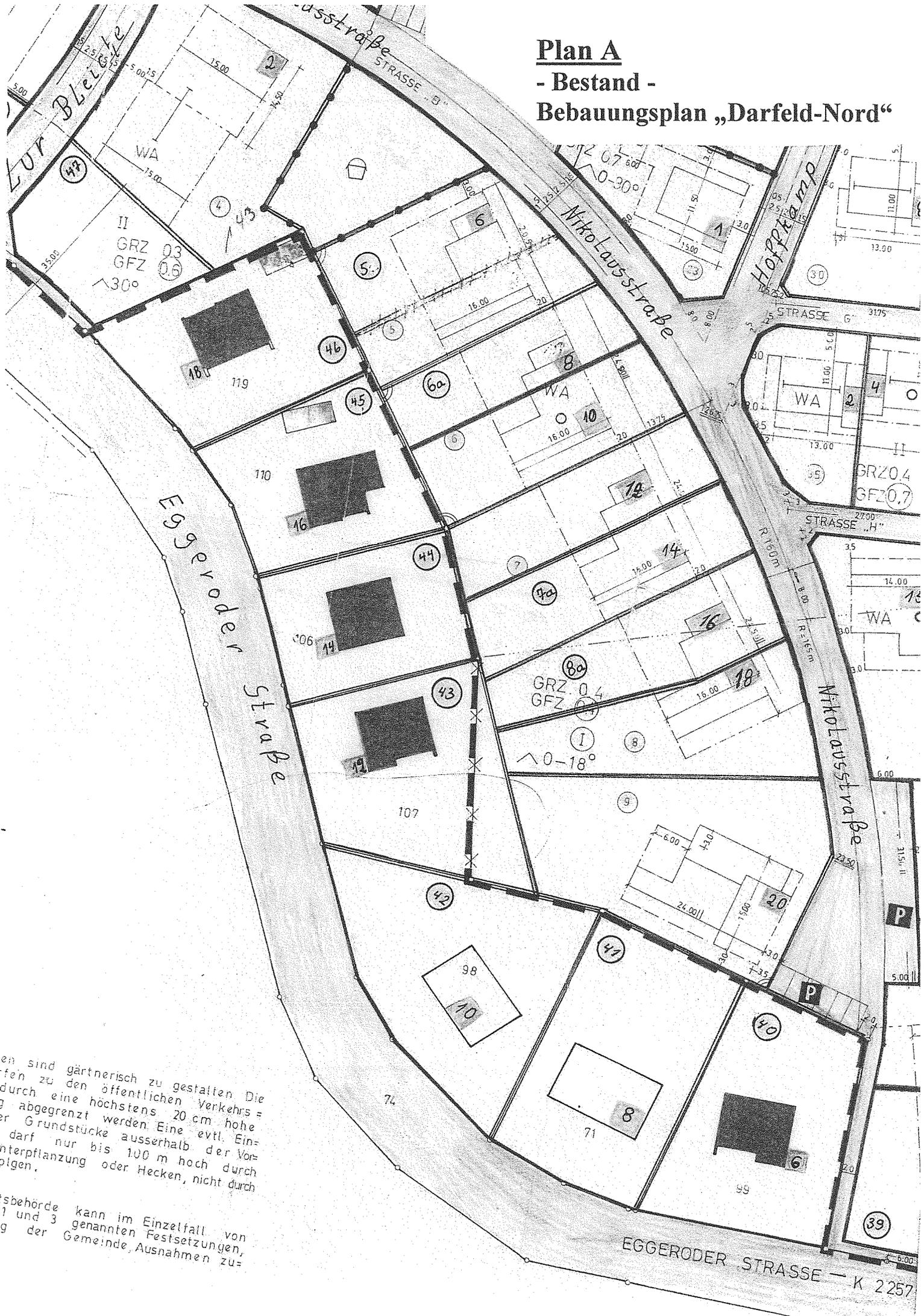
Die Erschließung der Grundstücke, die Ver- und Entsorgung sowie der Immissionsschutz werden durch diese Änderung nicht berührt.

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 Altlasten an dieser Stelle ist nicht bekannt.

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

**Plan A**  
**- Bestand -**  
**Bebauungsplan „Darfeld-Nord“**



en sind gärtnerisch zu gestalten Die  
 fen zu den öffentlichen Verkehrs =  
 durch eine höchstens 20 cm hohe  
 g abgegrenzt werden. Eine evtl. Ein-  
 er Grundstücke ausserhalb der Vor-  
 darf nur bis 100 m hoch durch  
 nterpflanzung oder Hecken, nicht durch  
 oigen.

tsbehörde kann im Einzelfall von  
 1 und 3 genannten Festsetzungen,  
 ng der Gemeinde, Ausnahmen zu=

EGGERODER STRASSE - K 2257

