

**Satzung**  
**über die 7. Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Nord-West“ im Ortsteil Darfeld 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 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. 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 7. Änderung des Bebauungsplanes "Nord-West" im Ortsteil Darfeld beschlossen.

**§ 1**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Nord-West" bezieht sich auf einen nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes und betrifft die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke Nr. 684, 648, 649, 650, 651 und 652, welche nördlich der Straße „Burloer Weg“ gelegen sind.

**§ 2**

Nr. 1 der textlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauBG wird um folgenden Absatz ergänzt:

„In dem mit WA2\* gekennzeichneten Bereich können auch Gebäude mit einer Traufhöhe bis max. 6,00 m, bezogen auf die Schnittkante zwischen Mauerwerk und Dachhaut, gemessen ab 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° - 30° festgesetzt.

**§ 3**

In der Planzeichnung wird der Änderungsbereich mit WA 2\* gekennzeichnet.

In dem WA 2\* - Gebiet wird für Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,01 m bis max. 6,00 m, eine Dachneigung von 22° - 30° festgesetzt.  
Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von max. 4,00 m bleibt die festgesetzte Dachneigung von 30° - 45° weiterhin gültig.

Zudem wird neben der bestehenden Hauptfirstrichtung „Ost-West“ auch die Hauptfirstrichtung „Nord-Süd“ zugelassen.

**§ 4**

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nord-West" einschließlich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld weiter.

**§ 5**

Die 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 „Nord-West“**  
**im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren**  
**gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ bezieht sich auf einen nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes und umfasst die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke Nr. 684, 648, 649, 650, 651 und 652, welche nördlich der Straße „Burloer Weg“ gelegen sind.

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

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

Der Kaufinteressent für das Baugrundstück Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstück Nr. 649, möchte dieses mit einem zweigeschossigen Gebäude bebauen, dessen Traufhöhe 6,00 m und dessen Dachneigung 30 ° 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 vorgenannten Grundstücke wird als WA2\* gekennzeichnet und es werden folgende zusätzliche Festsetzungen getroffen:

- 1) In dem mit WA2\* gekennzeichneten Bereich können auch Gebäude mit einer Traufhöhe bis max. 6,00 m bezogen auf die Schnittkante zwischen Mauerwerk und Dachhaut, gemessen ab 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° - 30° festgesetzt.
- 2) Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe bis max. 4,00 m bleibt die festgesetzte Dachneigung von 30° - 45° weiterhin gültig.

Durch diese Festsetzungen soll zum einem das geplante und ähnliche Bauvorhaben in zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden und zum anderen die bestehenden Festsetzungen erhalten bleiben, damit auch weiterhin eine 1 ½ geschossige Bauweise mit Satteldach möglich ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die gesamte Bauzeile, bestehend aus den oben genannten Grundstücken, zu ändern.

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 Baugebiet „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 sowie der Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bebauungsplanänderung lediglich die Traufhöhe und Dachneigung geändert werden und hierdurch keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen.

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

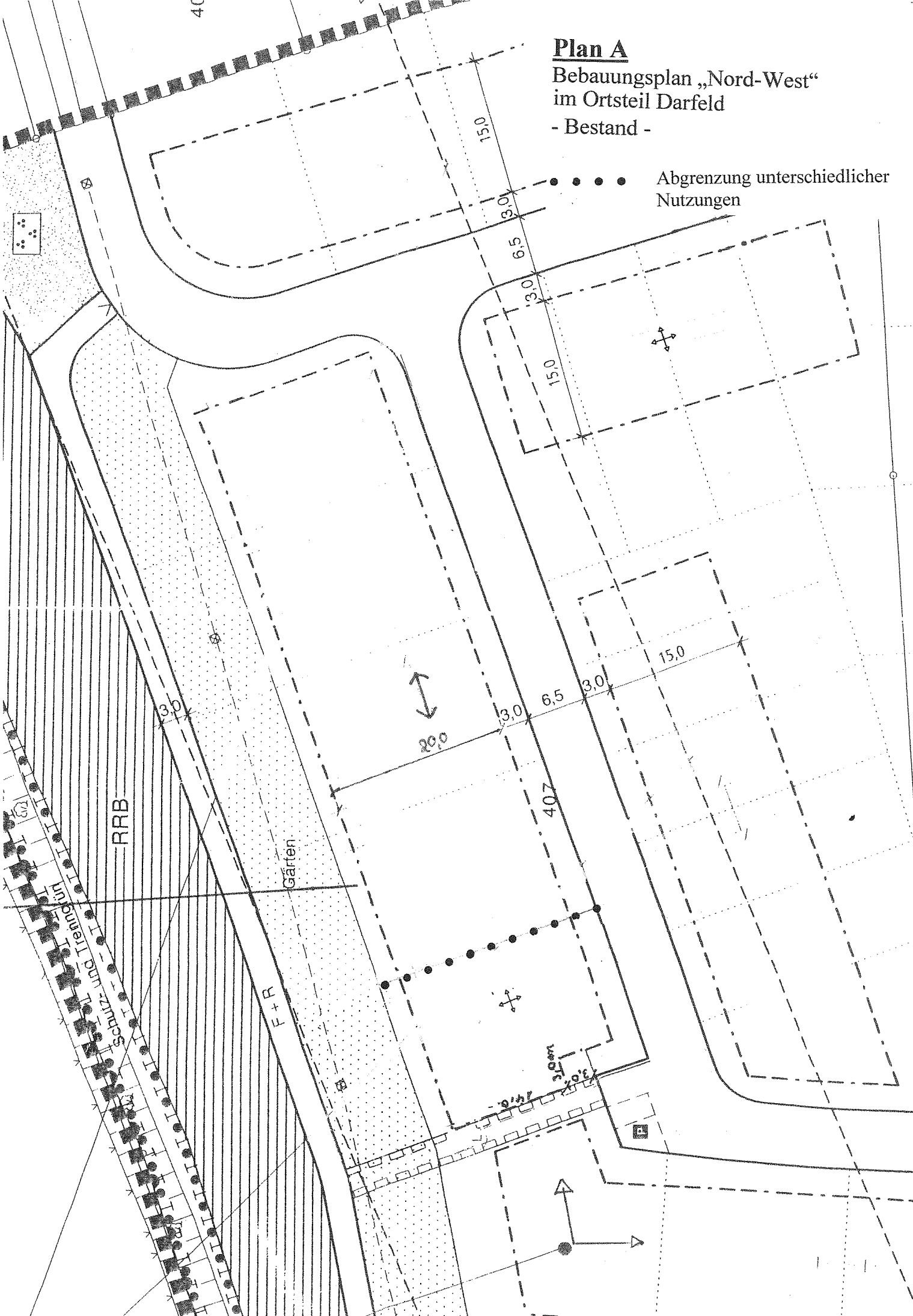
Das Vorhandensein von Altlasten an dieser Stelle ist nicht bekannt.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-West“ einschließlich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld weiter.

# Plan A

Bebauungsplan „Nord-West“  
im Ortsteil Darfeld  
- Bestand -

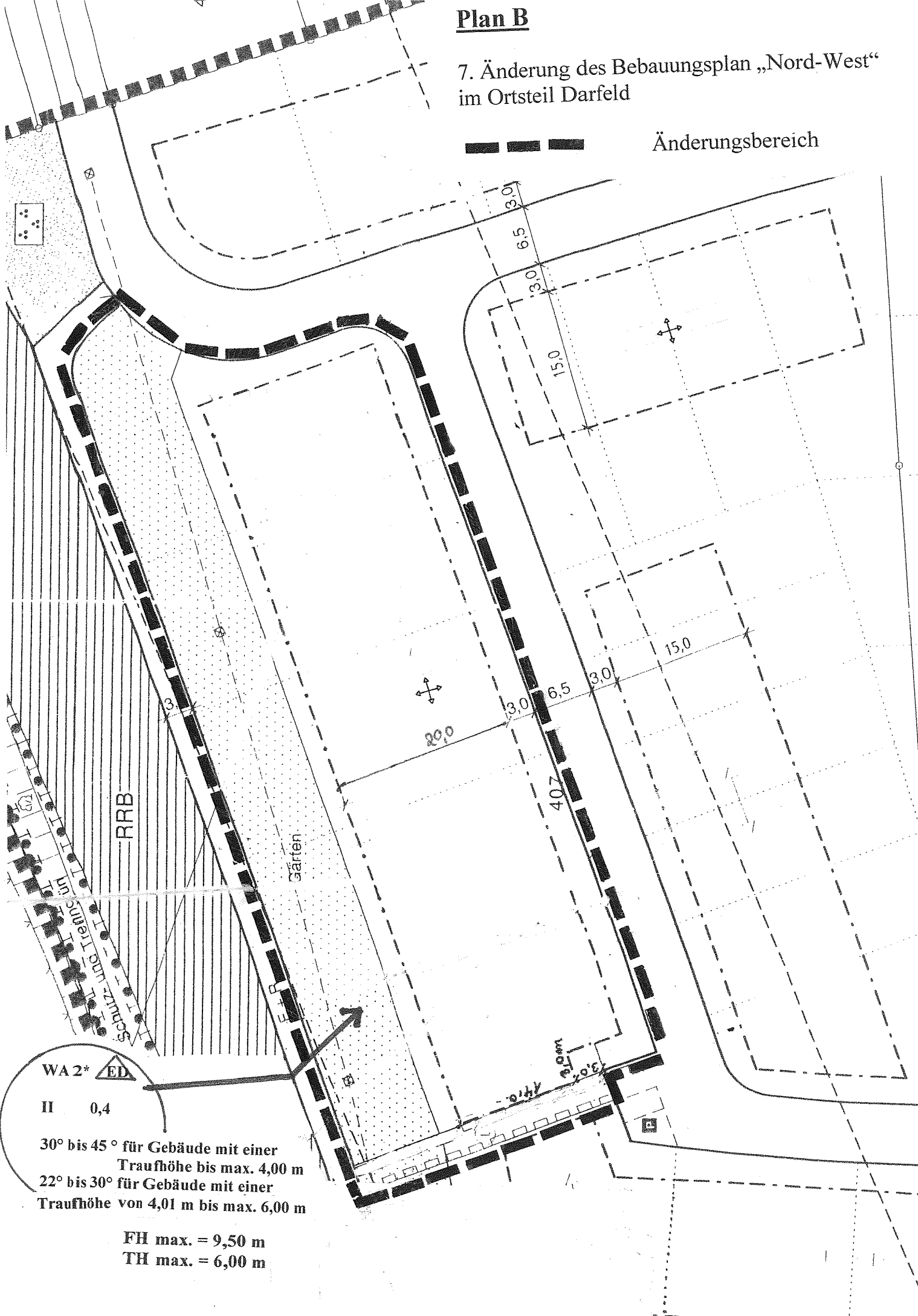
..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



# Plan B

## 7. Änderung des Bebauungsplan „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld

— — — — — Änderungsbereich



WA 2\* ED

II 0,4

30° bis 45° für Gebäude mit einer  
Traufhöhe bis max. 4,00 m  
22° bis 30° für Gebäude mit einer  
Traufhöhe von 4,01 m bis max. 6,00 m

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