

Satzung
über die 4. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes
„Nördlich der Höpinger Straße“ 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) 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 der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Höpinger Straße" beschlossen.

§ 1

Die 4. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Höpinger Straße" bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 7, Flurstücke Nr. 586 und 587. Die Grundstücke sind im südöstlichen Bereich der Straße „Breikamp“ gelegen.

§ 2

Für das im § 1 genannte Flurstück Nr. 586 wird die westliche Baugrenze aufgehoben. Die nördliche und südliche Baugrenze werden bis an die westliche Grundstücksgrenze weiter geführt. Die neu festgesetzten Baugrenzen sind dem beigefügten **Plan B** zu entnehmen.

§ 3

Für den im § 1 genannten Änderungsbereich wird die textliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB:

„4 c) Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken sind jeweils in 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen“

aufgehoben.

Für den im § 1 genannten Änderungsbereich erhält die textliche Festsetzung Nr. 8. Werbeanlagen **folgende Fassung:**

„Nicht zulässig sind Webeanlagen zwischen der Baugrenze und dem befestigten Fahrbahnrand der L 555 – 10 m – Zone.

Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der L 555 zugewandt werden sollen, sind im 20 m - Bereich der L 555 nicht zulässig.“

§ 4

Die Planzeichnungen (**Plan A** –Bestand–; **Plan B** –Änderung–) und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 5

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft

Begründung
zur 4. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes
„Nördlich der Höpinger Straße“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 4. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Höpinger Straße“ im Ortsteil Darfeld betrifft die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 7, Flurstücke Nr. 586 und 587, welche im südöstlichen Bereich der Straße „Breikamp“ gelegen sind.

Die Grundstücke werden planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Nördlich der Höpinger Straße“ abgedeckt.

Das Flurstück Nr. 586 grenzt westlich an das Flurstück Nr. 570, das durch den Bebauungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes Nördlich der Höpinger Straße“ abgedeckt ist.

Die aneinander grenzenden Flurstücke Nr. 570, 586 und 587 gehören demselben Eigentümer und sollen nun mit zwei aneinander gebauten Hallen bis an die auf dem Flurstück Nr. 570 bereits vorhandene Gewerbehalle bebaut werden.

Die geplante Bebauung des Flurstückes Nr. 586 erstreckt sich bis zur westlichen Grundstücksgrenze. Deshalb soll auf dem Flurstück 586 die westliche Baugrenze entfallen und die nördliche und südliche Baugrenze bis an die westliche Grundstücksgrenze weitergeführt werden.

Für den Änderungsbereich der 4. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Höpinger Straße“ im Ortsteil Darfeld wird zudem die textliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB:

4 c) *„Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken sind jeweils in 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen“* aufgehoben, weil ansonsten die geplante Grundstücksgrenzen überschreitende Bebauung nicht möglich wäre.

Im Rahmen einer Vereinbarung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft auf den Grundstücken Gemarkung Darfeld, Flur 7, Nr. 586 und 570 aus dem Jahre 2007 hat der Bauherr sich verpflichtet für die im Bebauungsplan vorgesehenen aber nicht durchgeführten Bepflanzungen entlang seiner Grundstücksgrenze, großkronige Bäume anzupflanzen. Diese Maßnahme ist bereits durchgeführt, so dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr notwendig sind.

Für den vorgenannten Änderungsbereich erhält die textliche Festsetzung Nr. 8. Werbeanlagen folgende Fassung:

*„Nicht zulässig sind Werbeanlagen zwischen der Baugrenze und dem befestigten Fahr-
bahn-rand der L 555 – 10 m – Zone.
Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der L 555 zugewandt werden sollen, sind im
20 m - Bereich der L 555 nicht zulässig.“*

Für die vom Grundstückseigentümer geplanten Werbeanlagen gelten im Übrigen die Vorschriften der Landesbauordnung NRW.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 3a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

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, die Löschwasserversorgung 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 Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

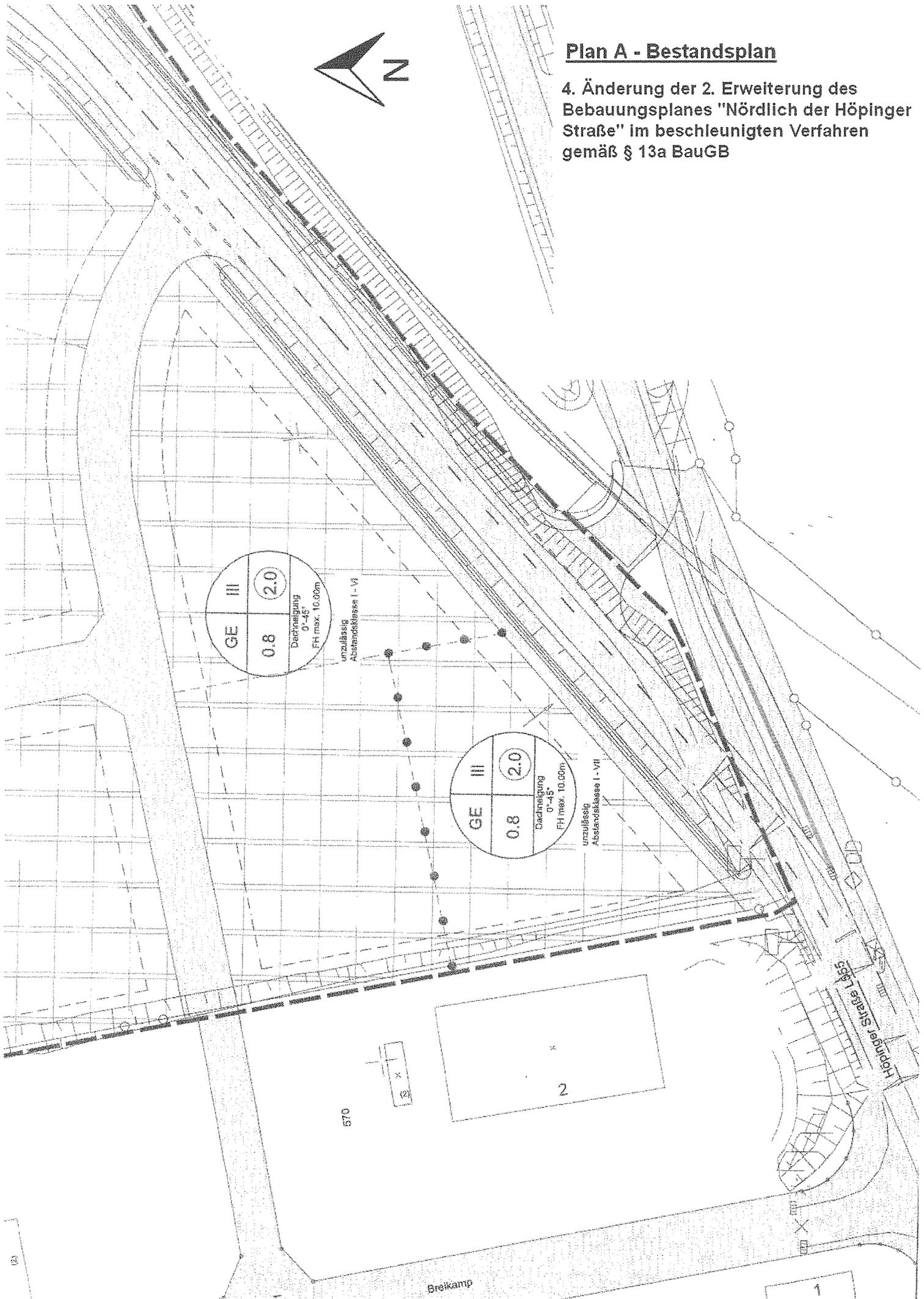
Das Vorhandensein von Altlasten in diesem Bereich ist nicht bekannt.

Der Artenschutz ist durch die Änderung nicht tangiert, da sich auf den Grundstücken kein alter Baumbestand und/oder Teiche befinden.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nördlich der Höpinger Straße“ weiter.

Plan A - Bestandsplan

4. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Höpinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Plan B - Änderungsplan

4. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Höpinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

— — Änderungsbereich

- - - - Baugrenze

