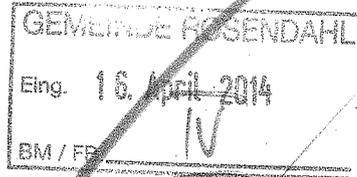


Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl
Bauamt
z. Hd. Frau Brodkorb
Postfach 1109

48713 Rosendahl



Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 01 - Büro des Landrats
Geschäftszeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Raum: Nr. 143, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-9198
E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 14.04.2014

4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Höpinger Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

Sehr geehrte Frau Brodkorb,

aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Änderung des o.a. Bebauungsplanes nur dann keine Bedenken, wenn die dadurch entstehenden **bauordnungsrechtlichen Verstöße im Rahmen der Änderung beseitigt werden.**

- Die Änderung der bisherigen öffentlichen Grünfläche in eine private Fläche führt dazu, dass zumindest das Gebäude Oberdarfelder Straße 10 die erforderlichen Grenzabstände nicht mehr einhält.
Gemäß § 6 (1) und (2) BauO NRW müssen Gebäude in der offenen Bauweise Abstandflächen einhalten. Diese Abstandflächen müssen auf dem Grundstück selber liegen. Sie dürfen jedoch bei öffentlichen Grünflächen bis zu deren Mitte gehen. Durch den Wegfall der öffentlichen Grünfläche muß die Abstandfläche des Gebäudes (mind. 3m) auf dem Grundstück selbst liegen. Dieser Mindestabstand wird augenscheinlich nicht eingehalten. Daher ist im Falle einer Ausweisung als private Fläche eine öffentlich-rechtliche Sicherung (z.B. Abstandflächenbaulast) zugunsten Flurstück 102 erforderlich. Hierfür wäre ein amtlicher Lageplan erforderlich.
- Weiterhin könnten brandschutztechnische Probleme bestehen, falls sich in der Wand zu dem dann ehemaligen Spielplatz Öffnungen befinden sollten, die den Grenzabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze unterschreiten. In diesem Fall wäre zusätzlich zu der Abstandflächenbaulast einen Brandbaulast erforderlich.

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland
Kto. Nr. 59 001 370
BLZ 401 545 30
IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
BIC WELADE3WXXX

VR-Bank Westmünsterland eG
Kto. Nr. 5 114 960 600
BLZ 428 613 87
IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00
BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund
Kto. Nr. 1 929 460
BLZ 440 100 46
IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60
BIC PBNKDEFF

Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr
und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Ob auf weiteren Grundstücken durch die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften entstehen, ist vor Ort zu prüfen. Für die erforderlichen Baulasten sind amtliche Lageplan eines öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs erforderlich.

Die übrigen Abteilungen erheben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Stöhr

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 14.04.2014 bezüglich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Höpinger Straße“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;
Anlage I zur SV VIII/710**

Bauaufsicht

Die Änderung der öffentlichen Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt bestehen. Für die Grundstücke Gemarkung Darfeld Flur 25, Flurstücke Nr. 101 und 102 und wird im Zuge der Veräußerung des ehemaligen Spielplatzgrundstückes zur öffentlich-rechtlichen Absicherung der bestehenden Gebäude eine Abstandsflächenbaulast und ggfls. eine Brandbaulast eingetragen. Die hierfür erforderlichen Lagepläne werden im Rahmen der Vermessung erstellt. Die zusätzlichen Kosten der Eintragung trägt der Käufer des ehemaligen Spielplatzgrundstückes einschließlich der Zuwegung.