

Satzung
über die 10. 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), in der zurzeit geltenden Fassung, den §§ 2 Abs. 1, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rosendahl amdie nachfolgende Satzung, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen, zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld beschlossen.

§ 1

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke Nr. 659 bis 667 und 704 bis 706. Die Grundstücke sind innerhalb eines Bereiches südlich, östlich und nördlich der Straße „Burloer Weg“ sowie westlich der „Straße von Parné“ gelegen.

§ 2

Für den im § 1 genannten Änderungsbereich wird

a) die festgesetzte Traufhöhe von maximal 4,00 m auf maximal 5,00 m erhöht.

Hierzu wird auch die dazugehörige textliche Festsetzung wie folgt geändert:

Festsetzung gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Die festgesetzte Traufhöhe darf die Höhe von maximal 5,00 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde angegeben.

b) die zulässige Dachneigung von 35°- 42° auf 35°- 45° angehoben.

§ 3

Zudem werden folgende textliche Festsetzungen **ersatzlos gestrichen**:

Text

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

3) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

Sonstige genehmigungsbedürftige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 4

Die bisherigen Baugrenzen entfallen.

Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zur Begrenzungslinie der angrenzenden Erschließungsstraßen neu festgesetzt. Die neu festgesetzte Baugrenze ist dem beigefügten **Plan B** zu entnehmen.

§ 5

Die festgesetzte Firstrichtung wird gestrichen.

§ 6

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

§ 7

Im Übrigen gelten alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld weiter.

§ 8

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung
zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Ein Bauherr möchte das letzte verfügbare Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebauen. Das Grundstück ist von seinem Zuschnitt und von den festgesetzten Baugrenzen her, für eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte ausgelegt. Für die Planung des Bauherren ist es daher erforderlich, die Baugrenzen zu erweitern und die Errichtung einer Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen. Zudem möchte er die Traufhöhe auf maximal 5,00 m und die Dachneigung auf 45° erhöht haben. Die Festsetzungen des Bauplanes „Nord-West“ lassen diese Form der Bebauung nicht zu.

Da es auch für die Nachbarbebauung mehrfach Anträge auf Änderung der Baugrenzen und der Firstrichtung gegeben hat, wird nunmehr der Änderungsbereich auf die Bebauung zwischen der Burloer Straße und der Straße von Parné ausgeweitet.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld bezieht sich daher auf die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke Nr. 659 bis 667 und 704 bis 706. Die Grundstücke sind innerhalb eines Bereiches südlich, östlich und nördlich der Straße „Burloer Weg“ sowie westlich der „Straße von Parné“ gelegen.

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

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

Für diesen Bereich wird eine Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Erschließungsstraße neu festgesetzt und die Firstrichtung freigegeben.

Für den Änderungsbereich wird zudem

a) die festgesetzte Traufhöhe von maximal 4,00 m auf maximal 5,00 m erhöht.

Hierzu wird auch die dazugehörige textliche Festsetzung wie folgt geändert:

Festsetzung gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Die festgesetzte Traufhöhe darf die Höhe von 4,00 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde angegeben.

b) die zulässige Dachneigung von 35°- 42° auf 35°- 45° angehoben.

Folgende textliche Festsetzungen werden **ersatzlos gestrichen**:

Text

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

3) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB) i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB) i.V.m. § 14 (1) BauNVO

Sonstige genehmigungsbedürftige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche zulässig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Veräußerung des letzten in diesem Bereich zur Verfügung stehenden Grundstückes ermöglicht. Dieses begründet die Durchführung der Änderung als eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Um den Ortsteil Darfeld in seinem Innenbereich zu entwickeln, wird der Bebauungsplan „Nord-West“ daher 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.

Für den Änderungsbereich wurde ein Gutachten erstellt. Hiernach sind keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Damit kann von einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

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.

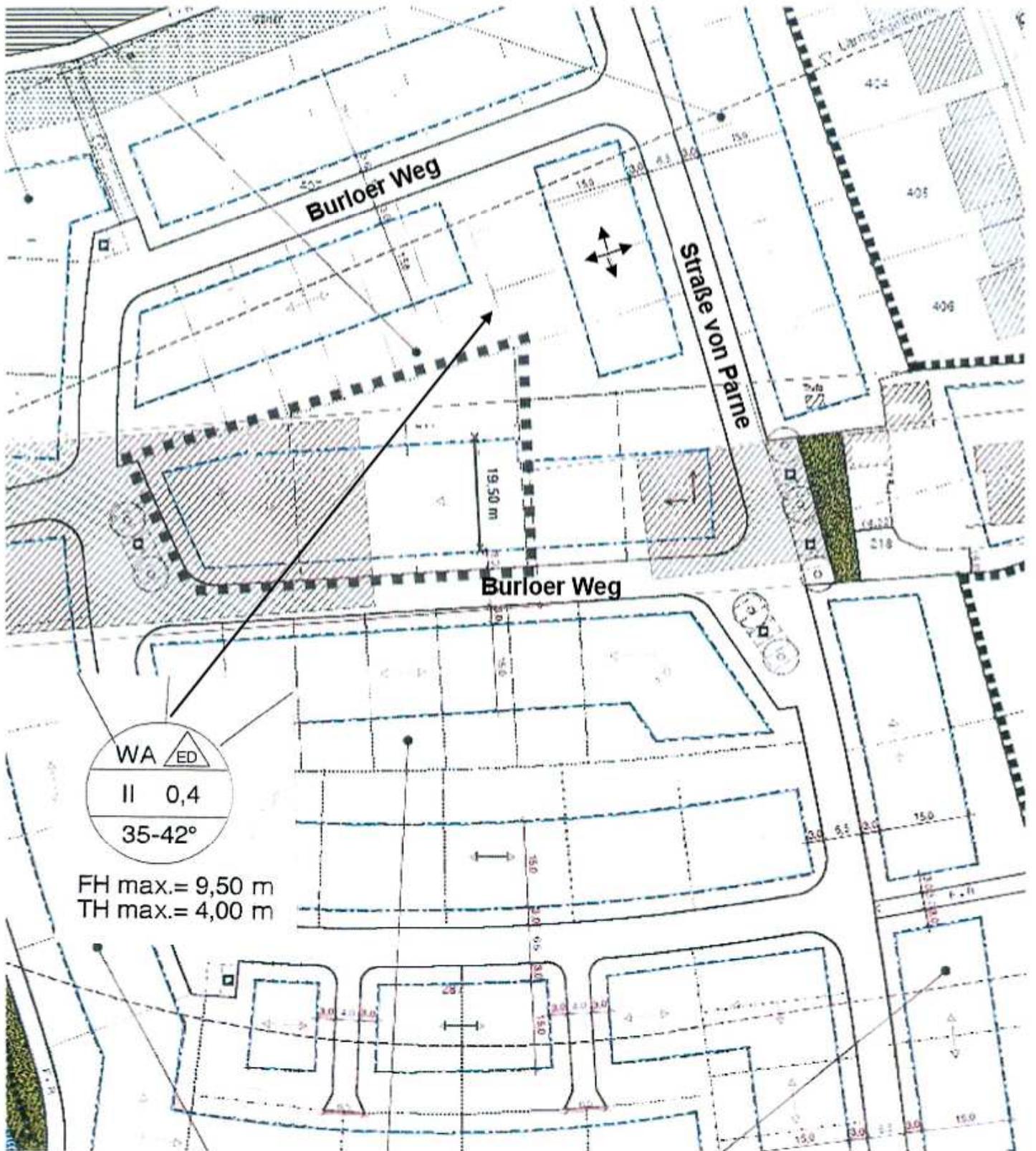
Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Ergibt sich bei Bodenarbeiten der Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, ist unverzüglich das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu informieren.

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

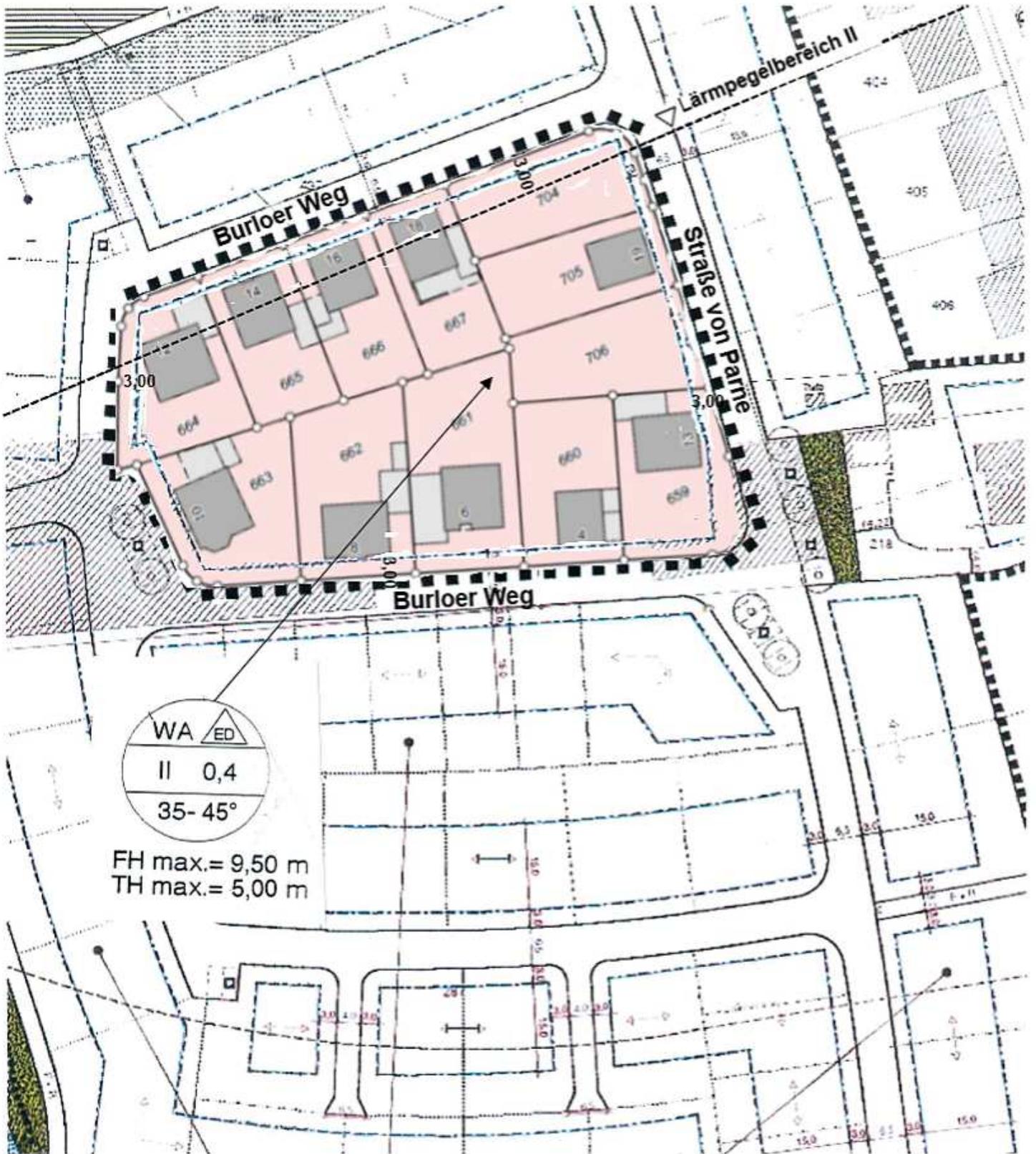
Bebauungsplan "Nord-West" im Ortsteil Darfeld



Plan B

10. Änderung des Bebauungsplanes
"Nord-West" im Ortsteil Darfeld im
beschleunigten Verfahren gemäß
§ 13a BauGB

- Änderungsbereich
- - - - - Baugrenze



Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

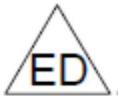
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

FH max = maximale Firsthöhe, bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 5



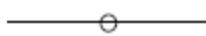
Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Bestandsdarstellungen und Hinweise



Vorhandene Flurstücksgrenze

123

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude

Sonstige Planzeichen



Lärmpegelbereich II-III gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau
siehe textliche Festsetzung Nr. 7



Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

TH max = Maximale Traufhöhe
siehe textliche Gestaltungsfestsetzungen Nr. 1

35-45° Dachneigung

Walter Bednarek

48720 Rosendahl I, den 17.01.2016
Haselhof 4

An die
Gemeinde Rosendahl
z. Hdn. Frau A. Brodkorb
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl

Gutachten

**(Gemäß Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft
(Landschaftsgesetz - LG))**

Beurteilung der ornithologischen Fauna in Gemarkung Darfeld, Flur 2, zwischen
Burloer Weg und Straße von Parne.

1. Einleitung

Faunistische, insbesondere ornithologische Untersuchungen, sind methodisch sowohl von dem Artenspektrum, das nachgewiesen werden soll, als auch von der Jahreszeit abhängig, da der Reproduktionszyklus, das Dispersions- und Zugverhalten von Vogelpopulationen artspezifisch sind. D. h., die angewandte Methodik muss diesen biologischen Gegebenheiten Rechnung tragen. Im konkreten Fall wurde die Bestandsaufnahme Ende Juli, Anfang August durchgeführt, zu einem Zeitpunkt, wo alle Sommergäste sich im Brutgebiet aufhalten. Zu bedenken ist aber, dass zu dieser Jahreszeit die dual motivierte Gesangsaktivität (territorial / Weibchenattraktion) bei den Standvögeln nicht mehr gegeben ist, sondern nur Stimmfühlungs-, Warnlaute oder Bettellaute von Jungvögeln in der Regel festgestellt werden können. Unter Berücksichtigung all dieser Verhaltensweisen und möglicher Sichtbeobachtungen ist eine gewisse Aussage möglich, da „nur“ eine qualitative, das Artenspektrum betreffende Fragestellung vorliegt und keine quantitative, bezüglich der Abundanzen der Arten. In der hier geforderten Bestandsaufnahme geht es um die Feststellung des ornithologischen Artenspektrums.

2. Material und Methode

Das Untersuchungsgebiet wurde dreimal „begangen“ (15. 07. 2015 von 6.00 Uhr bis 7.30 Uhr, am 19. 07. 2015, von 6.30 Uhr bis 8.00 Uhr und am 01.08. 2015 von 9.00 bis 10.00 Uhr). Zur Erfassung des Vogelbestandes wurden primär alle intraspezifischen akustischen Kommunikations-Signale (Stimmföhlungs-laute, Warnlaute s. o.) und die gesehenen Vögel protokolliert und so weit möglich kartiert. Zusätzlich wurden alle wesentlichen Faunen-Elemente und auch potentielle, die Ornifauna beeinflussenden Faktoren (Bebauung, Straucharten, Art der Rasenfläche u. a.), aufgenommen.

3. Faunistische Bestandsaufnahme

3.1 Floristische Bestandsaufnahmen

Die zu beurteilende gesamte Bebauungsfläche (12 Grundstücke) werden von dem Burloer Weg und der Straße von Parne eingefasst, wobei ein Grundstück noch nicht bebaut ist. Die Häuser liegen relativ nahe an der Straße und sind von ihr nur durch einen wenige Meter breiten Bodenstreifen, der mit Bodendeckern, Ziergräsern bepflanzt sein kann, getrennt. Einige „Vorstreifen“ bestehen aus „Steinbeeten“ ohne jegliche Vegetation. Einige Grundstücke weisen zur Straße eine Heckenbepflanzung (Liguster, Kirschlorbeer, Hainbuche) auf, die auch die Nachbargrundstücke gegeneinander trennen können. Alle Gärten haben relativ kleine Rasenflächen, die offensichtlich – z. T. durch Spielgeräte erkennbar – genutzt werden.

3.2. Ornithologische Bestandserfassung

Liste der an den Untersuchungstagen festgestellten Arten

1. Ringeltaube *Columba palumbus*

2. Amsel *Turdus merula*
3. Kohlmeise *Parus major*
4. Buchfink *Fringilla coeleps*
5. Haussperling *Passer domesticus*

4. Bebauung

Es handelt sich um moderne Einfamilienhäuser, die - soweit von außen erkennbar – keine Hohlräume oder Aussparungen aufweisen, die Halbhöhlenbrütern oder Höhlenbrütern einen Nisthabitat bieten könnten, zumal die Dächer hermetisch verschlossen sind und keinerlei Einschluflmöglichkeiten erlauben, die als Nisthabitat dienen könnten (entsprechende Arten, sieht man von der Kohlmeise einmal ab, wurden auch nicht festgestellt).

5 Ornithologische Bewertungen der Untersuchungsfläche

Die relativ jungen Hecken bieten so gut wie keinen Nistplatz für Vögel (Ausnahme Hainbuche und Liguster), ansonsten dienen sie nur dem Sichtschutz der Menschen. Auch die Bepflanzung der Vorgärten – falls überhaupt vorhanden, mit nicht heimischen Bodendeckern und / oder verschiedenen Ziergräsern - können von einheimischen Insekten nicht als Nahrungspflanzen angenommen werden und bieten somit auch indirekt kein Nahrungsreservoir für Vögel.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass trotz einer gewissen Bepflanzung, die aber sehr artenarm ist, kaum Requisiten für die Habitatsansprüche von Vogelarten vorhanden sind. Seltene oder bedrohte Arten wurden deshalb auch nicht gefunden.

Grundsätzlich sollten bei zukünftigen Bebauungen oder bei einer größeren Erweiterung eines bestehenden Hauses darauf geachtet werden, Nistmöglichkeiten für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter zu schaffen, und bei einer Neubepflanzung auf einheimische Stauden, Sträucher, Bäume zurückgegriffen werden.

Zusammenfassung

Es konnten 5 Vogelarten innerhalb des bebauten Bereiches festgestellt werden, die aber nicht zu den bedrohten Arten gehören.

Ich versichere, dass ich nach bestem Wissen und Gewissen und nach dem neuesten Kenntnisstand das Gutachten unparteiisch aufgestellt habe.



Walter Bednarek