

Das Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 15, Flurstück 416, befindet sich im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes „Am Spielberg“.

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor (**Anlage I**), um
eine intensivere bauliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücksfläche zu schaffen.

Der Bauherr beabsichtigt, das Wohnhaus im hinteren östlichen Bereich des Grundstückes
zu errichten. Er bleibe dann nicht in der derzeit ausgewiesenen Baufläche. Zudem müs-
sen die Festsetzungen zur Gestaltung, die zulässige Firsthöhe, Traufhöhe und Dachnei-
gung geändert werden.

Gegebenenfalls ist eine spätere Teilung des Grundstückes mit Bebauung im vorderen
Grundstücksteil geplant.

Ein Planungsanlass ist daher gegeben.

Im Sinne der Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche Struktur am Orts-
rand wird vorgeschlagen, den Änderungsbereich über das von dem Antrag betroffene
Grundstück hinaus auf die gesamte Fläche östlich der Straße bzw. des Bebauungsplanes
„Am Spielberg“ auszuweiten. Die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 15, Flurstücke
448 und 389, sowie Flur 22, Flurstücke 35 und 88 tlw., sind dann mit in den Geltungsbe-
reich der Bebauungsplanänderung einzubeziehen.

Folgende Festsetzungen sollen u.a. getroffen werden:

Traufhöhe: max. 5,00 m

Firsthöhe: max. 10,00 m

Grundflächenzahl: 0,4

Dachneigung: 35°-55°

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Einzelhäuser; je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Durchführung der Änderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Bauges-
etzbuch (BauGB) erfolgen, da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht be-
troffen sind. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Es wird zu-
dem davon ausgegangen, dass die im April 2012 erstellte Geräuschimmissionsprognose
zum geplanten Generationenpark Kulturbahnhof Darfeld (Bericht Nr. 1.1942.1/02 aus
April 2012, Büro Wenker & Gesing; **Anlage II**), die bereits im Aufstellungsverfahren als
Grundlage diente und die artenschutzrechtliche Prüfung weiterhin Gültigkeit besitzen. Die
artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Bebauungsplanaufstellungsverfahren in der Be-
gründung behandelt.

Der Planentwurf zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am Spielberg“ ist
als **Anlage III** beigefügt.

Bei Bauleitplanverfahren, die ganz oder überwiegend im Interesse von Bauwilligen liegen,
ist die Gemeinde bestrebt, die entstehenden Kosten der Planungen ganz oder anteilig auf
die Veranlasser der Planungen angemessen umzulegen.

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat daher in seiner Sitzung am 03. September 2015
beschlossen, dass grundsätzlich bestimmte Bauleitplanverfahren nur noch begonnen
werden, wenn zuvor mit der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1
Satz 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kostenübernahme abgeschlossen wurde.

Der städtebauliche Vertrag wird bis zum Aufstellungsbeschluss vorbereitet und unter-
zeichnet.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1
BauGB zu fassen. Dieser ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 ist der betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter
Sachbearbeiterin

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Antrag des Bauherrn mit Skizzen

Anlage II: Geräuschimmissionsprognose zum geplanten Generationenpark Kulturbahnhof Darfeld, Bericht aus April 2012, Wenker & Gesing, Gronau

Anlage III: Bebauungsplanentwurf