Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister

Rosendahl, den 02.05.2017

S i t z u n g s v o r l a g e Nr. IX/503
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	**11.05.2017**
Rat	**18.05.2017**

Betreff:	**2. Änderung des Bebauungsplanes "Darfeld Nord II" im Ortsteil Darfeld im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)** **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
FB/Az.:	FB II / 621.41
Produkt:	53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung
Bezug:	

Finanzierung

Höhe der Aufwendung/Auszahlung:

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Darfeld Nord II“ im Ortsteil Darfeld wird gemäß § 13 Baugesetzbuch entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/503 in Anlage II beigefügten Bebauungsplanentwurf durchgeführt.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Das Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstück 468 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Darfeld Nord II“ im Ortsteil Darfeld.

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor (**Anlage I**), um einen Anbau mit Flachdach an das bestehende Wohnhaus errichten zu können und somit eine intensivere bauliche Nutzung der betroffenen Grundstücksfläche zu schaffen.
Derzeit ist die Realisierung des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich, weil

- der Anbau nicht innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen liegt,
- ein Flachdach nicht zulässig ist,
- die Gestaltungsfestsetzungen der Fassade nicht mit den derzeitigen Festsetzungen übereinstimmen.

Ein Planungsanlass ist daher gegeben.

Im Sinne der Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche Struktur und mit dem Ziel der Innenverdichtung des Ortskerns Darfeld wird vorgeschlagen, den Änderungsbereich über das von dem Antrag betroffene Grundstück hinaus auch auf die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke 435, 436, 446, 398, 445, 394, 395, 419, auszudehnen.

Folgende Festsetzungen sollen u.a. getroffen werden:

Aus dem Bebauungsplan herausgenommen / geändert wird u.a.:

- die Vorgabe der Dachform wird herausgenommen (Satteldach / Pultdach),
- die Dachneigung wird auf 0 - 45° geändert, damit ein Flachdach zulässig ist,
- die Gestaltungsfestsetzungen entfallen,
- auf die Vorgabe der Anschlüsse an die Verkehrsflächen (Garagen- und Stellplatzzufahrten) wird verzichtet.

Die Traufhöhe verbleibt bei 3,30 m bis 3,50 m; ebenso verbleibt die Grundflächenzahl bei 0,3 und Geschossflächenzahl bei 0,6. Für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen.

Die Durchführung der Änderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen, da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt sind. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem vereinfachten Verfahren von der Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Planentwurf zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Darfeld Nord II“ ist als **Anlage II** 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 liegt in unterschriebener Form bereits vor.

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 berührten 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 auf Bebauungsplanänderung mit Skizzen des Vorhabens
Anlage II: Bebauungsplanentwurf