

Satzung
über die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
vom 02.05.2016

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 am 28.04.2016 die 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 NW 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.

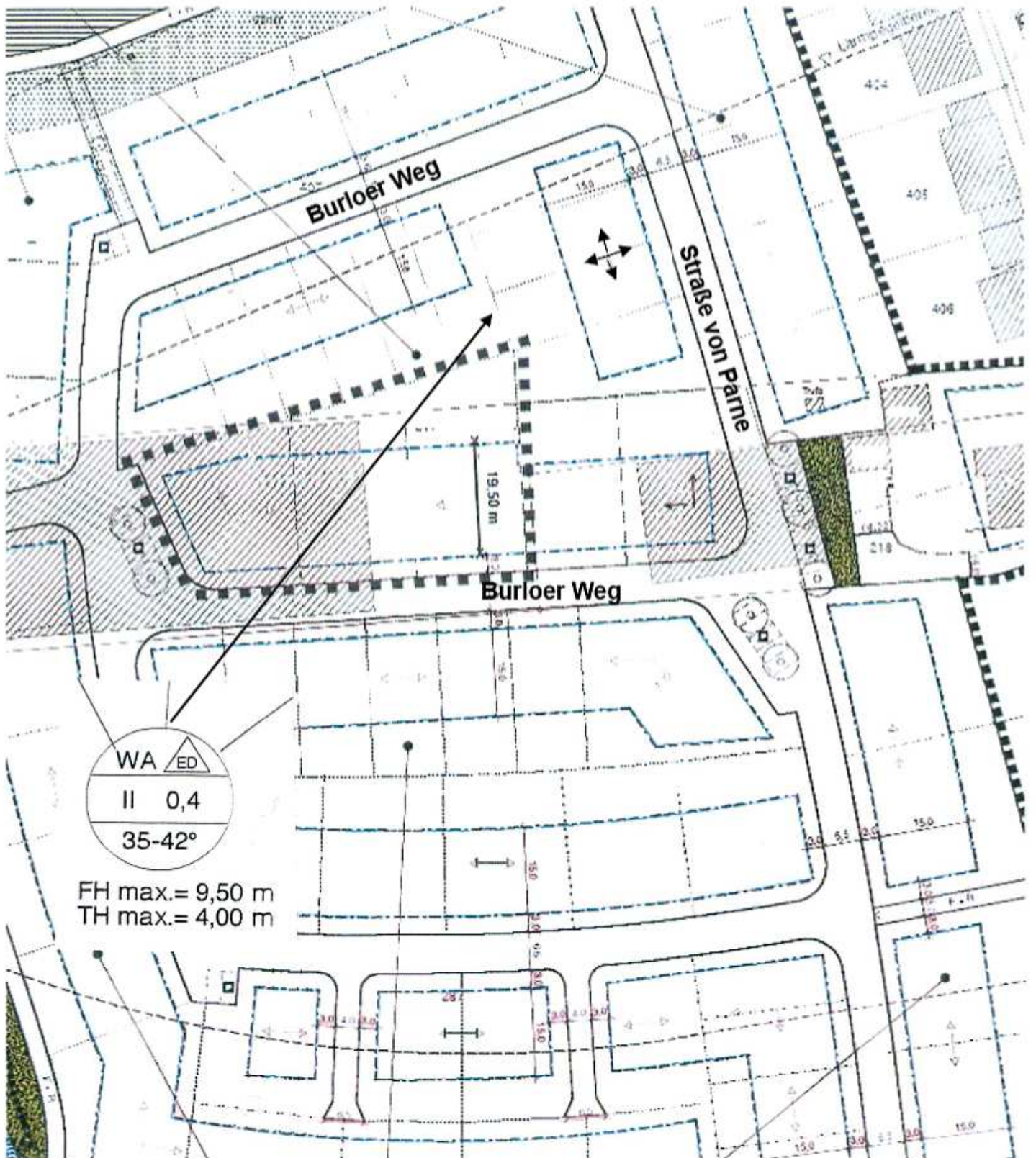
Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Ergibt sich bei Bodenarbeiten der Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, ist unverzüglich das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu informieren.

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

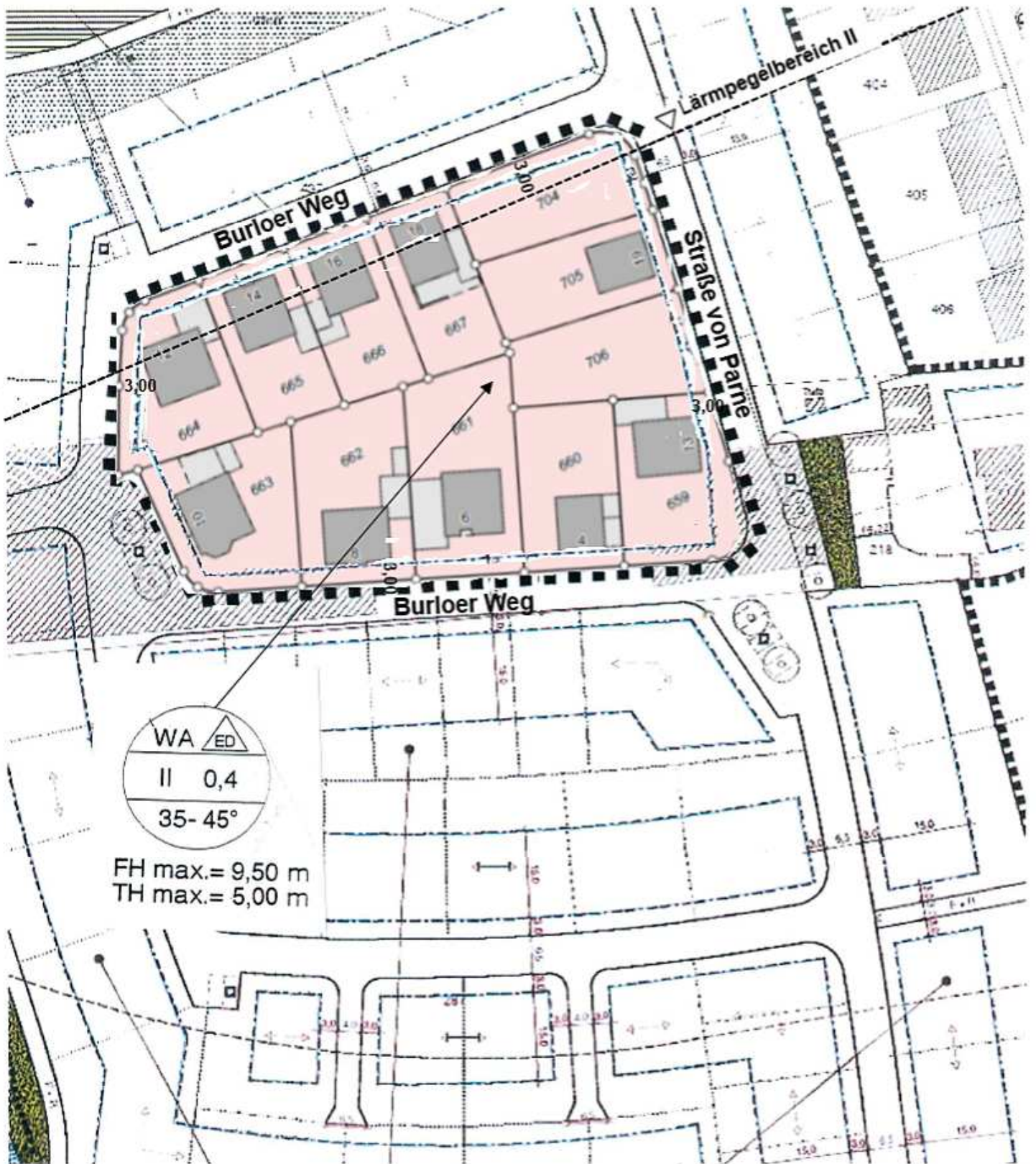
Bebauungsplan "Nord-West" im Ortsteil Darfeld



Plan B

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

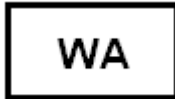
- ■ ■ ■ ■ Änderungsbereich
- - - - - Baugrenze



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



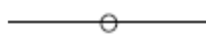
Baugrenze

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