

02**S A T Z U N G****über die 12. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 8 „Emsdettener Straße-Ost“**

vom 10. Dezember 2003

Gemäß den §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NW.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2003 (GV. NW. S. 254) hat der Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 09. Dezember 2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Änderung

Für das Grundstück Gemarkung Nordwalde, Flur 41, Flurstück 717, wird folgendes geändert:

- a) Aufhebung der „geschlossenen Bauweise“ in „offene Bauweise“
 - b) Aufhebung der Dachform „Flachdach“ in geneigtes Dach mit einer „Dachneigung von 40-45°“
 - c) Aufhebung der Fläche für Stellplätze und Garagen
 - d) Ausdehnung des überbaubaren Bereiches durch Neufestlegung der Baugrenzen
 - e) Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8
 - e) Festlegung einer „Geh- und Fahrfläche zu Gunsten der Anlieger“ und „Leitungsfläche zu Gunsten der Versorgungsunternehmen“.
 - f) Aufnahme einer Festsetzung zur Anpflanzung einer einheimischen Hecke
- Näheres ist aus den beigefügten Planauszügen – die Bestandteil dieser Satzung sind – ersichtlich.

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Aus dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist eine Änderung/Umwandlung,

- einer „geschlossenen“ in eine „offene“ Bauweise
- die Dachform „Flachdach“ in geneigtes Dach mit „40-45° Dachneigung“
- die Aufhebung der „Fäche für Stellplätze/Garagen“ zu Gunsten eines mit Baugrenzen festgelegten „überbaubaren Bereiches“

- die Erhöhung der Grund- und Geschoßflächenzahl
- die Festlegung einer „Geh- Fahr- und Leitungsfläche zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger“
- die Aufnahme einer Festsetzung zur Anpflanzung einer einheimischen Hecke

vertretbar.

Eine Vertretbarkeit liegt allein schon in der Tatsache vor, dass die Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) unverändert bleibt. Bei Betrachtung der Umgebungsbebauung liegt hier ebenfalls eine heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Dachformen und -neigungen vor, sodass die geplante (neue) Baumaßnahme als eingliederungsfähig anzusehen ist.

Unterstützt wird diese Feststellung noch dadurch, dass

- a) die „Kernänderung“ der Dachform (Fachdach in geneigtes Dach) den heutigen städtebaulichen Entwicklungsansprüchen entspricht,
- b) das „Wohnen“ an zentraler Stelle im Ort nun verwirklicht werden kann und
- c) eine Baulücke im Zentrum des Orts geschlossen wird.

Die Anpassung und demnach Erhöhung der Grund- und Geschoßflächenzahl entspricht den heutigen Augnutzbarkeitmöglichkeiten bei einer derartigen Wohnbebauung.

Private und öffentliche Belange gelten untereinander und gegeneinander als abgewogen.

Die Erschließung ist über die L 555 (Emsdettener Straße) mit Anbindung an eine noch zu schaffende Geh-, Fahr- und Leitungsfläche als gesichert anzusehen.

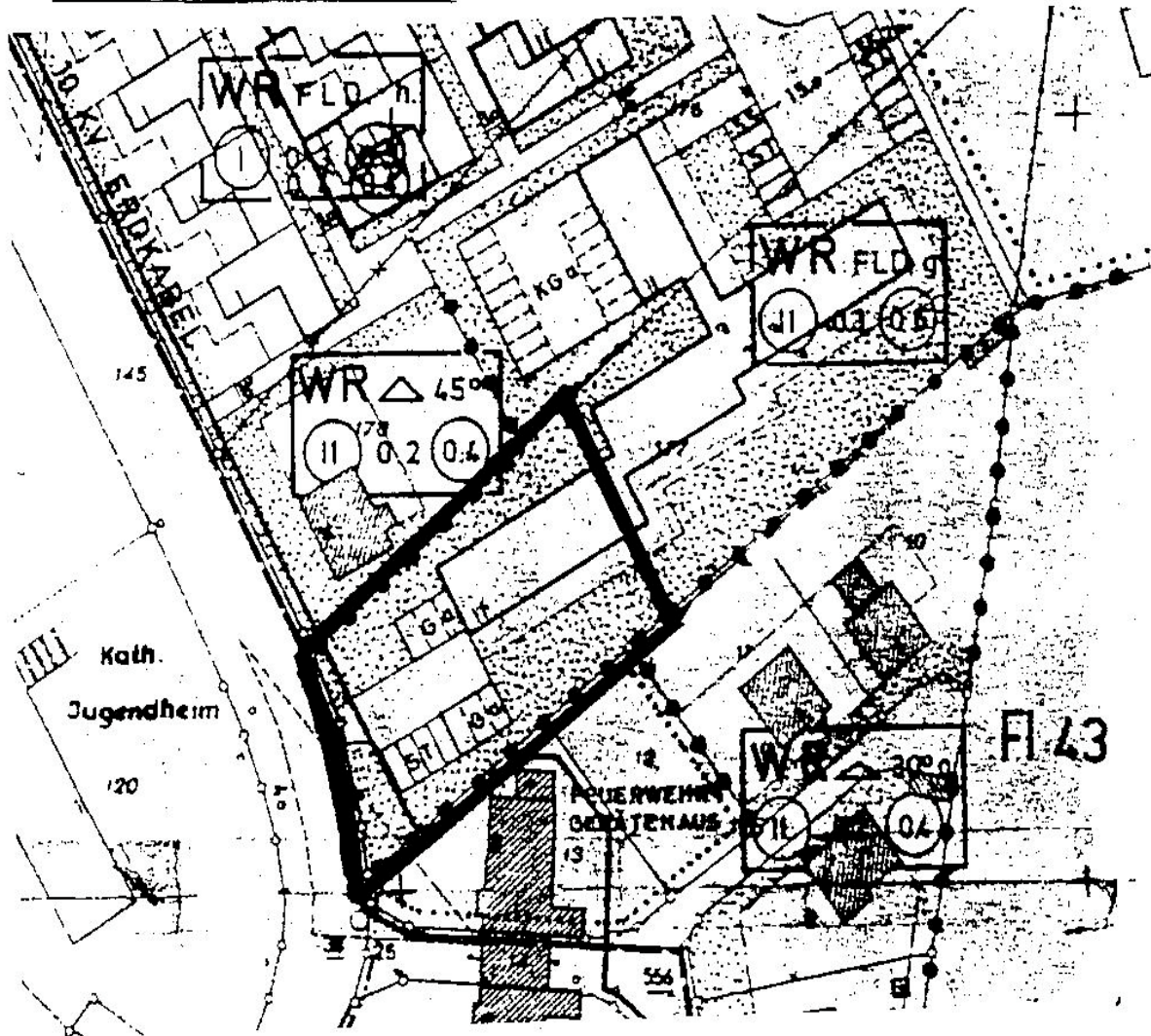
Die vorhandenen 10 KV-Kabel der RWE Net werden durch die Aufnahme eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsträger gesichert.

Zur Berücksichtigung privater Belange ist die Festsetzung einer einheimischen Hecke vertretbar.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Grundzüge der Planung unter Beachtung der vorstehenden Begründung nicht berührt.

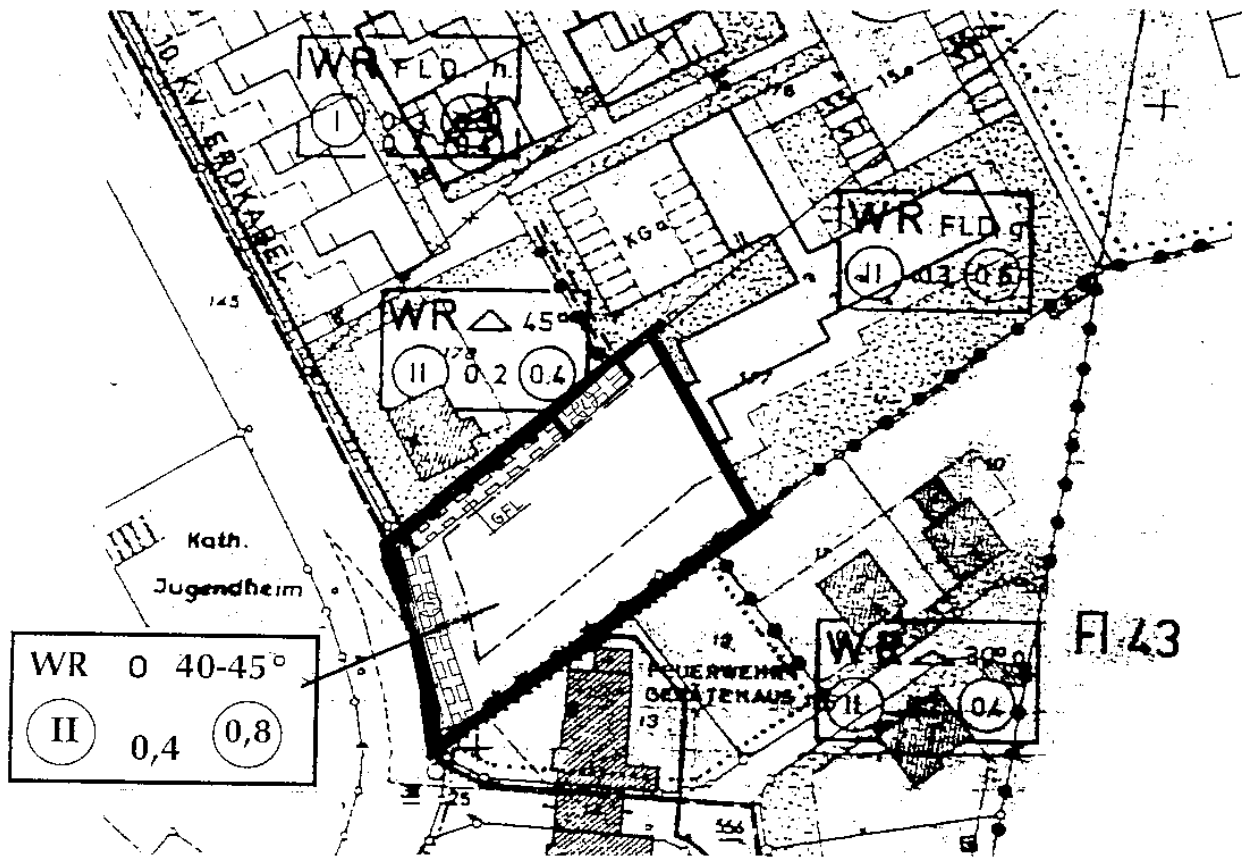
Vor der Änderung



Zeichenerklärung

WR	=	Reines Wohngebiet
FLD	=	Flachdach
II	=	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
g	=	geschlossene Bauweise
0,3	=	GRZ (Grundflächenzahl)
0,6	=	GFZ (Geschossflächenzahl)
Ga	=	Garagen
ST	=	Stellplätze

Nach der Änderung



Zeichenerklärung

- WR = Reines Wohngebiet
- 40°-45° = Dachneigung 40°-45°
- II = Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl)
- 0,8 = GFZ (Geschossflächenzahl)
- = Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- G = Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- F = Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- L = Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- o = offene Bauweise

Textliche Festsetzung

Auf einer Breite von 1,00 Meter ist eine einheimische Hecke (z.B. Liguster/Hainbuche/ Rotbuche/ Weißdorn) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die geschnittene Heckenanlage hat eine Mindesthöhe von 1,80 Meter dauerhaft aufzuweisen.

Die Anpflanzung ist nördlich entlang der Geh- Fahr- und Leitungsfläche beginnend in einem Abstand von 12,50 Metern vom nordwestlichen Grenzstein der Parzelle 717 in östlicher Richtung auf einer Länge von 13 Metern vorzunehmen.

Die Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Baubeginn auf der Parzelle 717 durchzuführen.

Das unter § 1 näher bezeichnete Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Emsdettener Straße-Ost“, welcher wie folgt begrenzt ist:

im Norden:	durch den Dorfkamp,
Im Osten:	durch die Ernst-Mummenhoff-Straße, Patres-Cohausz-Straße, Barkhof,
im Süden:	durch die Bispingallee,
im Westen:	durch den Krumpfen Timpen und die Emsdettener Straße.

Die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Emsdettener Straße-Ost“ mit Änderungsbegründung kann

**im Büro des Bürgermeisters der Gemeinde Nordwalde,
Bahnhofstraße 2, Zimmer 24,**

während der allgemeinen Dienststunden, und zwar

**montags bis freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr**

von jedermann eingesehen werden.

Jedermann kann über den Inhalt der Bebauungsplanänderung auch Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Emsdettener Straße-Ost“ in Kraft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2003 (GV.NW.S. 254 wird verwiesen. Danach kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet

oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wird hiermit gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Nordwalde, den 10. Dezember 2003

Der Bürgermeister
gez. Brockmeyer