

## **01**

### S a t z u n g

über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Greßbeck-West“ - Änderung  
vom 29. August 2007

Gemäß den §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 03. Mai 2005 (GV. NW S. 498) hat der Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 28. August 2007 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Änderung

Für die Grundstücke Gemarkung Nordwalde, Flur 53; Flurstücke 619 und 620 wird

1. die Zahl der Vollgeschosse auf II - als Höchstmaß
2. das Satteldach mit einer Dachneigung von 25°

neu festgesetzt.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74 „Greßbeck-West“ - Änderung weiter.

#### § 2

##### Inkrafttreten

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

### **Begründung:**

Berührt sind durch den Antrag die nachfolgend genannten (zwei) Festsetzungen:

- 1) Nichteinhaltung der Zahl der Vollgeschosse - I
- 2) Veränderung der Dachneigung (Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35-42° zulässig)

Das Planungsbüro Wolters Partner, Coesfeld, als Planverfasserin, hat bereits in der ersten Entwicklungsstudie für diesen maßgeblichen Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse auf max. II vorgesehen. Dieses wurde allerdings aufgrund der damalig erkennbaren Nachfrage und der angrenzenden Baustruktur für eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern verändert. Dabei ermöglicht allerdings die festgesetzte Eingeschossigkeit bauordnungsrechtlich den Ausbau des Dachgeschosses bis zu 75 % der Grundfläche in Kombination einer Dachneigung von 35-42°.

Die damalige Ableitung der vorgeschlagenen Gebäudehöhe (II Geschosse) resultierte sicherlich aus der Höhenlage der Gangolfschule.

Bei einer seinerzeit Beibehaltung dieses planerischen Erstvorschlages wäre das Bauvorhaben in der vorgestellten Form somit genehmigungsfähig gewesen.

Unabhängig dieser Feststellung ist das heutige Gesamtbild mit den bestehenden Wohngebäuden zu betrachten. Hier liegt zweifelsfrei eine unterschiedliche Bebauung - insbesondere abgestellt auf die max. zulässige Firsthöhe von 10 m - vor. Es sind Firsthöhen von 5,65 bis 9,05 m in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Die somit tatsächlich vorliegende und aufgrund der Festsetzung heterogene Dachlandschaft mit den entsprechenden Firsthöhen eröffnet somit die Einordnung des letzten „Baukörpers“ vor der Lärmschutzmauer. Diese Mauer in einer Höhe von mind. 2 Meter läßt ohnehin den Einblick von der Bahnhofstraße in das Plangebiet nur eingeschränkt zu.

Damit allerdings das Bauvorhaben des Antragesstellers dennoch nicht dominierend durch seine Bauform wirkt, soll die Dachneigung auf 25° herabgesetzt werden. Dabei liegt die Firsthöhe auf 8,70 m und schöpft nicht die max. zulässige Höhe von 10 m aus.

Der ledigliche Vorteil für den Bauherren liegt in der besseren Ausschöpfung des zweiten Geschosses für die ohnehin vorgesehene Aufnahme der Großeltern.

Aufgrund der vorstehenden städtebaulichen Abwägung wird die vereinfachte Änderung als vertretbar angesehen. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Evtl. berührte Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind nicht zu beteiligen.

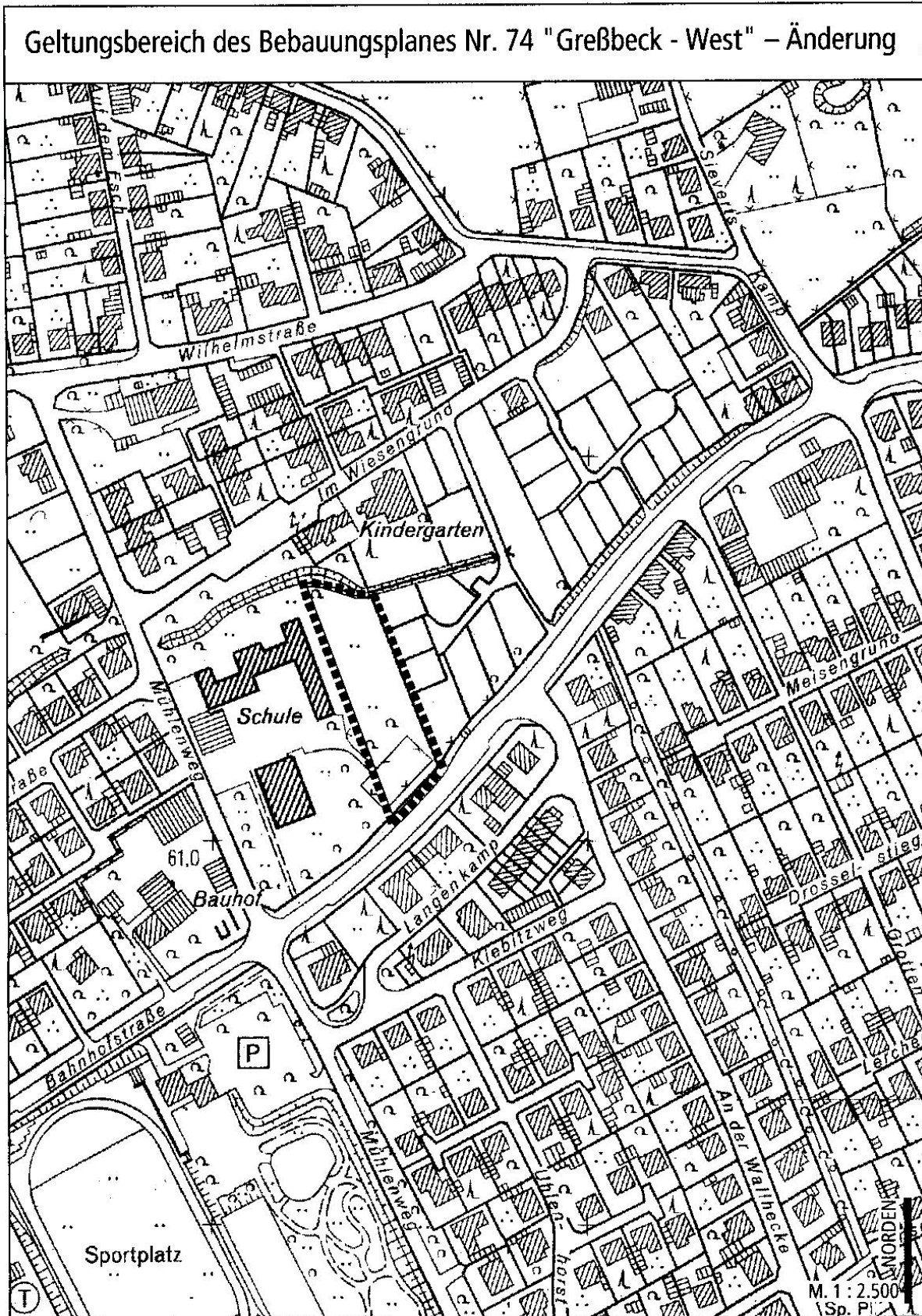
Es wird festgestellt, dass durch diese Änderungen gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die unter § 1 näher bezeichneten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74 „Greßbeck-West“ - Änderung - dessen Lage und Abgrenzung aus der beigefügten Darstellung ersichtlich ist -



Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Greßbeck-West“ - Änderung 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 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Greßbeck-West“ - Änderung in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 bekannt gemacht 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 bekannt gemacht.

Nordwalde, den 29. August 2007

Der Bürgermeister  
gez. Brockmeyer