

## **01**

### S a t z u n g

über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortskern (Erweiterung)“

vom 12. Dezember 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 11. Dezember 2007 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Änderung

Für die jeweils betroffenen Grundstücke Gemarkung Nordwalde, Flur 46; Flurstücke 98 teilw., 792 und 793 wird/werden

1. die überbaubare Fläche verschoben und geringfügig vergrößert (Parz. 98)
2. die Garagenstandorte an der südlichen und nordöstlichen Grenze festgelegt (Parz. 98)
3. das Pflanzgebot teilw. aufgehoben und für die Garagenanbindungen neu festgesetzt (Parz. 792 und 793).

Näheres ist aus den beiliegenden Planauszügen - die Bestandteil der Satzung sind - ersichtlich.

#### § 2

##### Inkrafttreten

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

### **Begründung:**

Das maßgebliche Baugrundstück liegt im Rückraum des großflächigen Grundstückes Amtmann-Daniel-Straße 15 und ist erschließungsmäßig über den südlich vorhandenen Stichweg angeschlossen.

Durch die nun anstehende Bebauung mit zwei Wohneinheiten ist das Baufeld nicht ausreichend dimensioniert und bedarf von daher einer geringfügigen Vergrößerung der Ausmaße. Dabei soll

gleichzeitig eine optimalere Ausrichtung des zukünftigen Baukörpers ermöglicht werden und zwar in Richtung Süd-West. Neu festgelegt wurden dabei die jeweils in Anspruch nehmenden Garagenstandorte an der nordöstlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze.

Gegen eine derartige Ausrichtung des überbaubaren Baufeldes bestehen aus dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Plangebiet keine Bedenken, da

1. bereits die südlich des Verbindungsweges liegenden und teilw. bebauten Grundstücke ebenfalls eine analoge Schrägaufstellung der Baufelder - orientiert an die Straßentrasse - aufweisen

und

2. dieses sog. Hinterliegergrundstück keine negativen städtebaulichen Auswirkungen wie z.B. die klaren weiterhin anzuhaltenden Baustrukturen (Gebäudestellungen) an der Amtmann-Daniel Straße aufweisen wird.

Die betroffene Öffentlichkeit ist bereits beteiligt worden; der Änderung wurde durch verbindliche Unterschriften zugestimmt.

Berücksichtigungsrelevante Belange möglicher berührter Behörden bzw. sonstige Träger liegen nicht vor.

Es wird festgestellt, dass durch diese vereinfachte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; sie ist städtebaulich vertretbar.

Die öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dabei sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt worden.

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

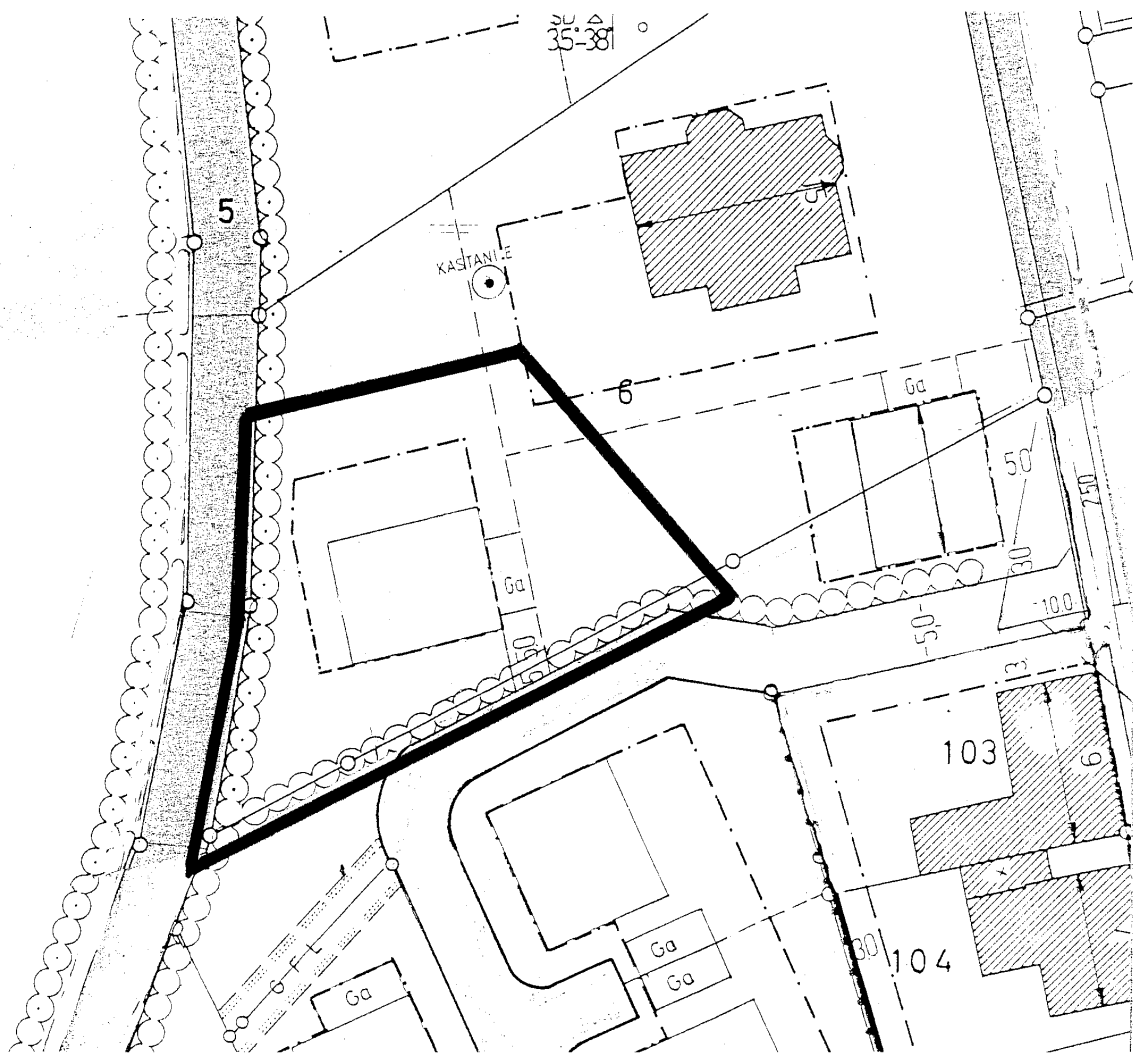
Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

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.

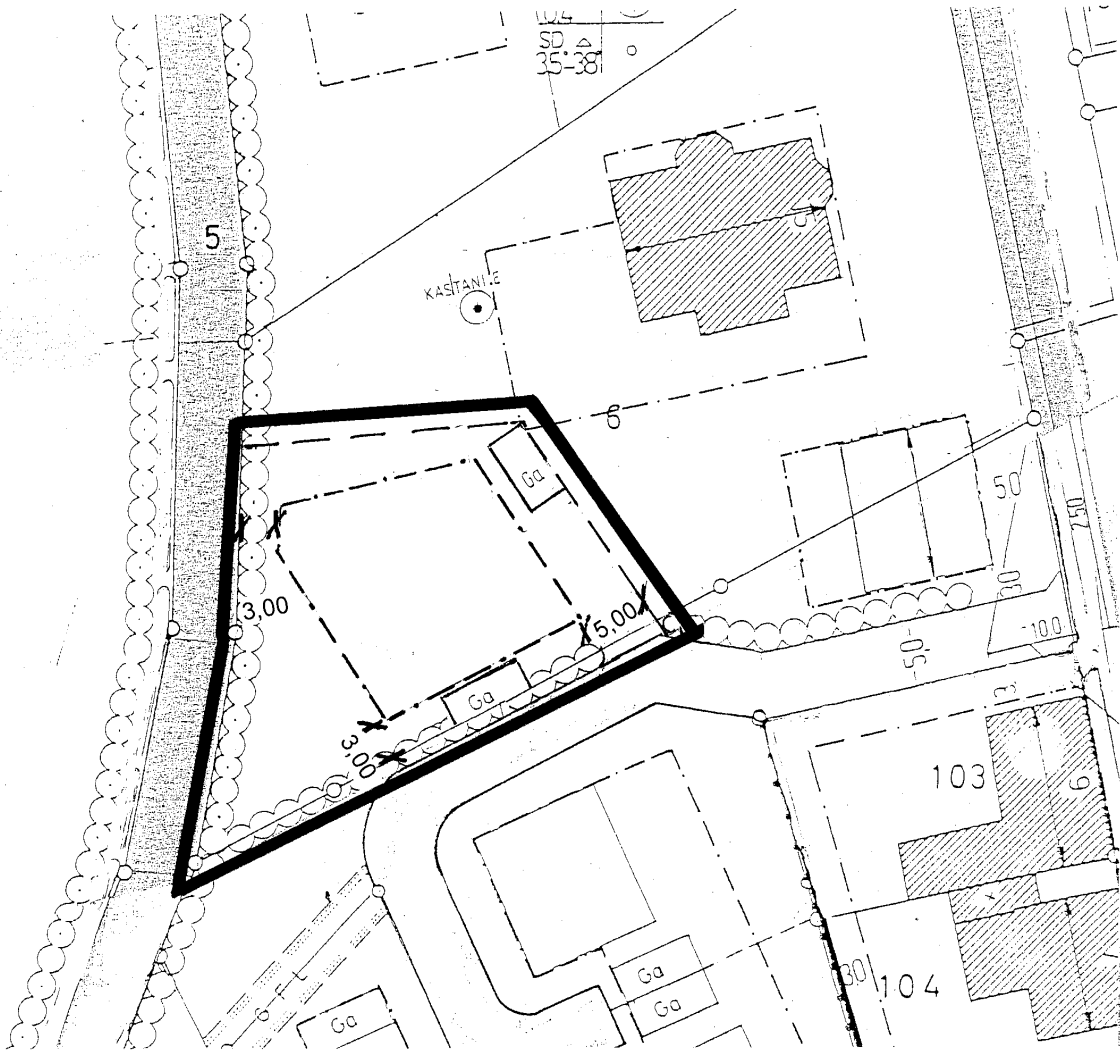
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

**Anlage** zur Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38  
„Ortskern (Erweiterung)“





Vor der Änderung



# Nach der Änderung



Erläuterung der Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahmen:

-  Baugrenze
-  Flächen für Garagen
-  Pflanzgebot für Sträucher
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Die unter § 1 näher bezeichneten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortskern (Erweiterung)“, welcher wie folgt begrenzt ist:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Im Osten:                | durch die Amtmann-Daniel-Straße,  |
| im Süden:                | durch die Hoppenstiege bis zum südöstlichen Grenzstein des Wohnhausgrundstückes Hoppenstiege 10 (Flur 45, Flurstück 547),   |
| im Westen und im Norden: | durch die östliche Grenze des Flurstückes 547 bis zum Kirchlarweg und von dort entlang der westlichen Grenze der Wegeparzelle bis zur Amtmann-Daniel-Straße einschl. dem Wohnhausgrundstück Amtmann-Daniel_Straße 23 (Flur 46, Flurstück 10). |

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortskern (Erweiterung)“ 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 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortskern (Erweiterung)“ 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 12. Dezember 2007

Der Bürgermeister  
gez. Brockmeyer