

01**Satzung****über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sandstiege“ -
Änderung**

vom 19. Oktober 2009

Gemäß den §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) 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 22. September 2009 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1
Änderung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Sandstiege“ - Änderung wird für die Grundstücke Gemarkung Nordwalde, Flur 51, Flurstücke 229 und 240 wie folgt geändert.

1. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II
2. Grundflächenzahl: 0,4 / Geschossflächenzahl: 0,6
3. Dachneigung: 20-35°
4. Dachform: WD - Walmdach / PD - Pultdach
5. Die Drenpelhöhe darf 80 cm, gemessen zwischen Oberkante Fertigdecke Erdgeschoss und Schnittlinie Außenwandfläche mit der Dachhaut, nicht übersteigen.

Zweigeschossige Gebäude dürfen nur mit einem Pultdach ausgeführt werden. Dabei darf die Firsthöhe von 9,80 m als Höchstmaß über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage nicht überschritten werden.

Bei Pultdächern ist der höchste Punkt des Daches die Firsthöhe und nicht die Drenpelhöhe.

6. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden einhalten.
7. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2, 4 und 5 gem. § 81 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB gelten im übrigen weiter.

**§ 2
Inkrafttreten**

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

Begründung:

Die primär städtebauliche Begründung zu dieser Veränderung der baulichen Ausnutzung liegt zunächst in der Tatsache, dass es sich beim dem Grundstück des Antragstellers, aber auch um das östliche angrenzende Nachbarareal (Parzelle 240) um sog. auserlesene Grundstücke handelt, die aufgrund der räumlichen Lage, aber auch hinsichtlich der Größenordnung mit den weiter im Plangebiet vorhandenen Baugrundstücken nicht vergleichbar sind. Gleiches gilt insbesondere für die vorhandene großräumige (Villen-) Bebauung mit eigener Architekturnote.

Die vorliegenden Besonderheiten resultieren aus dem ursprünglichen und inzwischen durch diesen Bebauungsplan abgelösten Teilbebauungsplan „Sandstiege“ aus dem Jahre 1963. Diese Altplanung sah für die beide Grundstückspartellen und die weiter südlich liegenden Baugrundstücke (westlich der Straße der Weberstraße) eine „zwingende zweigeschossige Reihenhausbebauung“ vor.

Im Jahre 1965 wurde allerdings aufgrund des Antrages der seinerzeitigen Grundstückseigentümerin - da keine Interessenten für Reihenhausbebauung zu finden waren - der Plan so geändert, dass nur eingeschossige freistehende Wohnhäusern gebaut werden konnten.

Mit der hier geplanten Aufstockung ist zwangsläufig auch die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erforderlich um somit überhaupt ausreichenden Wohnraum schaffen zu können.

Alle weiter angeführten Veränderungen berühren die gestalterischen Bestimmungen des Bebauungsplanes und sind einerseits durch die Eigenart der bestehenden Gebäude bereits vorgeprägt und andererseits durch die zukünftigen Erweiterungen/Aufstockungen an dieser Stelle vertretbar.

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer 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.

Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.

Auch hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser sowie der wasser- und abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

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

Die unter § 1 näher bezeichneten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Sandstiege“ - Änderung, welcher wie folgt begrenzt ist:

Im Norden:	durch die Straße „Sandstiege“
im Osten:	durch die Straße „Am Höppenbach“
im Süden:	durch die rückwärtigen Grenzen der Wohnhausgrundstücke mit den ungeraden Hausnummern 1 bis 21,
im Westen:	durch die östliche Grenze der Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Sandstiege II“

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sandstiege“ - 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. 4 „Sandstiege“ - 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 eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich 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 19. Oktober 2009

Der Bürgermeister
gez. Brockmeyer