

# **Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Wallgraben“**

vom 14. Dezember 2018

Gemäß den §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit dem § 86 Absatz 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162) und in Verbindung mit dem § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), hat der Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 11. Dezember 2018 folgende Satzung beschlossen.

## **§ 1**

### **Änderung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 65 „Wallgraben“ wird in den Textlichen Festsetzungen Teil B) gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW wie folgt geändert.

Ursprungsfassung:

„B) Nr. 3. Dachausbauten/ -gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/ Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Der Abstand der Dachausbauten/ -gauben zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.“

Änderungsfassung:

"B) Nr. 3. Dachausbauten/ -gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/ Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Der Abstand der Dachausbauten/ -gauben zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Staffelgeschosse und Dachausbauten/ -gauben oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.

## **§ 2**

### **Inkrafttreten**

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

Begründung:

Zielsetzung der Gemeinde Nordwalde ist durch die Eingrenzung der Dachneigung eine ruhige Dachlandschaft zu sichern. Dächer sollen gegenüber dem Hauptbaukörper nicht dominieren, daher sind Dachausbauten/ -gauben erst ab 35° und mehr zulässig.

Die aktuelle städtebauliche Entwicklung mit Staffelgeschossen und massiver Ausnutzung von Dachgeschossen zeigt, dass die Textlichen Festsetzungen zur Erreichung der Zielsetzung nicht ausreichend sind.

Mit der Vorgabe, dass Staffelgeschosse und Dachausbauten/ -gauben oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig sind, wird somit über die bestehende Textliche Festsetzung hinaus gehend Einfluss auf die Dachlandschaft genommen. Hierdurch kann das Einfügen der Bebauung in die umgebenden Baustrukturen gesichert und gleichzeitig Fehlentwicklungen bezogen auf die Dachlandschaft vorgebeugt werden.

Um dies entsprechend zu ermöglichen ist eine Änderung bzw. Ergänzung der Textlichen Festsetzung im Teil B) Nr. 3 erforderlich.

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.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen. Vielmehr stellt sich die Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft als Bereicherung dar.

Da das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Zudem werden mit dieser Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen mit Blick auf den Arten-, Boden- und Klimaschutz hervorgerufen.

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.

Auf Bau- und Bodendenkmäler hat diese Bebauungsplanänderung keine Auswirkung.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.