



Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 148 „Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße - Appelhülsen“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung.....	1
1. Ziel und Zweck der Planung	1
2. Erforderlichkeit	1
3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation	2
4. Verfahren	2
5. Planungsbindungen	3
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	3
5.2 Flächennutzungsplan	4
5.3 Landschaftsplanung	4
5.4 Bebauungsplanung	4
6 Planinhalte	4
6.1 Städtebauliches Konzept	4
6.2 Erschließung des Plangebietes	5
Verkehrliche Erschließung	5
Ver- und Entsorgung	5
Nahversorgung / Schulangebot	5
6.3 Belange des Immissionsschutzes.....	6
Lärmimmissionen, Straßenverkehr	6
Schalleinwirkungen auf das Plangebiet.....	6
7. Planfestsetzungen	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der Nutzung	7
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	7
Zahl der Vollgeschosse	7
Maximale Trauf- und Firsthöhen	7
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
Garagen und Carports	8
7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	8
7.5 Artenschutz.....	8
7.9 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW.....	9
Dachform- und Gestaltung	9
Dachaufbauten und Zwerchhäuser	9
Baukörpergestaltung	10

Einfriedungen.....	10
7.10 Hinweise.....	10
II. Lärmschutzgutachten (Anlage 1).....	10

I. Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Konzept zur zukünftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Nottuln beruht auf dem dreistufigen Vorgehen A) Qualitätssicherung im Bestand, B) Baulücken schließen und Nachverdichtung sowie C) Ausweisung neuer Baugebiete. Vor diesem Hintergrund wurden auf dem Gemeindegebiet mögliche Nachverdichtungsgebiete geprüft.

Nachverdichtung bezeichnet die Entwicklung innerörtlicher Flächen, die sich von ihrer Größe und Lage her für die Entwicklung von Bauland eignen. Dies sind größere zusammenhängende Flächen oder auch mehrere größere Grundstücke, auf denen sich noch ein zweites Haus realisieren ließe. Oft sind die potentiellen Nachverdichtungsflächen für eine Bebauung noch nicht ausreichend erschlossen und das geltende Baurecht steht einer baulichen Nutzung entgegen. Bei der näheren Prüfung von in Frage kommenden Flächen auf Nottulner Gemeindegebiet hat sich der Geltungsbereich als geeignetes Gebiet herausgestellt. Zudem sind Eigentümer aus dem Baugebiet mit konkreten Nachverdichtungsabsichten an die Gemeindeherangetreten. In der Folgezeit wurden unter intensiver Beteiligung und Beratung der Eigentümer ein Konzept und städtebauliche Entwürfe zur Umsetzung der Nachverdichtung erarbeitet. Zielstellung ist es, im Sinne der Nachverdichtung Baufelder in „2. Reihe“ zu schaffen. Somit kann, wenn auch in geringem Umfang, Bauland geschaffen werden und die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet werden. Des Weiteren kann durch den Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung kontrolliert und gegliedert werden.

2. Erforderlichkeit

In den letzten vier Jahren hat in Nottuln eine unerwartete Baulandnachfrage stattgefunden. Neben dem Baugebiet „Westlich Dülmener Straße / Olympiastraße“, hier sind bereits alle Grundstücke verkauft, wird in absehbarer Zeit das Baugebiet „Nottuln Nord“ erschlossen. Jedoch überschreitet die Nachfrage mit rd. 240 Interessenten die Anzahl der Baugrundstücke von rd. 70, um knapp das 3,5-fache. Hinzukommt, dass die Gemeinde über keine eigenen Grundstück zum Verkauf verfügt, sondern die Flächen in Privatbesitz liegen.

Des Weiteren entwickelt sich im Ortsteil Appelhülsen die Nachfrage besser, als auf Grund der Erfahrung der vergangenen Jahre zu erwarten war. Das Baugebiet Hellersiedlung ist inzwischen komplett vermarktet und somit stehen in nächster Zeit keine größeren Baugebiete zur Verfügung. Die Nachfrage bezieht sich vor allem auf Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie für seniorengerechtes Wohnen. Vereinzelt konnte auf Grund der Tatsache, dass keine Baugrundstücke vorhanden sind, bereits eine Abwanderung in Nachbargemeinden beobachtet werden.

Die Möglichkeit der kontrollierten Nachverdichtung im urbanen Zentrum von Appelhülsen entspricht dem *Handlungskonzept Siedlungsentwicklung Nottuln 2025 – Ziel 2. Nachverdichtung fördern und Baulücken schließen*. Somit kommt die Gemeinde ihrer Verantwortung nach ökologischer und nachhaltiger Entwicklung/Nutzung von Baugrundstücken nach.

3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Appelhülsen in zentraler Lage; er wird im Süden begrenzt durch die Münsterstraße, im Westen durch die Lindenstraße, im Norden durch die Erlenstraße und im Osten durch die Königstraße.

Der genaue Geltungsbereich ist der nachstehenden Karte zu entnehmen.



— Geltungsbereich des B-Plans Nr. 148

Derzeit wird das Gebiet durch eine Vielzahl diverser Gebäudetypen mit unterschiedlicher Geschossigkeit geprägt. Die Bebauung entlang der Linden- und Münsterstraße ist durch eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen gekennzeichnet. Die Erlen- und Königstraße sind überwiegend der Wohnnutzung zu zuordnen. Durch die direkte Lage an den Verkehrsträchtigen Landstraßen L 844 (Lindenstraße) und L 551 (Münsterstraße) ist ein erhöhtes Verkehrslärmaufkommen zu verzeichnen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 148 „Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße - Appelhülsen“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind erfüllt. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 08.11.2016 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB) getroffen.

Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB finden in der Zeit vom 11.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 statt.

5. Planungsbindungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, damit steht der Regionalplan der Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße – Appelhülsen“ nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Ziel der Raumordnung. Des Weiteren wird insbesondere das Ziel 1.1 des Textteils des Regionalplans umgesetzt:

Ziel 1.1: Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.

Der Regionalplan enthält neben den zu beachtenden Zielen auch Grundsätze, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Auf diese wird im Folgenden eingegangen, sofern sie für den Bebauungsplan Nr. 148 „Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße - Appelhülsen“ von konkreter Bedeutung sind.

Grundsatz 1: „Den demographischen Wandel bewältigen und Chancengleichheit bewahren.“ Der Bebauungsplan ermöglicht Wohnnutzungen für alle Bevölkerungsgruppen. Durch seine unmittelbare Anbindung an den Ortskern haben auch mobilitätseingeschränkte Personen die Möglichkeit, sich wohnortnah zu versorgen.

Grundsatz 4/Grundsatz 34: „Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung aufeinander abstimmen!“ / Verkehrliche Anbindung und Erschließung sichern, wachsende Mobilität umweltgerecht bewältigen!“. Die neuen Baufelder fügen sich durch die Nähe zur sozialen Infrastruktur und den Versorgungsmöglichkeiten sowie die gute verkehrliche Anbindung sehr gut in die bestehende Infrastruktur ein. Sie tragen somit zur langfristigen Sicherung der vorhandenen Infrastruktur bei, indem sie weiteren Bevölkerungsverlusten entgegenwirken. Eine Erschließung mit dem ÖPNV ist vorhanden.

Grundsatz 6: „Dem Klimawandel bei der künftigen räumlichen Entwicklung Rechnung tragen!“. Die bisherige Nutzung des Plangebietes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes deutlich optimiert und ermöglicht eine nachhaltigere Nutzungen in zentraler Lage. Durch die kompakte Bauweise muss für das Gebiet weniger Freifläche im Außenbereich bzw. auf der grünen Wiese in Anspruch genommen werden. Die Nähe zum Ortskern ermöglicht eine

klimaschonende Mobilität für Alltagserledigungen. Die Baufenster sind zum Großteil so ausgerichtet, dass eine Nutzung von Solarenergie möglich wird.

Grundsatz 8: „Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!“ Diesem Grundsatz wird durch die Nachverdichtung des Innenbereiches des Quartiers vollumfänglich entsprochen. Hinzukommt eine angemessen hohe Verdichtung in der zentralen Ortslage.

Insgesamt entspricht die Entwicklung, wie oben dargelegt, den textlichen Zielen und Grundsätzen dem Regionalplan Münsterland.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche (M) dar (vgl. 56. Änderung des Flächennutzungsplans). Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt und stellt den Änderungsbereich sowohl als Mischgebiet (MI) sowie als allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

5.3 Landschaftsplanung

Auf Grund der Lage im Innenbereich wird der Änderungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

5.4 Bebauungsplanung

Für den gesamten Geltungsbereich existiert heute kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit des Gebietes ist nach § 34 BauGB zu bewerten.

6 Planinhalte

6.1 Städtebauliches Konzept

Das bisherige Plangebiet wurde nach § 34 BauGB bewertet und entwickelt. Auf Grund der unterschiedlichen Baualter/Epochen der Gebäude besitzt das Plangebiet keine homogene städtebauliche Ordnung. Zudem fehlt eine einheitliche Gestaltungssatzung für das Plangebiet. Die bisherige Beurteilung bzw. Entwicklung des Gebietes nach § 34 BauGB ließ keine Nachverdichtung im Inneren des Plangebietes zu. Der Bebauungsplan kann somit eine kontrollierte Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ermöglichen, als auch zu einem strukturierten und städtebaulichen Gesamtbild beitragen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Bebauung entlang der Lindenstraße und Münsterstraße im Mischgebietscharakter konzipiert wird und eine Dreigeschossigkeit mit einer maximalen Firsthöhe von 13,5 Metern den urbanen und zentralen Ansprüchen an den Standort gerecht wird. Im rückwärtigen Bereich der Linden- und Münsterstraße wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss begrenzt und die maximale Firsthöhe auf 9 Meter festgesetzt. Somit wird eine Nachverdichtung in zentraler

Ortslage ermöglicht. Besonders die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum mit unmittelbarer Anbindung an den Ortskern für mobilitätseingeschränkte Personen kann Rechnung getragen werden.

6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt weiterhin über die Lindenstraße, Münsterstraße, Erlenstraße und Königstraße. Eine Erschließung des Nachverdichtungsbereiches wird ausschließlich durch private Zuwege erfolgen. D.h. dass jeder Eigentümer/Bauherr des Nachverdichtungsbereiches eine Erschließung über ein privates Grundstück tätigen und gewährleisten muss.

Die Lindenstraße dient als Verbindungsstraße zur A 43 sowie zum Ortsteil Nottuln. Auf Höhe der Hausnummer 10 liegt zudem eine Bushaltestelle mit Anbindung nach Nottuln (Schnellbus nach Münster/ Regionalbus Coesfeld) und zum Bahnhof (Münster/Essen).

Ver- und Entsorgung

Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in den angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Um die Abschlagsmenge des Mischwassersystems in Appelhülsen für weitere Bebauungen im Ortsgebiet von Appelhülsen zu minimieren, wird bei Neubaumaßnahmen in Bestandsgebieten eine Regenrückhaltung von den Gemeindewerken gefordert. Private Eigentümer müssen entsprechende Einrichtungen zur Regenrückhaltung auf ihrem Grundstück errichten. Eine Entscheidung hinsichtlich der Dimensionierung erfolgt jeweils im Zuge der Einleitungsgenehmigung. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Nahversorgung / Schulangebot

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln befindet sich im Kern von Appelhülsen ein Nahversorgungsbereich. Diverse Geschäfte – insbesondere zwei Lebensmittelsupermärkte – erfüllen hier die Aufgabe der Nahversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs. Das Nahversorgungszentrum ist vom Plangebiet fußläufig in etwa 300 m erreichbar.

Die Grundschule Appelhülsen ist in etwa 400 m fußläufig erreichbar. Das Angebot weiterführender Schulen ist im Ortsteil Nottuln verfügbar. Hierhin bestehen Busverbindungen.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Lärmimmissionen, Straßenverkehr

Im Immissionsschutzgutachten, erstellt durch das Gutachterbüro DEKRA Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien, Bielefeld wurden die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet untersucht und bewertet.

Schalleinwirkungen auf das Plangebiet

Nach Durchführung der Berechnungen mit den im Bericht dargestellten Berechnungsparametern ergeben sich gemäß DIN 18005 aufgrund der derzeitigen Verkehrsbelastung an den bestehenden Wohnhäusern unmittelbar an der Lindenstraße und der Münsterstraße Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet tagsüber von bis zu 15 dB(A). An den dahinterliegenden Gebäuden und den abgewandten Fassaden können die Orientierungswerte eines Mischgebietes eingehalten werden. Das im Inneren liegende allgemeine Wohngebiet hält die geforderten Immissionsgrenzwerte (tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)) ein bzw. überschreitet diese nur um 1 dB(A).

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte ist zu prüfen, ob "aktive" Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. -wällen ausgeführt werden können, da auch Freibereiche der Wohnhäuser (Balkone und Terrassen) schützenswert sind. Nur wenn eine Ausbildung von "aktiven" Lärmschutzmaßnahmen mit verhältnismäßigen Mitteln nicht realisierbar sind, kann auf "passive" Schallschutzmaßnahmen mit geeigneten Gebäudeanordnungen, Grundrissgestaltungen oder "baulichen" Schallschutz (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen etc.) zurückgegriffen werden.

Da die Bestandsgebäude entlang der Linden- und Münsterstraße bis an die Grundstücksgrenzen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen gebaut sind, ist eine Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalls nicht realisierbar und zudem unverhältnismäßig, da durch die Errichtung einer solchen Schallschutzanlage das städtebauliche Bild und die Nutzungen im urbanen Zentrum des Ortsteils stark negativ beeinflusst werden würden. Somit sind für künftige Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

In der folgenden Tabelle sind Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen dargestellt.

Tabelle 6: Lärmpegelbereiche und erforderliche Bauschalldämmmaße

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit [dB(A)]	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	
		Büroräume ₁ und ähnliches	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils [dB]
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	--22	45

7. Planfestsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die erste Baureihe entlang der Linden- und Münsterstraße wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dies entspricht der aktuellen Nutzung und dem urbanen Charakter des Ortsteilzentrums. Somit wird der Standort in seiner bisherigen Nutzung gestärkt und gefestigt.

Die rückwärtigen Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, eine qualitativ hochwertige und urbane Wohnnutzung zu schaffen, die sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Hierbei steht vor allem die barrierefreie Wohnnutzung im Vordergrund, die eine fußläufige Erreichbarkeit der ortsansässigen Versorgungseinrichtungen ermöglicht.

7.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Um eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche zu erreichen, wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Mischgebiet (MI) die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Abhängigkeit von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse auf 1,8 (MI) bzw. 0,4 (WA) festgesetzt, um auch hier eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Mischgebietsbereich wird die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 3 begrenzt. Jedoch sind zwingend 2 Vollgeschosse zu realisieren. Dies ermöglicht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Ausnutzung der Grundstücke und lässt für die Bauherren eine flexible Grundrissgestaltung (z.B. auch für Mehrgenerationenwohnen) zu. Zugleich vermeidet die Festsetzung in Verbindung mit einer Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe eine nicht an die Örtlichkeit angepasste Höhenentwicklung.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet wird auf eins festgesetzt. Somit wird die Möglichkeit des Wohnens im Nachverdichtungsbereich geschaffen.

Maximale Trauf- und Firsthöhen

Zusätzlich werden im Mischgebiet (MI), als auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen. Die Firsthöhe wird von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gemessen. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist im Mischgebiet (MI) mit 8,5m (Traufhöhe) und 13,5m (Firsthöhe) ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Traufhöhe mit 4,5m und die Firsthöhe mit 9m deutlich geringer als im Mischgebiet (MI) festgesetzt, dadurch wird ein deutlicher Höhengsprung bei den Gebäudehöhen und eine eindeutige Abgrenzung der unterschiedlichen Gebietstypen ermöglicht. Neben der hier genannten Festsetzung werden deshalb zudem die Dachform und die Dachgestaltung besonders reguliert.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen jeweils parallel zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Somit werden neben klaren Straßenräumen eindeutige Gartenbereiche definiert. Entlang der Linden-, Münster- und Königstraße werden die Baugrenzen bis an die Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen gesetzt, um den vorhandenen Gebietscharakter aufzunehmen. In der Erlenstraße hingegen werden die Baufelder mit einem Abstand von 3m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur und ermöglicht so die Anlage eines Vorgartens.

Vor allem im Mischgebiet (MI) und dessen Bestandsbebauung ist keine einheitliche hintere Baugrenze ablesbar, weshalb eine flexiblere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, um eine optimale Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die beiden Baufelder im inneren Bereich des Plangebietes erhalten eine großzügige Ausdehnung, um eine bestmögliche Nachverdichtung zu realisieren. Die Baufelder werden an den privaten Grundstücksgrenzen mit einem 3m breiten Streifen gekoppelt, der von baulichen Anlagen (außer Einfriedungen und Stellplätzen) freizuhalten ist. Somit wird ein entsprechender Respekt- bzw. Pietätsabstand zu den Eigentümern, die keine Nachverdichtung wünschen, eingehalten.

Garagen und Carports

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in Anlehnung an die Bestandsituation, zulässig.

7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es ist zu erwarten, dass im Geltungsbereich die Lärmorientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben, deren Auswahl in Kapitel 6.3 begründet wird.

7.5 Artenschutz

Brutvögel allgemein: Punktuelle Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03. - 30.09. Sofern Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeit erfolgen sollen, ist dies nach vorheriger Prüfung auf Vorkommen von eventuellen Niststätten von Vögeln möglich. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass dabei nicht gegen die

Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Ggf. vorhandene Nisthilfen für Vögel sind außerhalb der Brutzeit rechtzeitig vor Gehölzfällungen zu entfernen.

Fledermäuse: Die bestehenden Gehölze müssen in unbelaubtem Zustand auf Fledermausquartiere untersucht werden. Werden bei Gehölzfällungen oder beim Rückbau von Gartenhäusern wider Erwarten Fledermäuse bez. Fledermausquartiere festgestellt, ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld unmittelbar zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und Fledermausexperten zu übergeben.

Amphibien: Von einer Beseitigung bzw. Verfüllung von Gartenteichen sind die hier vorkommenden Amphibien abzufangen und in geeignete Gewässer im Umland umzusetzen.

7.9 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW

Dachform- und Gestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, die gestalterischen Ausreißer im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung lassen den privaten Bauherren weitestgehende Freiheit der Baustoff- und Formenwahl. Bei geneigten Dächern erfolgt eine Beschränkung der Bereiche, in denen Dachaufbauten zulässig sind, um eine zu große Massivität dieser Gebäude zu verhindern.

Sowohl im Mischgebiet (MI), als auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung im Mischgebiet (MI) wird auf 20° – 55° festgesetzt. Hier wird vor allem dem aktuellen Bestand Rechnung getragen und künftigen Bauvorhaben die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Dachneigung auf 20° - 45° festgesetzt. Dieses Spektrum entspricht der gängigen Praxis und ermöglicht ebenfalls eine große Gestaltungsvielfalt.

Auf Grund der im Übrigen bestehenden umfassenden gestalterischen Freiheit im Plangebiet, ist dieser Eingriff in die Baufreiheit als angemessen anzusehen.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser

Zur Vermeidung einer optischen Zweigeschossigkeit bei eingeschossiger Bauweise (WA) bzw. bei einer optischen Viergeschossigkeit bei dreigeschossiger Bauweise (MI) und zur Vereinheitlichung der Dachlandschaft wird die Dimensionierung von Dachaufbauten und Zwerchhäusern reguliert. Ebenso soll vermieden werden, dass Anlagen zur Solarnutzung eine optisch massive Wirkung entfalten.

Baukörpergestaltung

Zur Wahrung einer positiven Gestaltpflege sind Doppelhäuser und Hausgruppen bezüglich Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Die Fassaden der Baukörper sind zu 2/3 mit Verblendmauerwerk zu gestalten.

Einfriedungen

Es wird unterschieden zwischen lebenden und nicht lebenden Einfriedungen. Lebende Einfriedungen sind dem dörflichländlichen Charakter Nottulns entsprechend bis zu einer Höhe von 2 m grundsätzlich zulässig. Dies entspricht auch den Erfahrungswerten, wonach Festsetzungen mit geringeren Höhen für lebende Einfriedungen sich langfristig nur mit erheblichem Verwaltungsaufwand überprüfen und dauerhaft durchsetzen lassen.

Demgegenüber trägt die Vielfalt der möglichen nicht lebenden Einfriedungen eher zu einer unruhigen Gestaltung des Straßenraums bei. Zur Wahrung eines offenen Straßenbildes im Plangebiet, bei dem die dahinterliegende Bebauung zumindest teilweise sichtbar ist und dadurch auf den Straßenraum einwirken kann, sind nicht lebende Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur auf bis zu 50 % der Straßenfrontlänge in einer Höhe von mehr als 1,0 m zulässig. Dadurch kann einerseits das genannte Ziel erreicht werden, zum anderen wird den Eigentümern jedoch ermöglicht, private Gartenbereiche anzulegen. Im Hinblick auf die vielfältige und gewachsene Situation im Mischgebiet wird dort keine entsprechende gestalterische Festsetzung getroffen.

7.10 Hinweise

Es sind derzeit keine **Bodendenkmäler** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Ein Hinweis für den Fall verdächtiger Funde wird aufgenommen.

Ein entsprechender Hinweis zum Umgang und zur Meldung von **Altlasten** ist im Bebauungsplan aufgenommen. Nordöstlich des Plangebietes liegt eine Altlastenverdachtsfläche, die sich jedoch in auf das Plangebiet erstreckt.

Des Weiteren wird ein Hinweis zum Umgang mit dem möglichen Funden von **Kampfmitteln** aufgenommen.

Außerdem wird ein Hinweis zum Umgang mit dem anfallenden **Niederschlagswasser** aufgenommen.

II. Lärmschutzgutachten (Anlage 1)