



## **Gemeinde Nottuln**

### **Bebauungsplan Nr. 146**

### **„Zwischen Martinstraße und Steinstraße“**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

## **Begründung**

# Inhalt

1.	Ziel und Zweck der Planung .....	1
2.	Erforderlichkeit .....	1
3.	Lage und Geltungsbereich .....	2
4.	Verfahren.....	2
5.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	3
5.1	Ziele der Raumordnung .....	3
5.2	Flächennutzungsplan .....	3
5.3.	Landschaftsplanung .....	3
5.4	Bebauungsplanung.....	3
6.	Planinhalte und Planfestsetzungen .....	3
6.1	Städtebauliches Konzept / Bestandssituation .....	3
6.2	Erschließung des Plangebietes.....	4
	Verkehrliche Erschließung.....	4
	Ver- und Entsorgung .....	4
	Nahversorgung / Schulangebot .....	5
6.3	Belange des Immissionsschutzes / Altlasten.....	5
6.4	Planfestsetzungen .....	6
	Art der baulichen Nutzung / Fremdkörperfestsetzung .....	6
	Maß der baulichen Nutzung .....	6
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	7
	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten .....	8
	Verkehrsflächen.....	8
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	8
	Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW.....	8
	Kampfmittel.....	9
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes / Abwägung.....	9
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt .....	9
	Zustandsbeschreibung.....	9
	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	9
	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	10

Artenschutz .....	10
7.2 Sonstige Auswirkungen .....	10
Denkmalschutz .....	10
8. Bodenordnung.....	10

## **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 Gemeinde herangetreten. 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, welches z. B. hinsichtlich der Grundstücksgröße dem aktuellen Bedarf der Gemeinde angepasst ist. Die bestehende Infrastruktur wird besser ausgelastet.

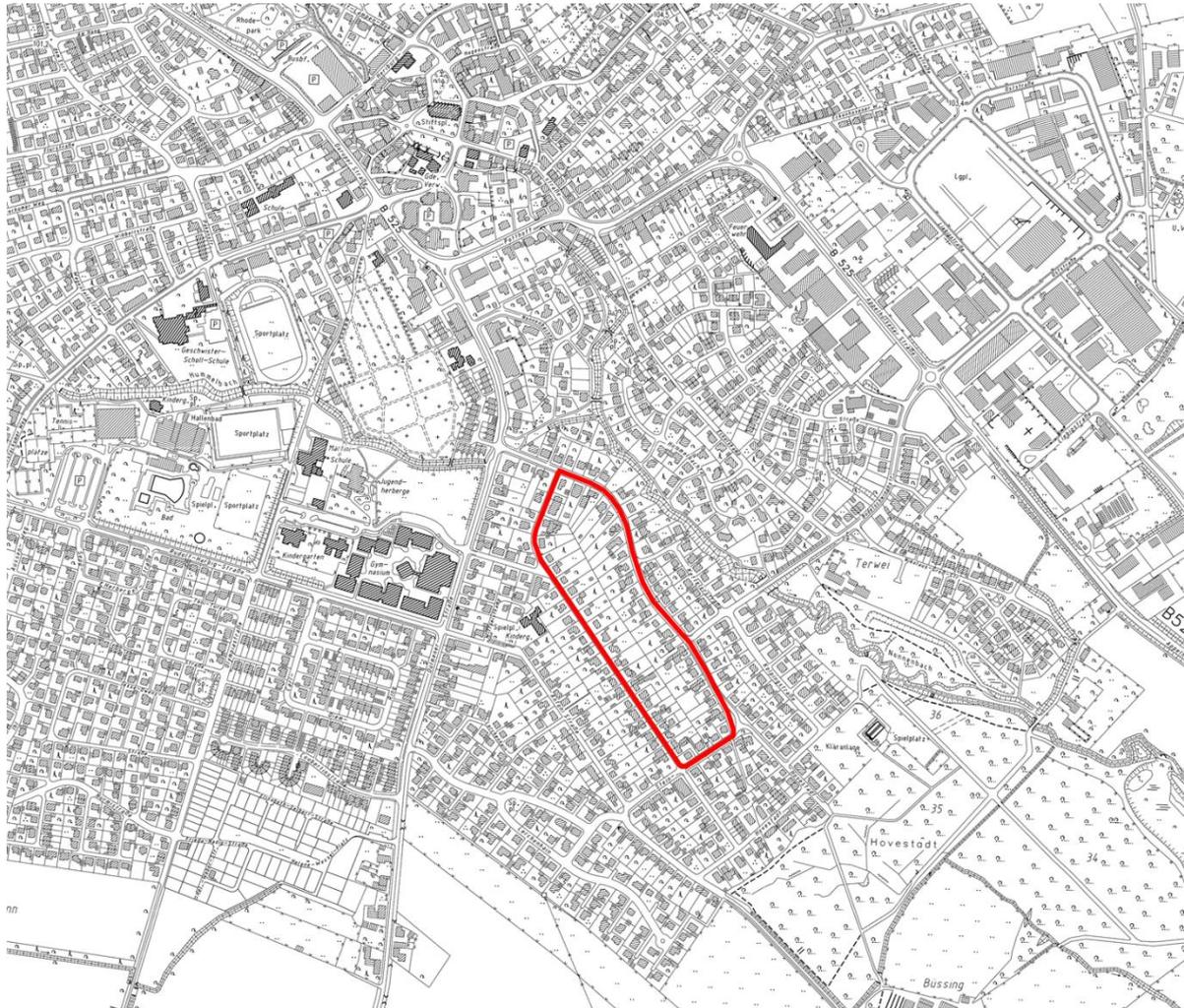
## **2. Erforderlichkeit**

In der Gemeinde Nottuln besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Baugrundstücken, deren Fortbestehen auch weiterhin erwartet wird. Dieser Bedarf konnte in den letzten Jahren nicht mehr durch ein entsprechendes Angebot von Baugrundstücken gedeckt werden. Dabei werden verstärkt Baugrundstücke im Ortsteil Nottuln selbst nachgefragt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 „Zwischen Martinstraße und Steinstraße“ werden ca. 24 neue Baugrundstücke in relativ zentraler Lage geschaffen.

Aktuelle Bevölkerungsprognosen erwarten für Nottuln eine geringe Abnahme der Bevölkerungszahl auf etwa 19.500 Einwohner im Jahr 2025 (Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune. Demografiebericht Nottuln 2014). Die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen führt jedoch in Kombination mit der Tendenz zu steigendem Wohnraum je Einwohner zu einem weiteren Bedarf an Wohnraum. Dieser Situation kann insbesondere durch Vorhaben der Nachverdichtung bedarfsgerecht entsprochen werden.

### 3. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Nottuln, südlich des historischen Ortskerns und östlich des Schulzentrums. Er wird im Norden durch die Kalbhenstraße, im Osten und Süden durch die Steinstraße und im Westen durch die Martinistraße begrenzt und besitzt eine Flächengröße von rd. 5,4 ha. Die Abgrenzung umfasst im Hinblick auf die Zielstellung der Nachverdichtung einen größeren nicht bebauten Blockinnenbereich einschließlich der zu den Erschließungsstraßen hin orientierten Bestandsbebauung. Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.



### 4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 146 „Zwischen Martinistraße und Steinstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Insbesondere dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung. Im beschleunigten Verfahren wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet. Stattdessen wurde am 28.09.2017 im Amtsblatt darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 06.10.2017 bis einschließlich 06.11.2017 sowie vom 13.11.2017 bis zum 27.11.2017 über die Ziele und des Bebauungsplanes informieren und äußern kann.

## **5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **5.1 Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan entspricht insofern den Zielen der Raumordnung.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

### **5.3. Landschaftsplanung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan. Schutzgebiete oder sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft bestehen nicht.

### **5.4 Bebauungsplanung**

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplan Nr. 146 „Zwischen Martinstraße und Steinstraße“ existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Auf Grund von § 34 BauGB wäre eine Bebaubarkeit im Blockinneren nicht gegeben.

## **6. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **6.1 Städtebauliches Konzept / Bestandssituation**

Das Plangebiet ist in zwei Teilabschnitte mit unterschiedlichen Nutzungsvorgaben unterteilt.

Der äußere Bereich umfasst die bestehende Bebauung entlang der Martinstraße, Steinstraße und Kalbhenstraße. Die hier befindlichen freistehenden Wohnhäuser verfügen größtenteils über große und tiefe Grundstücke, die bislang in den zurückliegenden Bereichen ausschließlich gärtnerisch genutzt werden. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Ziel ist es dabei, auf aufwändige zusätzliche Erschließungsmaßnahmen zu verzichten, um so die bauliche Nutzung der Gärten für die Eigentümer attraktiver zu machen. Die bestehende Bebauung besteht mehrheitlich aus

Häusern mit 2 Vollgeschoss. Die überwiegende Dachform sind Satteldächer, wobei vereinzelt auch Zelt- und Krüppelwalmdächer vertreten sind.

Im Blockinnenbereich werden ca. 24 neue Baugrundstücke entstehen. Dabei werden nicht flächendeckend Baufelder ausgewiesen, sondern im besonderen Maße die Wünsche der Eigentümer berücksichtigt. Nur in Grundstücksbereichen, bei dem es Interesse an einer Nachverdichtung gibt, werden Baufelder ausgewiesen. Um die Wünsche der Eigentümer zu respektieren, die keine Nachverdichtung wünschen, muss die Bebauung zu diesen Grundstücken 3 m Abstand einhalten. Auch bauliche Nebenanlagen sind innerhalb der 3 m Abstand, direkt neben dem Wohngebäude, nicht zulässig. In Anlehnung an den umgebenden Baubestand und unter der Berücksichtigung der rückwärtigen Lage, ist das neue Wohngebiet ausschließlich für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften ausgelegt. Neben der Möglichkeit zur Errichtung eines klassischen eingeschossigen Wohnhauses mit Satteldach (max. Firsthöhe rund 8,5 m), gibt es zudem die Variante eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Flachdach inkl. extensiver Dachbegrünung (max. Firsthöhe rund 7 m). Die Flachdachvariante inkl. extensiver Dachbegrünung ermöglicht ein zweites Vollgeschoss bei geringer Firsthöhe. Die natürliche Regenrückhaltung (Abflussbeiwert min. 0,5) entlastet zudem die Mischwasserkanalisation signifikant. Des Weiteren sind die klimatischen und umwelttechnischen Aspekte, wie z. B. die positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Verdunstungskälte sowie der im gewissen Umfang erbrachte Grünflächenausgleich an Ort und Stelle und die damit verbundene die Schaffung von Lebensräumen für diverse Arten.

## **6.2 Erschließung des Plangebietes**

### ***Verkehrliche Erschließung***

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzenden Erschließungsstraßen. Bei Bebauung der hinteren Baugrundstücke erfolgen die Zufahrten entweder separat für das jeweilige Baugrundstück oder für zwei Grundstücke gemeinsam über die vorderen Grundstücke. Die Zufahrten werden nach Bedarf privat realisiert.

Aufgrund der geringen Anzahl der neu entstehenden Baugrundstücke ist selbst bei vollständiger Bebauung kein relevanter zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten. Der zusätzliche Kfz-Verkehr kann über das bestehende Verkehrsnetz abfließen.

In unmittelbarer fußläufiger Entfernung an der Dülmener Straße befindet sich die Haltestelle „Carl-Diem-Ring“. Hier verkehrt die Buslinie S 60 (Schnellbus Münster – Nottuln).

### ***Ver- und Entsorgung***

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden.

Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in den angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Um die Abschlagsmenge des Mischwassersystems in Nottuln für weitere Bebauungen im Ortsgebiet von Nottuln 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.

Nach entsprechenden Berechnungen unter Berücksichtigung der maximal möglichen zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet bestehen aus Sicht der Gemeindewerke Nottuln hinsichtlich der Überlastung des Abwassersystems in den angrenzenden Erschließungsstraßen keine Bedenken.

### ***Nahversorgung / Schulangebot***

Die neuen Baugrundstücke befinden sich in guter fußläufiger Entfernung zum Ortskern von Nottuln (ca. 800 m), wo sich ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot findet. Nördlich des Ortskerns befindet sich zudem der Versorgungsbereich Franz-Rhode-Platz mit einem Vollsortimenter und Drogeriemarkt (ca. 700 m). Entlang der Appelhülsener Straße findet sich ein über den täglichen Bedarf hinausgehendes großes Angebot an großflächigem Einzelhandel. In direkter Nähe zum Plangebiet, an der Dülmener Straße, befindet sich zudem ein Bäcker, der zusätzlich ein kleines darüber hinausgehendes Angebot für den täglichen Bedarf anbietet.

Im Ortsteil Nottuln findet sich ein vollständiges Schulangebot. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet westlich der Dülmener Straße liegt das Schulzentrum Nottuln mit Kindergärten, Grundschule und dem Gymnasium Nottuln. Das Angebot der Nachverdichtung dient auch dazu, die bisher vorhandene Infrastruktur langfristig abzusichern.

### **6.3 Belange des Immissionsschutzes / Altlasten**

Belange des Immissionsschutzes werden nicht berührt. Zusätzliche Lärmimmissionen sind durch die Baugrundstücke nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. Stärkere Lärmeinwirkungen durch Verkehr sind wenn überhaupt im Bereich unmittelbar angrenzend an die Martini- und Steinstraße zu erwarten. Da hier lediglich der Bestand überplant wird, kann auf eine detaillierte Untersuchung verzichtet werden.

Bei den geplanten Baugrundstücken handelt es sich im jetzigen Bestand um die Gärten von zurzeit zum Wohnen genutzten Grundstücken. Altlasten sind daher im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Verdachtsflächen sind im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht verzeichnet.

## **6.4 Planfestsetzungen**

### ***Art der baulichen Nutzung / Fremdkörperfestsetzung***

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet 1 (Bestand) und Allgemeines Wohngebiet 2 und 3 (Nachverdichtung) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, qualitativ hochwertiges Wohnen zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert.

Die allgemein im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung „Schank- und Speisewirtschaften“ und „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ sowie die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 und 3 (WA 2 und 3) ausgeschlossen, weil diese Nutzungen in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebtem Gebietscharakter widersprechen.

Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1, 2 und 3 ebenfalls aus den o. g. Gründen ausgeschlossen.

### ***Maß der baulichen Nutzung***

Um eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche zu erreichen, wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 – dem Maximalwert für ein allgemeines Wohngebiet – festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 auf max. zwei (II), im WA 2 und 3 bei Satteldachbebauung auf max. eins (I), bei Flachdachbebauung auf max. zwei (II) begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und soll gewährleisten, dass die Gebäudehöhe im hinteren Bereich der Grundstücke nicht höher ist als im vorderen.

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 durch Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe bestimmt. So kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke – auch im angrenzenden bereits bebauten Bereich – durch z. B. Schattenwurf begrenzt werden. 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.

Innerhalb des WA 1 wird die Traufhöhe auf maximal 7,5 m, die Firsthöhe auf maximal 12,5 m festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden nach Sichtung der Bauakten der Bestandsgebäude angepasst an die bestehende Situation (im Hinblick auf die jeweils höchsten Gebäude) festgesetzt.

Innerhalb des WA 2 und 3 wird zwischen den zwei Bautypen *Satteldach* und *Flachdach* unterschieden. Bei dem Bautyp *Satteldach* wird die Traufhöhe auf maximal 4,0 m bzw. 4,80 m und die Firsthöhe auf maximal 8,5 m bzw. 9,30 m festgesetzt. Der Bautyp *Flachdach* wird mit einer Firsthöhe von max. 7,0 m bzw. 7,80 m festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen

gewährleisten, dass die hinsichtlich der Gebäudehöhe weitgehend homogene Bebauung erhalten und um im Falle einer Nachverdichtung keine städtebaulich unerwünschten Höhensprünge auf engem Raum ermöglicht werden. Die maximalen Höhen unterscheiden sich zwischen WA 2 und 3 um 0,80 m, da zwischen Martinstraße und Antonstraße ein entsprechendes Gefälle besteht. Da der Bezugspunkt jeweils die Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße ist, musste für Grundstücke in 2. Reihe eine entsprechende Anpassung an die Gefällesituation erfolgen, um ein homogenes Bild zu erzeugen.

Das Gesamtbild der nachbarschaftlichen Bebauung soll durch die Nachverdichtung nicht negativ beeinträchtigt werden.

### ***Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche***

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird im Gebietsinneren (WA 2 und 3) eine offene Bebauung festgeschrieben. Im WA 2 und 3 sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung ermöglicht, der offene Charakter der Bestandsbebauung wird aufrechterhalten und eine Durchgrünung der neuen Baugrundstücke garantiert.

Die überbaubaren Flächen sind über Baugrenzen festgelegt. Im WA 1 werden die Baugrenzen im vorderen Bereich in einem Abstand von vier Metern zur Verkehrsfläche festgesetzt. Im hinteren Bereich sind die Baugrenzen im WA 1 weiter gefasst als im WA 2 und 3, da sie die Lage der Bestandsgebäude einschließlich der Nebengebäude berücksichtigen und kleinere An- und Umbauten nicht erschwert werden sollen. Grundsätzlich dient diese Ausweisung der Baugrenzen im WA 2 dazu, neue Baukörper und Garagen/Carports so anzuordnen, dass eine eindeutige Orientierung (vorne und hinten) und geschützte private Freibereiche entstehen.

Die Baufelder im Blockinneren (WA 2 und WA 3) werden insgesamt zurückhaltender dimensioniert. Die Tiefe der Baufelder wird auf 12 m begrenzt. Besondere Rücksicht muss zudem auf Eigentümer genommen werden, die in der Beteiligung geäußert haben, keine Nachverdichtung zu wünschen. Hier muss die neue Bebauung einen Abstand von 3 m wahren. Dieser Abstandsbereich, direkt neben den Baufeldern, ist auch von sonstiger Bebauung freizuhalten. So sind hier z.B. auch keine Garagen oder Carports zulässig. Grundsätzlich dient diese Ausweisung der Baugrenzen im WA 2 und WA 3 dazu, neue Baukörper so anzuordnen, dass eine eindeutige Orientierung (vorne und hinten) und geschützte private Freibereiche entstehen.

Im WA 1, 2 und 3 sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen mit ihren Zufahrtseiten einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Mit dieser Festsetzung wird der bestehende Charakter der Bebauung aufgenommen.

### ***Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten***

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 wird auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Nachverdichtungsbereiches und dient dem beabsichtigten Charakter eines ruhigen Wohngebietes. Dadurch werden auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden.

### ***Verkehrsflächen***

Für die geplante Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen nötig. Die Zufahrten zu den im hinteren Bereich liegenden Baugrundstücken erfolgen von den Erschließungsstraßen aus über die privaten Grundstücke, in Einzel- oder Doppelschließung. Die Stellplätze liegen auf den Grundstücken.

### ***Geh-, Fahr- und Leitungsrechte***

Bei Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche erfolgen die Zufahrten über die vorderen Grundstücke. Hierfür wird u. U. die Eintragung von Geh- und Fahrrechten notwendig.

### ***Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW***

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 weitest gehende Freiheit der Baustoff- und Formenwahl.

Einzigste Einschränkung ist hier die Dachgestaltung. Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung und Dachaufbauten dienen dazu, eine homogene Dachlandschaft zu erzeugen bzw. der Klima- und Umwelthanpassung Rechnung zu tragen.

Für Hauptgebäude im WA 1 sind nur Satteldächer, Zeltdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 55° zulässig. Für Hauptgebäude im WA 2 und WA 3 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig. Besonderheit hierbei ist die Anzahl der Vollgeschosse (Satteldach ein Vollgeschoss, Flachdach zwei Vollgeschosse) sowie die festgesetzte Dachbegrünung der Flachdächer. Die Zweigeschossigkeit der Wohngebäude mit Flachdach wird mit der geringen Firsthöhe von rund 7,0 m begründet und ist somit niedriger angesetzt, als die eingeschossigen Wohngebäude mit Satteldach (Firsthöhe max. rund 8,50 m). Die festgesetzte extensive Dachbegrünung ist aus technischen Aspekten der Niederschlagsentwässerung begründet. Die extensive Dachbegrünung ermöglicht eine natürliche Rückhaltung einer entsprechenden Niederschlagsmenge und dient somit der Schonung des öffentlichen Kanalnetzes. Des Weiteren sind klimatische und umwelttechnische Aspekte anzuführen, die sowohl das

Mikroklima durch Verdunstungskälte positiv beeinflussen, als auch neue Grünflächen bzw. Lebensräume für diverse Arten ermöglichen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von min. 10 cm mit geeigneten Schüttstoffen ist vorzunehmen. Durch die Wahl der Dachform wird den Eigentümern Gestaltungsfreiheit bei der Planung der Wohngebäude gegeben.

Dacheindeckungen mit einer glänzenden Oberfläche sind unzulässig. Im WA2-Gebiet darf bei geneigten Dächern die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 50 % der Trauflänge des Gesamthauses nicht überschreiten.

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen. In Ausnahmefällen darf die Neigung der vorgenannten Anlagen die Dachneigung um maximal 10° überschreiten. Bei Flachdächern darf die Neigung der vorgenannten Anlagen die Dachneigung sogar um max. 20° überschreiten. Bestandsbäume sind bei der Planung von Photovoltaikanlagen (auf Grund von Verschattung) zu berücksichtigen.

### ***Kampfmittel***

Ein Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Durchführung aller Bauarbeiten sollte daher mit gebotener Vorsicht erfolgen.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Abwägung**

### **7.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan Nr. 146 „Zwischen Martinstraße und Steinstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung aufgestellt. Auch ein Ausgleichserfordernis besteht nicht. An dieser Stelle erfolgt eine allgemeine Ermittlung und Bewertung der berührten Umweltbelange.

### ***Zustandsbeschreibung***

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig bereits durch Wohngebäude mit den zugehörigen privaten Gärten genutzt. Die Gärten sind überwiegend mit Rasenfläche und weiteren Anpflanzungen, darunter Hecken, Büsche und Bäumen ausgestattet.

### ***Sparsamer Umgang mit Grund und Boden***

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Bebauungsplan Nr. 146 dient im Sinne dieses Grundsatzes der Nachverdichtung. Es entsteht die Möglichkeit, den hinteren Teil von großen, zum Wohnen genutzten Grundstücken zukünftig strukturiert zu bebauen. Hierfür wird in geringem Umfang zusätzlich Fläche versiegelt. Aufgrund der Größe der Grundstücke bleiben Gartenflächen dennoch erhalten.

Zusätzlicher Boden wird nicht in Anspruch genommen. Zur Begrenzung der Inanspruchnahme wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 0,4 festgesetzt.

### ***Auswirkungen des Bebauungsplanes***

Durch den Bebauungsplan wird im Blockinnenbereich teilweise eine Nachverdichtung erlaubt.

Die neuen Baugrundstücke führen zu einer Inanspruchnahme bisher als Garten genutzter Flächen. Dabei kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen mit Auswirkungen auf die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung. Weiterhin kommt es zu einem Verlust von Nahrungshabitaten von Tieren und einer Änderung der Vegetation.

Eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten. Da das Plangebiet von Bebauung umschlossen ist, ist es vom Landschaftsraum aus nicht oder nur gering wahrnehmbar.

### ***Artenschutz***

Die artenschutzrechtlichen Fachbeiträge (Stufe I und II) sind der Anlage zu entnehmen.

## **7.2 Sonstige Auswirkungen**

### ***Denkmalschutz***

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Bei Bodeneingriffen können Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Ein Hinweis zur Verpflichtung der Meldung dieser Funde ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## **8. Bodenordnung**

Die Flächen der neuen Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der jeweiligen jetzigen Grundstücksbesitzer. Diese wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes an den Überlegungen zur Nachverdichtung beteiligt. Das städtebauliche Konzept wurde gemeinsam mit den Eigentümern entwickelt. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.