



Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 153 „Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg“

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 Landschaftsplanung	3
5.3 Flächennutzungsplan	3
5.4 Bebauungsplan.....	3
6 Planinhalte	3
6.1 Städtebauliches Konzept	3
6.2 Erschließung des Plangebietes	4
Verkehrliche Erschließung	4
Ver- und Entsorgung	4
Nahversorgung / Schulangebot	4
6.3 Belange des Immissionsschutzes.....	5
7. Planfestsetzungen	5
7.1 Art der baulichen Nutzung	5
7.2 Maß der Nutzung.....	6
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	6
Zahl der Vollgeschosse	6
Maximale Trauf- und Firsthöhen.....	6
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
Garagen und Carports	7
Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	7
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
7.4 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW.....	8
Dachform und -neigung.....	8
Dachaufbauten und Zwerchhäuser	8
Dachgestaltung.....	8
Baukörpergestaltung	9
Einfriedungen	9

7.5	Umweltauswirkungen.....	9
II.	Artenschutzgutachten (Anlage 1).....	10
III.	Geräuschprognose (Anlage 2).....	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.

Die Gemeinde Nottuln plant im Ortsteil Appelhülsen, südlich der Münsterstraße die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung. Das Ziel des Verfahrens ist die Schaffung von Baufeldern im Innenbereich des Baublocks bzw. in 2. Reihe mit ergänzenden Festsetzungen, die eine Anpassung der Baukörper an die örtlichen Gegebenheiten vorsehen (Höhe, Dachform etc.). Der Bebauungsplan soll eine geordnete Nachverdichtung ermöglichen.

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 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg“ werden ca. 25 neue Baugrundstücke in relativ zentraler Lage im Ortsteil Appelhülsen geschaffen.

Aktuelle Bevölkerungsprognosen erwarten für Nottuln eine geringe Abnahme der Bevölkerungszahl auf etwa 19.150 Einwohner im Jahr 2030 (Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune. Demografiebericht Nottuln 2020). 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 / Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum des Ortsteils Appelhülsen. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Brulandstraße, im Süden durch den Prozessionsweg, im Westen durch die Bahnhofsstraße und im Norden durch die Münsterstraße begrenzt.

Der genaue Geltungsbereich ist der nachstehenden Karte zu entnehmen.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 „Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg“

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 153 „Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg“ 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 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 23.05.2017 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB) beschlossen.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB finden in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 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. 153 „Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg“ nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

5.2 Landschaftsplanung

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

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt innerhalb des Geltungsbereichs entlang der Münsterstraße sowie den Bereich der Bahnhofstraße bis zur Einmündung Wemhofstraße als Gemischte Baufläche dar. Den übrigen Bereich des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dar. Dementsprechend entwickelt sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

5.4 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplan Nr. 153 „Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg“ 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 jedoch nicht gegeben.

6 Planinhalte

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist in zwei Teilabschnitte mit unterschiedlichen Nutzungsvorgaben unterteilt.

Der äußere Bereich umfasst die bestehende Bebauung entlang der Münsterstraße, der Bahnhofstraße sowie der Wemhofstraße. Die hier befindlichen, meist 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 entlang der Brulandstraße und der Wemhofstraße besteht mehrheitlich aus Häusern mit Satteldach.

Im Blockinnenbereich sowie am Prozessionsweg werden ca. 25 neue Baugrundstücke entstehen. In Anlehnung an den umgebenden Baubestand der Wemhofstraße und des Prozessionswegs 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 10,5 m), gibt es zudem die Variante eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Flachdach inkl. Dachbegrünung (max. Firsthöhe rund 6,8 m).

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 ca. 1,5 km Entfernung liegt der Bahnhof Nottuln-Appelhülsen.

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.

Die Löschwasserversorgung ist durch neun in der Umgebung befindlichen Hydranten für den Grundschutz mit bis zu 48 m³/h über eine Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt.

Nahversorgung / Schulangebot

Die neuen Baugrundstücke befinden sich im Ortskern von Appelhülsen, wo sich mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote befinden.

Im Ortsteil Appelhülsen findet sich zudem eine Grundschule. Im Ortsteil Nottuln westlich der Dülmener Straße liegt das Schulzentrum Nottuln mit Kindergärten, Grundschule und dem Gymnasium Nottuln, sodass der Ortsteil Nottuln ein vollständiges Schulangebot abdeckt.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Zusätzliche Lärmimmissionen sind durch die neuen Baugrundstücke nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. Stärkere Lärmeinwirkungen durch Verkehr sind im Bereich unmittelbar angrenzend an die Wemhofstraße und den Prozessionsweg zu erwarten.

Die vorhandene Verkehrslärmsituation überschreitet gemäß Geräuschprognose überwiegend die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Bbl. 1. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche, Schlafräume sowie Luftschalldämmung für Außenbauteile von schutzbedürftigen Nutzungen werden daher textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bzgl. des Schallschutzes im Bebauungsplan getroffen. Der Nachweis zur Umsetzung solcher Festsetzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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.

7. Planfestsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, zum einen innerhalb des Mischgebietes die mit dem Wohnen verträglichen Gewerbebetriebe zu ermöglichen und zum anderen innerhalb des Wohngebietes ein qualitativ hochwertiges Wohnen zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert.

Die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten widersprechen dem Charakter des Gebiets und passen nicht in die Kleinteiligkeit des Ortsteils Appelhülsen. Daher sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da diese Nutzungen in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebtem Gebietscharakter widersprechen.

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 die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 – dem Maximalwert für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauGB – festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im WA1-Gebiet auf 0,4 festgesetzt. Im WA2-Gebiet ist die GFZ auf 0,8 festgesetzt, um eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Nachverdichtungsbereich zu erreichen.

Für das Mischgebiet wird die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,8 festgesetzt. Die GFZ überschreitet damit die in § 17 Abs. 1 BauGB festgesetzte 1,2. Gem. § 17 Abs. 2 BauGB können die in Abs. 1 genannten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Die auf 1,8 festgesetzte GRZ ermöglicht eine hohe Ausnutzung der Grundstücke entlang der Durchfahrtsstraßen Appelhülsens. Diese hohe Grundstücksausnutzung bedeutet einen Immissionsschutz für das rückwärtige allgemeine Wohngebiet. Die Festsetzungen entsprechen zudem der bestehenden Bebauung entlang der Münsterstraße und der Bahnhofstraße. Aufgrund der räumlichen Lage im Ortskern Appelhülsens und der Nähe zum Bahnhof eignet sich gerade dieser Standort für eine Verdichtung.

Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Anzahl der Vollgeschosse im WA1-Gebiet auf höchstens eins festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Charakter der Bebauung entlang der Wemhofstraße und der Brulandstraße. Im WA2-Gebiet ist die Anzahl der Vollgeschosse bei einem Satteldach ebenfalls auf eins festgesetzt, während es bei einem Flachdach möglich ist, zwei Vollgeschosse zu realisieren.

Im gesamten Mischgebietsbereich wird die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt. Jedoch sind zwingend zwei 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.

Maximale Trauf- und Firsthöhen

Zusätzlich werden sowohl im Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen. Die Trauf- und Firsthöhe wird von der Oberkante Fertigfußboden (OKFB) gemessen. Die OKFB muss mindestens eine Höhe von 0,2 m und maximal eine Höhe von 0,5 m über dem höchsten Punkt der Verkehrsfläche, die mittig vor dem Grundstück liegt, aufweisen. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die sich vor der Haupteingangsseite des Gebäudes befindet.

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist im WA mit 5,0 m (Traufhöhe) und 10,5 m (Firsthöhe) ausgewiesen. Bei Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe auf 6,8 m festgesetzt. Im Mischgebiet ist die Traufhöhe mit 8,5 m und die Firsthöhe mit 13,5 m höher als im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, um hier eine Schallschutzfunktion durch den höheren Gebäuderiegel für die rückwärtigen Wohnbaufläche zu gewährleisten. Zudem wird durch die Festsetzungen eine Verdichtung ermöglicht.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird im Gebietsinneren eine offene Bebauung festgeschrieben. Im Allgemeinen Wohngebiet 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.

Garagen und Carports

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen mit ihren Zufahrtseiten einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen von Versiegelung frei bleiben. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zufahrten zu einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz sowie Zuwendungen zum Hauseingang. Maximal 10% dieser Flächen dürfen mit Kies, Schotter oder ähnlichen anorganischen Materialien bedeckt sein.

Die festgesetzten Flächen entsprechen den Vorgartenzonen entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen im Plangebiet. Ziel ist es eine positive Auswirkung auf das Kleinklima sowie die biologische Vielfalt zu erreichen. Die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenflächen wirkt sich positiv auf die Gesundheit der Bürger aus, da die Bepflanzung Sauerstoff spendet, Kohlendioxyd aufnimmt und außerdem die Temperatur durch Verdunstungskälte und Beschattung senkt. Zudem kann auf den nicht versiegelten Flächen Niederschlagswasser versickern, was wieder zur Entlastung der Kanalnetze beiträgt.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW

Dachform und -neigung

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.

Im MI-Gebiet sind nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 55° zulässig. Im WA1-Gebiet sind ausschließlich Satteldächer bei eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig. Im WA2-Gebiet sind Satteldächer nur bei eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig. Flachdächer sind im WA2-Gebiet nur bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig.

An der Wemhofstraße sowie am Prozessionsweg ist eine einzuhaltende Firstrichtung vorgegeben. Die vorhandene Bebauung an der Wemhofstraße ist jeweils pro Straßenseite durch eine einheitliche Firstrichtung geprägt. Aufgrund dessen dient diese Festsetzung im Bebauungsplan der Erhaltung des ortsbildprägendem Erscheinungsbildes des Straßenzuges.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser

Zur Vermeidung einer optischen Zweigeschossigkeit bei eingeschossiger Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser je Dachseite 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Dacheindeckungen mit einer glänzenden Oberfläche sind unzulässig. Der Dachbereich bis 1,50 m unterhalb des Firstes und bis 1,50 m von den Ortsgängen ist von Aufbauten freizuhalten.

Dachgestaltung

Bei Flachdächern aller Hauptgebäude bis 15° muss eine Fläche von mindestens 80 % der Fläche dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen begrünt sein oder zu mindestens 30% mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausgestattet sein. Ausgenommen sind untergeordnete Teilflächen. Bei Gründächern ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm vorzusehen. Es müssen geeignete Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation von mehr als nur geringfügigem Ausmaß sind zu ergänzen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden. Dadurch wird ein Teil des Regenwassers direkt vom Gründach aufgenommen, sodass sich die einzuleitende Menge in die Kanalisation verringert. Die Dachbegrünung bewirkt zudem, dass die Luftqualität verbessert

wird und ein zusätzlicher Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen werden. Insgesamt wirken sich die zu begrünenden Dächer somit positiv auf das Mikroklima aus. Zudem geht von einem begrünten Dach eine dämmende Wirkung aus, sodass Energie eingespart wird.

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen. Bestehende Baumstandorte sind bei der Planung zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen. Die Neigung der vorgenannten Anlagen darf die Dachneigung um maximal 10° überschreiten. Bei Flachdächern darf die Neigung der vorgenannten Anlagen die Dachneigung um max. 20° überschreiten.

Baukörpergestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit den gleichen Materialien und Farben auszuführen, um eine einheitliche Gestaltung zu sichern.

Einfriedungen

Es wird unterschieden zwischen lebenden und nicht lebenden Einfriedungen. Lebende Einfriedungen sind dem dörflichen-ländlichen Charakter Nottulns entsprechend bis zu einer Höhe von 2 m grundsätzlich zulässig.

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 in einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig. Dadurch kann einerseits das genannte Ziel erreicht werden, zum anderen wird den Eigentümern jedoch ermöglicht, private Gartenbereiche anzulegen.

7.5 Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ermöglicht, in der „2. Reihe“ nach zu verdichten. Durch diese Nachverdichtung wird eine höhere Versiegelung des Grundstückes zugelassen, als derzeit bei einer Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB möglich wäre. Eine höhere Versiegelung begünstigt unter anderen die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtert zudem im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt. Hier begegnet die Gemeinde Nottuln den Umweltauswirkungen mit Festsetzungen zu Solaranlagen und Dachbegrünung.

II. Artenschutzgutachten (Anlage 1)

III. Geräuschprognose (Anlage 2)