



Gemeinde Nottuln

September 2023

33. Änderung Bebauungsplan Nr. 4

„Schapdetten Nord“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

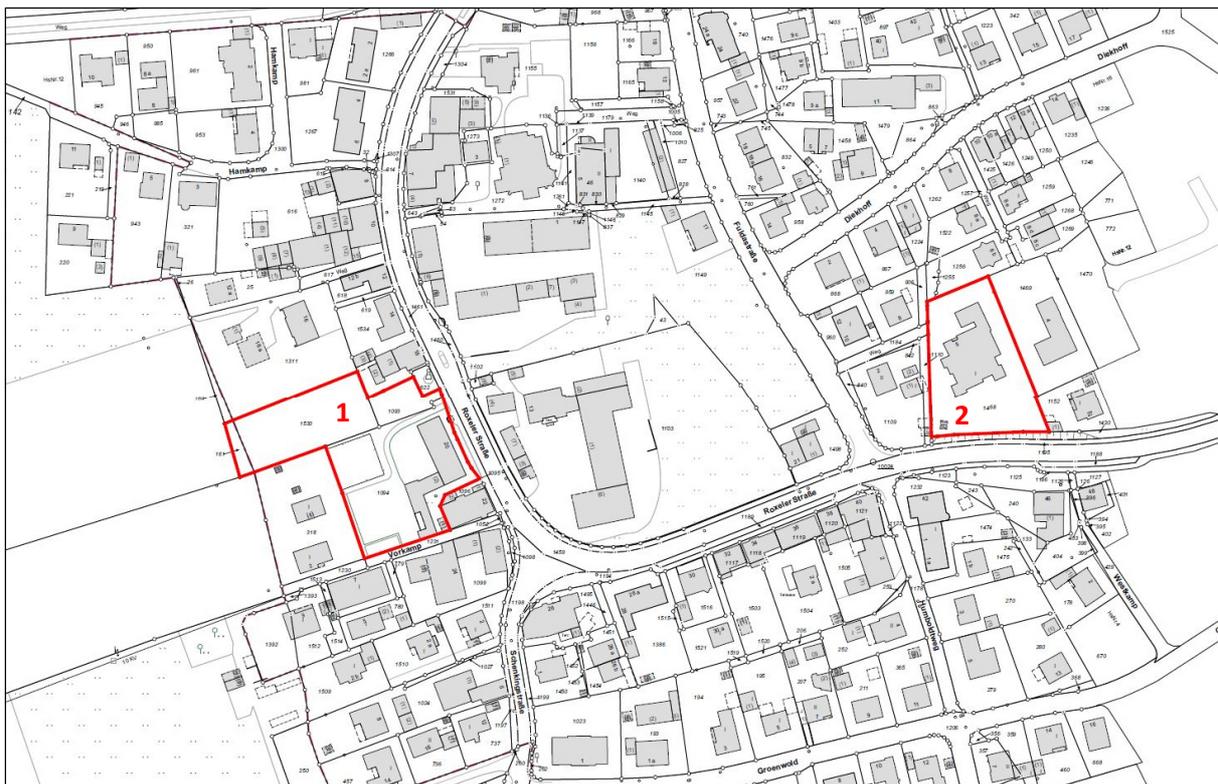
Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	3
1. Lage und Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Beschleunigtes Verfahren	4
4. Planungsbindung	5
4.1. Regionalplan.....	5
4.2. Flächennutzungsplan.....	5
4.3. Bebauungsplan	5
4.4. Landschaftsplan.....	6
5. Planinhalt.....	6
5.1. Begründung der 33. Änderung	6
5.2. Erschließung des Geltungsbereiches	7
5.3. Belange des Immissionsschutzes	8
6. Planfestsetzungen	8
6.1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB.....	8
6.2. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	11
7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.....	13
7.1. Artenschutz	13
7.2. Umwelt	14
II Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1).....	14

I Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Die 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ umfasst zwei räumliche Geltungsbereiche im Ortsteil Schapdetten. Geltungsbereich 1 befindet sich am westlichen Ortsrand und ist im Osten über die Roxeler Straße und im Süden über die Straße Vorkamp erschlossen. Geltungsbereich 1 umfasst die Flurstücke Gemarkung Schapdetten, Flur 3, Flurstück 161 sowie im Flur 1 die Flurstücke 1530, 1093, 1094. Geltungsbereich 2 ist nördlich der Roxeler Straße gelegen, wird jedoch im Norden über die Stichstraße Fuldastraße erschlossen. Geltungsbereich 2 umfasst das Flurstück Gemarkung Schapdetten, Flur 1, Flurstück 1468. Die genauen Abgrenzungen der Geltungsbereiche sind dem nachfolgenden Plan zu entnehmen:



— Geltungsbereiche der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

2. Ziele und Zwecke 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. Auf der Basis des Grundsatzes der vorrangigen städtebaulichen Innenentwicklung (gem. §1 V BauGB) bzw. der Nachverdichtung, sind Flächen mit Entwicklungspotenzial im Innenbereich der Gemeinde Nottuln zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund wurden auf dem Gemeindegebiet mögliche Nachverdichtungsgebiete geprüft. Im Bebauungsplan Nr. 4 „Schapdetten Nord“ kann durch Anpassungen der Festsetzungen hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke erreicht werden. Auf diese Weise kann in geringem Umfang Bauland generiert werden, welches dem aktuellen Bedarf der Gemeinde angepasst ist und bestehende Infrastruktur effizienter ausnutzt sowie der Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Schapdetten gerecht wird. Demnach ist es insbesondere aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, Nachverdichtung zu ermöglichen und damit Wohnraum durch eine nachhaltige Ausnutzbarkeit der Fläche zu schaffen. Zudem bestehen Überlegungen, Pfarrheim und Kindergarten Sankt Bonifatius aufgrund der baulichen Abgängigkeit in den Geltungsbereich 1 zu verlagern. Neben der Entwicklung gemeinnütziger Einrichtungen ist im Geltungsbereich 1 jedoch auch die Schaffung von Wohnraum vorgesehen. Durch die mögliche Verlagerung des Kindergartens aus dem Geltungsbereich 2 in den Geltungsbereich 1 entsteht Potenzial für eine bauliche Nachverdichtung des Geltungsbereiches 2. Um die Ausnutzbarkeit der betreffenden Grundstücke gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4 „Schapdetten Nord“ zu verbessern, plant die Gemeinde die 33. Änderung des Bebauungsplanes in den zuvor genannten Geltungsbereichen. Das Ziel des Änderungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Entwicklung der bestehenden Strukturen sowie zur Bebauung bisher ungenutzter Grundstücke. Für beide Geltungsbereiche soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Schapdetten Nord“ wird in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind erfüllt. Gem. § 13a Abs. 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6a Abs. 1 sowie §10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 20.06.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur 33. Änderung des Bebauungsplanes getroffen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf einzelne Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB verzichtet werden. Im Verfahren der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in dem Zeitraum vom 29.06.2023 bis zum 14.07.2023 unterrichtet.

Eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 27.07.2023 bis einschließlich 28.08.2023 statt.

4. Planungsbindung

4.1. Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland sind die Geltungsbereiche der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt. Aufgrund der geringen Siedlungsbedeutung wird der Ortsteil Schapdetten im Regionalplan Münsterland nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ führt nicht zu einer Änderung des Regionalplanes. Dementsprechend ist der Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Geltungsbereich 1 der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im nord-westlichen Bereich als Wohnbaufläche, im süd-östlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar. Geltungsbereich 2 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziales dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Zuge der Berichtigung anzupassen.

4.3. Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Schapdetten Nord“ setzt den Geltungsbereich 1 im süd-westlichen Teil (Flurstücke: Gemarkung Schapdetten, Flur 1, Flurstücke 1093, 1094) als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, den nord-westlichen Teil

(Flurstücke: Gemarkung Schapdetten, Flur 3, Flurstück 161 und Gemarkung Schapdetten, Flur 1, Flurstücke 1530) als Allgemeines Wohngebiet fest. Im nord-westlichen Teilbereich sind jedoch keine Baugrenzen festgesetzt, sodass eine Überbauung der Flurstücke derzeit nicht möglich ist. Den Geltungsbereich 2 setzt der Bebauungsplan Nr. 4 als Fläche für Gemeinbedarf fest. Im nördlichen Grundstücksteil ist darüber hinaus die Zweckbestimmung Kindergarten, im südlichen Bereich die Zweckbestimmung Jugendzentrum festgesetzt.

4.4. Landschaftsplan

Auf Grund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ wird der Geltungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

5. Planinhalt

5.1. Begründung der 33. Änderung

Das Änderungsverfahren umfasst wie bereits erläutert zwei Geltungsbereiche. Geltungsbereich 1 soll zukünftig sowohl der Entwicklung gemeinnütziger Einrichtungen, wie beispielsweise eines Dorfgemeinschaftsraumes oder einer Kita, als auch der Schaffung von Wohnraum dienen. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen (fehlende Baugrenzen) im Bebauungsplan Nr. 4 „Schapdetten Nord“ ist eine bauliche Nutzung des nördlichen Teilbereiches nicht möglich. Um dem Ziel der besseren baulichen Ausnutzung und Weiterentwicklung entsprechen zu können, ist eine Änderung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO erforderlich. Um eine höhere Flexibilität bezüglich der Baukörper- und Nutzungsstruktur zu ermöglichen, wird zudem der gesamte Geltungsbereich 1 als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig, sodass diese Festsetzung dem Ziel des Änderungsverfahrens entspricht.

Der Geltungsbereich 2 ist im Bebauungsplan Nr. 4 derzeit als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kindergarten und Jugendzentrum festgesetzt. Heute befindet sich auf dem Flurstück der Sankt Bonifatius Kindergarten, der möglicherweise in den Geltungsbereich 1 verlagert werden soll. Da in der Gemeinde Nottuln eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, ist hier die Schaffung weiterer Wohngebäude denkbar. Diese ist aufgrund der bestehenden Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf ausgeschlossen, sodass eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erforderlich ist. Um auch hier dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen

Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung gerecht zu werden, wird für den Geltungsbereich 2 ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden umfasst die 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 auch eine Änderung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 ist eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen möglich.

5.2. Erschließung des Geltungsbereiches

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzenden Erschließungsstraßen. Für den Geltungsbereich 1 ist das die im Westen angrenzende Roxeler Straße. Die Erschließung des Geltungsbereiches 2 erfolgt weiterhin über die Stichstraße Fuldastraße in östlicher Richtung. Um eine Zuwegung von der südlich verlaufenden Roxeler Straße auf das Grundstück zu verhindern, wird für die südliche Grundstücksgrenze ein Verbot der Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Durch die angestrebte Nutzungsänderung und selbst bei vollständiger Bebauung der Geltungsbereiche der 33. Änderung ist kein relevanter zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten. Der Kfz-Verkehr kann über das bestehende Verkehrsnetz abfließen. Erfolgt die Zufahrt der hinteren Grundstücke für mehrere Grundstücke gemeinsam über die vorderen Grundstücke, sind die dort zu verlegenden Versorgungsleitungen grundbuchlich als Leitungsrecht zu sichern.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden. Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen.

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 für den Grundschutz von bis zu 96m³/h über eine Dauer von mindestens zwei Stunden in beiden Geltungsbereichen sichergestellt.

5.3. Belange des Immissionsschutzes

Wesentliche Änderungen der Lärmimmissionswerte sind durch die 33. Änderung des Bebauungsplanes und die daraus resultierenden Nutzungsänderungen nicht zu erwarten. Stärkere Lärmeinwirkungen durch Verkehr sind, wenn überhaupt im Bereich der unmittelbar angrenzenden Roxeler Straße (Geltungsbereich 1) zu erwarten. Auf eine detaillierte Untersuchung wird verzichtet.

Altlasten sind in den Geltungsbereichen der 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 nicht zu erwarten. Verdachtsflächen von Altlasten sind im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht verzeichnet.

6. Planfestsetzungen

6.1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für beide Geltungsbereiche der Änderung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 unterschieden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, qualitativ hochwertiges Wohnen zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Gleichzeitig besteht somit auch die Möglichkeit zur Errichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. §4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) ausgeschlossen, da diese Nutzungen in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. §16ff. BauNVO

Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Anknüpfend an die vorhandene Bebauung in der Umgebung wird für das WA 1 im Geltungsbereich 1 eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen bei einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m und einer maximalen Traufhöhe von 9,00 m festgesetzt. Die höhere Bebauung angrenzend an die Roxeler Straße auch der Abschirmung von Lärmimmissionen. Für den rückwärtigen Bereich – WA 2 – setzt die 33. Änderung des Bebauungsplanes eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante) von 9,50 m fest, was der Höhe der umgebenden Gebäude entspricht. Für das WA 3 setzt die 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ebenfalls eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m fest.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen. Bezugshöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFB). 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.

Aufgrund der zunehmenden Häufung von Starkregenereignissen wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt, dass die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude mindestens 0,2 m (maximal jedoch 0,50 m) über dem höchsten Punkt der Verkehrsfläche, die mittig vor dem Grundstück liegen muss. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die sich vor der Haupteingangsseite des Gebäudes befindet. Diese Festsetzung um bei Starkregenereignissen die Erdgeschosszonen vor Überflutung zu sichern.

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 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

Im WA 1 ist eine Überschreitung des Orientierungswertes möglich, was vor dem Hintergrund des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie einer Abschirmung möglicher Lärmimmissionen für die dahinterliegenden Gebäude vertretbar ist. Zudem ist aufgrund der Kombination der Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Trauf-, First- und Gebäudehöhen die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entbehrlich.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung ermöglicht und der offene Charakter der Bestandsbebauung wird aufrechterhalten.

In beiden Geltungsbereichen werden durch Baugrenzen großflächig überbaubare Flächen festgesetzt. Diese halten in der Regel einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ein. Um die Gebäudeflucht der bestehenden Bebauung entlang der Roxeler Straße und der Straße Vorkamp aufnehmen zu können, verläuft die Baugrenze im Geltungsbereich 1 als einzige Ausnahme entlang der Roxeler Straße, der Straße Vorkamp und der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Flurstück Gemarkung Schapdetten, Flur 1, Flurstück 1096. Die Festsetzung der großflächigen Baufelder ermöglicht eine flexible Anordnung von Baukörpern in den Geltungsbereichen der 33. Änderung.

Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 Abs. 6 BauNVO

Um im Geltungsbereich eine klare städtebauliche Struktur durch die Baugrenzen zu erzeugen, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrtsseiten einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Beschränkungen der Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum soll in beiden Geltungsbereichen die Möglichkeit bestehen, Mehrfamilienhäuser errichten zu können. Im Hinblick auf eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die zu realisierenden Wohnungstypen und -größen wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 12 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flachdächer (Dachneigung 0° bis 10°) sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller Hauptgebäude bis 15° Neigung müssen zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein, mit Ausnahme von Teilflächen unter 5 m². Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Es müssen geeignete Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ergänzen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.

6.2. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Ziel der Änderung ist es, Quartiere zu entwickeln, die durch eine hochwertige Gestaltung einen eigenen Charakter erhalten, sich jedoch in das bestehende Ortsbild einfügen und gleichzeitig Raum für eine Vielzahl an Wohn- und Gestaltungsformen bietet. Zudem soll ein homogenes Gesamtbild geschaffen werden. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das geplante Quartier daher gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind dabei die Stellung der baulichen Anlagen, die Außenwandmaterialien und -farben, Material und Farbigkeit der Dacheindeckung, die Dachform und -neigung sowie die Gestaltung von Dachaufbauten sowie der Traufe.

Stellung baulicher Anlagen

In dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist entlang der Roxeler Straße nur die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptfirstrichtung zulässig. Diese Festsetzung dient der Erhaltung des ortsbildprägenden Erscheinungsbildes des Straßenzuges. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers bezogen auf das 1. Obergeschoss gleichzusetzen. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

Außenwandflächen

Um den ortsbildprägenden Charakter fortzuführen, sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert), Naturstein, als Holzverschalung oder Putzbau (weiß) auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Diese Gestaltungsvorgaben sind großzügig gefasst, um den Bauherren einen großen Gestaltungsfreiraum für die Realisierung der Bauvorhaben zu eröffnen und gleichzeitig der Siedlung bei Berücksichtigung regionaler Besonderheiten einen eigenen Charakter zu verleihen.

Dacheindeckung

Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Um ein homogenes Stadtbild zu erzeugen und eine hochwertige städtebauliche Qualität zu erzielen, sind bei Doppel- und Reihenhäusern je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.

Dachform und -neigung

Damit sich die zukünftige Bebauung in die Bebauung an der Roxeler Straße einfügt, ist im WA 1 die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern ausgeschlossen. In den allgemeinen

Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Sattel-, Zelt- und Krüppelwalmdächer zulässig. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° -15° sind bei zweigeschossiger Bauweise zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Dachgestaltung und -aufbauten

Es soll vermieden werden, dass Anlagen zur Solarnutzung eine optisch massive Wirkung entfalten. 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 bei Flachdächern um maximal 20° überschreiten. Bei allen anderen Dachformen darf die Neigung der vorgenannten Anlagen die Dachneigung um maximal 10° überschreiten.

Traufe

Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.

7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

7.1. Artenschutz

Im Rahmen der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist durch das Büro öKon GmbH ein Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I erarbeitet worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass für die 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 in Schapdetten bei Beachtung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen:

- Gehölzfällung im Winter, also nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29.02.
- Abbruch der Gebäude im Zeitraum vom 01.03. – 30.11. unter Ökologischer Baubegleitung
- Ökologische Baubegleitung „Gebäudeabriss“

eine Verletzung der Verbotstatbestände des §§ 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Die in NRW vorkommenden Arten, die zwar dem Schutzregime des § 44 BNatSchG unterliegen, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden hinsichtlich des

Schadungsverbotes nicht vertiefend betrachtet. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei den Eingriffen im Zuge dieses Bauvorhabens nicht gegen die Verbote des §§ 44 (1) BNatSchG verstoßen wird.

Für die Artgruppen der Gehölzbrüter und der Gebäude bewohnenden Fledermausarten werden artenschutzrechtliche Protokolle erstellt (s. Anhang).

7.2. Umwelt

Durch die Aufstellung der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird eine Nachverdichtung bestehender Strukturen, bzw. bauliche Neustrukturierung der Geltungsbereiche ermöglicht. Bereits heute sind weite Teile der Geltungsbereiche versiegelt. Dennoch ist durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung ist eine Bodenversiegelung zu erwarten. Dies begünstigt unter anderem die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtert im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit geringen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt.

II Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1)