

März 2026

Bebauungsplan Nr. 159

„Zwischen Alter Sportplatz und Weseler Straße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Entwurf zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Erforderlichkeit.....	4
3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation.....	4
4. Verfahren.....	5
5. Planungsbindungen.....	5
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
5.2 Landschaftsplanung.....	7
5.3 Bebauungsplan.....	7
6. Planinhalt.....	7
6.1 Städtebauliches Konzept.....	7
6.2 Erschließung des Plangebietes.....	8
6.3 Belange des Immissionsschutzes.....	9
7. Planfestsetzungen.....	9
7.1 Art der Baulichen Nutzung.....	9
7.2 Maß der Baulichen Nutzung.....	9
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
7.4 Bauliche Gestaltung.....	12
7.5 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	13
7.6 Einfriedungen.....	13
7.7 Sichtfelder.....	13

1. Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Nottuln besteht seit mehreren Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Diese Situation wird durch die Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes NRW 2025 (NRW Bank) bestätigt. Durch die Aufgabe der Gärtnerei ist ein Brachliegen der Pflanzenaufzuchtflächen absehbar. Um diesen städtebaulichen Missstand zu vermeiden, ist die Aufstellung des Bebauungsplans nachvollziehbar und in Anbetracht der Priorisierung von Maßnahmen der Nachverdichtung gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB auch begründet. Für den Kreis Coesfeld werden trotz eines geringen Geburtendefizits insgesamt leicht steigende Bevölkerungszahlen für die Jahre 2018/2019 festgestellt. Neben der bereits heute festzustellenden Binnenwanderung aus den Großstädten in das Umland werden als wesentliche Einflussgröße für die Wohnraumnachfrage in den kommenden Jahren die deutliche Zunahme der Zahl der Haushalte benannt, die mit einem deutlichen Anstieg der Alleinlebenden einhergeht. Aufgrund der Nähe zu den Ballungsräumen ist der Kreis Coesfeld von den in peripher gelegenen ländlichen Räumen zu beobachtenden vermehrten Leerständen im Bereich der Wohngebäude nicht betroffen. Es ist trotz stagnierender oder langfristig auch leicht rückläufiger Bevölkerungszahlen (Prognose IT NRW 2040) weiterhin von einem Bedarf nach Wohnbauflächen in Nottuln auszugehen. Unabhängig von der exakten Höhe der künftigen Wohnungsbaubedarfe in Nottuln ist damit festzustellen, dass schon unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnungsmarktdefizits und der fortschreitenden Tendenz des Anstiegs der Haushaltszahlen, die Entwicklung weitere Bauflächen erforderlich ist, um eine Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen.

Im Rahmen der Änderung des Regionalplans Münsterland wurde für Nottuln ein Flächenkontingent von 22 ha im Bereich Wohnen ermittelt. Somit wird der grundsätzliche Wohnraumbedarf auch durch die übergeordneten Zielvorgaben klar benannt.

Um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden, hat die Gemeinde Nottuln in den letzten Jahren auf Grundlage des „Handlungskonzept Siedlungsentwicklung Nottuln 2025“, welches die Gemeinde im Jahre 2012 beschlossen hat, bereits intensive Bemühungen zur Förderung der Innenentwicklung unternommen. Über ein Baulandkataster wurde versucht, private Flächeneigentümer zur Mobilisierung ihrer Grundstücke zu bewegen. Durch zahlreiche Bebauungsplanaufstellungen und -änderungen, wurden und werden innerörtliche Nachverdichtungspotentiale für einzelne Wohngebäude oder Anbauten an Bestandsgebäude genutzt. Dieses Ziel soll nun auch im Ortsteil Appelhülsen erreicht werden.

In der Vergangenheit gab es in Appelhülsen nur wenige Aufstellungs- und Änderungsverfahren von Bebauungsplänen, durch die Wohnraum entwickelt wurde. Zuletzt wurden durch den Bebauungsplan Nr. 123 „Hellersiedlung“ (Satzungsbeschluss von 2010) und durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Bakenstraße – Weseler Straße“ (Satzungsbeschluss von 2024) Wohnbauflächen ausgewiesen und Möglichkeiten zur Nachverdichtung und damit zur Schaffung von Wohnraum geschaffen.

Um im Ortsteil Appelhülsen weiterhin ein Angebot an verfügbarem Wohnraum für den bestehenden dringenden Bedarf vorzuhalten, hat die Gemeinde Nottuln daher beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen durch Nachverdichtung innerhalb der regionalplanerisch dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ zu schaffen.

2. Erforderlichkeit

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Zwischen alter Sportplatz und Weseler Straße“ ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen auf den bislang gärtnerisch genutzten Flächen zu schaffen.

3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation

Das ca. 0,48 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Appelhülsen.

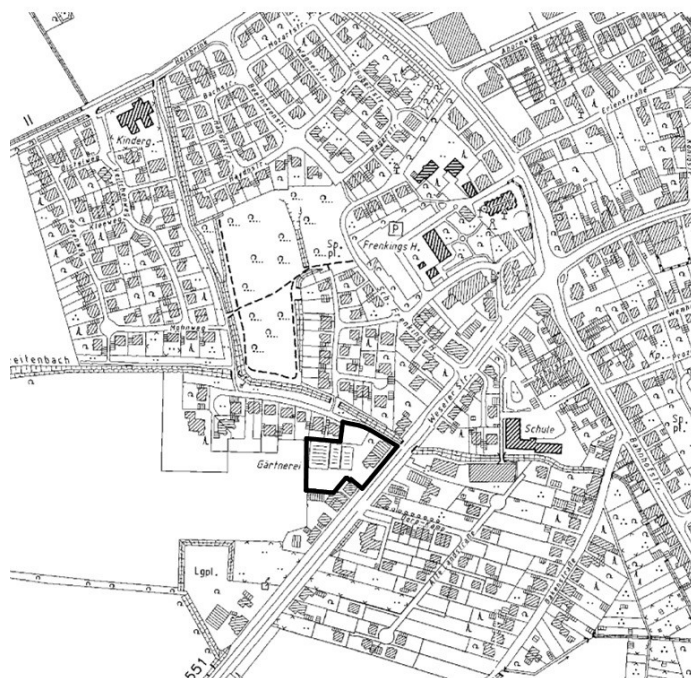
Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- die Weseler Straße im Südosten
- die Straße Alter Sportplatz im Norden
- Wohnbebauung im Norden und Süden
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche, die der Gärtnerei Kötter gedient hat. Die Flächen waren zum größten Teil durch Gewächshäuser intensiv genutzt.

Das nähere Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.

Die Grenzen des Plangebiets sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.



Übersichtsplan
(ohne Maßstab)

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 159 „Zwischen Alter Sportplatz und Weseler Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat in seiner Sitzung am 02.05.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Zwischen Alter Sportplatz und Weseler Straße“ gem. § 2 BauGB gefasst. Ziel ist es im Ortsteil Appelhülsen eine Nachverdichtung sowie eine weitere zukunftsfähige Entwicklung an diesem Standort und an den angrenzenden Bereichen zu ermöglichen.

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 des Bebauungsplanes Nr. 159 „Zwischen Alter Sportplatz und Weseler Straße“ wurde die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 05.06.2024 bis einschließlich zum 21.06.2024 informiert.

5. Planungsbindungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Regionalplan Münsterland und Landesentwicklungsplanes NRW

Im bislang geltenden Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Die landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung Münster im Sinne des § 34 Absatz 1 Landesplanungsgesetz NRW zu diesem Planverfahren liegt mit Schreiben vom 06.03.2026 vor.

Länderübergreifender Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Da in den vergangenen Jahren erhebliche Hochwasserschäden zu verzeichnen waren und da auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft (Ziel I.1.1, Ziel I.2.1, Grundsatz II.1.1). Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Flussgebietes „Rhein“ im Teileinzugsgebiet „Lippe“ und der untergeordneten Planungseinheit „Stever“. Das Plangebiet befindet sich nicht im direkten Einflussgebiet von Risikogewässern. Die nächstgelegenen Risikogewässer sind der Nonnenbach, der südwestlich des Plangebietes verläuft, sowie die Stever, die am östlichen Ortsrand von Appelhülsen verläuft. Die Entfernung des Plangebiets bis zum nächstgelegenen Abschnitt des Nonnenbachs beträgt ca. 750m. Die kürzeste Entfernung vom Plangebiet zur Stever beträgt ca. 800m. Entlang dieser Gewässer liegen Bereiche, die laut den Hochwassergefahrenkarten im Falle von Hochwasserereignissen (HQhäufig, HQ100, HQextrem) überflutet werden. Im Falle eines HQhäufig sind maßgeblich Flächen außerhalb der Ortslage von Appelhülsen betroffen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Bei einem HQ100 sind ebenfalls überwiegend Flächen außerhalb der Ortslage betroffen. Es sind jedoch auch Wassertiefen von bis zu 0,5 m im Ortskern von Appelhülsen zu erwarten. Im Falle eines HQextrem sind gewässerbegleitend weite Bereiche landwirtschaftlicher Flächen überflutet. Darüber hinaus sind jedoch auch weite Teile der südlichen Ortslage von Appelhülsen von Wassertiefen bis zu einer Höhe von einem Meter betroffen. Der Geltungsbereich dieses Planungsverfahrens ist lediglich bei einem HQextrem betroffen. Die Betroffenheit erstreckt sich jedoch auf weite Teile. Im Südosten beträgt die mögliche Wassertiefe rund 0,2 m, während die mögliche Gefährdung in nördlicher Richtung zunimmt. Der überwiegende Teil des Planungsverfahrens hat eine Wassertiefe von 0,8 m. Im Norden, an der Straße „Alter Sportplatz“, beträgt die Wassertiefe bei diesem Ereignis rund 1 m.

Die nächstgelegenen festgesetzten Überschwemmungsgebiete befinden sich entlang des Nonnenbachs in einer Entfernung von ca. 550 m sowie entlang der Stever in einer Entfernung von ca. 800 m zum Geltungsbereich. Überschwemmungsgebiete dienen der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichern die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- oder Rückhalteräume.

Gemäß Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie) kommt es im Geltungsbereich dieses Planverfahrens im Falle von seltenem Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) sowie im Falle von extremem Starkregen (90 mm/h) zur Betroffenheit. In weiten Teilen des Geltungsbereichs beträgt die Einstautiefe in diesem Fall rund 0,7 m. Auch hier gilt, dass die Gefährdung in Richtung Norden zur Straße „Alter Sportplatz“ zunimmt. Dort beträgt die Einstautiefe rund 1,2 m. Entlang des nicht als Gewässer gekennzeichneten Salmbreitenbachs steigt die Einstautiefe bei extremem Starkregen auf bis zu 2,2 m an.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere auf die Zunahme von Starkregenereignissen, werden im Rahmen dieser Planung hochwasserminimierende Maßnahmen berücksichtigt.

Die Fußbodenoberkante ist mindestens 30 cm höher als die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen, um bei Starkregenereignissen die Erdgeschosszonen der Gebäude der Häuser vor Überflutung zu sichern.

Zudem sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grüngestaltung vor.

Maßnahmen wie Dachbegrünungen leisten dabei einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und zur Minderung von Überflutungsrisiken.

Eine weitergehende Berücksichtigung der Hochwassergefährdung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die potenziellen Betroffenheiten ergeben sich ausschließlich für sehr seltene Hochwasserereignisse (HQextrem) und liegen damit außerhalb der regelmäßig zu erwartenden Hochwasserabflüsse.

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 die gesamte Fläche des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dar. Das vorliegende Planungsverfahren entwickelt sich somit vorerst nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus. Im beschleunigten Verfahren kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB jedoch unter vereinfachten Erfordernissen nachträglich berichtigt werden. Ein formelles Änderungsverfahren ist demnach nicht erforderlich.

5.3 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 ‚Heidbrink‘, in dem er als Mischgebiet ausgewiesen ist. In den übrigen Bereichen liegt kein Bebauungsplan vor, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Aufgrund des Erfordernisses zur Wahrung des Gebietscharakters ist eine Entwicklung als Wohnbaufläche derzeit ohne Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht vollumfänglich möglich.

6. Planinhalte

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist in drei Teilabschnitte unterteilt.

Im Blockinnenbereich WA 1 werden ca. 5 neue Baugrundstücke entstehen. Diese sind ausschließlich für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften ausgelegt. Im nördlichen Bereich WA 2 ergibt sich ein Baugrundstück, welcher als Einzelhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten oder Doppelhaus mit bis zu 2 Wohneinheiten je Hälfte genutzt werden kann.

Der östliche Bereich WA 3 umfasst die vorhandene Bebauung entlang der Weseler Straße. Die Festsetzungen ermöglichen eine Überplanung durch Einzelhäuser mit jeweils bis zu 8 Wohneinheiten.

6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über zwei Anbindungspunkte an die Weseler Straße. Zum einen durch die neuer Planstraße A und zum Anderen durch die vorhandene Straße „Alter Sportplatz“. Aufgrund der geringen Anzahl der neu entstehenden Baugrundstücke ist selbst bei vollständiger Bebauung kein relevanter zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten.

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

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks im Norden (WA 2) kann über die bestehenden Netze der Straße „Alter Sportplatz“ abgewickelt werden. Für die Grundstücke im WA 3 Gebiet kann die Ver- und Entsorgung über die bestehenden Netze der „Weseler Straße“ abgewickelt werden.

Für die beiden Bereiche gilt: Die Niederschlags- und Schmutzwasserentwässerung wird an die vorhandenen Kanalsysteme angeschlossen. Die Versorgung des Grundstücks mit Strom und Wasser wird durch die vorhandenen Netze sichergestellt.

Der Bereich angrenzend an die Planstraße A (WA 1) soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation in der Weseler Straße abgeleitet werden.

Aufgrund der geringen Größe sowie 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.

Abfallentsorgung

Aufgrund der geplanten Straßenführung der Planstraße A sowie der festgesetzten Fahrbahnbreiten und Wenderadien ist eine Befahrbarkeit des Baugebiets durch Müllsammelfahrzeuge nicht gewährleistet. Eine Einfahrt von Müllfahrzeugen in das Baugebiet ist daher nicht vorgesehen. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Weseler Straße.

Nah Versorgung / Schulangebot

Die neuen Baugrundstücke befinden sich in 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.

Die vorhandene Verkehrslärmsituation überschreitet die Orientierungswerte nicht.

Bei den geplanten Baugrundstücken handelt es sich um die ehemaligen Produktionsflächen der Gärtnerei Kötter. 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebietes eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetarbeitsplätze, etc.) nicht von vornherein auszuschließen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

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.

Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Anzahl der Vollgeschosse im auf höchstens zwei festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Charakter der Wohnbebauung entlang der Weseler Straße und ermöglicht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Ausnutzung der Grundstücke zu.

Maximale Trauf- und Firsthöhen

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss muss mindestens eine Höhe von 0,3 m und maximal eine Höhe von 0,5 m über der mittlere Höhen der an das Grundstück angrenzenden maßgeblichen Erschließungsstraße aufweisen. So soll im Falle eines Starkregenereignisses das Eindringen von Wasser in die Gebäude vermieden werden.

Für das WA 1 gilt als Erschließungsstraße die Planstraße A.

Für das WA 2 gilt als Erschließungsstraße die Straße „Alter Sportplatz“.

Für das WA 3 gilt als Erschließungsstraße die Weseler Straße.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen.

Als Gebäudehöhe gilt der oberste Abschluss des Gebäudes.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. die Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung angegebene mittlere Höhen der an das Grundstück angrenzenden maßgeblichen Erschließungsstraße.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im WA 1 mit 10,0 m ausgewiesen.

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist im WA 2 mit 4,5 – 6,5 m (Traufhöhe) und 11,0 m (Firsthöhe) ausgewiesen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im WA 3 mit 11,0 m ausgewiesen.

So wird die Bebauung innerhalb der jeweiligen Erschließungsstraße einheitlich gehalten und ein harmonischer Übergang zu den benachbarten Bestandsgebäuden geschaffen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird eine offene Bebauung festgeschrieben.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung ermöglicht und eine Durchgrünung der neuen Baugrundstücke garantiert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im vorliegenden Planungsverfahren werden die Baugrenzen flexibel und großzügig festgesetzt, um ein anpassungsfähig nutzbares Baufenster zu ermöglichen. Zu den Nachbargrundstücken ist ein Abstand von grundsätzlich 3,00 m vorgesehen.

Garagen und Carports

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen und offene Garage nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Dabei ist eine Überschreitung der rückwärtigen überbaubaren Fläche durch Garagen und offenen Garagen um bis zu 3,00m zulässig, um eine Flexibilität hinsichtlich der Zuordnung der Garagen zu den Hauptgebäuden zu ermöglichen. Damit ein zweiter Stellplatz auf dem Grundstück gesichert werden kann, müssen Garagen und offene Garagen an ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Sofern die Garagen seitlich an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, müssen diese einen Abstand von 0,80m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um eine Eingrünung durch Hecken zu ermöglichen.

Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

In den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte begrenzt.

In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus und auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Im Hinblick auf eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die zu realisierenden Wohnungstypen und -größen wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraßen vermieden werden.

7.4 Bauliche Gestaltung

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Naturstein oder Putzbau (weiß) auszuführen. Vollflächige Holzverschalungen der Hauptgebäude sind unzulässig. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas.

Dachform und -neigung

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 auf 50% der Trauflänge, um eine zu große Massivität dieser Gebäude zu verhindern. Aus dem selben Grund sind Pultdächer im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Im WA 1 sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig.

Im WA 2 sind Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. So passt sich das Gebäude der Bebauung der Straße „Alter Sportplatz“ an.

Im WA 2 sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Dacheinschnitte und Dachaufbauten nur in einer Breite von maximal ½ der Trauflänge zulässig sind und mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein müssen.

Dachgestaltung

Die Flachdächern von Hauptgebäude bis 5° sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) mindestens extensiv zu begrünen. Auf diesem Wege kann ein positiver Beitrag zum Lokalklima erreicht werden und Niederschlagswasser wird dezentral zurückgehalten.

Baukörpergestaltung

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

Diese gestalterischen Festsetzungen dienen dem Ziel, gestalterische Ausreißer im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Zudem soll ein harmonischer Übergang zur benachbarten Bestandsbebauung erfolgen.

7.5 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Westen planungsrechtlich gesicherte Fläche zur Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen dient der Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

7.6 Einfriedungen

Es wird unterschieden zwischen lebenden und nicht lebenden Einfriedungen.

Lebende Einfriedungen sind dem dörflichen-ländlichen Charakter 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 dörflichen-ländlichen Straßenbildes, 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.

7.7 Sichtfelder

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Sichtfelder als besondere Fläche festgesetzt, die von sichthemmenden baulichen Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Nutzungen i. S. d Kapitel 6.3.9.3 RAST grundsätzlich frei zu halten sind. Ziel ist die Verbesserung der Sichtbeziehung zwischen Verkehrsteilnehmenden an Einmündungen und Kreuzungspunkten. Zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums sind eben genannte bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Dülmen, 2026