



Gemeinde Nottuln

Mai 2026

27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

„Appelhülsen Süd-Ost“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand zum Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

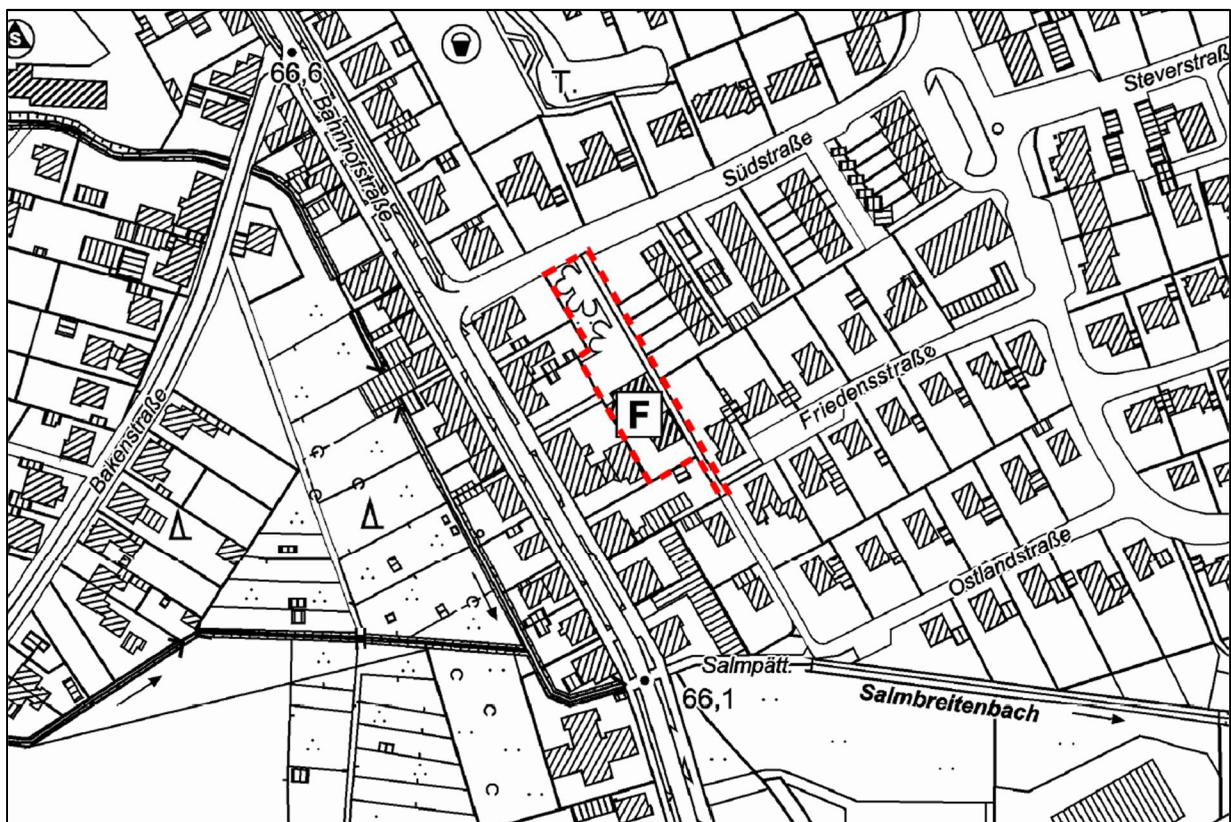
1. Lage und Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Beschleunigtes Verfahren	4
4. Planungsbindung.....	5
4.1 Regionalplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Bebauungsplan	5
4.4 Landschaftsplan	6
5. Planinhalt	6
5.1 Begründung der Änderung	6
5.2 Erschließung des Geltungsbereichs	7
5.3 Belange des Immissionsschutzes.....	8
5.4 Artenschutz	8
5.5 Umwelt.....	9
5.6 Sonstige Auswirkungen.....	9
6. Planfestsetzungen.....	11
6.1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	11
6.2 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	14
7. Anlage.....	15

1. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ umfasst eine ca. 0,2 ha große Fläche des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Appelhülsen und befindet sich an der Südstraße bzw. dem Rohlmannsweg im Ortsteil Appelhülsen. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Appelhülsen:

- Flur 002, Flurstück 444 (teilweise),
- Flur 002, Flurstück 1308.

Der genaue Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen:



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

----- Geltungsbereich der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“

Das nähere Umfeld ist geprägt durch das Siedlungsgebiet des Ortsteils Appelhülsen. Etwa 30 m westlich verläuft die Bahnhofstraße (L 844) in Nord-Süd-Richtung. Westlich dieser Landesstraße schließt eine Kleingartenanlage an, die in eine ausgedehnte intensiv ackerbaulich genutzte Fläche übergeht. Rund 220 m südlich verläuft die Bahnstrecke Essen-Münster mit dem Bahnhof Nottuln-Appelhülsen. Südlich der Bahntrasse liegt ein Industrie- und Gewerbegebiet, dem sich in südlicher Richtung weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

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.

Die Gemeinde Nottuln errichtet im Bereich Appelhülsen Dirksfeld an der Lindenstraße ein neues Feuerwehrgerätehaus für den Ortsteil Appelhülsen. Dies führt dazu, dass das bestehende Feuerwehrgerätehaus am Rohlmannsweg 2 (Flurstück 1308), durch die örtliche Verlagerung an einem anderen Standort, funktionslos wird. Somit gilt es in diesem Planverfahren daher, die Nachnutzung des bisherigen Standortes der Feuerwehr Appelhülsen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Änderung in diesem Punkt ist insoweit nachvollziehbar und in Anbetracht der Priorisierung von Maßnahmen der Nachverdichtung gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB auch begründet. Da eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Appelhülsen besteht, wird zukünftig eine vorwiegend wohnbauliche Nachnutzung vorgesehen. In diesem Zuge wird außerdem die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet.

Um das genannte Planungsziel verwirklichen zu können, ist eine 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vorgesehen.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ 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 10.12.2024 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung der 27. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen (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 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ 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 14.01.2025 bis einschließlich zum 28.01.2025 informiert.

Eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 05.01.2026 bis einschließlich 10.02.2026 statt.

4. Planungsbindung

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland legt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Die 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ führt nicht zu einer Änderung des Regionalplanes. Dementsprechend ist die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung Münster im Sinne des § 34 Absatz 1 Landesplanungsgesetz NRW zu diesem Planverfahren liegt mit Schreiben vom 06.11.2025 vor.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln ist der betreffende Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Das vorliegende Planverfahren entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus.

4.3 Bebauungsplan

Der betreffende Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“. Der Ursprungsbebauungsplan setzt das Flurstück 1308 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest. In den bisherigen Änderungsverfahren blieb eine diesbezügliche Änderung aus. Im gegenwärtigen Stand des Bebauungsplanes ist eine wohnbauliche Nutzung des Grundstückes demnach nicht vollumfänglich möglich.

4.4 Landschaftsplan

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ wird der Geltungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

5. Planinhalt

5.1 Begründung der Änderung

Ziel der Planänderung ist es, im Zuge der örtlichen Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses an einen anderen Standort die Nachnutzung des bisherigen Standortes (Flurstück 1308) für Wohnzwecke zu ermöglichen. Diese Zielsetzung steht im Einklang mit der Darstellung im Flächennutzungsplan, der den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche darstellt. Allerdings setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ in der Fassung der letzten Änderung das o. g. Flurstück als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Eine von dieser Zweckbestimmung entgegenstehende Nutzung ist im gegenwärtigen Stand demnach ausgeschlossen. Zur Erreichung des Planungsziels bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes.

Im Rahmen dieses Planverfahren sind bewusst zurückhaltende und vergleichsweise eingriffsarme Festsetzungen vorgesehen. Hintergrund ist das Ziel, die städtebaulich-architektonische Qualität nicht ausschließlich über planungsrechtliche Vorgaben, sondern im Wege eines anschließenden Konzeptvergabeverfahrens zu sichern. Diese sieht einen Ideenwettbewerb sowie die Anwendung eigens definierter Bewertungskriterien vor, anhand derer die künftige funktionale und gestalterische Ausgestaltung anschließend verbindlich geregelt wird.

Ziel ist es, unter frühzeitiger Einbindung der anliegenden Bürgerschaft tragfähige Nutzungsperspektiven zu entwickeln. Die Offenheit der Festsetzungen schafft den planerischen Rahmen für eine spätere Konkretisierung. Zum aktuellen Verfahrensstand sind verschiedene Nutzungsoptionen denkbar, darunter Wohnnutzungen mit Zusatzfunktionen, etwa zur ambulanten medizinischen Versorgung oder andere gesundheitliche und soziale Zwecke. Die abschließende Ausgestaltung bleibt dem weiteren Planungsprozess vorbehalten.

Zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes orientieren sich die Festsetzungen an die umliegende Bebauung. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ in der Fassung der letzten Änderung sowie die zugehörige

Gestaltungssatzung werden weitestgehend übernommen. Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

5.2 Erschließung des Geltungsbereichs

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des betreffenden Flurstückes erfolgt über den Rohlmannsweg. Hierzu wird die Erschließungsstraße mit einer Breite von 4,5 m und einer Länge, die 50,0 m nicht überschreitet, planungsrechtlich gesichert. Der Rohlmannsweg ist wiederum an die Südstraße angebunden und gewährleistet somit die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Durch die Umsetzung des Planungsziels ist, selbst im Fall einer vollständigen baulichen Ausnutzung, nicht mit einem erheblichen zusätzlichen Kfz-Aufkommen zu rechnen. Der Kfz-Verkehr kann über das bestehende Verkehrsnetz aufgenommen und abgewickelt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden.

Um den Einfluss der Bebauung auf den Wasserhaushalt, die bestehende Kanalisation und das Lokalklima in Nottuln so gering wie möglich zu halten, prüfen die Gemeindewerke bei Neubaumaßnahmen in bestehenden Gebieten in der Regel eine ortsnahe Niederschlagsbewirtschaftung gem. § 44 Landeswassergesetz NRW und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz. Dazu können geeignete Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung auf den Grundstücken errichtet werden. Unbelastetes Niederschlagswasser kann z. B. auch dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Ergänzend können Dach- und Fassadenbegrünungen oder offenporige Flächenbeläge zum Einsatz kommen. Die Gemeindewerke entscheiden im Rahmen des Antrags zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation über die konkreten Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung sowie über die erforderliche Dimensionierung für Sammlung, Verwertung, oder Versickerung des Niederschlagswassers bzw. über den Anschluss an die Kanalisation. Das Entwässerungssystem im Trennsystem ist ausreichend dimensioniert und kann das Niederschlagswasser ggf. schadlos aufnehmen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Südstraße. 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 Grundsatz von bis zu 96 m³/h über eine Dauer von mindestens zwei Stunden sichergestellt.

Die Befahrung des Rohlmannsweges durch Entsorgungsfahrzeuge der Abfallwirtschaft kann nicht gewährleistet werden. An Abfuhrtagen sind die (Sammel-)Behälter zur Abfallentsorgung aus diesem Grund ggf. an der angrenzenden Südstraße abzustellen.

5.3 Belange des Immissionsschutzes

Wesentliche Änderungen der Lärmimmissionswerte sind durch die 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ und dem daraus resultierenden potenziellen anderweitigen Bebauung nicht zu erwarten. Stärkere Lärmeinwirkungen durch Verkehr sind, wenn überhaupt im Bereich der unmittelbar angrenzenden Straßen zu erwarten. Auf eine detaillierte Untersuchung wird verzichtet.

5.4 Artenschutz

Im Rahmen der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist durch das Büro öKon GmbH ein Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I (ASP 1) mit Datum vom 17.11.2025 erarbeitet worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das Planverfahren bei Beachtung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen:

- Gehölzfällung im Winter (01. Oktober bis 28. / 29. Februar)
- Ökologische Baubegleitung „Rollladenkästen“ (Ein- oder Ausflugskontrolle)

keine baulichen Eingriffe / baulichen Aktivitäten ermöglicht, bei denen es zu einem Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kommt.

Die in NRW vorkommenden Arten, die zwar dem Schutzregime des § 44 BNatSchG unterliegen, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden hinsichtlich des Schädigungsverbotes 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 Abs. 1 S. 3 BNatSchG verstoßen wird.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kann als Anlage zu dieser Begründung oder auf Anfrage bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

5.5 Umwelt

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung, 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.

5.6 Sonstige Auswirkungen

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ nicht bekannt. Es sind keine Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen bzw. Verdachtsfälle im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld verzeichnet. Dennoch kann das Vorkommen von Altlasten und Altablagerungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Flurstück 1308 wurde bisher als Gerätehaus der Feuerwehr Appelhülsen genutzt.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung zunächst nicht berührt. Dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit usw. entdeckt werden. Ein Hinweis zur Verpflichtung der Meldung dieser Funde ist in dem Bebauungsplan aufgenommen worden.

Kampfmittel

Verdacht auf Kampfmittel ist im Geltungsbereich des vorliegenden Planverfahrens nicht bekannt. Gleichwohl kann ein vollständiger Ausschluss von Kampfmitteln mit vollumfänglicher Gewissheit nicht zugesichert werden. Die Durchführung von Bauvorhaben sollte daher mit gebotener Vorsicht erfolgen. Falls dennoch ein begründeter Kampfmittelverdacht oder tatsächlichen Kampfmittelfunde bestehen, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist dem Bebauungsplan aufgenommen.

Baulasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Planverfahrens bestehen Baulasten. Zur Sicherung der Abstandsflächen (Abstandsflächenbaulasten) verpflichtet sich der Eigentümer des betroffenen Grundstückes, zugunsten des Verfügungsberechtigten auf eine abstandsflächenrelevante Bebauung in dem zeichnerisch dargestellten Bereich zu verzichten und diesen nicht zur Einhaltung eigener Abstandsflächen heranzuziehen. Im Rahmen dieses Planverfahrens wird die Baulast lediglich nachrichtlich übernommen. Die rechtsverbindliche Bezeichnung sowie die konkrete inhaltliche Ausgestaltung ergibt sich aus dem Baulastenverzeichnis und ist entsprechend zu beachten.

6. Planfestsetzungen

6.1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; gem. § 1 - 15 BauNVO

Für den Geltungsbereich der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung dient vorwiegend dem Wohnen, wobei grundsätzlich dem Wohnen verträgliche Nutzungen zugelassen sind. Der festgesetzte Baugebietstyp entspricht dem zuvor genannten Planungsziel und orientiert sich am vorhandenen baulichen Bestand in der näheren Umgebung. Die Wahrung eines harmonischen Ortsbildes soll sichergestellt werden.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5-10 BauNVO abweichend festgesetzt. Die im Allgemeinen Wohngebiet sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebietes eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsvertraglichen gewerblichen Nutzungen (z. B. Internetarbeitsplätze, etc.) nicht von vornherein auszuschließen.

Die Zulässigkeit zur Ausübung von freien Berufen richtet sich nach § 13 BauNVO. Dementsprechend sind diese im Allgemeinen Wohngebiet untergeordnet in Räumen, nicht jedoch in ganzen Gebäuden zulässig. Es werden diesbezüglich keine abweichenden Festlegungen im Rahmen dieses Planverfahrens getroffen.

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

Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Anknüpfend an die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie dem einschlägigen Bebauungsplan Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ wird für den Änderungsbereich eine Bebauung mit zwei (II) Vollgeschossen zwingend festgesetzt.

Die Firsthöhe darf eine Höhe von maximal 10,00 m nicht überschreiten und die Traufhöhe ist zwischen 4,50 m bis 6,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden nach Sichtung der Bauakten der Bestandsgebäude in der näheren Umgebung festgesetzt. Die künftige

Bebauung soll sich in den Bestand harmonisch einfügen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die in der Planzeichnung angegebene mittlere Höhen der an das Grundstück angrenzenden maßgeblichen Erschließungsstraße.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 – dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO – festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; gem. § 22 f. BauNVO

Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend festgesetzt. Zur Sicherung einer aufgelockerten städtebaulichen Struktur wird die maximale Gebäudelänge auf 20,00 m begrenzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts die Realisierung von Einzelhäusern, Doppelhäusern bzw. Häusergruppen grundsätzlich zu ermöglichen, ohne eine übermäßige bauliche Verdichtung zu begünstigen. Durch diese Begrenzung wird ein offener Siedlungscharakter angestrebt, der eine angemessene Durchgrünung sicherstellt und eine dem Standort angepasste Bebauung zulässt. Kosten- und flächensparendes Bauen wird dem Standort angemessen begünstigt.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahren wird durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen ein flexibel nutzbares Baufenster ermöglicht. Zu den Nachbargrundstücken ist grundsätzlich ein einheitlicher Abstand von 3,00 m vorgesehen. Ausnahme bildet im Norden die angrenzende Südstraße, da dort ein Heranrücken der Baugrenze bis zur Einhaltung des Sichtfeldes vertretbar ist. Die im Südwesten vorgesehene 6,00 m breite Abstandsfläche beruht auf einer eigetragenen Baulast und ist entsprechend zu beachten (siehe Kap. 5.6 Baulasten). Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze 4,50 m, wodurch die Abstandsfläche gem. § 6 Abs. 2 BauO NRW grundsätzlich bis zur Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche reichen kann. Diese Möglichkeit soll aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse als planungsrechtliche Option grundsätzlich offengehalten werden. Die großflächige Festsetzung des Baufensters ermöglicht grundsätzlich eine flexible

Anordnung von Baukörpern und gewährleistet eine effiziente Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. Zur Gewährleistung eines gestalterisch einheitlichen und städtebaulich geordneten Erscheinungsbildes wird die Baugrenze entlang der Erschließungsstraße in einer einheitlichen Fluchtlinie fortgeführt.

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

Zur gezielten Steuerung der Wohn- bzw. Besiedlungsdichte im Rahmen der Nachverdichtung innerhalb eines Bestandsgebietes wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Um zugleich eine hohe Flexibilität hinsichtlich der zu realisierenden Wohnungstypen und -größen zu gewährleisten (siehe das oben genannte Planungsziel), wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Einerseits können hierbei mehrere kleine oder einzelne größere Wohntypologien errichtet werden.

Ziel der Festsetzung ist es, trotz der vergleichsweise hohen Wohneinheitenzahl eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu sichern und einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegenzuwirken. Sie dient der Vermeidung potenzieller Folgewirkungen einer übermäßigen Bebauung, etwa durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, einen zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen oder einer möglichen Überbeanspruchung der technischen Infrastruktur.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherung der Erschließung ist eine Festsetzung als Verkehrsfläche erforderlich. Der Rohlmannsweg wird als solche festgesetzt, wobei eine Breite von 4,5 m vorgesehen ist. Die maximale Länge wird 50,0 m nicht überschreiten. Dies entspricht den gängigen Anforderungen an Wohnwege gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Aufgrund der begrenzten Länge ist eine gesonderte Wendemöglichkeit entbehrlich. Die Durchgängigkeit für den Fuß und Radverkehr bleibt durch die Festsetzung der Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gewährleistet.

6.2 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, die gestalterischen Ausreißer im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für den Änderungsbereich daher gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Stellung baulicher Anlagen

Zur Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes wird die Hauptfistrichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die zeichnerisch festgelegte Ausrichtung erfolgt parallel zum Rohlmannsweg und orientiert sich an der prägenden Struktur der benachbarten Bestandsbebauung, die überwiegend in gleicher Firstrichtung errichtet ist.

Traufe

Zur Sicherung eines gestalterisch einheitlichen Erscheinungsbildes sind die Traufhöhen der Hauptgebäude bei Doppel- und Häusergruppen in einheitlicher Höhenlage auszuführen.

Dachform und -neigung

Zur Sicherung eines gestalterisch einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes sind für Hauptgebäude ausschließlich Dachneigungen zwischen 25° bis 30° zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der prägenden Dachlandschaft der umliegenden, insbesondere im Norden befindlichen, Bestandsbebauung.

Dacheindeckung

Zur Wahrung einer positiven Gestaltpflege sind Doppelhäuser und Reihenhäuser bezüglich Materials einheitlich zu gestalten.

Außenwandflächen

Zur Gewährleistung eines gestalterisch einheitlichen Erscheinungsbildes sind die Außenwandflächen von Doppel- und Reihenhäusern bezüglich Materials einheitlich auszuführen. Eine visuelle Zergliederung soll vermieden werden.

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.

7. Anlage

- ÖKon GmbH (2025): Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ in Appelhülsen. Mit Datum vom 17. November 2025.