

Anlage

C	Begründung zur Gestaltungssatzung
----------	--

GESTALTUNGSSATZUNG

gem. § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW)

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 314

„Am Bultbach“

Zum Zwecke der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 314 „Am Bultbach“ wurde gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) eine Gestaltungssatzung aufgestellt.

Die Gestaltungssatzung ist als eine eigenständige Satzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 314 „Am Bultbach“.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 314 „Am Bultbach“ befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteils Westkirchen in der Gemarkung Westkirchen, Flur 13.

Es wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 541 tlw. bzw. im Bereich des festgesetzten Kreisverkehrsplatzes durch einen Rundbogen auf einer Teilfläche des Flurstücks 548;

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 245 und 554;

Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 482 tlw.;

Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 245, 121, 553 und 544.

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die textlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 der BauO NRW.

Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzenden vorhandenen Baustrukturen innerhalb Westkirchens wird neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine eigenständige Gestaltungssatzung gemäß § 86 der Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauONRW) aufgestellt.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zugelassen werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:

Aufgrund der Lage zum Landschaftsraum sowie der Integration des Standortes in den Zusammenhang der dörflichen Bebauungsstruktur werden Regelungen zu

- DrempeL,
- Dachgauben,
- Dacheindeckung
- Fassaden,
- Garagen,
- Einfriedungen

getroffen.

Mit den Festsetzungen soll nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen werden. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherren im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes für das Quartier geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Die Festsetzungen sind notwendig, da das Plangebiet weiträumig einsehbar ist und ein städtebaulicher und stadtgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll. Zu diesem Zweck sollen die zu verwendenden Materialien reglementiert werden, um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern.

DrempeL

„DrempeL, gemessen an der Gebäudeaußenkante von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Tragekonstruktion der Dachhaut, sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.“

Dachgauben

„Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m vom Giebel einhalten. Die Länge der Aufbauten darf maximal 60% der Traufenlänge, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.“

Dacheindeckung

„Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rotbraun oder anthrazit bzw. als vegetative Deckschichten auszuführen. Bei Doppelhäusern ist einheitlich Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.

Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dacheindeckung ausgenommen.“

Fassaden

„Die Außenflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-braunem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig.

Weiß umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher.

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.“

Garagen

„Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind in Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergereihte Garagen und Carports sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 (1) der Garagenverordnung (GarVO) zulässig.“

Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzungen einzugrünen.“

Für das Gewerbegebiet gilt:

Werbeanlagen

„Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW sind nur zulässig als Hinweis an der Stätte der Leistung bzw. für den Suchverkehr, wenn

- nicht mehr als eine Anlage je Betriebsgrundstück errichtet wird;
- der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Werbeanlage mindestens 2,00 m beträgt;
- die Gesamtfläche dieser Anlage 1,50 m² nicht überschreitet;
- sie eine Gesamthöhe von 2,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreitet.

Fahnen als freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW sind zusätzlich nur zulässig, wenn

- nicht mehr als 4 Stück je Betriebs-Grundstück errichtet werden;
- sie eine Gesamthöhe von 6,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreiten;
- sie eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Freckenhorster Straße ist jeweils zusätzlich eine freistehende Werbeanlage als "Gemeinschaftsanlage" aller zugehörigen Werbeträger als doppelseitige Hinweistafel in einer Breite von maximal 3,00 m und einer Höhe von maximal 4,20 m, bezogen auf die entsprechende Geländeoberfläche, zulässig.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m von freistehenden Werbeanlagen und Hinweisschildern jeder Art freizuhalten.

Betriebe und Betriebsteile dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden. Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zum Zwecke des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen) sind als Ausnahme zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.“

Einfriedungen

„An öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von 1,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Einfriedungen unzulässig.

Dahinter sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie auf den Grundstücksflächen Einfriedungen als Maschendraht- oder Metallgitterzäune sowie als lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über der entsprechenden Geländeoberfläche zulässig. Andere Materialien sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich bezüglich der Art und Gestaltung an die vorhandenen Einfriedungen auf den Nachbargrundstücken angleichen.“

Aufgestellt im Mai 2004