



Informationsbroschüre für BauherrInnen und ArchitektInnen

»Klimaschutzsiedlung Freckenhorst«

- Gestaltungsfibel -

Auftraggeber

Stadt Warendorf
Bauordnung und Stadtplanung
Freckenhorster Straße 43
48231 Warendorf

Achim Zimmermann



Bearbeitung:

Architekten für Freckenhorst
Rüdiger Braun
Horst Pawlowski
Henrike Thiemann



Post • Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH
Arndtstraße 37
44135 Dortmund/Köln
Lutz Meyer zum Alten Borgloh
Joachim Sterl
Anne Jentgens
Prof. Hartmut Welters



Klimaschutzsiedlung

Freckenhorst

in Warendorf

Gestaltungsfibel

Der Projektrahmen	4
Das Plangebiet	4
Das klimagerechte, städtebauliche Konzept	6
Gliederung der Klimaschutzsiedlung	8
Architekturkonzept und Gebäudekubatur	9
Dachform und Dachaufbauten	10
Material- und Farbgestaltung	12
Energietechnik am Gebäude	14
Garagen, Abstellräume und sonstige Nebenanlagen	15
Gartenbereiche und Einfriedungen	16

Der Projektrahmen

Leitziel zur Gestaltung

Im Warendorfer Ortsteil Freckenhorst wird in integrierter Lage ein qualitätsvoller Wohnstandort entwickelt. Die Entwicklung der Flächen um die ehemalige Hauptschule zählt zu den Projekten aus dem Ortsentwicklungskonzept (OEK) Freckenhorst 2030.

Diese Informationsbroschüre für BauherrInnen und ArchitektInnen enthält Hinweise zur Gestaltung der baulichen Anlagen und des Freiraums. Ziel der Empfehlungen ist die Integration der baulichen Anlagen in das örtliche Umfeld sowie die Realisierung eines stimmigen städtebaulichen Gesamtbildes.

Dieses soll in Freckenhorst durch eine im Münsterland typische Bauweise, Gebäudehöhe, Materialität und Dachform umgesetzt werden. Die Region ist seit Jahrhunderten durch freistehende Bauten mit Satteldach und Klinkerfassade charakterisiert. Sie prägen sowohl urbane als auch ländliche Lebensräume.

100 KLIMASCHUTZSIEDLUNGEN

Der neue Standort wird im Sinne einer nachhaltigen und innovativen Stadtentwicklung als Klimaschutzsiedlung im Rahmen des Förderprogramms »100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen« profiliert.

Das Programm enthält Vorgaben, die in einem Leitfaden dokumentiert sind. Neben Klimaschutzkriterien werden hier auch städtebauliche, gestalterische, ökologische und soziale Qualitäten ausgezeichnet. Der Leitfaden enthält hierzu Anforderungen und Empfehlungen, die für die Vergabe des Labels »Klimaschutzsiedlung« eingehalten werden müssen. Die gestalterischen Vorgaben betreffen etwa die Dachlandschaft oder die Einfriedung von Gärten/Vorgärten und haben insbesondere das Ziel, eine gegenseitige Verschattung der Gebäude zu minimieren.

Der Klimaschutzsiedlung Freckenhorst liegen ein städtebauliches Konzept sowie Gestaltungsideen und -ziele zugrunde, die den Anforderungen und Empfehlungen des Leitfadens zu den 100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen entsprechen. Die Klimaschutzsiedlung soll durch die konsequente solare Ausrichtung und Vorgaben in Kaufverträgen unter den gesetzlich vorgeschriebenen Standards zu Energie- und CO₂-Verbrauch bleiben.

DIE GESTALTUNGSFIBEL

Die Gestaltungsfibel dient gemeinsam mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der Energieberatung von BauherrInnen und ArchitektInnen dem Erreichen der Anforderungen und Empfehlungen aus dem Leitfaden für die 100 Klimaschutzsiedlungen. Durch die Umsetzung der Vorgaben kann die Klimaschutzsiedlung Freckenhorst als Modellsiedlung für nachhaltige Siedlungsentwicklung dienen.

Ein Teil der Anforderungen an Gestaltung und Klimaschutz werden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen werden in der Gestaltungsfibel erläutert und durch weitere Empfehlungen ergänzt. Bauherren und Architekten können sich auf diese Weise über das städtebauliche Konzept und die Gestaltidee informieren.

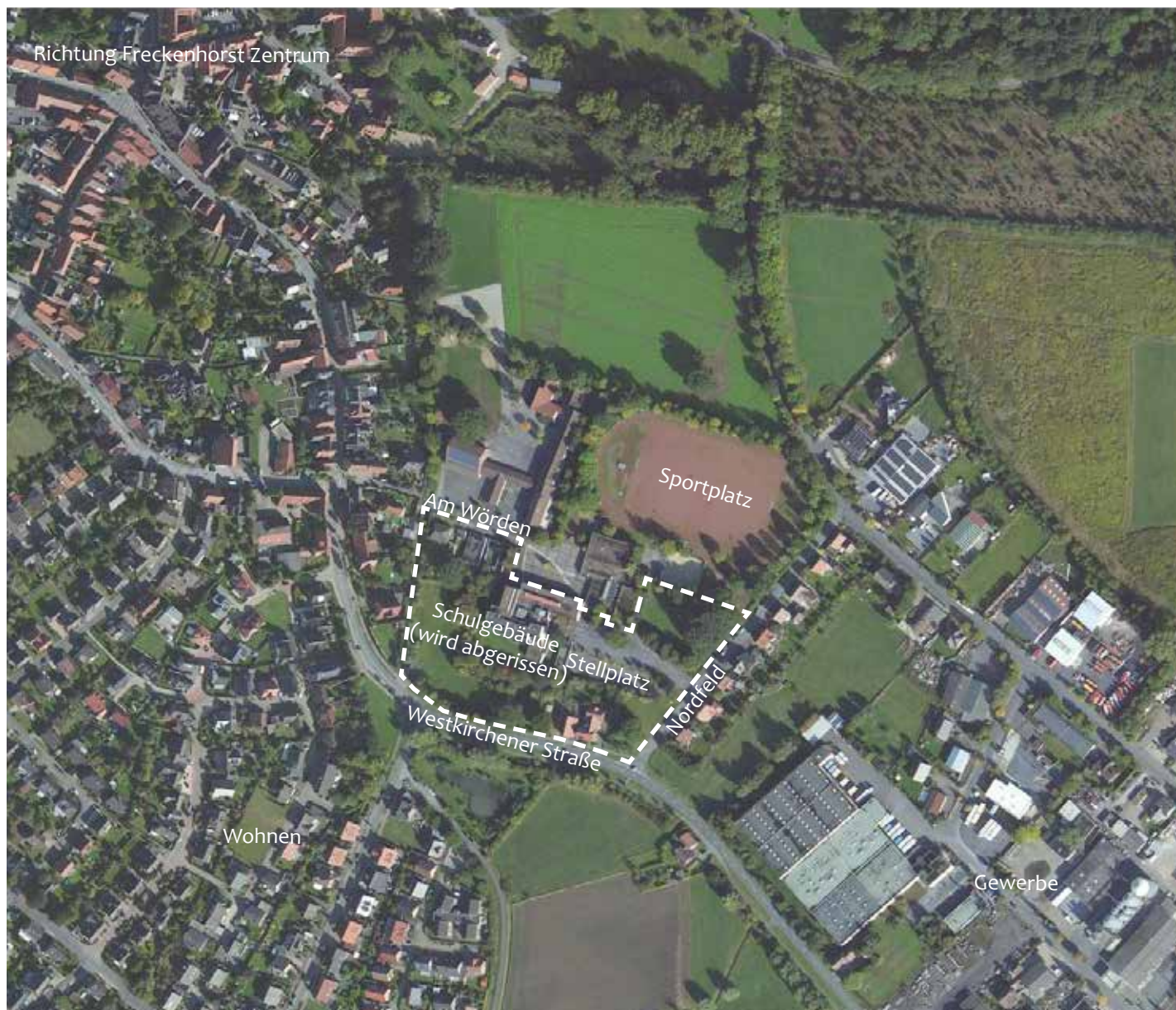
Bebauungsplan und Gestaltungsfibel wurden parallel entwickelt und aufeinander abgestimmt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen zusammen mit den Vorgaben und Empfehlungen der Gestaltungsfibel, dass

sowohl die einzelnen Gebäude als auch die gesamte Siedlung den Ansprüchen gerecht wird.

Einige Aspekte, insbesondere die gestalterische Qualität der Siedlung betreffend, können nur durch eine freiwillige Umsetzung durch Bauherren und Architekten erreicht werden. Die Gestaltungsfibel gibt hier Anregungen für die Gestaltung von Fassaden, Nebenanlagen und Dächern sowie Grünanlagen. Diese Vorschläge sollen das Bild der Siedlung zusätzlich positiv beeinflussen und im Sinne der Gesamtkonzeption zu einer einheitlichen Wahrnehmung als Klimaschutzsiedlung beitragen.



Typische Bebauung im Münsterland



Das Plangebiet

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich im süd-östlichen Teil des Ortsteils Freckenhorst. Das Plangebiet liegt zwischen der Westkirchener Straße (L 793), die eine Verbindung von Münster nach Oelde herstellt, und der Straße Nordfeld.

Das Plangebiet ist in das Freckenhorster Siedlungsgefüge integriert. Es ist von aufgelockerten Wohngebieten umgeben, im Süd-Osten des Plangebietes folgt ein Gewerbegebiet. Der Freckenhorster Ortskern mit seinen Geschäften zur Nahversorgung ist in ca. 500 m erreichbar. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über eine Buslinie mit einer Haltestellen an der Westkirchener Straße. Direkt nördlich des Plangebietes liegt eine Grundschule. Die integrierte Lage des Standortes und die nahegelegenen Versorgungseinrichtungen sind beste Voraussetzungen für eine klimafreundliche Mobilität und ein familienfreundliches Umfeld.

Das Plangebiet umfasst in weiten Teilen das Gelände der ehemaligen Hauptschule Freckenhorst. Nach der Schließung der Hauptschule im Jahr 2011 soll die Fläche nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Hauptgebäude und der Parkplatz der ehemaligen Hauptschule werden im Zuge der Realisierung der Klimaschutzsiedlung abgerissen. Angrenzend und innerhalb des Plangebietes befinden sich außerdem bestehende Wohnnutzungen. So liegen zwei Einfamilienhäuser an der Straße Am Wörden im Norden des Plangebietes und drei weitere an der Westkirchener Straße.

Luftbild des Standortes der Klimaschutzsiedlung

Das klimagerechte, städtebauliche Konzept

ZAHLEN UND DATEN ZUM PLANGEBIET

Am Standort Freckenhorst entsteht ein familienfreundliches Wohngebiet mit ca. 35 bis 45 Wohnungen in Einzel-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern. Die zukünftigen BewohnerInnen der Klimaschutzsiedlung werden von der Energieeffizienz der Gebäude und den hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten profitieren.

Das auf der folgenden Seite abgebildete städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Die Grundidee des Entwurfes sieht vor:

- Erschließung von der Straße Nordfeld, dann Erschließung mit einem Straßenring innerhalb der Siedlung,
- Östliches Plangebiet: Errichtung von 10 Doppelhaushälften sowie vier Reihenhäusern,
- Westliches Plangebiet: Errichtung von 14 freistehenden Einfamilienhäusern,
- Im Zentrum: Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern,
- Gebäude in Süd-/Südwestausrichtung
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen: Baumtor an der Westkirchener Straße, Aufnahme von Obstbäumen in einem Quartiersplatz, Erhalt einer Wallhecke als Begrenzung einer Stellplatzanlage.

An der Straße Am Wörden können bei Abriss von Bestandsgebäuden zwei weitere Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Grundstücksgrößen variieren von 275 qm bis 650 qm. Durch eine Lärmschutzwand im Süden des Plangebietes werden die Lärmemissionen der Westkirchener Straße minimiert.

ENERGIEEFFIZIENZ

Die Gebäude sind im städtebaulichen Konzept weitgehend nach Süden ausgerichtet. Alle Gärten sind in Richtung Süden oder Südwesten ausgerichtet. Die Dächer werden nach Süden orientiert, um eine optimale Ausrichtung für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

Um die Energieverluste der Gebäude zu minimieren, sollte das Verhältnis zwischen Außenfläche und Volumen (A/V-Verhältnis) eines Baukörpers möglichst gering sein. Das A/V-Verhältnis eines freistehenden und eingeschossigen Einfamilienhauses liegt üblicherweise zwischen 0,70 und 0,95 [1/m]. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird bei Gebäuden im Plangebiet ein deutlich besseres A/V-Verhältnis ermöglicht (unter 0,70).

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die Erschließung der neuen Klimaschutzsiedlung Freckenhorst erfolgt vom Nordfeld. Die Erschließungsstraße ist verkehrsberuhigt. Sie erschließt die Wohnbebauung im westlichen

Teil des Plangebietes durch eine Erschließungsschleife. Neben der Erschließung für den motorisierten Verkehr sieht das städtebauliche Konzept zahlreiche Fuß- und Radwege vor. So entsteht ein durchlässiges Wohngebiet, das ein attraktives System für den nicht motorisierten Verkehr bietet.

Für jedes Gebäude ist ein Carport oder eine Garage sowie ein vorgelagerter Stellplatz vorgesehen. Pro Gebäude können somit ein bis zwei PKW untergebracht werden. Im öffentlichen Raum sind zusätzliche Stellplätze geplant.

FREIRAUMKONZEPT

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Anlage attraktiver Freiräume und Quartiersplätze im öffentlichen Raum. So entsteht eine »grüne« Siedlung mit attraktivem Wohnumfeld, das den Austausch in der Nachbarschaft ermöglicht.

Entlang der Zufahrt zur Siedlung werden vorhandene Grünstrukturen erhalten. Ein großkroniger Baum bildet das Entrée zum Zentrum der Siedlung. Der Straßenraum ist hier verbreitert, sodass ein kleiner Platz entsteht. Am nord-östlichen Zugang zur Siedlung führt der Fußweg über den »Quartiersplatz an der Obstwiese«. Hier entsteht ein attraktiver Pocket Park mit Grünstrukturen, der auch Raum für Spielangebote bereithält.

Weitere Grünflächen sind im Süden des Quartiers zu finden. Der »Quartiersplatz am Baum-

tor« bietet einen attraktiven Aufenthaltsraum im Schatten großkroniger Bäume.

UMSETZUNG GESTALTUNGSKONZEPT

Die Klimaschutzsiedlung soll sich durch einen ablesbaren Gestaltungsansatz auszeichnen. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn sowohl der einzelne Baukörper als auch das Zusammenspiel der Gebäude ein in sich stimmiges Gesamtbild aufweisen. Die einzelnen Gebäude können dabei gleichwohl individuell gestaltet werden.

Das Gesamtbild der Siedlung wird durch die folgenden Themenbereiche gebildet, die sich alle in den Anforderungen und Empfehlungen des Leitfadens wiederfinden:

- Architekturkonzept, Gebäudekubatur
- Dachform und Dachaufbauten
- Material- und Farbgestaltung,
- Energietechnik am Gebäude,
- Garagen, Abstellräume und sonstige Nebenanlagen,
- Gartenbereiche und Einfriedungen.

Wesentliche Punkte des städtebaulichen Konzeptes werden durch Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesichert. Für die genannten Themenbereiche werden im nachfolgenden Teil der Gestaltungsfibel Erläuterungen zu den verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Außerdem werden für weitere Gestaltungselemente Empfehlungen gegeben.

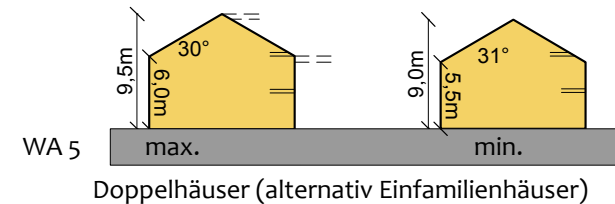
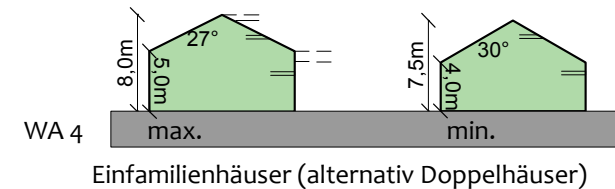
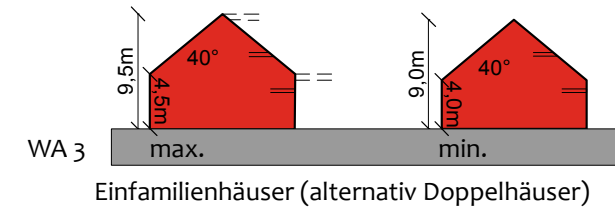
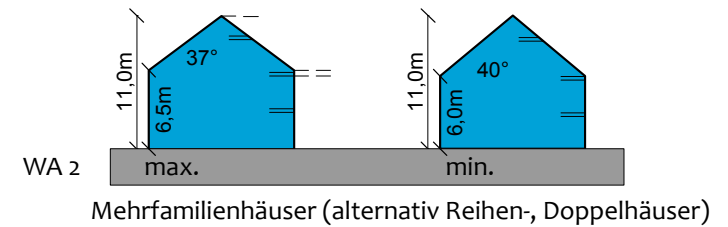
Gliederung der Klimaschutzsiedlung

Der Bebauungsplan zur Klimaschutzsiedlung teilt die Siedlung in sechs Wohngebiete (WA 1 bis WA 6), in denen unterschiedliche Vorgaben zu First- und Traufhöhen, Dachformen und Neigungen, Zulässigkeit der Bauweise und Geschossigkeit gelten.

Die Festsetzungen und Empfehlungen in der Fibel beziehen sich auf die Gebiete WA 2 bis WA 5. Das sind die Baufelder, auf denen Neubauten das zukünftige Bild der Klimaschutzsiedlung maßgeblich prägen werden. Die Baufelder WA 1 und WA 6 sind bereits bebaut. Für mögliche Neu- oder Umbauten an dieser Stelle sind die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zu beachten.



Verteilung der Gebäudetypen im Plangebiet



Maße zu den Gebäudetypen

Architekturkonzept und Gebäudekubatur

Verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan

- Gebäudetypen (Einzelhaus, Doppelhaus) in den WA 1, WA 3 bis WA 5
- Offene Bauweise im WA 2 und WA 6
- Geschossigkeit: maximal zwei Vollgeschosse in den WA 1 bis WA 6
- Gebäudehöhen: Minimale und maximale Trauf- und Firsthöhen sind für die Teilbereiche festgesetzt
- Baugrenzen definieren die potenziell überbaubaren Grundstücksflächen und damit maximale Bautiefen und Breiten
- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile im Erdgeschoss bis 1,0 m
- Baulinien definieren die zwingend zu bebauenden Linien entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bei Gebäuden mit Norderschließung
- Eine Zurückweichen hinter die Baulinie bis 0,5 m Tiefe auf einer Länge von insgesamt 25% der Gebäudeabmessung ist zulässig
- Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich mit gleicher Trauf-, First- und Sockelhöhe auszubilden.
- Doppel- und Reihenhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

Gestaltungsziele

Ziel der Festsetzungen und Empfehlungen zur Form der Gebäude ist es, die hohen Anforderungen an den Energieverbrauch in den Gebäuden zu erfüllen und ein einheitliches Siedlungsbild umzusetzen. Durch die Festsetzungen wird eine einheitliche Form der Gebäude vorgegeben. Gleichzeitig lassen die Festsetzungen noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Ausgestaltung.

Verbindliche Festsetzungen

Dem Gestaltbild der Siedlung wird mit den Bestimmungen zur Kubatur ein einheitlicher Rahmen gegeben. Gleichzeitig ermöglicht das Konzept verschiedene Bautypen, um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. So sind in unterschiedlichen Bereichen jeweils nur Einzel- oder Doppelhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser zulässig. Im städtebaulichen Konzept werden Gebäudeformen von vier Idealtypen entwickelt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan greifen diese Gestaltungstypologien auf.

Der Gebäudetyp in dem Wohngebiet WA 2 befindet sich am nördlichen Rand und in der

Mitte des Quartiers. Dort ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Alternativ sind auch Reihen- und Doppelhäuser möglich. Durch ihre Lage am ehemaligen Schulhof bietet sich eine höhere Bebauung an als bei den umliegenden Gebäuden. So liegt die Traufhöhe dieses Gebäudetyps bei 6,0 m bis 6,5 m und die Firsthöhe bei 11,0 m über Geländeoberkante. Für WA 2 ist maximal eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Bei den Gebäudetypen in den WA 3 und WA 4 handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser, die alternativ auch als Doppelhäuser ausgeführt werden dürfen. Typ WA 3 ist die etwas größere Variante, die vorrangig in den Randbereichen des Wohngebietes vorgesehen ist. Die Gebäude im WA 3 haben eine Traufhöhe von 4,0 m bis 4,5 m und eine Firsthöhe von 9,0 m bis 9,5 m. Die Gebäude des Typ WA 4 sind mit einer Traufhöhe zwischen 4,0 m und 5,0 m etwas flexibler. Die Firsthöhe ist hier mit 7,5 m bis 8,0 m etwas niedriger als bei Typus WA 3.

Bei Typ WA 5 handelt es sich um Doppelhäuser, die alternativ auch als Einfamilienhäuser ausgeführt werden dürfen. Die Traufhöhe der Gebäude soll zwischen 5,5 m bis 6,0 m und die Firsthöhe zwischen 9,0 m und 9,5 m über Geländeoberkante liegen. Im Gebäude können somit zwei Geschosse Platz finden.



Die maximale Ausdehnung der Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch werden gegenseitige Verschattungen der Baukörper mit ausreichenden Gebäudeabständen vermieden. Zusätzlich definieren Baulinien die zu bebauende Linie entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bei Gebäuden mit Norderschließung. Für die Baugrenzen und die Baulinien sind Ausnahmen definiert, um der individuellen Ausgestaltung der Gebäude in ihrer Form gerecht zu werden.

Um eine städtebauliche Einheit der Siedlung zu erreichen, sollen Doppel- und Reihenhäuser so gestaltet werden, dass sie eine gestalterische Einheit bilden. Dies gelingt vor allem durch die Abstimmung von Höhe, Firstrichtung, Dachneigung sowie Material- und Farbgebung. Sie sind darüber hinaus auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

Dachform und Dachaufbauten

Festsetzungen im Bebauungsplan

- First in Ost-West-Ausrichtung
- Ortgang max. 0,3 m, Traufüberstand bis max. 0,5 m
- Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 48°
- Auf nördlich orientierten Dachflächen im WA 3, WA 4 und im südlichen Baufeld des WA 5 sind jegliche Dachaufbauten (etwa Dachgauben, Zwerchhäuser) unzulässig
- Der First von Dachaufbauten auf südlich orientierten Dachflächen muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes, jeweils vertikal gemessen, liegen.
- Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m von den Ortgängen einhalten
- Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 50 % der Traufenlänge, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,5 m nicht überschreiten darf
- Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,2 m aufweisen.
- Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Firstrichtung und Dachneigung einheitlich auszuführen.
- Garagen und Nebenanlagen sind mit flach geneigten Dächern (unter 8 % Neigung) oder mit Flachdächern auszuführen

Gestaltungsziele

Ziel der Festsetzungen und Empfehlungen zur Form der Dächer ist es, eine einheitliche Dachlandschaft zu realisieren und eine Verschattung durch Dächer und Dachaufbauten zu vermeiden.

Verbindliche Festsetzungen

Die Firstrichtung ist einheitlich in Ost-West-Richtung festgesetzt. Der Ortgang der Dächer darf max. 0,3 m betragen, die Traufe max. 0,5 m (Abb. 1, 2).

Der Bebauungsplan lässt als Dachform Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen zu. Aus gestalterischer und energetischer Sicht wird die Errichtung von Satteldächern mit 33 bis 38° Neigung empfohlen.

In den WA 2 und WA 3 sind Dachneigungen zwischen 35 bis 45° zulässig, in WA 4 und WA 5 25 bis 35°. Die Dachneigungen folgen dabei der jeweils zulässigen Gebäudehöhen. Für Garagen und Nebenanlagen sind maximal 8 % geneigte Dächer zulässig.

Für alle neuen Gebäude im WA 3, WA 4 und im südlichen Baufeld des WA 5 gilt, dass Dachaufbauten und Zwerchhäuser auf nördlich orientierten Dachflächen unzulässig sind. Diese Festsetzung dient dazu, Verschattungen (auch durch die Morgen- und Abend-Sonne) möglichst zu vermeiden. Dachgauben oder Zwerchhäuser oberhalb eines ersten Dachgeschosses sind zudem nicht erwünscht, daher muss der First von Dachgauben auf südlich orientierten Dächern mindestens 0,5 m unterhalb des Gebäudefirstes liegen (Abb. 1, 2, 3).

Zudem sollen Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang einhalten und dürfen nicht mehr als 4,5 m breit sein (Abb. 2, 4). Untereinander sollen sie mindestens 1,2 m voneinander entfernt liegen (Abb. 3). Zudem dürfen sie maximal 50 % der Trauflänge nicht überschreiten (Abb. 3, 5).

Um eine städtebauliche Einheit der Siedlung zu erreichen, sollen Doppel- und Reihenhäuser so gestaltet werden, dass sie auch hinsichtlich der Dachneigung (und der Firstrichtung) eine gestalterische Einheit bilden. Hier ist es wünschenswert, wenn sich die Eigentümer hinsichtlich der Gestaltung von Gauben und Zwerchhäusern abstimmen.



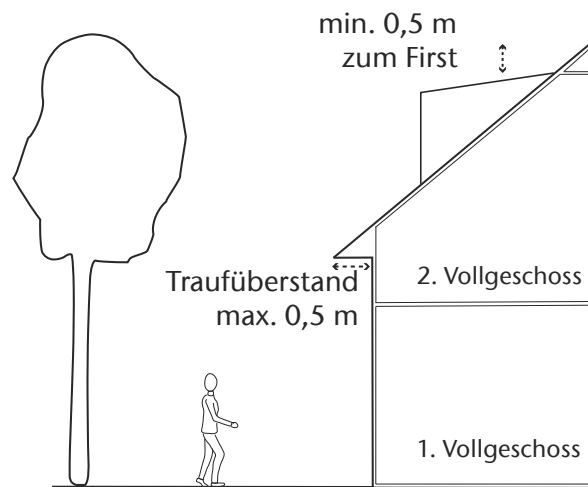
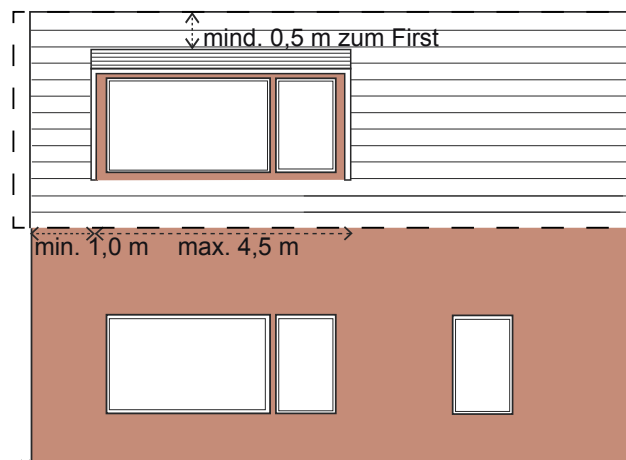


Abbildung 1 Querschnitt



Ortgang max. 0,3 m

Abbildung 2 Frontansicht Variante 1

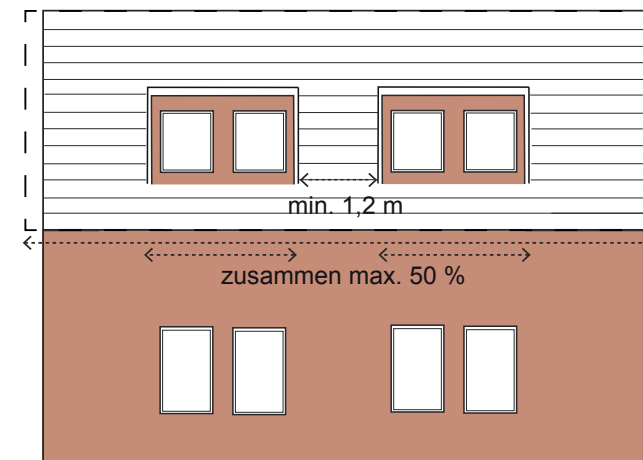


Abbildung 3 Frontansicht Variante 2

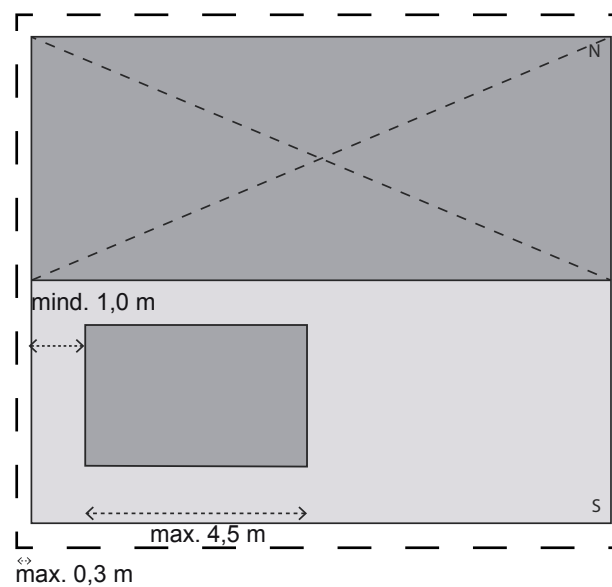


Abbildung 4 Dachansicht Variante 1

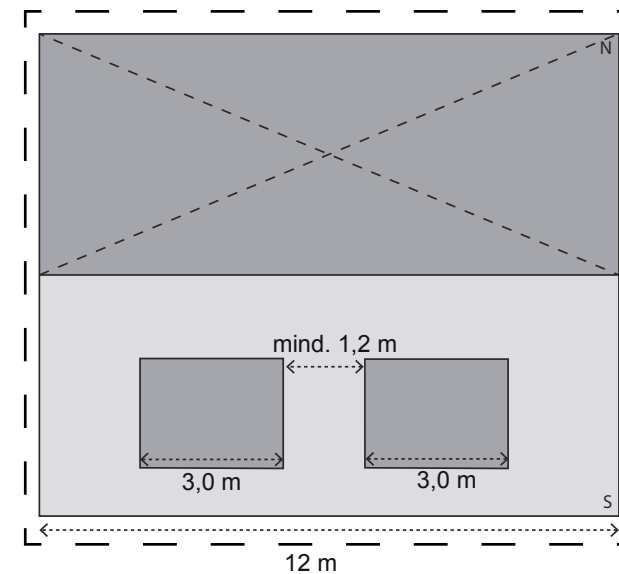


Abbildung 5 Dachansicht Variante 2



Material- und Farbgestaltung

Festsetzungen im Bebauungsplan

- Die Hauptfassaden sind als Klinker-/Sicht-/Verblendmauerwerk mit einer Farbgebung aus den RAL-Farbgruppen rot oder braun, nicht glänzend auszuführen.
- Untergeordnete Fassadenteile (außer Fenster und Türen) können bis zu 20 % der geschlossenen Wandfläche je Gebäudeseite auch in Sichtbeton, hellem Putz in Farben aus den RAL-Farbgruppen »weiß und schwarz«, »grau« sowie Mischfarben aus diesem Spektrum oder in vorge-wittertem Metall, in Solarpaneelen oder in Holz ausgeführt werden.
- Dachflächen sind einheitlich mit Solaranlagen, nicht glänzenden Dachsteinen in den RAL-Farbgruppen rot oder braun sowie der RAL-Farbe anthrazitgrau oder mit Dachbegrünungen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Holz- und Metallabdeckungen zulässig.
- Garagen sind in der Farbe und Materialität der Fassadengestaltung des jeweiligen Hauptgebäudes auszuführen. Carports sind in offener Holzkonstruktion oder mit einer an den Hauptbaukörper angepassten Farbgestaltung und Materialwahl auszuführen.
- Fassaden und Dächer von Doppel- und Reihenhäusern sind in Material- und Farbgebung gleich zu gestalten.

Empfehlungen

- Von sehr hellen oder sehr dunklen, sand-farbenen, grauen oder blauen Töne und auch harten Kontrasten zwischen den eingesetzten Farben für die Hauptfassaden wird abgeraten.
- Die Farben sollen aus einem natürlichen, regional üblichen erdfarbenen Farbspektrum ausgewählt werden.
- Das Farbspiel der verklinkerten Wände sollte sich aus helleren und dunkleren Nuancen aus dem selben Farbspektrum zusammensetzen.

Gestaltungsziele

Für ein einheitliches und regionstypisches Erscheinungsbild der Klimaschutzsiedlung wird ein Gestaltungsrahmen für die Materialwahl und Farbgestaltung der Gebäude vorgegeben. Innerhalb dieses Rahmens ist eine individuelle Gebäudegestaltung möglich.

Für Hauptfassaden und die Dacheindeckung wird ein Farb- und Materialspektrum vorgeschlagen, aus dem Bauherren ihre individuelle Auswahl treffen können. Darüber hinaus sollen Nebenanlagen und Gebäude eine gestalterische Einheit bilden.

Verbindliche Festsetzungen

Sämtliche Gebäude im Plangebiet werden mit Klinker-/Sicht-/Verblendmauerwerk verkleidet. So erhält das Wohngebiet einen regionstypischen, ländlichen Stil. Farbbeispiele für Klinker sind nebenstehend abgebildet. Es handelt sich bei den Farben um eine Auswahl von Tönen aus den RAL-Farbgruppen rot und braun. Durch die raue Oberfläche der Klinkerfassaden soll eine lebendige Fassadenoptik entstehen. Untergeordnete Fassadenteile können bis zu 20 % der jeweiligen Wandflächen auch in hellem Putz, Holz, vorge-wittertem Metall oder als Solarpaneelen ausgeführt werden.

Für die Dachflächen der Gebäude besteht die Möglichkeit zwischen Solaranlagen, nicht glänzenden Dachziegeln in den RAL-Farbgruppen rot oder braun sowie der RAL-Farbe anthrazitgrau oder Dachbegrünung zu wählen. Die Möglichkeit Solaranlagen zu errichten, ist eine wichtige Eigenschaft von Klimaschutzsiedlungen. Vor dem Hintergrund der Klimaoptimierung sind auch Dachbegrünungen möglich. Für untergeordnete Bauteile (Vorsprünge, Vordächer o.ä.) sind zudem auch Holz- und Metallabdeckungen zulässig.

Für die Garagen gilt es, diese in Materialwahl und Farbgestaltung an das jeweilige Hauptgebäude anzupassen bzw. die Materialien und Farben wiederaufzugreifen. So sollen

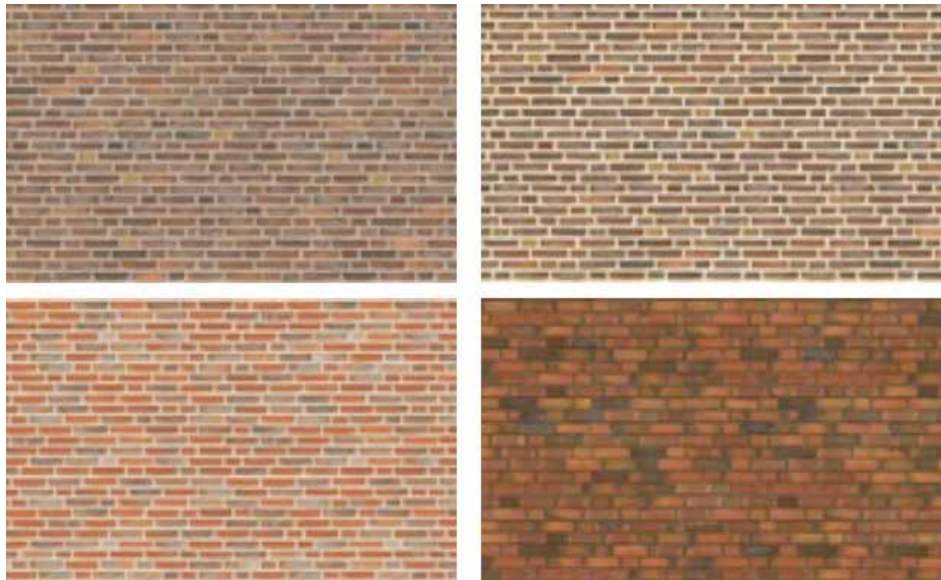


Hauptgebäude und Garage/Nebenanlage eine gestalterische Einheit bilden. Carports dürfen in offener Holzkonstruktion oder mit einer an den Hauptbaukörper angepassten Farb- und Materialgestaltung ausgeführt werden.

Für Fassaden von Doppel- und Reihenhäusern ist gewünscht, dass diese ein gemeinsames Farb- und Materialkonzept zu wählen. Doppel- und Reihenhäuser sollen eine gestalterische Einheit bilden.

Weitergehende Empfehlungen

Sehr helle oder sehr dunkle Klinker, also etwa weiße, elfenbeinfarbene oder auch dunkelgraue oder -braune Fassaden stören den Gesamteindruck in der Siedlung und sind nicht erwünscht. Ebenso entsprechen Sand-farbene, graue oder auch blaue Farbtöne oder Klinker mit einem entsprechend hohen Farbanteil aus



Farbbeispiele Klinker

diesen Farbspektren nicht dem gewünschten Bild für die Klimaschutzsiedlung Freckenhorst.

Hellere oder dunklere Nuancen sollen aus einem regional üblichen erdfarbenen Farbspektrum ausgewählt werden. Farbnuancen entstanden früher aus unterschiedlichen Brenntemperaturen und Ausgangsmaterialien der Klinker. Es ist gewünscht, dass diese regionstypischen Farbkombinationen verwendet werden, es sollen keine zu harte, unnatürliche Kontraste zwischen

den Häusern und innerhalb der Fassaden entstehen.

Ziegel aus unterschiedlichen Farbspektren, also etwa dunkelrote Ziegel in Kombination mit ockerfarbenen oder blaugrauen Ziegeln ergeben ein unruhiges Farbbild der Fassaden. Farbkombinationen sollten daher aus einem Farbspektrum gewählt werden - also etwa dunkelrot in Kombination mit ockerrot und rotbraun oder rotbraun in Kombination mit ockerfarbenen und dunkelbraunen Ziegeln.

Energietechnik am Gebäude

Festsetzungen im Bebauungsplan

- Festsetzung der Firstrichtung in Ost-West-Richtung

Zusätzlich sind in die Kaufverträge Regelungen zur jeweiligen Ausführung der Einzelbaukörper unter energetischen Gesichtspunkten aufgenommen worden.

Empfehlungen

- Verwendung dachintegrierter Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen
- Bündiger Abschluss der Anlagen an den Dachkanten (bzw. der Dachkante)
- Eingliederung von Fassaden-Solaranlagen in das Gestaltungsmuster der Fassade
- Auch die Aufstellung von Solaranlagen auf Garagen und Carports ist möglich
- Sonstige technische Elemente: Aufstellung im Garten oder Orientierung der Farbe an den Dach-/ Fassadenfarben

Gestaltungsziele

Um die energetischen Anforderungen an die Gebäude zu erfüllen, ist es ggf. notwendig, technische Elemente an Fassaden und Dächern aufzubringen.

Eine übermäßige Materialien- und Formenvielfalt der technischen Elemente kann das Erscheinungsbild einer Siedlung empfindlich stören, auch für den Fall, dass die sonstigen Gestaltanforderungen bestehen. Ziel ist es, die energietechnischen Anlagen, aber auch weitere technische Anlagen, als Elemente der Fassade und der Dachgestaltung in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Verbindliche Festsetzungen

Für die Dachfirste in den WA 1 (teilweise) bis WA 5 wird im Bebauungsplan eine Ost-West-Ausrichtung festgesetzt. Diese Ausrichtung gewährleistet, dass die solare Strahlungsenergie mit möglichst geringen Verlusten genutzt werden kann.

Weitergehende Empfehlungen

Die am häufigsten verwandte Anlagenart stellen Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf Dächern dar. Weit verbreitet ist es, die Photovoltaikmodule aufzuständern und mit einem Trägergestell auf dem bereits gedeckten Dach zu befestigen. Die separat aufgeständerten Elemente erzeugen jedoch ein ästhetisch eher unansprechendes Bild sowie eine unruhige Dachlandschaft.

Empfohlen werden daher dachintegrierte Photovoltaik-Anlagen: Hier ersetzen die Module die Dachziegel vollständig. Möglich ist es auch, die gesamte Dachhaut mit Modulen zu überziehen oder Photovoltaikdachziegel zu verwenden. Diese haben keinen Aluminium-Rahmen und überlappen wie herkömmliche Ziegel, wodurch die Dichte gewährleistet wird. Insgesamt spricht für beide Lösungsvarianten dachintegrierter Photovoltaik-Anlagen ihre gefällige Optik.

Gute Lösungen bieten generell auch empfehlenswerte Dach- und Fassadensysteme in Elementbauweise, die Kollektoren, Solarmodule, Dachelemente, Fenster und Fassaden vereinen. Diese sollten jedoch möglichst an den Dachkanten abschließen, um ein einheitliches Bild zu erzeugen.



Werden Photovoltaik- oder Solarthermielelemente an Fassaden angebracht, sollen diese auch als untergeordnete Fassadenteile in die Gebäudeplanung einbezogen werden und sich an anderen Fassadenelementen orientieren bzw. sich ihnen unterordnen (etwa Bündigkeit mit der Fensterlaibung).

Darüber hinaus sollte darauf geachtet werden, dass das Gestaltbild nicht durch sonstige technische Elemente beeinträchtigt wird (Wärmepumpen, Antennen und Satellitenschüsseln o.ä.). Es wird empfohlen, diese Anlagen im Garten oder auf Nebengebäuden aufzustellen. Ist ein Anbringen auf dem Dach oder an der Fassade in technischer Hinsicht unbedingt notwendig, sollte die Anlage in einem jeweils angepassten Farbton gewählt werden.

Garagen, Abstellräume und sonstige Nebenanlagen

Festsetzungen im Bebauungsplan

- Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder innerhalb der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports/ Gemeinschaftstellplatzanlagen sowie deren Zufahrten
- Ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz- und Garagenzufahrten sind zulässig
- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze: im seitlichen Bauwuch der Hauptgebäude im Erdgeschoss durch Garagen/Carports in einer Tiefe von maximal 3,0 m
- Müllbehälter außerhalb des Garagenbaukörpers/Carports sind durch Hecken, begrünte Rankgerüste oder Einhausungen aus Holz, Putz, Metall oder Klinker-/Sicht-/Verblendmauerwerk der direkten Einsicht vom Straßenraum zu entziehen
- Gartenhäuser außerhalb des Garagenbaukörpers/Carports sind in einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Verkehrsfläche zu errichten, die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen
- Garagen und Carports parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Verkehrsfläche zu errichten, die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen

Empfehlungen

- Nebenanlagen, mit Ausnahme von Gartenhäusern sollen in den Garagenbaukörper/Carport integriert werden
- Eine Dachbegrünung für Nebenanlagen ist empfehlenswert
- Nachbarn sollten sich bezüglich aneinandergrenzender Nebenanlagen aufeinander abstimmen.

Gestaltungsziele

Gestaltungsziel ist es, sämtliche Nebenanlagen, also z.B. Garagen, Abstellräume und Standorte für Müllbehälter sowie Carports in das Gesamtbild der Siedlung einzugliedern.

Ein Gestaltungsspielraum für Bauherren soll bestehen bleiben. Es muss jedoch verhindert werden, dass die Nebenanlagen wie Fremdkörper in der Siedlung wirken.

Verbindliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht für Garagen und Nebenanlagen Flächen vor bzw. erlaubt sie innerhalb der überbaubaren Bereiche (Baugrenzen). Diese Festsetzung dient dazu, die Verschattung von Gebäuden möglichst gering zu halten.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist im seitlichen Bauwuch bis zu 3,0m zulässig. Das bedeutet, dass die Baugrenze nur neben den Gebäuden für die Errichtung von entsprechenden Nebenanlagen, Garagen und Carports überschritten werden darf.

Müllbehälter stören die Wahrnehmung und Gestaltung des öffentlichen Raumes. Einzel- freistehende Müllbehälter (also nicht in die Garage oder den Carport integrierte Standorte) sollten daher durch Hecken, begrünte Rankgerüste oder Einhausungen aus Holz, Putz, Metall oder Klinker-/Sicht-/Verblendmauerwerk der Einsicht vom Straßenraum entzogen werden.

In einem Streifen von 1,0 m entlang der Straßen und Fuß-/Radwege sind auf den privaten Grundstücken Gartenhäuser, Garagen, Carports ausgeschlossen. Diese Fläche ist mit Sträuchern und Hecken zu begrünen. Hierdurch soll ein grüner Siedlungscharakter entstehen.

Weitergehende Empfehlungen

Gewünscht ist, Nebenanlagen (z.B. Abstellräume), mit Ausnahme von Gartenhäusern, in den Garagenbaukörper/Carport zu integrieren oder direkt an diesen heranzubauen.

Empfehlenswert ist es zudem, die Dachflächen der Nebenanlagen zu begrünen, um so ein



grüneres Bild der Siedlung zu erreichen. Zudem speichern begrünte Dächer Regenwasser.

Sofern zwei Nebenanlagen oder Garagen direkt aneinandergrenzen, sollen sich die Nachbarn hinsichtlich der Gestaltung dieser Baukörper abstimmen.



Negativbeispiel: im Straßenraum abgestellte Mülltonnen

Gartenbereiche und Einfriedungen

Festsetzungen im Bebauungsplan

- Flächen für private Stellplätze, deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen
- Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereich gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten
- Einfriedungen sind nur aus Sorten gemäß Pflanzliste* bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. In die Einfriedung eingebunden oder auf der straßenabgewandten Seite angeordnet sind auch Kombinationen aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Holz mit max. 1,0 m Höhe möglich
- Im Randbereich der Grundstücke im Südosten des Plangebietes (WA 5, entlang Wareндorfer Straße und Nordfeld) ist eine mindestens 2,0 m hohe Hecke aus Sorten gemäß Pflanzliste* zu pflanzen (siehe markierte Flächen im Bebauungsplan). Im Zusammenhang mit dieser Hecke ist die Errichtung einer maximal 1,5 m hohen Mauer auf der jeweils straßenabgewandten Seite zulässig
- Bäume innerhalb der WA 2 bis WA 5 dürfen nur in einem Mindestabstand von 8,0 m vor der jeweiligen Fassade der Gebäude angepflanzt

werden. Die endgültige Wuchshöhe soll ein Verhältnis zwischen Baumhöhe zu Fassadenabstand von 1 zu 1,5 nicht überschreiten. Bäume und Sträucher, die höher als 8,0 m über die Geländeoberfläche wachsen, sind fachgerecht auf 8,0 m zurück zu schneiden.

* Die Pflanzliste ist auf der Planurkunde zu finden

Empfehlungen

- Empfohlen wird die Verwendung von klimaresilienten Strauch- und Baumarten
- Wahl von Baumarten mit hoher Lichtdurchlässigkeit des Geästes im Winter und einem möglichst frühen Blattabwurf im Herbst

Gestaltungsziele

Gehölze spielen sowohl für die Wohnqualität und die Durchgrünung eines Wohngebietes als auch für die Verschattung eine entscheidende Rolle. Die Gestaltung des eigenen Gartens ist eine individuelle Gestaltungsaufgabe. Dennoch sollten einige Aspekte berücksichtigt werden, um der Siedlung ein ansprechendes Gesamtbild zu geben und die Energieeffizienz der Gebäude nicht unnötig zu vermindern.

Verbindliche Festsetzungen

Wasser- und luftdurchlässige Materialien schützen die Bodenfunktionen. Die Zufahrten auf den Grundstücken sollen daher mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Die Vorgartenbereiche sollen zudem gärtnerisch und versiegelungsfrei gestaltet werden.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Hierbei ist eine Verbindung mit einem maximal 1,0 m hohen Zaun (auf der jeweiligen Innenseite der Hecken, also nicht zum Straßenraum) möglich. Die Hecken sind dabei aus den orts- und regionstypischen Sorten der Pflanzliste herzustellen. Im Südosten des Plangebietes müssen entlang der Westkirchener Straße und des Nordfeldes mind. 2 m hohe Hecken auf den Grundstücken errichtet werden. Diese sollen für die Bewohner einen Sichtschutz bieten und einen geschlossenen Eindruck der Siedlung von Außen vermitteln. Hier dürfen zudem maximal 1,5 m hohe Mauern auf der straßenabgewandten Seite errichtet werden.

Damit die Schattenwürfe der privat angepflanzten Bäume und Gehölze ebenfalls keine energetisch negativen Auswirkungen verursachen, dürfen sie nicht zu hoch wachsen. Der Abstand zwischen Baum und Fassade muss mindestens 8,0 m betragen. Die Bäume sollen so geschnitten werden, dass ihre Höhe höchstens 2/3 des Abstands zur Fassade beträgt (z.B. 6 m Baumhöhe bei 9 m Abstand zur Fassade) und 8 m nicht überschreitet.

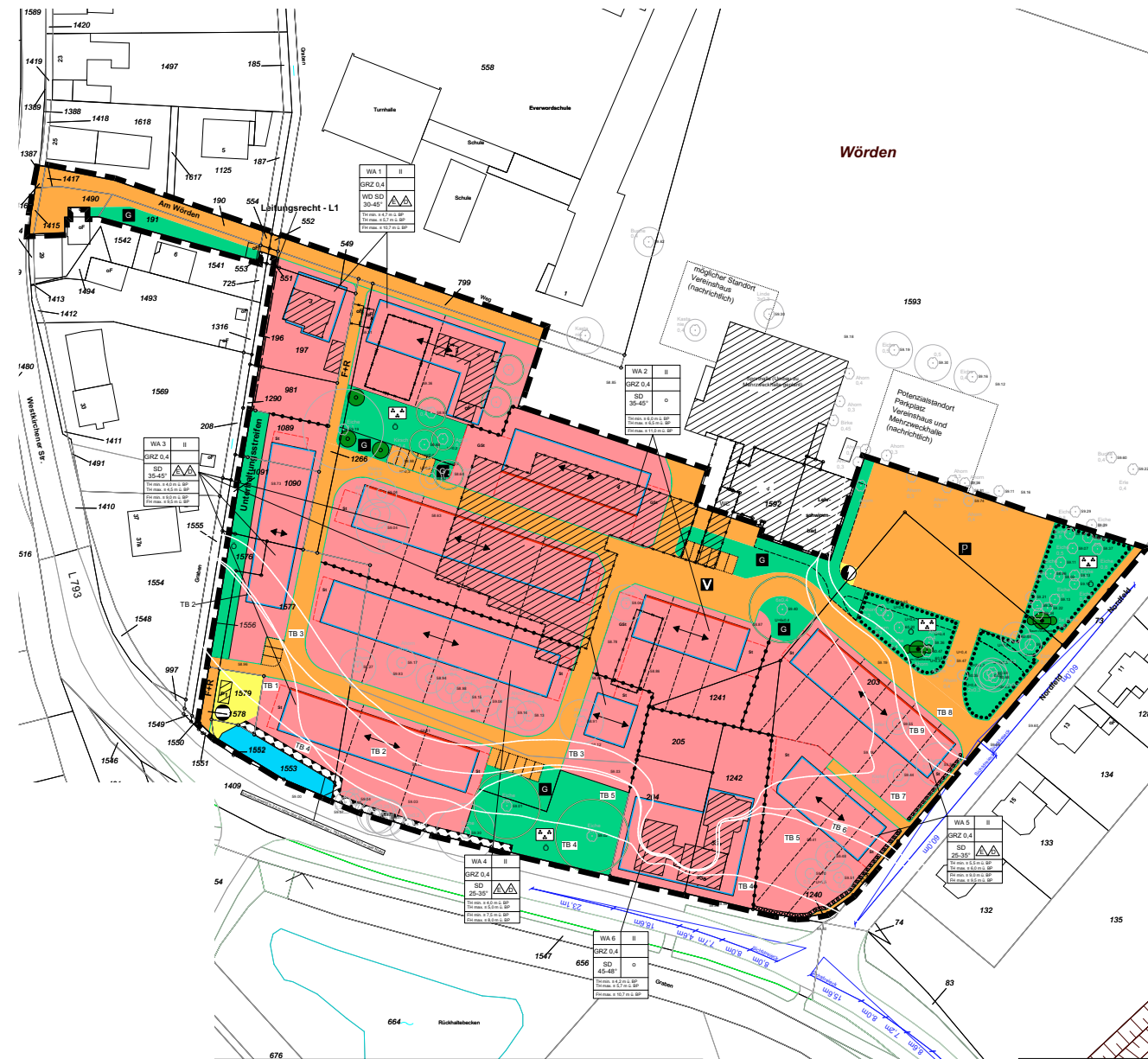


Für die Anpflanzung von Hecken und Bäumen im Plangebiet sind die Sorten der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzliste ist auf der Planurkunde zu finden.

Für wegfallende Bäume im Plangebiet werden durch die Stadt Wareндorf Ersatzpflanzungen im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes vorgenommen.

Empfehlungen

Klimaresiliente, also gegenüber klimatischen Extremereignissen besonders gut geschützte, Bäume, Strauch- und Heckenarten sind vorzuziehen, da hierdurch die Dauerhaftigkeit der Anpflanzungen sichergestellt werden kann. Die Bäume und Sträucher sollen gegenüber dem extremen Einfluss von Wind, Regen/Überschwemmung (hochstehendes Grundwasser) und Trockenheit geschützt sein und etwa aufgrund klimatischer Einflüsse absterbende oder umstürzende Bäume vermieden werden.



Bebauungsplan