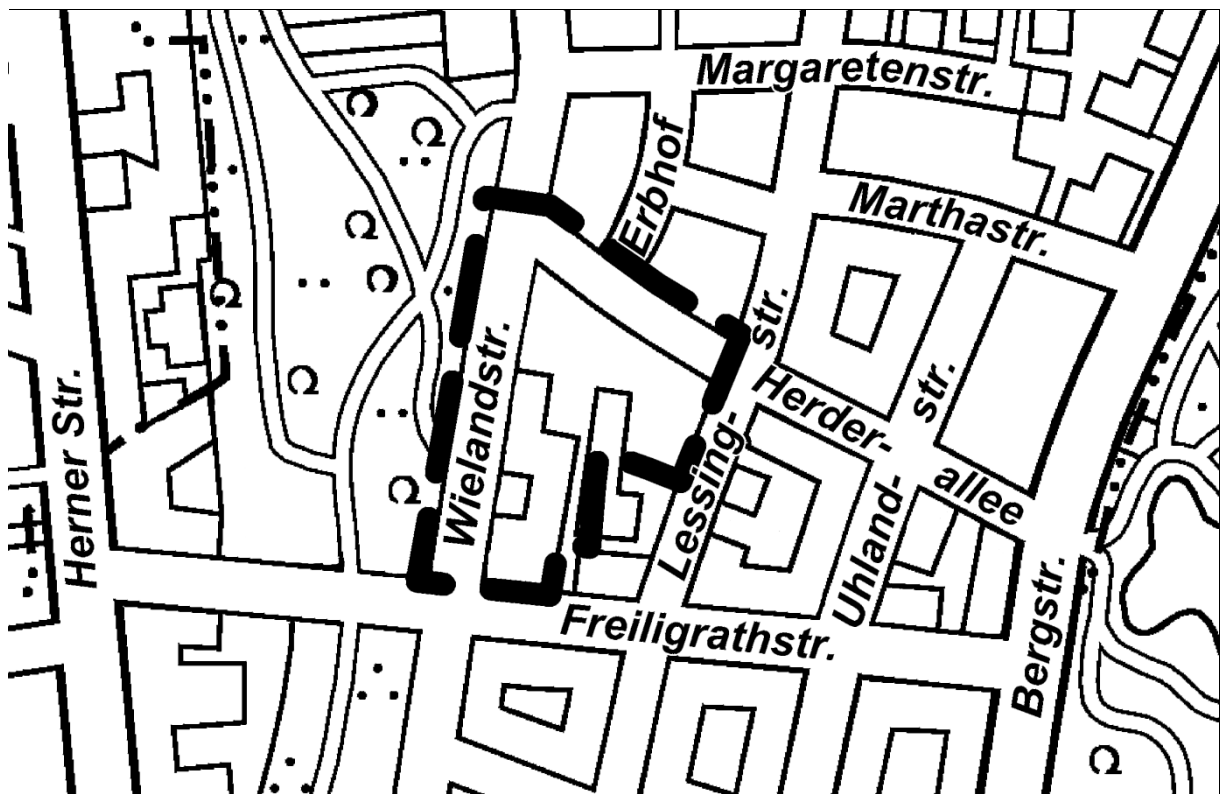


Gestaltungssatzung Nr. 981 G - Wielandstraße -

Stand: 05.06.2018



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Der Rat der Stadt Bochum hat in seiner Sitzung am 12.07.2018 auf Grundlage von § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung (SGV NRW 232) in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV NRW S. 90), die folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Das Gebiet der Gestaltungssatzung Nr. 981 G - Wielandstraße - befindet sich im Stadtparkviertel, welches zu den bevorzugten und hochwertigen Wohnstandorten im Bochumer Stadtgebiet zählt. Es zeichnet sich durch eine qualitätsvolle und stark durchgrünte offene, überwiegend ein- bis dreigeschossige villenartige Wohnbebauung aus. Die Gebäude sind meist in Massivbauweise errichtet und weisen Steildächer, überwiegend in Form von Satteldächern, Mansarddächern, Walmdächern und Kopfwalmdächern auf.

Wegen der baugeschichtlichen, städtebaulichen, stadtgeschichtlichen sowie künstlerischen und gartenbaukünstlerischen Bedeutung des Stadtparkviertels ist der überwiegende Teil bereits über eine Denkmalbereichssatzung unter Schutz gestellt.

Für das Gebiet dieser Gestaltungssatzung wurde ein Wettbewerb durchgeführt, um eine überzeugende städtebauliche Konzeption zu finden, die den hohen Ansprüchen, die die exponierte Lage des Wettbewerbsgebietes zwischen den zwei attraktiven Parkflächen innerhalb des Stadtparkviertels hervorruft, gerecht wird.

Mit der Gestaltungssatzung Nr. 981 G - Wielandstraße - sollen für den Geltungsbereich des gleichnamigen Bbauungsplanes detaillierte Regelungen zur Durchführung baugestalterischer Absichten, die zugleich Lage und Umfeld des Plangebietes Rechnung tragen getroffen werden.

Die Erscheinungsform der Gebäude und des Außenraumes trägt erheblich zur Adressbildung des Gebietes bei. Architektur ist damit nicht nur Privatangelegenheit, sondern hat auch eine öffentliche Seite. Um die Attraktivität des Baugebietes an diesem hochwertigen Standort auch langfristig sicherzustellen, sind Leitlinien für die Außenwirkung sinnvoll, die die bauliche Vielfalt ordnen. Die Gestaltungssatzung soll den eigenständigen Charakter des Wohngebietes mit seiner unverwechselbaren Identität sicherstellen, um die verwendeten gestalterischen Elemente auch langfristig zu sichern. Hierdurch entstehen für die Bewohner gestalterisch aufeinander abgestimmte Nachbarschaften, die nicht nur die Wohnqualität erhöhen, sondern auch zur Werterhaltung von Immobilien beitragen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Nr. 981 G - Wielandstraße - ist durch Umrandung im Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzt. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Das Satzungsgebiet liegt im Stadtbezirk Bochum-Mitte im Bereich des Stadtparkviertels. Es wird begrenzt durch
 - das Schmechtings Wiesental im Westen,
 - die Freiligrathstraße bzw. private Grundstücke im Süden,
 - die Lessingstraße bzw. private Grundstücke im Osten und
 - die Herderallee im Norden.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle Vorhaben, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung genehmigungsbedürftig sind. Sie gilt auch für Vorhaben, die nach der BauO NRW in der jeweils gültigen Fassung genehmigungsfrei sind, für die aber diese Satzung Regelungen trifft. Ferner gilt sie für Einfriedungen oder sonstige Vorhaben, die keine baulichen Anlagen sind, für die aber diese Satzung Regelungen trifft.

§ 3 Grundsätze der Gestaltung

- (1) Diese Satzung enthält folgende Anlagen:

Anlage 1:	Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Anlage 2:	Lageplan mit einer Übersicht der Fassadenausschnitte und deren Zuordnung zu den Gebäuden in den Quartieren A-D
Anlage 3:	zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Ansichten
Anlagen 4-13:	beispielhafte Fassadenausschnitte, die die Fassadenelemente (in den Anlagen mit A-R gekennzeichnet) darstellen und bezeichnen
Anlage 14:	Farbpaletten I und II bezogen auf das NCS-System

Die Anlagen 1-14 sind Bestandteil dieser Satzung.

- (2) Bauliche Erweiterungen, Anbauten und Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung nach Baustil, Materialwahl und Proportionen aus den ablesbaren Prinzipien der in Anlage 4-13 beigefügten Fassadenausschnitte zu entwickeln.

§ 4 Fassaden

- (1) Die Quartiere A bis D sind in der Anlage 2 eindeutig bezeichnet.

- (2) Fassaden in den Quartieren A bis C (Anlage 4-10)

1. Fassadenoberflächen:

Für alle Fassadenoberflächen die mit B, C, D, E, H, I oder R bezeichnet sind ist eine Putzfassade zu verwenden. Es sind Farbtöne aus der Farbpalette I (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.

2. Eingangsbereiche:

Die Eingangsportale (in den Anlagen mit N gekennzeichnet) sind aus hellem sandsteinfarbenem Naturstein mit Sockelausbildung herzustellen. Die mit P bezeichneten Sockel sind aus dunkelgrauem Naturstein herzustellen. Für den Sockel sind die Farben aus der Farbpalette II (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.

3. Akzentuierung:

Die zur Akzentuierung der Fassaden zu verwendenden gestalterischen Elemente sind in den Fassadenausschnitten dargestellt und folgendermaßen zu verwenden:

- Teilbereiche der Putzfassade sind mit Bossen zu akzentuieren (in der Anlage mit I gekennzeichnet) und farblich abzusetzen.
- Die Geschosse sind mit Gesimsen zu zonieren (in der Anlage mit B und H gekennzeichnet).
- Fenster sind mit Faschen zu errichten, die entweder positiv auftragen oder in Glattputz abzusetzen sind (in der Anlage mit D gekennzeichnet).
- Turmausbildungen sind mit einrahmenden Faschen an den Gebäudeecken (in der Anlage mit C gekennzeichnet) zu errichten.
- Eingangsportale sind mit einem Gesims aus Naturstein als oberen Abschluss zu errichten (in der Anlage mit M gekennzeichnet) und mit einer Abdeckung aus dunkelgrauem Naturstein bzw. mit einer Blechabdeckung zu fassen (in der Anlage mit K gekennzeichnet).
- Für eine farbliche Absetzung der Fassaden sind die Farben aus der Farbpalette I (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden. Eine Abstufung von helleren zu dunkleren Farbtönen muss absteigend von den Faschen über die Hauptfassadenanteile und Gesimse bis zu den Fassadenteilen mit Bossen und deren abschließenden Gesimsen erfolgen.

(3) Fassade im Quartier D (Anlage 11-13)

1. Fassadenoberflächen:

Für alle Fassadenoberflächen und Applikationen die mit R bezeichnet sind ist ein zweischaliges Mauerwerk mit einer Vormauerwerksschale aus Klinker zu erstellen. Die Fassade muss hinsichtlich Farbe und Format des verwandten Klinkers mit dem zu erhaltenden Fassadenteil entlang der Freiligrathstraße (siehe Anlage 2) harmonisieren. Es sind Farben aus der Farbpalette I (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden. Der jetzige Fassadenbestand weist eine rötliche Farbgebung auf. Fassadenoberflächen der Eingangsportale (in den Anlagen N bezeichnet), sind mit einer Verkleidung aus sandsteinfarbenem Naturstein herzustellen.

2. Akzentuierung:

Die zur Akzentuierung des Erscheinungsbildes der Fassaden zu verwendenden gestalterischen Elemente sind in den Fassadenausschnitten dargestellt und folgendermaßen zu verwenden:

- Faschenausbildungen (in der Anlage mit D gekennzeichnet) sind in Putz oder mit sandsteinfarbenem Naturstein herzustellen. Wird Putz verwendet sind die Farben aus der Farbpalette I (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.
- Die Gesimse unterhalb der Traufe (in der Anlage mit B gekennzeichnet) sind in sandsteinfarbenem Naturstein oder Putz zu erstellen. Wird Putz verwendet sind die Farben aus der Farbpalette I (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.

§ 5 Dächer / Dachaufbauten

- (1) Die Dächer und Gauben sind in den Fassadenausschnitten (Anlage 4-13) mit A und Q gekennzeichnet.
- (2) Die Dachformen sind im Bebauungsplan Nr. 981 festgesetzt und dem Übersichtsplan (Anlage 2) zu entnehmen. Die Dächer (in der Anlage mit A gekennzeichnet) dürfen nur

mit Dachziegeln oder Betondachsteinen gedeckt werden. Es sind die Farben aus der Farbpalette II (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.

- (3) Gauben (in der Anlage mit Q gekennzeichnet) sind aus einer metallischen Verkleidung mit einer glatten Eindeckung oder Stehfalz zu erstellen. Es sind die Farben aus der Farbpalette II (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.

§ 6 Fenster

- (1) Die Fenster sind in den Fassadenausschnitten (Anlage 4-13) mit J gekennzeichnet.
- (2) Um die Maßstäblichkeit der Fassadengliederung zu erhalten, sind vorhandene Fensteröffnungen beizubehalten. Das Zusammenfassen von Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern oder Einzelöffnungen ist nicht zulässig.
- (3) Es sind Kunststoff-, Aluminium- oder Holzfenster zulässig. Es sind die Farben aus der Farbpalette I oder II (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden
- (4) Fensterbänke sind aus Aluminium zulässig. Es sind die Farben aus der Farbpalette I oder II (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.

§ 7 Balkone und Terrassen

- (1) Die Balkonelemente (Balkonbrüstungen und Balkonstützen sowie Stabgeländer) sind in den Fassadenausschnitten (Anlage 4-13) mit E und F sowie G gekennzeichnet.
- (2) In den Quartieren A-C sind die Balkonbrüstungen (in den Anlagen mit E gekennzeichnet) und Balkonstützen (in den Anlagen mit F gekennzeichnet) in der Farbe gleich und in der Oberfläche harmonisierend herzustellen. Es sind die Farben aus der Farbpalette I (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.

Im Quartier D sind die Balkonbrüstungen (in den Anlagen mit E gekennzeichnet) mit Klinker zu verblenden, der hinsichtlich Farbe und Format mit dem zu erhaltenden Fassadenteil entlang der Freiligrathstraße (siehe Anlage 2) harmonisieren muss. Balkonstützen (in den Anlagen mit F gekennzeichnet) sind wie im Quartier A-C auszuführen. Es sind die Farben aus der Farbpalette I (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.

In den Quartieren A-D sind die Brüstungen (in den Anlagen mit E gekennzeichnet) auf halber Höhe (+/- 10 cm) des bauordnungsrechtlich geforderten Maßes, massiv (geschlossen) auszuführen. Auf den Brüstungen sind Stabgeländer zur Absturzsicherung (in der Anlage mit G gekennzeichnet) aus Stahl in den Farben dunkelgrau oder anthrazit zulässig, es sind die Farben der Farbpalette II (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.

- (3) Balkone und Terrassen dürfen weder verglast noch geschlossen werden.
- (4) Sichtschutzblenden im Bereich der Balkongeländer und Sichtschutzblenden auf den Balkongeländern sind unzulässig.

§ 8 Markisen

- (1) Es sind nur Markisen mit textilähnlicher Oberfläche zulässig. Sonstige an der Fassade angebrachte Balkonüberdachungen sind unzulässig.
- (2) Die Farben von Behang und Kasten sind in Anlehnung an das Farbspektrum der Hauptfassade zu erstellen. Metallisch glänzendes Material ist nicht zulässig. Es sind die Farben aus der Farbpalette I (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.

§ 9 Haustüren und Garagentore

- (1) Die Haustüren sind in den Fassadenausschnitten (Anlage 4-13) mit J gekennzeichnet.
- (2) Haustüren sind aus Aluminium oder Holz zulässig. Es sind die Farben aus der Farbpalette I oder II (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.
- (3) Die Garagentore sind im Fassadenausschnitt (Anlage 7) mit L gekennzeichnet.
- (4) Garagentore sind mit Farben aus der Farbpalette I oder II (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu beschichten.

§ 10 Vordächer

Vorgehängte Vordächer sind unzulässig.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Hochgartenbereiche sind mit verblendeten, Stützmauern aus hellem Naturstein oder daraufhin farblich angepassten Klinker (in den Anlagen mit O gekennzeichnet) in einer Höhe von maximal 1,00 m einzufassen. Es sind Farbtöne aus der Farbpalette I (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden. Darauf zulässig sind Zaun-/Geländerelemente (in der Anlage mit G gekennzeichnet), und Pfosten mit einer max. Höhe von 1,00 m. Zaun-/Geländerelemente sind transparent, als Stabgeländer, auszuführen und können sich vor den Hecken (s. äußere Begrünung) befinden. Zaun-/Geländerelemente sind in dunklen Farbtönen zulässig (die Farbe soll denen der übrigen Geländer, z.B. Balkone, entsprechen). Es sind die Farben aus der Farbpalette II (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.
- (2) Die Einfassung ebenerdiger Bereiche erfolgt
 - mit Hecken in einer Höhe von maximal 1,00 m (Gehölzauswahl siehe § 12) oder
 - als Mauer mit aufgesetzten Zaun-/Geländerelement und betonten Pfosten aus dem Material der Mauer in hellem Naturstein oder daraufhin farblich angepasster Klinker. Es sind Farbtöne aus der Farbpalette I (Anlage 14) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.

§ 12 Äußere Begrünung

Für Hecken- oder Strauchpflanzungen bis maximal 1,00 m Höhe steht folgende Gehölzauswahlliste zur Verfügung. In den im Bebauungsplan Nr. 981 festgesetzten Vorgartenbereichen sind die entsprechenden Festsetzungen zu berücksichtigen:

- Liguster (*Ligustrum vulgare*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
- Buchsblättrige Berberitze (*Berberis buxifolia*),
- Japanische Stechpalme (*Ilex crenata*).

§ 13 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten (Satellitenanlagen, Antennen, Photovoltaikanlagen etc.) sind an der straßenzugewandten Seite der Fassaden und Dächer unzulässig.

§ 14 Fahrradstellplätze

Überdachte Fahrradstellflächen sind in den im Bebauungsplan Nr. 981 festgesetzten Vorgartenbereichen unzulässig.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind Werbeanlagen im Sinne der Begriffsbestimmung der BauO NRW in ihrer jeweiligen Fassung.
- (2) In den Quartieren A-C sind Werbeanlagen unzulässig.
- (3) Im Quartier D sind Werbeanlagen gemäß § 13 Abs. 4 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Gewerbeeinheit ist maximal eine Werbeanlage zulässig.
- (4) Die maximale Größe von Werbeanlagen beträgt 3 m².
- (5) Freistehende Werbeanlagen sind nur im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 981 festgesetzten Vorgartenbereiche zulässig.
- (6) Die Einfassungen von Werbeanlagen sind an die Fassadenfarbe anzupassen oder in dunkelgrau auszuführen. Es sind die Farben aus der Farbpalette I oder II (Anlage 13) bezogen auf das NCS - Farbsystem zu verwenden.
- (7) Auslegerwerbung, Blink-, Lauf- und Wechselbeleuchtung ist unzulässig.
- (8) Das Verkleben von Fenstern zu Werbezecken ist unzulässig.

§ 16 Abweichungen

Für Abweichungen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung gilt § 73 BauO NRW.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs.1 Nr. 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann im Einzelfall gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

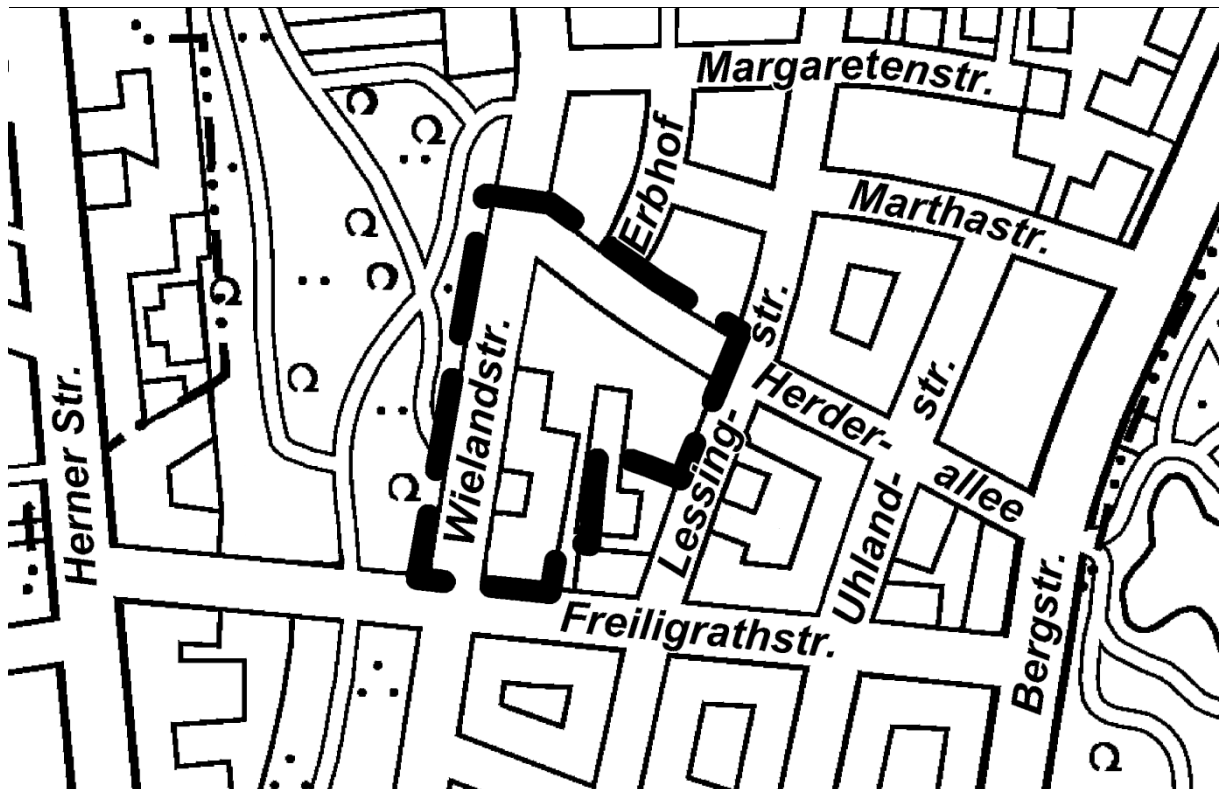
§ 18 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gestaltungssatzung Nr. 981 G - Wielandstraße -

Begründung

Stand: 05.06.2018



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

An die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 981 werden aufgrund der Lage im denkmalbereichgeschützten Stadtparkviertel besondere gestalterische Anforderungen gestellt. Daher wurde für die Fläche im Frühjahr 2015 ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt bei dem es galt, ein lebendiges Stadtquartier zu entwickeln, das eine hohe Wohnqualität bietet und sich in die Umgebung einfügt. Das im Wettbewerbsverfahren vorgelegte städtebauliche Konzept des Frankfurter Architekturbüros Mäckler Architekten entsprach diesen Anforderungen und wurde daher Grundlage des Bebauungsplanverfahrens.

Die Fläche des neuen Wohngebietes an der Wielandstraße befindet sich zurzeit in der Hand eines Eigentümers, der von der Relevanz der gestalterischen Qualität überzeugt ist. Um die gestalterische Qualität auch langfristig und unabhängig von künftigen Eigentumsverhältnissen im Plangebiet zu gewährleisten, wurde die Aufstellung einer Gestaltungssatzung beschlossen.

Diese nun vorliegende Gestaltungssatzung wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung, dem Grundstückseigentümer und dem Büro Mäckler Architekten erarbeitet. Im besonderen Fokus stand dabei das im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene historische Verwaltungsgebäude, dem eine besondere städtebauliche Bedeutung für das Quartier in seiner Anlage und Ausbildung des Baukörpers zukommt.

Mit einer Gestaltungssatzung nach § 86 Abs. 1 BauO NRW können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in bestimmten, genau abgegrenzten Teilen des Gemeindegebiets als Satzung erlassen. Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegt damit zukünftig die Änderung von Gebäuden oder baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht. Dies gilt insbesondere für die Änderung der äußeren Gestaltung. Diese Genehmigungspflicht umfasst aber auch einen Teil der ansonsten genehmigungsfreien Vorhaben nach § 65 BauO NRW, sofern sie die Intentionen dieser Satzung und deren Regulierungstatbestände berühren. Dies ist dann der Fall, wenn von dem jeweiligen Vorhaben eine optische Wirkung auf den öffentlichen Raum ausgeht

Es ist beabsichtigt, die besondere Gestaltung des Plangebietes, durch den Erlass einer entsprechenden Satzung mit Allgemeinverbindlichkeit auszugestalten. Mit der Gestaltungssatzung Nr. 981 G - Wielandstraße - sollen für den Geltungsbereich detaillierte Regelungen getroffen werden, die die besonderen gestalterischen Anforderungen an Lage und Umfeld des Plangebietes sichern.

Fassaden in den Quartieren A bis C (§ 4 Abs. 2)

Die Fassade nimmt die spezifischen Eigenschaften der benachbarten Bebauung auf und fügt sich mit ihrer gestalterischen Differenzierung harmonisch in das Stadtparkviertel ein. Die Wahl der hellen Fassadenfarbe unterstützt den freundlichen Ausdruck des Wohnquartiers und begünstigt mit der Abstufung zwischen den einzelnen Elementen die Vielschichtigkeit der Fassade. Das Erscheinungsbild der Fassaden wird akzentuiert, um einen eigenständigen Charakter mit unverwechselbarer Identität zu erzeugen. Die Betonung der Türme, z.B. über vertikale Faschen, unterstützt im Großen den Charakter der parzellierten Blockstruktur. Mit der Verwendung von Naturmaterialien in den Eingangsbereichen wird im Kleinen eine einladende Geste zu den Häusern formuliert. Die Gesimse schaffen eine dezente Betonung der Horizontalen und verbinden die einzelnen Elemente der Fassade miteinander. Dazwischen heben sich die Fenster über leichte Faschen von der Hauptfassade ab.

Fassaden im Quartier D (§ 4 Abs. 3)

Die Bestandsfassade des 1915 erbauten Verwaltungsgebäudes der VEW und der angrenzende Neubau bilden das Herzstück und den Eingang in das neue Quartier an der Wielandstraße. In Anlehnung an den zu erhaltenden Fassadenteil entlang der Freiligrathstraße verstärkt das Material und die Struktur der Fassade des neuen Baukörpers die Wirkung entlang der Freiligrathstraße. Die Fassade zur Wielandstraße orientiert sich an der ursprünglichen Gestalt des VEW Verwaltungsgebäudes sowie den Fassaden der angrenzenden Wohnbebauung und schafft einen Übergang zwischen Alt- und Neubau. Das Erscheinungsbild der Fassaden wird akzentuiert, um einen eigenständigen Charakter mit unverwechselbarer Identität zu erzeugen. Der Gebäudesockel entlang der Freiligrathstraße aus sandsteinfarbenem Naturstein ist vorhanden und so zu erhalten.

Dächer / Dachaufbauten (§ 5)

Dachflächen machen einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes aus und prägen damit zugleich das Gesamtbild des neuen Wohnquartiers und dessen Umgebung. Die Vorgaben zur Material- und Farbwahl der Dächer trägt zu einem harmonischen Erscheinungsbild des Quartiers bei. Die Festsetzung dient dazu, extreme Gestaltungselemente, die keinen Bezug zum Quartier und zur Umgebung aufnehmen und daher unerwünscht sind, zu verhindern.

Fenster (§ 6)

Fenster geben einem Gebäude Gesicht und Charakter. Das gilt sowohl für das äußere Erscheinungsbild, als auch für die innere Funktionalität. Die Harmonie zwischen Fassadenarchitektur und den Fenstern bestimmt den Gesamteindruck eines Hauses. Das Aufreißen der Fassade durch zusammenhängende Fensterbilder zerstört das Gesamtbild der Fassade und ist daher zu vermeiden.

Balkone und Terrassen (§ 7)

Balkone sollen als integraler Bestandteil des Gebäudes wahrgenommen werden. Daher erscheint es sinnvoll Balkonbrüstungen und Balkonstützen in der Materialität zusammenzufassen, die dazu noch in ihren wesentlichen Elementen in einer gleichen farblichen Gestaltung wie die Gebäudefassaden auszuführen sind. Die Ausführung massiver Brüstungen in etwa halber Höhe des bauordnungsrechtlich geforderten Maßes schafft dazu Privatsphäre für die Bewohner und sichert gleichzeitig die Möglichkeit eines ungestörten Ausblicks von den Balkonen. Die Balkone erfahren durch das Aufsetzen von Geländern auf die massiven Brüstungen gleichzeitig eine Reduzierung hinsichtlich einer ansonsten massiven Anmutung. Der Ausschluss von Sichtschutzblenden soll sicherstellen, dass eine einheitliche Fassadenoptik gewahrt wird und nicht einzelne, abweichende Akzente das Fassadenbild unharmonisch erscheinen lassen. Hierdurch bewirkte Eingriffe in die Privatsphäre werden gegenüber dem Wunsch zur Einhaltung eines einheitlichen Fassadenbildes zurückgestellt.

Markisen (§ 8)

Markisen werden im Gegensatz zu den Fassaden nicht von den Bauherren, sondern von den Bewohnern individuell hergestellt und können häufigen Erneuerungszyklen unterliegen. Daher erscheint es angemessen im Sinne einer einheitlichen Gestaltung die Farbauswahl von Behängen und Gestellen auf das Farbspektrum der Hauptfassade einzugrenzen. So wird

sichergestellt, dass das harmonische und zurückhaltende Gesamtkonzept in seiner Gesamtheit erhalten bleibt und Verschattungsanlagen untergeordnet wahrgenommen werden.

Haustüren und Garagentore (§ 9)

Hauszugänge sind jeweils zu den Straßenseiten ausgerichtet und sorgen für eine Adressbildung. Dahingehend wird darauf Wert gelegt, dass die Haustüren in Verbindung mit den Eingangsbereichen, einen besonderen, hochwertigen Eindruck wiedergeben.

Vordächer (§ 10)

Die Eingangsbereiche der Häuser erlauben eine zurückliegende Anordnung der Haustüren. Hierdurch entsteht Schutz vor Wettereinflüssen und die Möglichkeiten Klingel- und Sprechanlage sowie ggf. die Briefkastenanlagen ebenfalls geschützt anzubringen.

Die Eingangsbereiche tragen wesentlich zur Adressbildung bei. Durch Ihre reduzierte Formensprache in Verbindung mit einer hochwertigen Materialität entsteht eine hohe Eigenwirkung, die nicht durch weitere, vorkragende Elemente, wie beispielsweise vorgehängte Vordächer, beeinträchtigt werden sollen.

Einfriedungen (§ 11)

Die Hochgärten schaffen eine angemessene Wohnqualität und betonen den angrenzenden öffentlichen Raum. Mit der umlaufenden Zaun- und Heckenabgrenzung werden alle Quartiere gestalterisch zusammengefasst.

Äußere Begrünung (§ 12)

Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Straßenflächen im Bereich der festgesetzten Vorgartenflächen sind zwecks Aufwertung der Verkehrsflächen und zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität der Grünflächen Einfriedungen nur als heimische und standortgerechte Hecken zulässig.

Technische Aufbauten (§ 13)

Der Verzicht auf technische Aufbauten unterstützt die ruhige, dem Wohngebiet entsprechende (Fern-) Wirkung.

Fahrradstellplätze (§ 14)

Fahrradstellplätze werden überwiegend in den unteren Geschossen der Quartiere bereitgestellt. Einzelne Standflächen befinden sich zudem im Bereich der Innenhöfe, integriert in die dort entstehenden Freiräume. Innerhalb der Vorgartenzonen sollen lediglich nicht überdachte Besucherstellplätze vorgesehen werden.

Werbeanlagen (§ 15)

Werbeanlagen können dazu beitragen ein hochwertiges äußeres Erscheinungsbild von Gebäuden zu beeinflussen. Gebäude sind nach der Herstellung von Dauerhaftigkeit gekennzeichnet, Werbeanlagen dagegen unterliegen einem stetigen Veränderungsprozess durch Anpassungen an den Zeitgeist bzw. der Erneuerung im Rahmen einer Nutzungsänderung. Neben der Quantität spielt insbesondere die Qualität von Werbeanlagen eine besondere Rolle. Disziplin in der Außenwerbung unterstreicht daher den hochwertigen Charakter des Satzungsgebietes und trägt zu einem städtebaulich anspruchsvollen Erscheinungsbild bei.