

## **GESTALTUNGSSATZUNG**

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

**für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215.2**

**„Geistkamp“**

Zum Zwecke der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 215.2 „Geistkamp“ wurde gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) 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. 215.2 „Geistkamp“.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtteils Ostenfelde in der Gemarkung Ostenfelde, Flur 2 und 4.

Es wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch eine gerade Linie von der östlichen Begrenzung des Flurstückes 214, Flur 2 bis zur östlichen Begrenzung des Flurstückes 363, Flur 4 („Schürenbrink“);

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstückes 363, Flur 4 („Schürenbrink“) – tlw.;

Im Süden: durch die nördliche Grenze der „Eckestraße“ (L 793) - tlw.;

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 214, Flur 2 – tlw..

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die textlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 der BauONRW.

### **Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung**

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzenden vorhandenen Baustrukturen innerhalb Ostenfeldes 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 Bauherrn 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 stadtgesterischer 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 einheitliches 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 Sondergebiet gilt:

### **Werbeanlagen**

„Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind zulässig:

- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche,
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausreichen,
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und/oder Signalfarbe betrieben werden sollen.

Einzelanlagen bzw. freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Südseite des Baugebietes zulässig. Der Betrieb und Betriebsteile dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden. Anstrahlungen des Betriebes und Betriebsteilen zum Zwecke des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen) sind als Ausnahme zulässig.

Lichtmasten zur Ausleuchtung der Stellplatzanlage, die in ihrer Lichtdichte über den Werten der maximalen Lichtdichte der Straßenbeleuchtung liegen, 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 Juni 2004