

BEGRÜNDUNG

zur Gestaltungssatzung der Gemeinde Everswinkel
gem. § 81 Bauordnung NW für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 36 "Nördlich Gartenstraße"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit der Gestaltungssatzung ist im anliegenden Übersichtsplan kenntlich gemacht. Die wichtigsten städtebaulichen Gestaltungselemente -Stellung der Hauptbaukörper (Firstrichtung) und Dachneigung (38 bis 45°)- sind in den Bebauungsplan eingetragen. Die ebenfalls für dieses als nördliches Wohnquartier am Ortsrand geplante Baugebiet wesentliche Grünflächen- und Freiraumgestaltung ist zum Teil über Plansetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch geregelt. Auf den Bebauungsplan in der als Satzung beschlossenen Fassung der 1. Änderung sowie die Begründungen aus Juli 1991/November 1991 zum Ursprungsplan und vom 07.08.1992 zum Änderungsplan wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die in der Gestaltungssatzung geregelten Vorgaben sollen -zusammen mit den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch- einen Rahmen für die das Baugebiet prägenden Elemente bilden, der einerseits zur Gewährleistung eines im öffentlichen Interesse liegenden städtebaulich harmonischen Erscheinungsbildes für erforderlich gehalten wird, andererseits den Bauherren bzw. Architekten größtmögliche Freiräume zur Verwirklichung individueller architektonischer Vorstellungen beläßt.

Neben der Gebäudestellung und seinen Höhenabmessungen besitzen die Architekturelemente Dach, Wand, Garage und Einfriedung mit ihrer gestaltbestimmenden Wirkung den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild von Wohngebieten; die Regelungen hierzu sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen. Die der Satzung zugrundeliegenden Erwägungen werden nachfolgend im einzelnen dargestellt:

- Das Gestaltungselement Fassade wird insbesondere durch das Material bestimmt, das selbst bei unterschiedlicher Baukörperform eine übergeordnete Einheitlichkeit bewirkt. Daher wurde als Verblender der allgemein in dieser Region übliche unglasierte Klinker festgesetzt, auf Farbfestlegung wurde bewußt verzichtet.

Über die Möglichkeit, für Teilflächen andere Materialien zu verwenden, soll zum einen konstruktiv bedingten Erfordernissen Rechnung getragen werden, zum anderen bestimmten gestalterischen Vorstellungen der Bauherren. Die prozentuale Begrenzung dieser Materialien auf Teilflächen der Fassade soll gewährleisten, daß die Hauptwandflächen dominant bleiben.

- Das Dach prägt in Wohngebieten ein Gebäude am stärksten, seine bestimmenden Merkmale sind Form, Farbe und Neigung.

Das Vorherrschen einer möglichst einheitlichen Dachform bewirkt eine ruhige, zusammenbindende Wirkung. Das vorliegend festgesetzte Satteldach stellt die im Münsterland übliche, traditionelle sowie kostensparendste Dachform dar. Die bei der Bandbreite der zulässigen Neigungswinkel möglichen Dachaus- bzw. -aufbauten lassen eine optimale Dachraumnutzung zu; eine gestalterische Vielfalt wird nicht nur durch die zulässigen Abwalmungen, sondern auch durch unterschiedliche Ausbildung in Detailpunkten (Dachüberstand, Trauf- und Ortgangausbildung) ermöglicht.

Im nördlichen Planbereich ist wegen der dort auch zulässigen Doppelhausbebauung eine alternative Firstrichtung -entweder Nord-Süd oder West-Ost- realisierbar.

Zur Erhaltung einer möglichst geschlossenen Wirkung der optisch dominanten Dachflächen ist die Eindeckung grundsätzlich in rotem Material auszuführen, die Zulassung von Dacheinschnitten- und Aufbauten zur Wohnraumschaffung im Dachraum ist unter gestalterischen Gesichtspunkten nur insofern begrenzt, als ein Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang festgeschrieben wurde.

Anlagen zur Energieversorgung sollen unter Berücksichtigung umweltpolitischer Gesichtspunkte weitgehend zugelassen werden, wenn sie sich unter städtebaulichen/gestalterischen Gesichtspunkten nicht störend auswirken.

Eine Begrünung der Dächer wird ausdrücklich zugelassen.

- Die Höhenangaben sollen eine möglichst harmonische Höhenentwicklung der Gebäude sicherstellen. Über die Festsetzung der Traufhöhen in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse soll insbesondere im nördlichen Planbereich eine höhenmäßige Abstufung der Gebäude von Osten nach Westen erreicht werden; zudem soll auch in den Bereichen der eingeschossigen Bebauung gewährleistet werden, daß das jeweilige Dachgeschoß nicht mit überhohem Dremmel eine ungewollte Unruhe im Straßenbild hervorruft. Die aus den Traufhöhenfestsetzungen möglicherweise resultierenden Nutzungseinschränkungen im Dachraum sind unter Berücksichtigung der jeweils festgesetzten Geschossigkeit/Bauweise allenfalls geringfügig und schränken den Bauherren nicht über Gebühr ein.
- Für das Außenwandmaterial von Garagen und die Eindeckung geneigter Garagendächer gelten die für die Hauptbaukörper festgelegten Vorgaben entsprechend, da -wie oben bereits gesagt- das gleiche Material selbst bei unterschiedlichen Baukörperformen einen harmonischen Gesamteindruck zu schaffen vermag.

Carports können zugelassen werden, wenn über die festgelegte Materialwahl und eine Eingrünung sichergestellt wird, daß sie sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

- Einfriedungen, soweit sie vom öffentlichen Raum erlebbar sind, bilden einen wichtigen Beitrag für die Erscheinung eines Wohnbaugebietes; insbesondere die Gestaltung der Vorgartenbereiche -zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche- vermag das Straßenbild optisch zu beeinflussen.

Der Eindruck der geplanten aufgelockerten Bebauung, geprägt vor allem durch die über die festgesetzte Grundflächenzahl relativ großen Grünflächen eines jeden Grundstücks, soll auch in den Vorgartenbereichen deutlich werden; grundsätzlich soll hier eine Abgrenzung möglich sein, die jedoch nur in Form einer höhenmäßig begrenzten Hecke zulässig ist.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedung berücksichtigt die Möglichkeit, daß die Hausgärten/unbebauten Erholungsbereiche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin angeordnet werden können, was insbesondere bei den langgestreckten Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße wegen der dann erreichten Südlage der Grünflächen in Betracht kommt.

Über die Einfriedungsfestsetzungen wird eine hinreichende Abschirmung gegen Einflüsse von außen ermöglicht, die jedoch nicht den Eindruck einer massiven Abgrenzung erweckt; gleichzeitig wird über die Heckenfestsetzungen ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen, da eine unerwünschte Bodenversiegelung entfällt und über die festgesetzten einheimischen, standortgerechten Gehölze einheimischen Tierarten Nahrung und Nistmöglichkeiten gegeben werden.

Der Gemeindedirektor

Walter
-Walter-