

GESTALTUNGSSATZUNG & GESTALTUNGSFIBEL

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 132a DER STADT IBBENBÜREN

" WOHNEN AM AASEE "



GESTALTUNGSFIBEL

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132a

" Wohnen am Aasee "

der Stadt Ibbenbüren

INHALTSVERZEICHNIS

6	GRUSSWORT
8	Gestaltungssatzung - wozu?
10	Ibbenbüren - Das Hoch im Münsterland
12	Ziele und Pläne Stadtentwicklungsprogramm
14	EUROPAN 11
16	Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 132a
18	Wohntypologien
19	Dichte und Nutzung
20	Kettenhaus Hofhaus Reihenhaus
22	Mehrfamilienhaus
24	Sonderbausteine
26	Barrierefreiheit
28	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
30	Fassaden
32	Fenster und Hauseingänge Sonnenschutz
34	Dächer
36	Gestaltung der Freiflächen
38	Stellplatzanlagen
40	Technische Anlagen
42	Werbeanlagen
44	Verfahrenserläuterung
47	GESTALTUNGSSATZUNG
48	Abgrenzungsplan
57	Literaturempfehlung
58	Quellenangaben
59	Impressum

GRUSSWORT



Ulrike Poverlein
Geschäftsführerin | EUROPAN Deutschland
Deutsche Gesellschaft zur Förderung von Architektur,
Wohnungs- und Städtebau e.V.

Gemeinsam mit der Öffentlichkeit wurde 2010 ein Stadtentwicklungsprogramm erarbeitet, mit dem sich die Stadt Ibbenbüren den ökologischen, ökonomischen und demografischen Herausforderungen stellt und eine langfristige Leitlinie für die künftige Stadtentwicklung formuliert.

Unter dem Motto „Ibbenbüren muss sichtbar werden!“ war im Rahmen des European-Wettbewerbs im Jahr 2011 die junge Generation der Architekten und Planer in ganz Europa aufgefordert, die Außenwirkung der Stadt zu stärken, öffentliche Räume und innerstädtische Grünflächen zu qualifizieren und die lokale Identität mit zeitgemäßen Konzepten wiederzubeleben. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden anschließend in den Bebauungsplan „Wohnen am Aasee“ gegossen.

Wir beglückwünschen die Stadt Ibbenbüren und ihre Bürger zu dem großen Engagement, sich für eine nachhaltige, qualitativ hochwertige Stadtentwicklung einzusetzen.

Mit der vorliegenden Gestaltungssatzung wird die Bedeutung der gebauten Umwelt hervorgehoben und eine gestalterisch qualitätsvolle Entwicklung des Quartiers „Wohnen am Aasee“ auch über einen längeren Zeitraum durch unterschiedliche Bauherren und in verschiedenen Bauabschnitten gesichert. Die Gestaltungsfibel verdeutlicht mit ansprechenden Beispielen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes und leistet damit einen wertvollen Beitrag zur Baukultur im Münsterland.

Wir wünschen der Stadt Ibbenbüren und ihren Bürgern, dass das Quartier „Wohnen am Aasee“ mit seinen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zusammen mit den wunderbaren naturräumlichen Gegebenheiten die Stadt weithin sichtbar werden lässt!

Ulrike Poverlein
EUROPAN Deutschland

GESTALTUNGSSATZUNG - WOZU?

Zielsetzung einer Gestaltungssatzung **Gestaltungsfibel**

Die Steuerung der künftigen Stadtentwicklung bedarf spezifischer Handlungskonzepte sowohl auf der städtebaulichen wie auch architektonischen Ebene. Dabei müssen die baugestalterischen Belange und Entwicklungsinteressen der Gemeinden gesichert werden.

Gestaltungssatzungen helfen dabei. Sie stellen ein städtebauliches Instrument dar, das die künftige Gestaltung alter und neuer baulicher Entwicklungen im Interesse eines harmonischen Gesamteindrucks festlegt.

Dabei kann die Gemeinde aktiv auf das Stadtbild und die Gestaltung der Straßenräume, der Freiflächen, der baulichen Anlagen sowie der Werbeanlagen einwirken.

Gestaltungssatzungen umfassen ein breites Spektrum von städtebaulichen und architektonischen Vorgaben und bilden die rechtliche Grundlage für die Umsetzung dieser Vorgaben.

Gestaltungssatzungen sind örtliche Bauvorschriften mit räumlich begrenztem Geltungsbereich.

Wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung von Vorgaben ist die anschauliche Vermittlung der Inhalte der Gestaltungssatzung und intensiver Dialog der Akteure. Hier greift die Gestaltungsfibel.

Sie erläutert die Ziele und Vorstellungen der Gestaltungsmaßnahmen, hilft dabei die Inhalte der Satzung zu verstehen und verdeutlicht den Satzungstext an Hand von Projektbeispielen, Beispielbildern und Skizzen. Gleichzeitig stellt die Fibel eine weitergehende Erläuterung und Begründung der Satzung dar.

Sie enthält Anregungen und Empfehlungen zur Gestaltung von Fassaden, Dächern, Freiflächen, Stellplätzen, technischen und Werbeanlagen.

Sie ist ein Leitfaden für Investoren, Bauherren, Architekten und Fachplaner, der sie bei der Planung und Umsetzung begleitet und unterstützt.

IBBENBÜREN

Das Hoch im Münsterland

Die Bergbaustadt Ibbenbüren liegt im Norden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen nahe der Grenze zu Niedersachsen. Mit rund 51.000 Einwohnern ist sie, am Rand des Zentralraums Osnabrück, umgeben von den Gemeinden Mettingen, Westerkappeln, Tecklenburg, Saerbeck, Hörstel, Hopsten und Recke, die größte Stadt im Tecklenburger Land sowie die zweitgrößte im Kreis Steinfurt.

Ibbenbüren übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den angrenzenden ländlichen Raum und ist ein wichtiger Schul- und Wirtschaftsstandort.

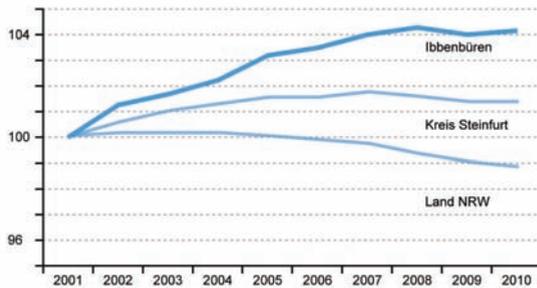
Die günstige Verkehrsanbindung, ein intaktes Ortsbild umgeben von attraktiven Kulturlandschaften sowie positive Beschäftigungsentwicklung führen gegenwärtig zu steigenden Einwohnerzahlen.

Doch ist die Region auch vom demografischen Wandel betroffen. Während die Bevölkerungszahlen in den nächsten Jahren kaum noch ansteigen werden und spätestens ab 2025 abnehmen, wächst die Zahl der Haushalte, insbesondere durch Zunahme der Single- und allein stehender Seniorenhaushalte, fortwährend weiter. Dabei steigt der Anteil der über 60jährigen auf rund 35%.

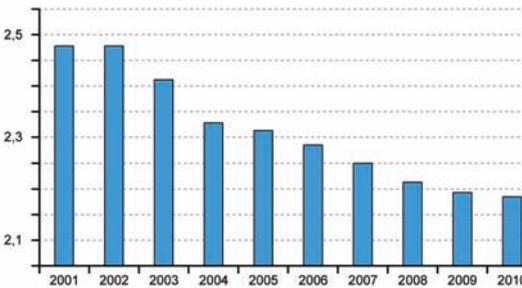
Dieser Herausforderung muss sich Ibbenbüren stellen.

Durch die attraktive Lage, landschaftsbezogene Freizeitangebote und als fahrradfreundliche Stadt ist Ibbenbüren ideal für junge Familien, aber auch für eine immer älter werdende Gesellschaft, die trotz ihres Alters aktiv bleiben möchte.

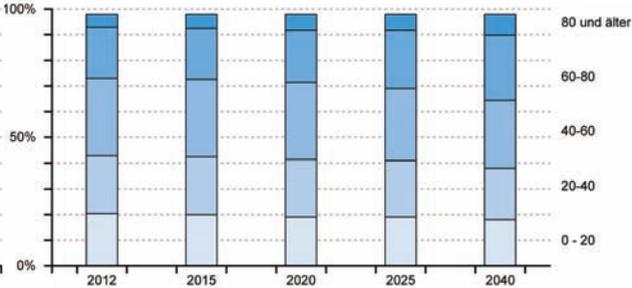
Dieses Potential muss durch städtebauliche Eingriffe, mittelfristige und langfristige Nutzungskonzepte, die zu einem Mittelzentrum im ländlichen Raum passen, gefördert, gestärkt und sichtbar gemacht werden.



Relative Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (2001-2010)
Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum gegenüber dem Kreis Steinfurt und dem Land NRW.



Haushaltsgrößen gemessen in Personen pro Wohneinheit.
Sinkende Haushaltsgrößen führen zu einer erhöhten Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten.



Altersstruktur / Bevölkerungsprognose
Durch den Anstieg der über 60 Jährigen bis 2040 auf etwa 1/3 der Bevölkerung steigt die Nachfrage nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen.



Ibbenbüren | Christuskirche



Ibbenbüren | Aasee

ZIELE UND PLÄNE

Stadtentwicklungsprogramm

Vor dem Hintergrund der ökologischen und demografischen Herausforderungen und nicht zuletzt den veränderten Arbeitsbedingungen bedarf es spezifischer Handlungskonzepte für die Steuerung der künftigen Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung.

In mehrjähriger, enger Zusammenarbeit mit Bürgern hat die Stadt Ibbenbüren in einem integrierten Stadtentwicklungsprogramm räumliche und thematische Schwerpunktbereiche und Ziele der künftigen Stadtentwicklung herausgearbeitet.

Insgesamt sind in 7 Handlungsfeldern 54 Oberziele erarbeitet worden. Diese stehen auf der offiziellen Internetseite der Stadt Ibbenbüren im Bereich Bauen&Verkehr/ Stadtentwicklung als Download bereit.

<http://www.ibbenbueren.de> → Bauen & Verkehr → Stadtentwicklung → Stadtentwicklungsprogramm

Nachfolgend werden fünf satzungsrelevante Ziele des Stadtentwicklungsprogramms aufgeführt:

- ▶ Zur Sicherung einer zukunftsfähigen Infrastruktur, die in der Randlage bereits von der Ausdünnung betroffen ist, ist vor allem die Aktivierung von Baulücken notwendig. Hierzu soll Wohnungsneubau künftig weitestgehend auf Grundstücken innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen.
- ▶ Ibbenbüren bietet gute Voraussetzungen als Wohnort für ältere Menschen und muss sich diesbezüglich mit vielfältigen Angeboten für die verschiedenen Gruppen von Senioren qualifizieren.
- ▶ Es sollen Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus entwickelt werden und neue Wohnformen wie z.B. Wohnprojekte als stabile Nachbarschaften gefördert und durch professionelle Akteure begleitet werden.
- ▶ Der Aasee soll zur Aufwertung der Kernstadt beitragen. Durch die zentrale Lage eröffnet sich eine Verbindung von Innenstadt und offener Landschaft. Der Aasee bietet insbesondere Potenziale als Freizeitstandort mit Gastronomieangeboten.
- ▶ Ibbenbüren ist Preisträgerin des European Energy Award®. Die Nutzung alternativer Energien soll stärker ausgebaut werden. Die Akzeptanz alternativer Energien kann durch ansprechende gestalterische Lösungen gesteigert werden.

EUROPAN 11

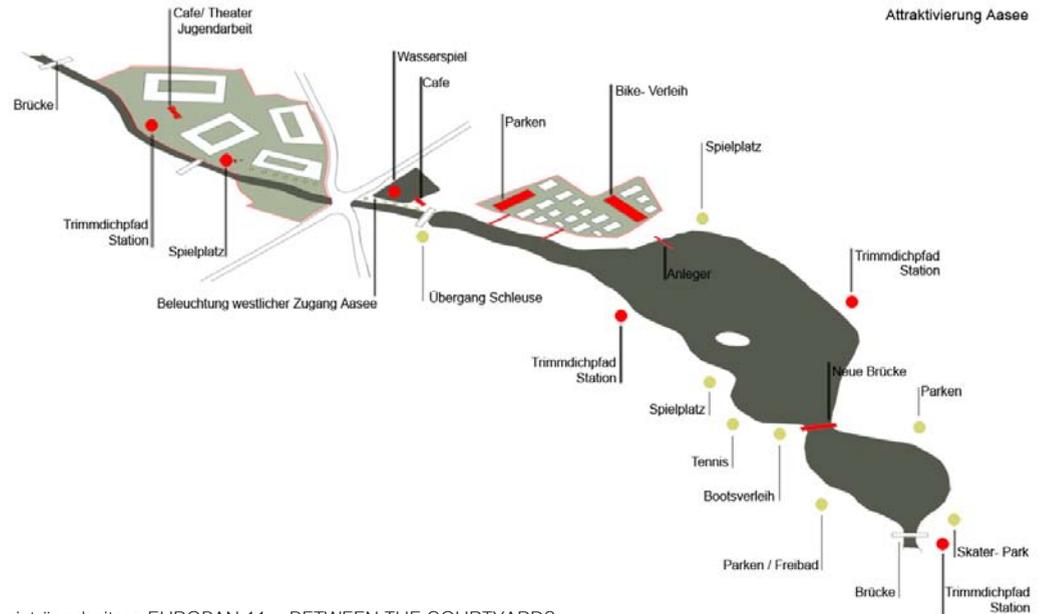
Eine Vision für die Stadt Ibbenbüren

Am 28. Februar 2011 startete EUROPAN 11, der größte europäische Ideenwettbewerb für Städtebau und Architektur, unter dem Thema "Städtische Gebiete und Lebensmodelle im Einklang - Welche Architektur für Nachhaltige Städte?".

Junge Architekten und Planer wurden aufgerufen, sich mit Fragestellungen der Stadtentwicklung auseinanderzusetzen und innovative Ideen und strategische Konzepte zur Zukunft der Stadt zu entwickeln. Im Mittelpunkt der Stadt Ibbenbüren stehen die Diekwiese und der Werthmühlenplatz.

Auf städtebaulicher wie architektonischer Ebene wurden Entwicklungskonzepte gesucht, die das Potenzial haben, sich den stetig verändernden Rahmenbedingungen anzupassen und gleichzeitig die charakteristische Identität der Stadt aufzugreifen.

Unter der Beachtung der Oberziele des Stadtentwicklungsprogramms sind Beiträge eingereicht worden, die ein nachhaltiges Wohn- und Arbeitsgebiet mit attraktivem Nutzungsmix in attraktiver Lage am Aasee anstreben.



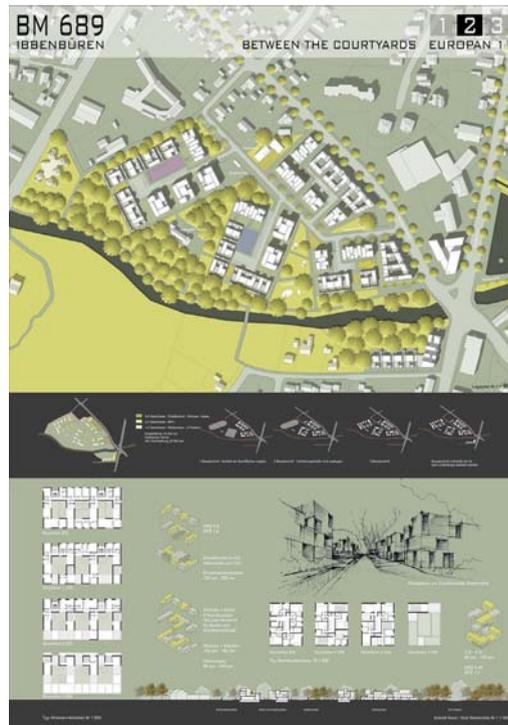
Preisträgerbeitrag EUROPAN 11 - BETWEEN THE COURTYARDS

Nähere Informationen unter:

<http://www.ibbenbueren.de> → Bauen & Verkehr → Stadtentwicklung → EUROPAN 11

http://www.europandeb.europandeb.com/europandeb11/europandeb11/sites/ibbenbueren_results.html

BETWEEN THE COURTYARDS



Preisträgerbeitrag EUROPAN 11

Bebauungsplan Nr. 132a

"Wohnen am Aasee"

Der Bebauungsplan Nr.132a "Wohnen am Aasee" setzt die wesentlichen Leitideen des 1. Preisträgers aus dem EURO-PAN 11 Wettbewerb in verbindliches Planungsrecht um.

Er umfasst den Bereich des ehemaligen städtischen Bauhofes an der Diekwiese sowie die bisher unbebauten Flächen bis an die vorhandene Bebauung im nördlichen Teil.

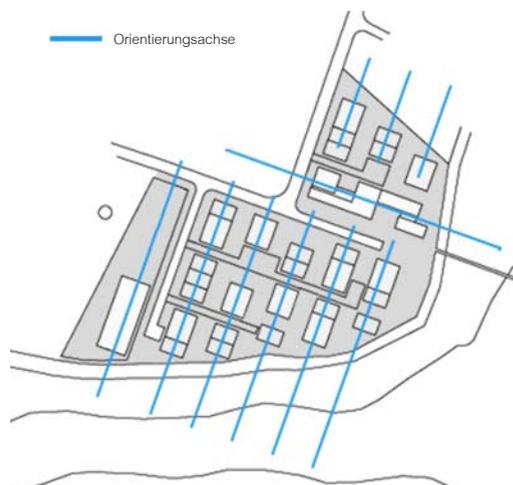
Der Bebauungsplan weist das Planungsgebiet als Wohngebiet aus. Mit der Schaffung von Wohnungen auf der Fläche des ehemaligen Bauhofes wird die nördlich angrenzende Wohnbebauung aufgenommen und weitergeführt und die vorwiegende Wohnfunktion des Stadtteils gestärkt. Die gewählte Form der Bebauung fördert die Erhöhung der Nutzungsdichte in unmittelbarer Nähe zum Aasee.

Innerhalb des Quartiers ist vorwiegend eine bis zu dreigeschossige Wohnbebauung in Form von Reihen-, Ketten- sowie Stadthäusern, aber auch Geschosswohnungsbau, vorgesehen. Damit soll in zentraler Lage die Schaffung von individuellen, qualitativ hochwertigen Wohnraum in verdichteter Bauweise ermöglicht und die Entwicklung neuer Wohnformen gefördert werden.

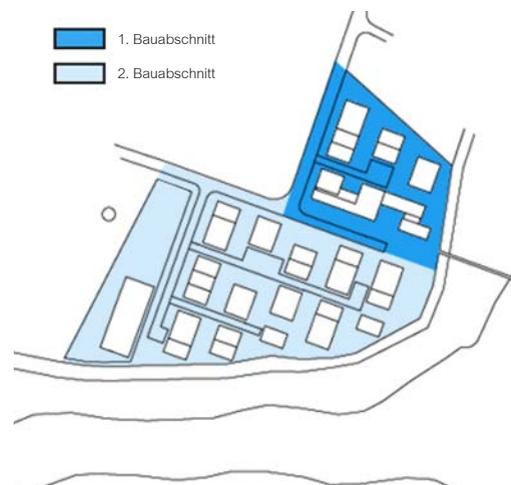
Das Erschließungskonzept berücksichtigt die bereits vorhandenen Wegeanbindungen. Hierbei wird die vorhandene Zufahrtsstraße Am Heidenturm axial bis zum Aasee verlängert und mündet in einen öffentlichen Platz mit Blickbeziehung zum Aasee. Entlang dieser Zufahrt und der weiteren Haupteerschließung sollen größere Baukörper (WA*) entstehen. Diese gliedern den Raum und bilden das "Rückgrat"

des neuen Quartiers. Als mögliche Nutzung ist ein Hotel, Betreutes Wohnen, Geschosswohnungsbau sowie Gastronomie und Kleingewerbe vorgesehen. Vielfältige Blick- und Wegeachsen zum Aasee verleihen dem neuen Quartier eine hohe Wohnqualität und werten dieses insgesamt auf.

Das Quartier ist von einer orthogonalen Bebauungsstruktur geprägt. Die Erschließung der Wohngebäude innerhalb des Quartiers soll von verkehrsberuhigten, Ost- West ausgerichteten Straßenstichen erfolgen. Abweichungen vom Erschließungskonzept unter Beachtung der architektonischen Qualität und Zielsetzungen der Gestaltungssatzung sind möglich. Das Gesamtareal soll in zwei Bauabschnitten entwickelt werden.



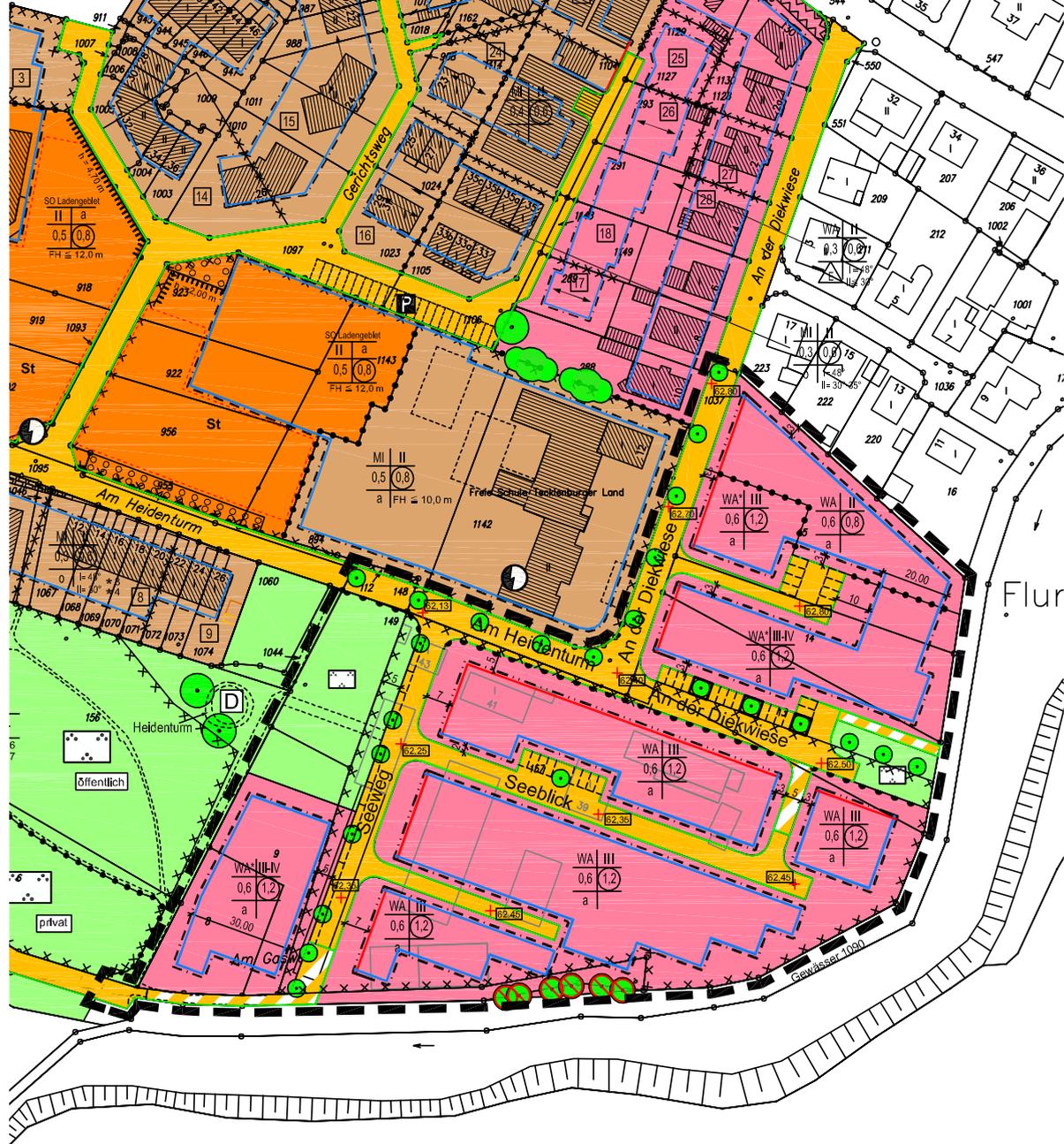
Gebäudeausrichtung



Bauabschnitte

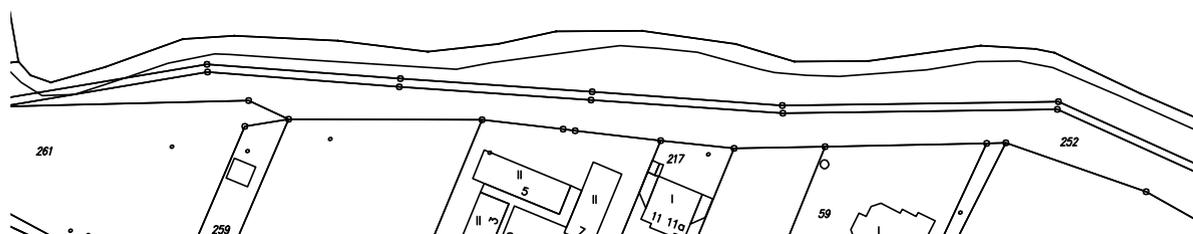


Erschließung



Flur 146

Bebauungsplan Nr. 132a
 "Wohnen am Aasee"
 Aufstellung - Entwurf o.M.
 Stadt Ibbenbüren



WOHNTYPOLOGIEN

Neu Wohnformen gesucht !

Betrachtet man die Herausforderungen, die an eine Stadt gestellt werden, unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels, so ist ein wesentliches Problem eine zunehmende Isolation im Alter, die durch eine Reduktion der Verwandtschaftssysteme verursacht wird. Daher ist es das Ziel, nicht nur durch den Ausbau der Pflege und Gesundheitsdienste auf die Problematik zu reagieren, sondern durch alternative Wohnformen diese steigende Bevölkerungszahl wieder aktiv in das gesellschaftliche Zusammenleben zu integrieren.

Hierbei sollen neue Wohnformen wie eine „Senioren-WG“ bzw. Gruppenwohnen, betreutes Wohnen oder Generationenwohnen verstärkt gefördert und ausgebaut werden. Die Nähe zum Aasee trägt dazu bei, dass dieser Standort ideal für einen aktiven und qualitativen Lebensabend ist.

Gleichzeitig steigt die Zahl der Singlehaushalte und kinderloser Paare kontinuierlich. Dies erfordert eine steigende Anzahl an kleineren Wohnformen, Einzimmer- bis Dreizimmerwohnungen.

Um auf die neuen Wohnformen reagieren zu können dürfen die Grundrisse keinem exakten Schema folgen. Vielmehr sollten neutrale flexible Gebäudeformen entstehen, die unterschiedliche Grundrissvarianten anbieten können. Über den Erstbezug hinaus muss es möglich sein die Grundrisse entsprechend den Wünschen der Nutzer zu verändern und anzupassen.

Das als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenes Quartier sieht Bebauung in Form von Reihen-, Ketten- so-

wie Doppelhäusern aber auch Geschosswohnungsbau vor. An dieser Stelle soll nicht nur verdichtete Bauweise entstehen, sondern auch Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus gefördert und aufgezeigt werden.

Die Umsetzung alternativer Wohnkonzepte oder Bildung von Baugemeinschaften wird seitens der Stadt unterstützt.

Dichte und Nutzung



Das Quartier ist geprägt von einer orthogonalen Bebauungsstruktur, die flexibel auf Art und Dichte der notwendigen Nutzung reagieren kann.

Angestrebt ist eine Durchmischung der Wohnungstypologien

Großmaßstäbliche Bausteine bilden das Rückgrat des Quartiers. Es kann eine minimale Dichte von Wohneinheiten in Form von Reihen- / Ketten- / oder Hofhäusern entwickelt werden.

In der Maximalen Dichte sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 3 Geschossen realisierbar.

- Gastronomie, Dienstleistung, Pflegedienst, Beherbergungsgewerbe, Kleingewerbe, Sozialeinrichtungen, Kultur, Wohnen
- Wohnnutzung, Mehrfamilienhäuser
- Wohnnutzung, Reihen-, Ketten-, Doppel-, Hof-, Einfamilienhaus

WOHNTYPOLOGIEN

Kettenhaus | Hofhaus | Reihenhaus

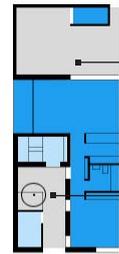
Bei der Grundrissgestaltung und Entwicklung der Reihen-, Ketten- und Hofhäuser muss Rücksicht auf die sich ständig verändernden Lebenskonzepte genommen werden.

Innerhalb einer Bautypologie sollte es möglich sein unterschiedliche Grundrissvarianten anzubieten. Auch die nachträgliche Teilung und der Zusammenschluss der Wohnungen innerhalb einer Einheit sollten ermöglicht werden. Es ist darauf zu achten, dass alle Wohn- und Schlafräume gut möblierbar sind.

Die Kinderzimmer und Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung nach Möglichkeit den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit diese Anordnung nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Bei der Planung und Ausstattung von Wohnungen ist auf Menschen mit Behinderung, insbesondere Rollstuhlfahrer, zu achten.

Grundrissbeispiele



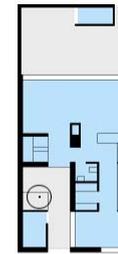
Privater Hofgarten

Vorhof Eingangsbereich
Gemeinschaftlich nutzbar



Geteilte Einheit, die im Bereich
des Treppenhauses wieder
zusammengeschaltet werden kann.

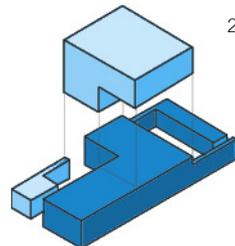
Ausführung der unteren Wohnung
als barrierefreie bzw.
rollstuhlgerechte Wohnung.



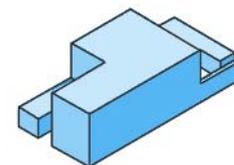
Maximale Flächenausnutzung



2 Zimmer Wohnung - 60m²
2 Zimmer Wohnung - 73m²



5 Zimmer Wohnung 150m²



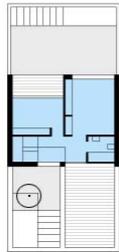
Grundrissbeispiele



Einheit mit großzügiger Dachterrasse



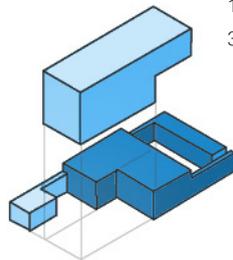
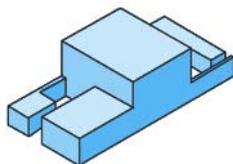
Geteilte Einheit für Mehrgenerationenwohnen



4 Zimmer Wohnung 130m²



1,5 Zimmer - 42m²
3 Zimmer - 100 m²



WOHNTYPOLOGIEN

Mehrfamilienhaus

Mehrfamilienhäuser sind je nach Bedarf kombinierbar. Von einem Treppenhaus sollten unterschiedlich große Wohnungseinheiten erschlossen werden. Raumhierarchien sollten vermieden werden. So können über den Erstbezug hinaus durch individuelle Möblierung andere Schwerpunkte gesetzt werden.

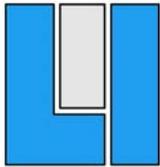
Bei der Grundrissplanung ist auch hier darauf zu achten, dass alle Wohn- und Schlafräume gut möblierbar sind und die Schlafräume nach Möglichkeit den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden.

Bei der Planung und Ausstattung von Wohnungen ist auf Menschen mit Behinderung, insbesondere Rollstuhlfahrer, zu achten. Die DIN 18040 (Norm Barrierefreies Bauen) in der gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.

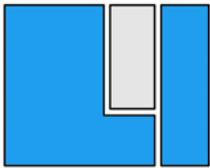


offene Grundrissgestaltung sowie
barrierefreier Übergang auf die Terrasse

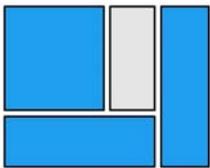
Grundrissbeispiele | Mehrfamilienhaus



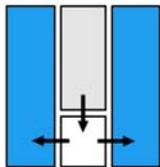
2 Spänner



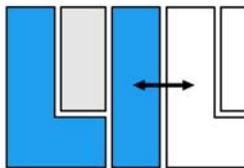
2 Spänner
mit unterschiedlich
großen Wohnungs-
grundrissen



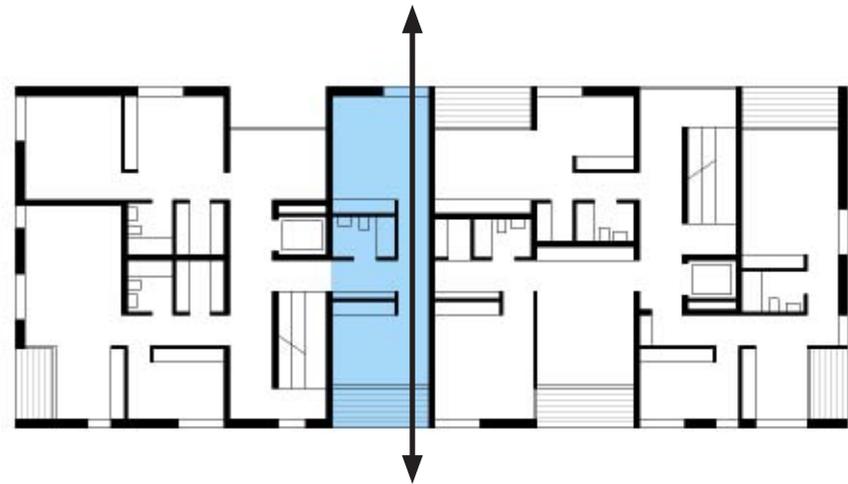
3 Spänner



Ausbildung von
Gemeinschaftsflächen



Grundrissausbildung
mit der Möglichkeit zur
späteren Wohnungs-
zusammenlegung.



- Vermeidung von Raumhierarchien
- Belichtung von mindestens 2 Fassadenseiten
- Offene Grundrissgestaltung
- Laubengängerschließung soll vermieden werden

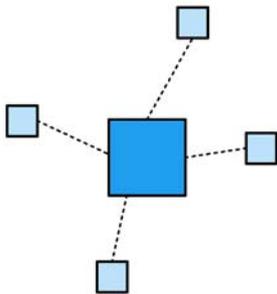


SONDERBAUSTEINE

Dienstleistung | Einzelhandel | Pflege | Hotel | Kleingewerbe

Entlang der Haupterschließung sollen größere Baukörper entstehen. Als mögliche Nutzung ist ein Hotel, Betreutes Wohnen mit Einheiten von 1-3 Zimmer-Appartements, Gastronomie und Kleingewerbe vorstellbar. Die Nähe zum Aasee trägt dazu bei, dass dieser Standort ideal für einen aktiven und qualitativen Lebensabend ist.

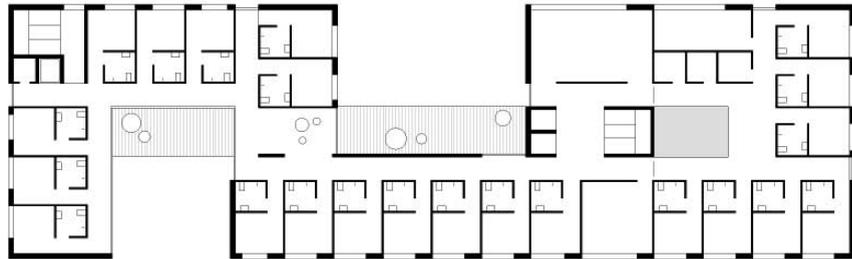
Um der Isolation im Alter entgegenzuwirken ist die Bildung einer "Senioren WG" oder generationsübergreifendes Wohnen denkbar. Hier teilen sich mehrere Wohnparteien eine gemeinsame Küche sowie einen gemeinsamen Wohnbereich. Sie besitzen jedoch weiterhin einen persönlichen Rückzugsbereich mit privaten Schlaf- und Sanitärräumen.



Diekwiese | Blick Richtung Aasee | Visualisierung Preisträgerbeitrag EUROPAN 11

Grundrissbeispiele

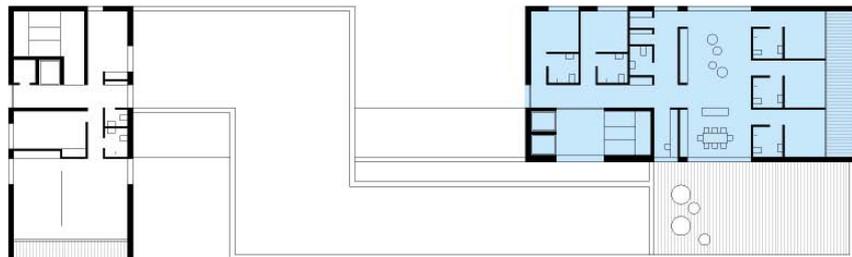
Nutzung als Hotel bzw. Pflege- oder Altenheim -
Laubengangschließungen sollen vermieden werden!



Grundrissalternative
Ausbildung von Wohnungsgrundrissen mit bis zu 4 Zimmern



Grundrissbeispiel
Senioren WG z.B. für 5 Personen mit eigenem Rückzugsraum



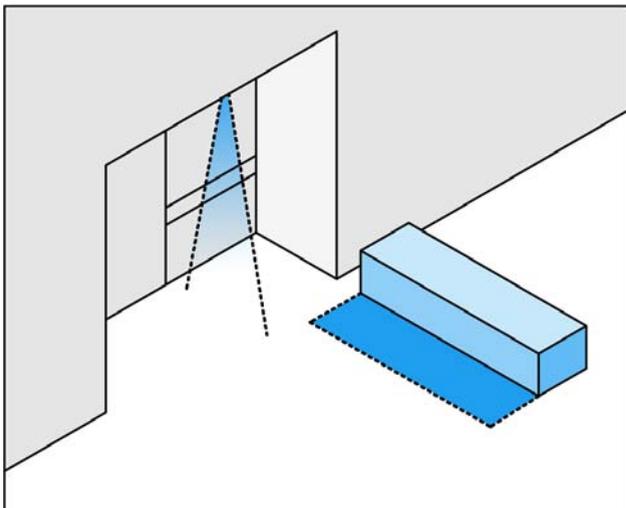
WOHNTYPOLOGIEN

Barrierefreiheit - frühzeitig beachten!

In Hinblick auf den demografischen Wandel ist bereits in der Planungsphase frühzeitig darauf zu achten, den künftigen Anforderungen im Wohnungsbau gerecht zu werden. Bei der Ausstattung von Wohnungen ist auf Menschen mit Behinderung, insbesondere Rollstuhlfahrer, zu achten. Die DIN 18040 in der gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.

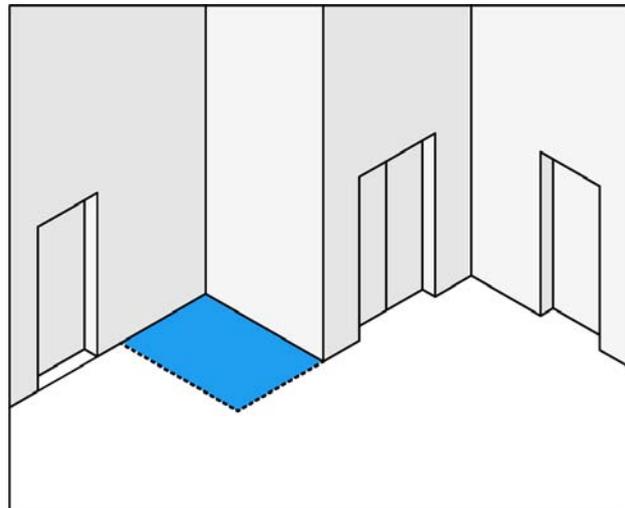
Eingangsbereich

- Sitzmöglichkeit am Haupteingang
- gut ausgeleuchteter Haupteingang
- Stufenloser Zugang zum Haus



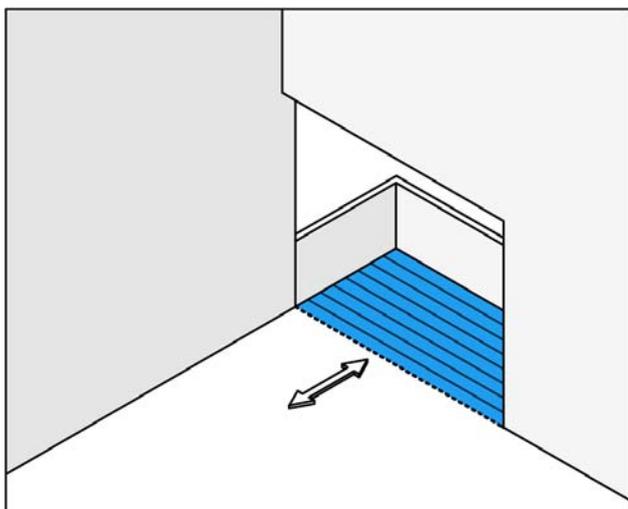
Treppenhaus

- Stellfläche im Treppenhaus für Kinderwagen, Rollator und Rollstuhl
- Bewegungszonen und Wendemöglichkeiten für Rollstuhlfahrer beachten



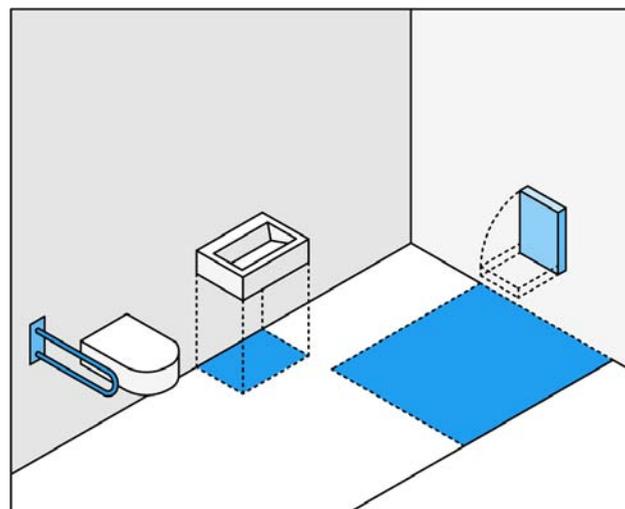
Austritte

- Barrierefreier Übergang zum Balkon und Loggia



Sanitärbereich

- Badezimmer ausreichend dimensionieren für nachträgliche Umrüstung zur barrierefreien Dusche
- Wandverstärkungen für spätere Befestigung von Haltegriffen und Sitzhilfen vorinstalliert
- Waschbecken unterfahrbar planen



ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Vorwort

Bauliche Maßnahmen aller Art sind gemäß der Gestaltungssatzung in der Weise auszuführen, dass die architektonischen und städtebaulichen Ziele gefördert und eingehalten werden. Insbesondere sind dabei die Größe und Formsprache der baulichen Anlagen, die Fassadengestaltung, die Fassadengliederung und die Ausführung der Fenster und Dächer maßgebend. Diese müssen sich nicht nur harmonisch in ihre Umgebung einfügen, sondern den modernen Nutzungsanforderungen entsprechen und als Ausdruck ihrer Zeit erkennbar sein. Als zeitgemäß wird eine klare kubische Formsprache mit Flachdach festgelegt. Die Gestaltungsfibel erläutert anhand von Beispielen, worauf sich die Gestaltungssatzung bezieht und dient der Illustration möglicher Lösungen.



Architekturbüro Brand | Beyer + Dier - Architekten | "Leben an der Donau" Ingolstadt



KCAP | Breevaarhoek | Gouda NL



FASSADEN

Fassadenfarbe | Fassadenmaterial

Die Fassade ist ein prägender Bestandteil eines Gebäudes und beeinflusst im hohen Maße das Stadt- und Straßenbild. Daher wird der Auswahl der Fassadenfarben bzw. Fassadenmaterialien ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Die Auswahl und die Farbgebung des Fassadenmaterials sollte sorgfältig und der Gestaltungssatzung entsprechend mit der unmittelbaren Nachbarbebauung abgestimmt werden. Hierfür ist frühzeitig eine Bemusterungstafel mit wichtigsten Materialien und Farben zusammen zu stellen.

Diese wird nach Bedarf mit dem Auswahlgremium und der Nachbarbebauung abgestimmt und sollte mindestens Angaben zu Fassadenmaterialien, Fassadenfarben, Fugenfarben, Fensterrahmen- und Sonnenschutzfarben enthalten.

Um einen positiven Einfluss auf den einheitlichen Gesamteindruck zu nehmen, werden in der Gestaltungssatzung Angaben zu den Fassadenfarben und Fassadenmaterialien getroffen und ein Leitmaterial festgelegt. Als Leitmaterial soll eine weiße Putzfläche in RAL9016, RAL9003 oder RAL9010 auf jeder Fassadenseite vorzufinden sein. Bei der Wahl des Akzentmaterials sind vorzugsweise regionale Produkte zu verwenden.

Um ein lebendiges Fassadenbild zu erzielen wird für die Fassadengestaltung eine Kombination aus zwei Farben und mindestens zwei Materialien festgelegt. Diese müssen in einem Verhältnis von 1/3 zu 2/3 auf jeder Fassadenseite eingesetzt werden. Die Kontrastwirkung der Farben und Materialien muss eindeutig erkennbar sein.

Alle Materialien sind möglichst in ihren natürlichen, dem Material entsprechenden Farben und Oberflächen auszuführen. Glänzende, grelle und reflektierende Materialien sind daher nicht zulässig. Abweichungen zum Verteilungsverhältnis unter Beachtung der architektonischen Qualität und Zielsetzungen der Satzung sowie Fassadenakzente aus hochwertigen Materialien sind denkbar.

Bei Reihen-, Ketten- und Doppelhäusern ist eine Abstimmung mit Nachbarn bezüglich gestalterischer und baulicher Formsprache zwingend notwendig.

Die gestaltungswirksame Fassadengliederung sollte ablesbar sein. Durch Fassadenabschnitte, Vor- und Rücksprünge, Einschnitte oder Terrassen, sollte eine Tiefenwirkung in der Fassade erreicht werden.



Fenster und Hauseingänge

Fensterformate und Hauseingänge sind fassadengestaltende und gliedernde Elemente und sollten dementsprechend sensibel betrachtet werden. Der Eingangsbereich muss entsprechend seiner herausragenden Bedeutung gestaltet werden. Material und Farbe der Fenster sind einheitlich zu wählen. Aus energetischen Aspekten und unter der Berücksichtigung von Menschen mit Behinderungen, insbesondere Rollstuhlfahrer, werden bodentiefe Fensterformate empfohlen. Auch die Rahmen der Fenster müssen sich in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen. Fensterrahmen, Absturzsicherungen und Türen sollten in hochwertigen Materialien ausgeführt und auf die Fassadenfarben abgestimmt sein. Eine einheitliche dunkle Fensterrahmenfarbe (anthrazit) wird empfohlen. Zu dicke Rahmenprofile sollten vermieden werden.



Foto: Mareel van der Burg
pasek.kuenzel architects | V12K0102 - Wohnhaus in Leiden NL



Sonnenschutz

Es ist darauf zu achten, dass die Sonnenschutzelemente sich in Farbe, Form und Material in die Fassade einfügen und deren Gliederung angepasst sind. Die technischen Vorrichtungen der Sonnenschutzelemente sind nach Möglichkeit bündig in die Fassade zu integrieren. Ist die Fassade und die Sonnenschutzelemente in Holz ausgeführt, so sollten die Holzfarben einander entsprechen.



DÄCHER

Dachneigung | Dachform

Die Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Wirkung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebauliche Gesamterscheinungsbild eines Quartiers.

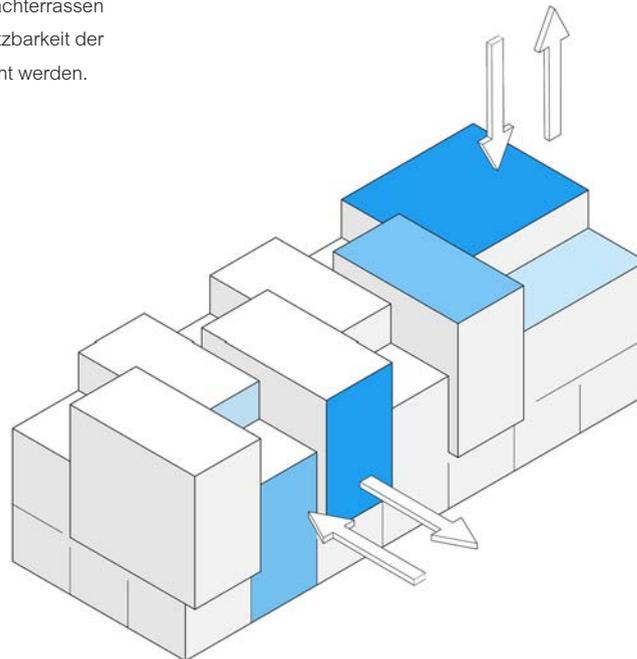
Im Rahmen von Dachausbauten ist zu beachten, dass Dachterrassen und Dacheinschnitte eine gliedernde Funktion haben und einen Bezug auf die Fassadengliederung nehmen müssen.

Die Gebäude sind durch eine geeignete Verteilung von Dacheinschnitten oder Dachterrassen zu gliedern. Für das letzte Geschoss ist eine Geschossfläche von mind. 30% und max. 70% der darunterliegenden Fläche zulässig. Dadurch soll eine angemessene Größe von Dachterrassen und Einschnitten erreicht werden. Auch die Nutzbarkeit der Terrassen durch Rollstuhlfahrer sollte ermöglicht werden.

Dachbegrünung

Eine Möglichkeit, das Kleinklima im eigenen Wohnumfeld zu verbessern und die Haltbarkeit der Dachabdichtung zu erhöhen, ist die Dachbegrünung.

Das Dach wird vor Extremtemperaturen im Sommer und Winter geschützt, Luftschadstoffe und Feinstaub werden durch die Begrünung gebunden und gefiltert und durch die isolierende Wirkung wird der Brennstoffbedarf reduziert. Daher wird der Einsatz extensiv begrünter Substrataufbauten auf den Dachflächen von der Stadt Ibbenbüren begrüßt und empfohlen.



Gliederung der Baukörper durch Dacheinschnitte und Dachterrassen, die einen Bezug auf die Fassadengliederung nehmen.

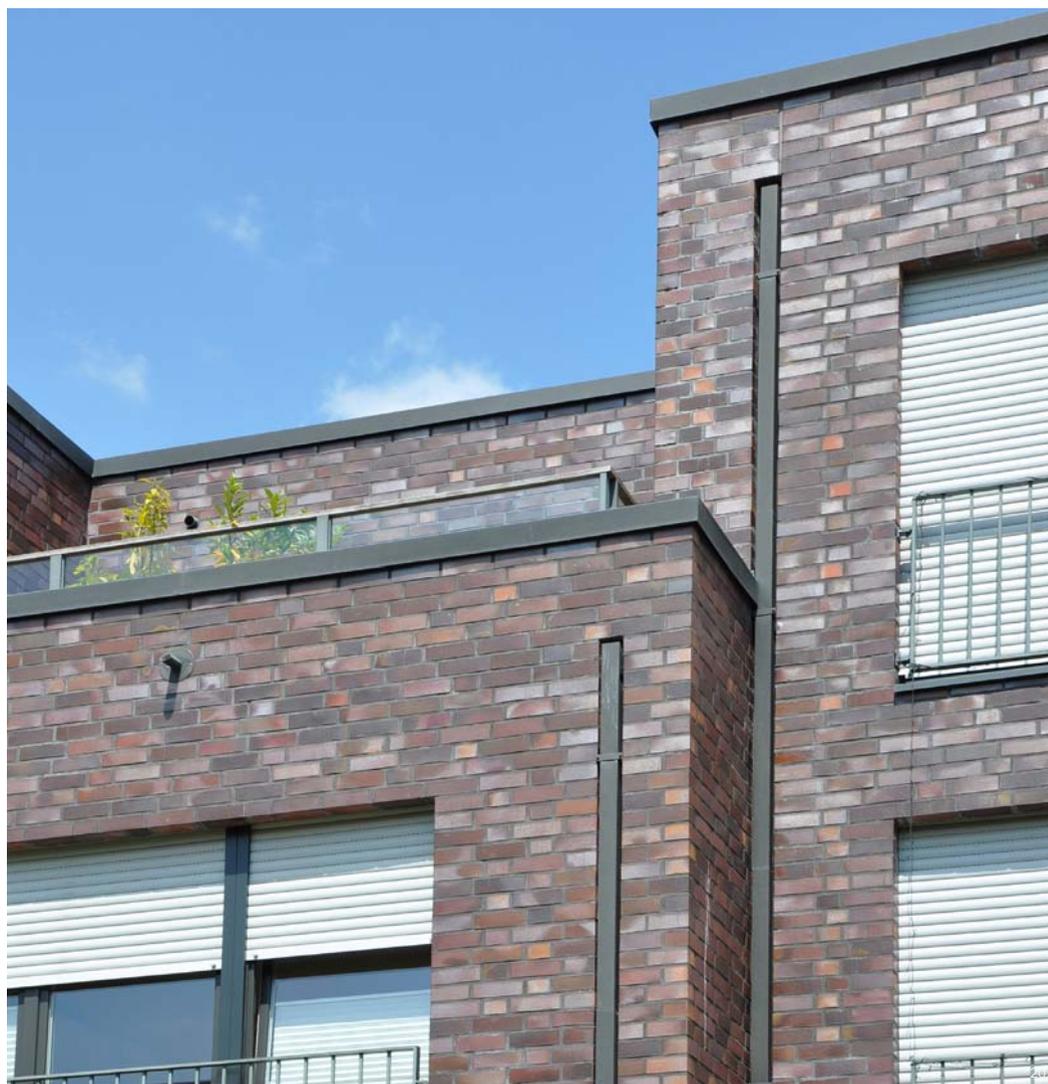
Die Fassadengliederung ist durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade deutlich ablesbar.

Dachentwässerung | Dachabschluss

Die Entwässerung aller horizontalen Flächen einschließlich Balkone, Terrassen, Loggien und Vordächer kann aus bauphysikalischen Gründen außenliegend erfolgen. Sie sollte jedoch in geeigneter Ausbildung bündig abschließend mit der Fassadenfläche ausgeführt werden. Eine vor der Fassade angeordnete Entwässerung kann nur gewählt werden, wenn sie einen Bezug auf die Fassadengliederung nimmt und sich konstruktiv oder gestalterisch in die Fassadengestaltung einfügt. Die Profilfarben sollten auf die Fassaden- und Fensterrahmenfarben abgestimmt werden. Der Dachabschluss ist in seiner Form, Wirkung und Material zurückhaltend und ruhig auszuführen und in seiner Farbe und Materialität auf die Fassaden- und Fensterrahmenfarben abzustimmen.



19



20

GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

Einfriedungen

Großen Einfluss auf die Lebensqualität hat außer den Gebäuden auch das direkte Umfeld. Dazu zählt auch die Gestaltung von Freiflächen, Vorgärten, Zufahrten und Eingangsbereichen.

Die Frei- und Grünflächen eines Quartiers prägen das Straßenbild und haben eine hohe Bedeutung für das Kleinklima und die Lufthygiene. Sie sind außerdem Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über die Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk wird eine klimatische Ausgleichswirkung erzielt. Daher wird auf die Einfriedung der Grundstücke in Form von lebenden Hecken ein großer Wert gelegt.

Alle Außenanlagen sollten zeitnah mit den baulichen Anlagen fertig gestellt werden. Durch die direkte Anbindung an

den Naherholungsraum Aasee ist jedoch eine Minimierung der privaten Gartenflächen denkbar.

Die Höhe der Einfriedungen von max. 1,50 m gibt den künftigen Bewohnern die Möglichkeit den privaten Bereich sichtbar abzugrenzen, gleichzeitig aber auch den Grün- und Freiflächenanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen zu erhöhen und den Straßenraum zu gliedern und attraktiv zu gestalten. (§ 5.1.1 Gestaltungssatzung)

Im Bereich der zum Aasee gelegenen Grundstücke ist in Richtung Aasee eine natürliche Abgrenzung durch den Verlauf der Böschungskante vorhanden. Daher ist hier keine weitere Einfriedung zulässig. (§ 5.1.3 Gestaltungssatzung)

Auch innerhalb der Hausgärten muss eine gewisse Durchlässigkeit stattfinden. Zwischen den Doppelhaushälften sowie Ketten- und Reihenhäusern im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist der Sichtschutz nach Möglichkeit durch geeignete Grundriss- und Baukörpergestaltung (Vor- und Rücksprünge) zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, so ist der Sichtschutz nur zulässig in Form von lebenden Hecken.

 Einfriedungen entlang der Straße Am Heidenturm, im Bereich Zu- und Abfahrtsverbot Gestaltungssatzung § 5.1.2

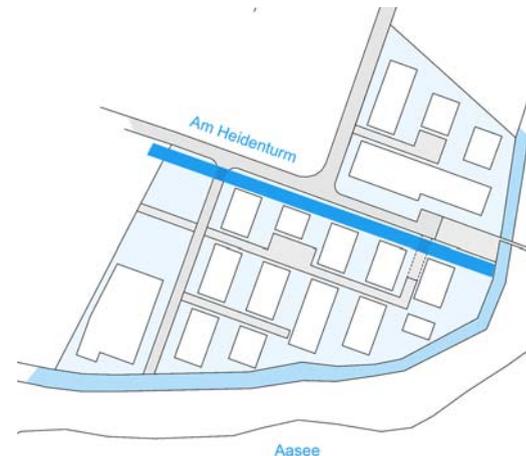
 Einfriedungen am Aasee Gestaltungssatzung § 5.1.3



21



22



Standplätze für Müllbehälter und Fahrräder

Standplätze für Müllbehälter, Fahrräder und sonstige Nebenanlagen müssen mit dem Gebäude eine gestalterische Einheit bilden. Sie sind in ihrer Formsprache und hinsichtlich des Materials an das Hauptgebäude anzupassen und müssen mit allen weiteren Nebenanlagen ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Fertigprodukte, die in Form und Material nicht der gestalterischen Qualität der Hauptanlage entsprechen, sind nicht erwünscht.

Einfriedungen in Form von lebenden Hecken werden zugelassen, wenn die Behälter oder die Fahrräder selbst vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.



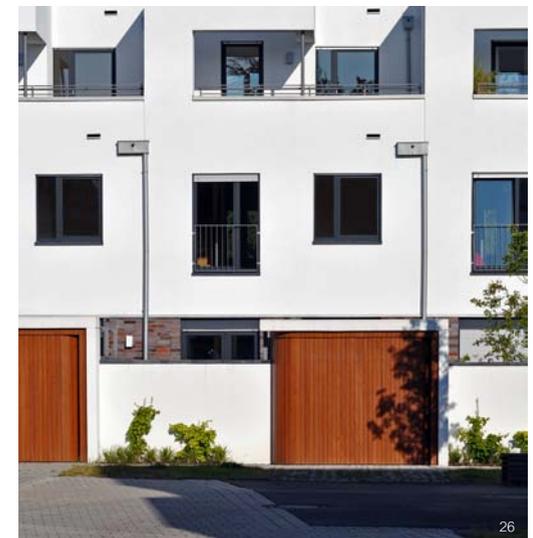
23



24



25



26

STELLPLATZANLAGEN

Stellplatzanlagen und Zufahrten

Auf privaten Grundstücken müssen die Stellplätze, Gehwege und Zufahrten im Material auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrswege und Gehwege abgestimmt und überwiegend mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, sickerungsfähiges Pflaster oder Fugenstein befestigt sein.

Bewegliche Teile wie Tore und Türen müssen in Farbe und Material an das Gebäude angepasst sein und mit allen weiteren Nebenanlagen ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Für die Beleuchtung der Außenbereiche sind bevorzugt Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum zu benutzen. Empfohlen wird die Verwendung von abgeschirmten Leuchten, die nur gewünschte Bereiche erhellen sowie Leuchten, die sich automatisch in den frühen Morgenstunden abstellen.



Garagen und Carports

Die Garagen und Carports müssen in Material und Formsprache mit dem Gebäude eine gestalterische Einheit bilden. Sie müssen mit allen weiteren Nebenanlagen ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Fertigprodukte, die in Form und Material nicht der gestalterischen Qualität der Hauptanlage entsprechen, sind nicht erwünscht.

Tiefgaragen werden seitens der Stadt Ibbenbüren begrüßt. Daher sind auch Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern diese vollständig mit Erde in geeigneter Höhe überdeckt sind und die Überdeckung gärtnerisch gestaltet ist. Die Entwässerung der Tiefgaragenzufahrten sollte auf die privaten Grundstücke abgeführt werden.



28



29

TECHNISCHE ANLAGEN

Die Nutzung von Solarenergie und der Einsatz von Solarnergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Solarzellen werden seitens der Stadt Ibbenbüren begrüßt. Jedoch müssen diese unauffällig gestaltet werden. Sie sind auf der Dachfläche des höchsten Geschosses so anzubringen, dass die technischen Anlagen nicht von der dem Gebäude vorgelegerten öffentlichen Fläche einsehbar sind. Dabei ist die Attika in ihrer Höhe zu begrenzen und darf nicht unnötig überdimensioniert werden. Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) wird ebenso seitens der Stadt Ibbenbüren begrüßt.

Die Anbringung von Außenantennenanlagen oder Satellitenempfangsanlagen an der Fassade ist unzulässig.

Für technische Anlagen sind generell Einhausungen vorzusehen. Die Aufzugsüberfahrten sollten in das Wechselspiel

von Dachaufbauten und Dacheinschnitten gestalterisch integriert werden. Der Einsatz von Aufzügen ohne Überfahrt wird empfohlen.

Entlüftungsgitter sind in die Fassadengliederung zu integrieren und an Fenster- und Türöffnungen auszurichten. Die Entlüftungsgitter sind nicht einsehbar bzw. hinter dem abschließenden Fassadenmaterial auszuführen.

Die Wegebeleuchtung auf privaten Grundstücken sollte möglichst im Material und Gestaltung auf die angrenzenden Beleuchtungsanlagen der öffentlichen Verkehrswege und Gehwege abgestimmt sein. Beleuchtungsanlagen und Wandlampen sind möglichst in die Eingangsgestaltung fas-sadenbündig zu integrieren. Diese sollten sich der Fassadengestaltung unterordnen oder zur Fassadengliederung beitragen.

unruhiges Erscheinungsbild durch die Vielzahl und auffällige Positionierung der haustechnischen Anlagen. Dies gilt es zu vermeiden. ...▶



Nutzung der Entlüftung als Sitzgelegenheit

Unruhiges Erscheinungsbild sollte vermieden werden!



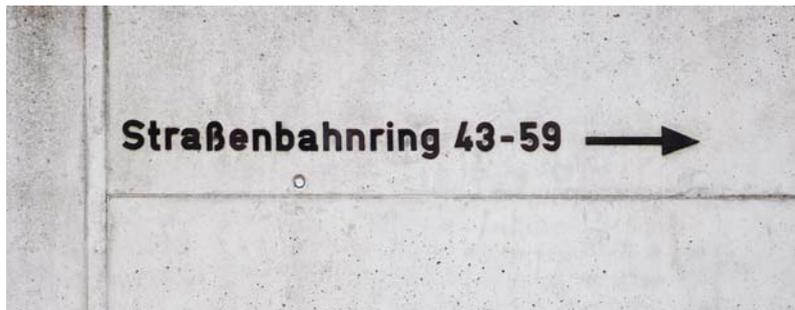
WERBEANLAGEN

Werbeanlagen | Schaukästen

Werbeanlagen sind auffällige Gestaltungselemente, die das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild ihrer Umgebung beeinflussen und für den Charakter einer Straße von entscheidender Bedeutung sind. Daher bedarf es an dieser Stelle gestalterischer Vorgaben. Werbeanlagen haben sich nach Umfang, Art, Form, Gestaltung, Werkstoff, Farbe und Anordnung der Gebäudegestaltung anzupassen, an dem sie angebracht werden.

Schaukästen für Informationen über das Speisen- und Getränkeangebot von Gaststätten, an Dienstleistungseinrichtungen, Verwaltungsgebäuden sowie Ärztehäusern sind ebenso gestaltungswirksame Elemente.

Daher wird empfohlen bereits in der Entwurfsphase künftige Werbe- und Informationsflächen in die Gestaltung einzubinden und nach Möglichkeit so tief in die Fassade einzulassen, dass sie mit der Wandfläche bündig abschließen und sich der Gestaltung der Fassade unterordnen.



VERFAHRENSERLÄUTERUNG

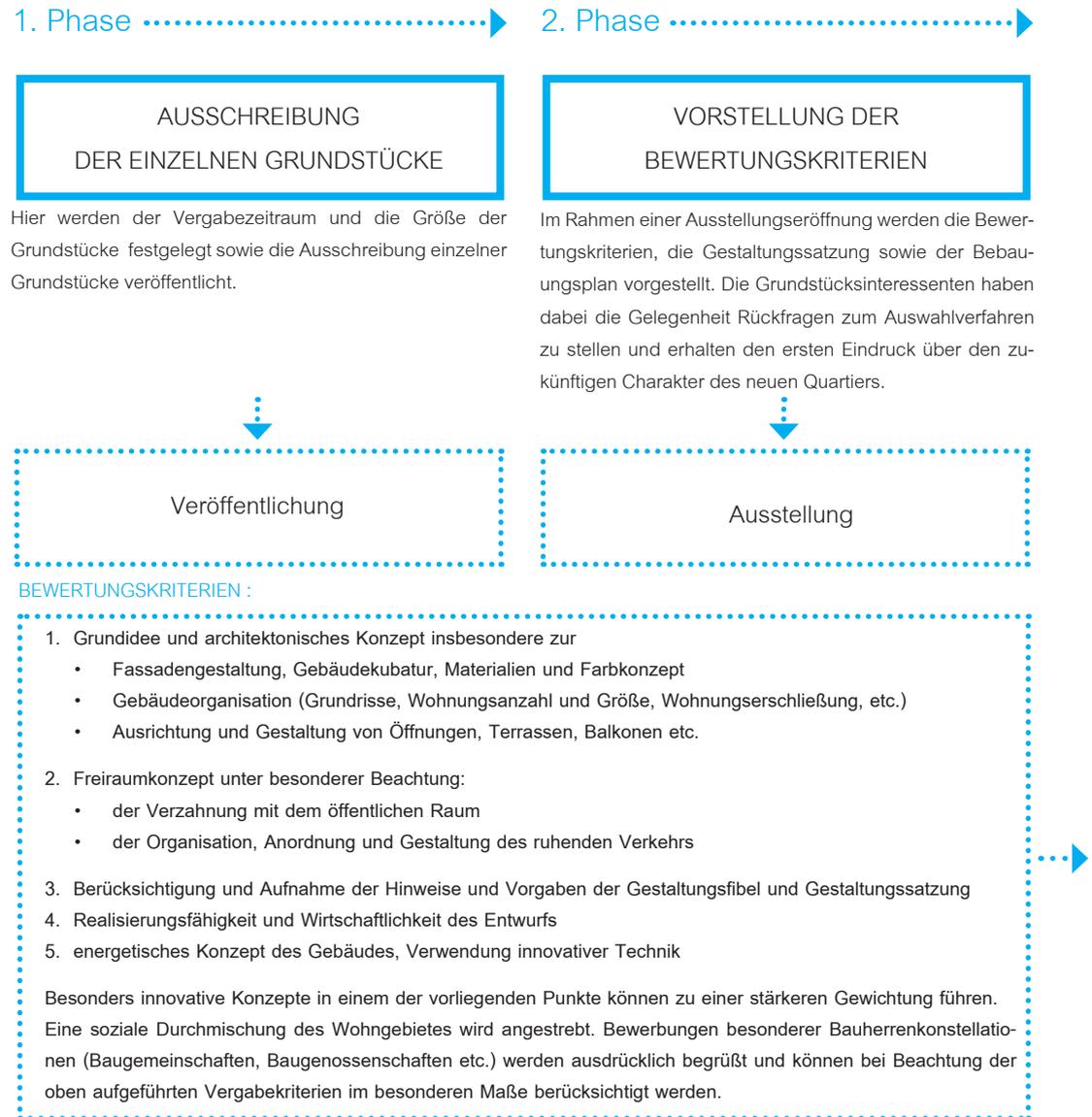
Das Auswahlgremium

Die hohe städtebauliche Qualität des Wohnquartiers kann nur gesichert werden, wenn auch bei der Einzelbebauung die Grundstücksvergabe an die Qualitäten des architektonischen Entwurfes gekoppelt wird. Kommunikation und Zusammenarbeit aller Beteiligten ist die Basis für die erfolgreiche Umsetzung von Gestaltungsvorgaben. Beratung und Begleitung tragen wesentlich zum Erfolg bei. Aus diesem Grund hat die Stadt Ibbenbüren ein Fachgremium berufen, welches die Stadt bzw. den Rat der Stadt Ibbenbüren beraten und Vergabeempfehlungen aussprechen wird.

Der Aufgabenbereich des Auswahlgremiums erstreckt sich auf alle in der Gestaltungssatzung als relevant definierten baulichen und sonstigen Anlagen. Das Gremium ist in seiner Entscheidung an die Gestaltungssatzung und die Gestaltungsfibel gebunden.

Das Auswahlgremium setzt sich aus 3 stimmberechtigten externen Architekten, 2 stimmberechtigten lokalen Vertretern (Vorsitzender als auch stellvertretende Vorsitzende des Bauausschusses) sowie beratende Mitglieder aus der Politik und Verwaltung zusammen. Diese bringen ihr Fachwissen in den Beratungs- und Entscheidungsprozess ein und formulieren innerhalb der Ermessensspielräume der Satzung eine Entscheidungsgrundlage für die Erstellung von Genehmigungen oder Ablehnungen.

Die nachfolgende Graphik gibt einen Überblick über einzelne Verfahrensschritte und Vergabekriterien. Alle für die Bewertung notwendigen und relevanten Unterlagen sollten dem Auswahlgremium rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Diese sind in der Phase 3. aufgelistet und sollten bei Bedarf mit der zuständigen Dienststelle abgestimmt oder ergänzt werden.



3. Phase

4. Phase

5. Phase

**BEWERBUNG
AUF EINZELNE GRUNDSTÜCKE**

Gemeinsam mit einem Architekten muss seitens der Grundstücksinteressenten ein Vorentwurf gemäß den vorliegenden Qualitäts- und Gestaltungsanforderungen verbindlich ausformuliert werden. Seitens der Stadt Ibbenbüren erfolgt hierfür keine Vergütung.

Folgende Unterlagen sind dem Auswahlgremium rechtzeitig vorzulegen:

1. Lageplan M 1:500
vermaßt, inkl. aller relevanten Angaben zu Zuwegungen, Zufahrten, Übergang zum öffentlichen Raum, Abstandsflächen, Abstellflächen, angrenzenden Grundstücken und Straßenräumen.
2. Dachaufsicht M 1:200
inkl. der versiegelten und nicht versiegelten Flächen, aller Nebenanlagen mit Aussage zum Material, Farbe und Geschossigkeit.
3. alle Grundrisse und Ansichten M 1:200
mit Höhen- und Materialangaben
4. relevante Schnitte M 1:200
5. Bemusterungstafel mit den wichtigsten Materialien
6. kurze Baubeschreibung inkl. Energiekonzept
7. Nachweis der GRZ und der GFZ

AUSWAHLVERFAHREN

Nach einer formellen Prüfung der eingereichten Unterlagen hinsichtlich der Vollständigkeit, der Umsetzungsfähigkeit und Einhaltung der Auswahlkriterien werden die zuständigen Entwurfsverfasser zur Vorstellung der Arbeiten in einer nicht öffentlichen Sitzung eingeladen.

Vorstellung der Entwürfe durch
Entwurfsverfasser

Das Auswahlgremium überprüft die Entwürfe hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Vorgaben der Gestaltungsfibel und formuliert innerhalb der Ermessensspielräume der Satzung eine Vergabeempfehlung.

Vergabeempfehlung durch das
Auswahlgremium

**VERGABE +
VERTRAGSVEREINBARUNG**

Ist die Planung freigegeben und stimmt der Rat der Stadt Ibbenbüren der Umsetzung der Planung zu, so steht dem Vertragsabschluss nichts entgegen. Die Vertragsvereinbarung ist an die jeweilige Planung gebunden und verpflichtet zur Umsetzung des Bauvorhabens.

Bindung an Entwurf
Umsetzungsverpflichtung

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags muss seitens der Grundstückserwerber ein Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden. Hierfür ist durch den Architekten gemäß § 69 BauO NRW ein Bauantrag zu stellen.

Bauantrag
Baugenehmigung

Mit der Erteilung der Baugenehmigung durch die Baubehörde darf mit der Bausausführung begonnen werden.

GESTALTUNGSSATZUNG

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132a

" Wohnen am Aasee "

der Stadt Ibbenbüren

INHALTSVERZEICHNIS

HINWEISE

- § 1 Gegenstand der Satzung
- § 2 Bestandteil der Satzung
- § 3 Räumlicher Geltungsbereich

- § 4 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - § 4.1 Fassaden
 - § 4.1.1 Fassadenmaterial und Fassadenfarbe
 - § 4.1.2 Fassadengliederung
 - § 4.2 Fenster, Hauseingänge
 - § 4.3 Sonnenschutz
 - § 4.4 Dächer
 - § 4.4.1 Dachneigung, Dacheindeckung
 - § 4.4.2 Dachabschluss, Attika
 - § 4.4.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitt
 - § 4.4.4 Dachentwässerung

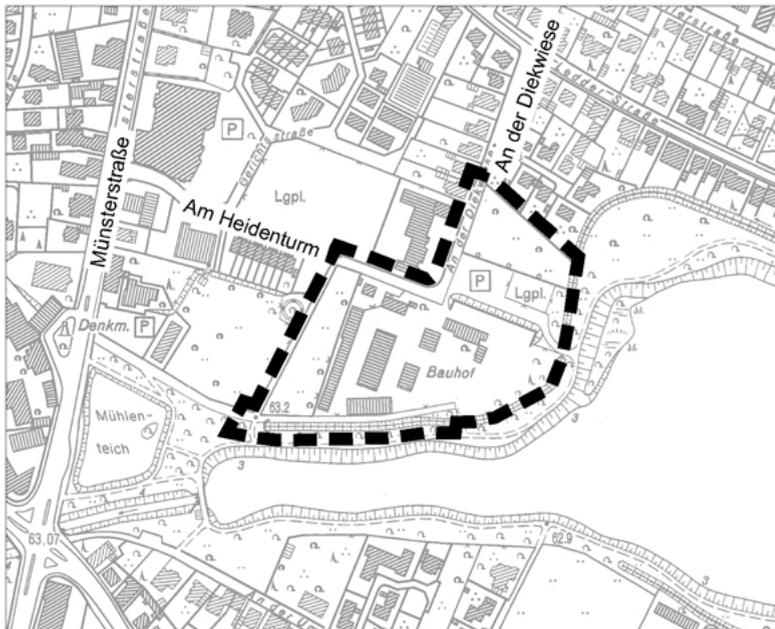
- § 5 **Gestaltung der Freiflächen**
 - § 5.1 Einfriedungen
 - § 5.1.1 Einfriedungen von Vorgärten, Hausgärten sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen
 - § 5.1.2 Einfriedungen entlang der Straße Am Heidenturm, im Bereich Zu- und Abfahrtsverbot
 - § 5.1.3 Einfriedungen am Aasee.
 - § 5.2 Standplätze für Müllbehälter, Fahrräder und sonstiges

- § 6 **Stellplatzanlage**
 - § 6.1 Stellplätze, Zufahrten
 - § 6.2 Garagen, Carports

- § 7 **Technische Anlagen**

- § 8 **Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen**
 - § 8.1 Werbeanlagen
 - § 8.2 Warenautomaten, Schaukästen

- § 9 Befreiungen
- § 10 Zuständigkeit
- § 11 Ordnungswidrigkeit
- § 12 Inkrafttreten



Abgrenzungsplan

**Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW (Gestaltungssatzung)
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132a "Wohnen am Aasee" der Stadt Ibbenbüren.**

Hinweise:

1. Die Gestaltungsfibel ist zugleich Begründung und Leitlinie für die nachfolgende Gestaltungssatzung.
2. Festsetzungen von Bebauungsplänen und Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden durch die Gestaltungssatzung nicht berührt.
3. Die Satzung gilt für genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie bauliche Anlagen.
4. Belange der Verkehrssicherheit und der Feuerwehr bleiben unberührt.
5. Sondernutzungen im öffentlichen Raum werden im Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) und in der Satzung über Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Ibbenbüren in der jeweils geltenden Fassung geregelt.

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 86 Abs.1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl 2000, 256), in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Ibbenbüren in seiner Sitzung am 12.12.2014 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die Satzung regelt die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Einfriedungen, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, technischer Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten als örtliche Bauvorschrift gem. § 86 BauO NRW.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus textlichen und zeichnerischen Vorschriften (Abgrenzungsplan).

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132a "Wohnen am Aasee" der Stadt Ibbenbüren. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem als Anlage beigefügten Abgrenzungsplan zu entnehmen.

Querverweis Gestaltungsfibel

Seite 49

Querverweis Gestaltungsfibel	§ 4	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
	§ 4.1	Fassaden
Seite 30 31	§ 4.1.1	Fassadenmaterial und Fassadenfarben
		<p>Für die Fassadengestaltung ist eine Kombination aus zwei Farben und mindestens zwei Materialien zu verwenden. Als Leitmaterial wird eine weiße Putzfläche in RAL9016, RAL9003 oder RAL9010 festgelegt. Diese muss mit einem weiteren Material in einem Verhältnis von 1/3 zu 2/3 auf jeder Fassadenseite eingesetzt werden.</p> <p>Putzfläche als weiteres Material ist ausgeschlossen. Die Kontrastwirkung der Farben und Materialien muss eindeutig erkennbar sein.</p> <p>Glänzende, grelle und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Die Farbgestaltung der Fassadenflächen sollte mit der unmittelbaren Nachbarbebauung abgestimmt werden.</p> <p>Abweichungen zum Verteilungsverhältnis unter Beachtung der architektonischen Qualität und Zielsetzungen dieser Satzung sind möglich.</p>
Seite 30 31 Seite 34	§ 4.1.2	Fassadengliederung
		<p>Fassaden müssen in Fassadenabschnitte gegliedert werden.</p> <p>Die Fassadengliederung muss durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade deutlich ablesbar sein. Eine Gliederung der Fassade durch Materialien und Farben ist zulässig.</p> <p>Das Anbringen von Antennen und Satellitenempfangsanlagen an Fassaden ist unzulässig.</p>
Seite 32 33	§ 4.2	Fenster, Hauseingänge
		<p>Fensterrahmen, Absturzsicherungen und Türen sind auf die Fassadenfarben abzustimmen und farblich kontrastierend zum Leitmaterial auszuführen. Zusammenfassung von Fassadenöffnungen ist zulässig.</p> <p>Briefkästen, Hausnummern, Namensschilder, Klingel- und Wechselsprechanlagen sind in die Eingangsgestaltung möglichst fassadenbündig zu integrieren oder der Fassadengestaltung unterzuordnen. Alternativ können diese zur Fassadengliederung beitragen.</p>
Seite 33	§ 4.3	Sonnenschutz
		<p>Die Sonnenschutzelemente sind so anzuordnen und zu bemessen, dass sie der Fassadengliederung entsprechen. Material und Farbe der Sonnenschutzelemente sind auf die Fensterrahmenfarbe abzustimmen. Sonnenschutzelemente aus Holz sind auf die Fassadenfarbe abzustimmen.</p> <p>Rollläden und Rolllädenkästen sind nur zulässig, wenn die Rollläden im aufgerollten Zustand und die Rolllädenkästen in der Fassade nicht sichtbar sind.</p> <p>Geschlossene sowie feststehende Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind nicht zulässig. Das nachträgliche Anbringen von Krag- und Vordächern an die Fassade ist unzulässig.</p>

§ 4.4 Dächer

Querverweis Gestaltungsfibel

§ 4.4.1 Dachneigung, Dacheindeckung

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 Grad zulässig.

Seite 28

Seite 34

§ 4.4.2 Dachabschluss, Attika

Seite 34

Der Dachabschluss ist in seiner Form, Wirkung und Material zurückhaltend und ruhig auszuführen und in seiner Farbe und Materialität auf die Fassaden- und Fensterrahmenfarben abzustimmen.

Die Außenwand muss über den Dachrand hinaus geführt werden. Eine Attika ist auszubilden. Flugdächer sind nicht zulässig.

Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren, Solarzellen, Außenantennenanlagen oder Satellitenempfangsanlagen sind unauffällig zu gestalten. Diese sind nur auf der Dachfläche des höchsten Geschosses zulässig und sind so anzubringen, dass die technischen Anlagen nicht von der dem Gebäude vorgelagerten öffentlichen Fläche einsehbar sind.

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist nicht zulässig.

§ 4.4.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Seite 34

Die Gebäude sind durch eine geeignete Verteilung von Dacheinschnitten oder Dachterrassen zu gliedern. Bei einer maximalen Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe ist für das letzte Geschoss eine Geschossfläche von mind. 30% und max. 70% der darunterliegenden Fläche zulässig.

Dacheinschnitte und Dachterrassen müssen einen Bezug auf die Fassadengliederung nehmen. Staffelgeschosse sind unzulässig.

§ 4.4.4 Dachentwässerung

Seite 35

Die Entwässerung aller horizontalen Flächen einschließlich Balkone, Terrassen, Loggien und Vordächer kann aus bauphysikalischen Gründen außenliegend erfolgen. Sie sollte jedoch in geeigneter Ausbildung bündig abschließend mit der Fassadenfläche ausgeführt werden. Eine vor der Fassade angeordnete Entwässerung kann nur gewählt werden, wenn sie einen Bezug auf die Fassadengliederung nimmt und sich konstruktiv oder gestalterisch in die Fassadengestaltung einfügt.

Die Farbe ist auf die Fassaden- und Fensterrahmenfarbe abzustimmen.

Querverweis Gestaltungsfibel	§ 5 Gestaltung der Freiflächen
Seite 36	<p>§ 5.1 Einfriedungen</p> <p>§ 5.1.1 Einfriedungen von Vorgärten, Hausgärten sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen</p> <p>Grundstückseinfriedungen von Vorgärten, Hausgärten sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 1,50 m über dem Gelände zulässig. Ausnahmen stellen § 5.1.2 sowie § 5.1.3 dar.</p> <p>Einfriedungen sind nur zulässig in Form von:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lebenden Hecken (Rotbuche) - Sockelmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,20 m über dem Gelände <p>Geschlossene Einfriedungen aus Flechtzäunen und Brettern sind nicht zulässig.</p> <p>Ausnahme: Bei der baulichen Typologie des Hofhauses sind Einfriedungen aus den gestalterischen Anforderungen zu entwickeln und in Material und Farbe der baulichen Anlage entsprechend zu gestalten.</p> <p>Für Sichtschutzzwecke im Verlauf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze, zwischen Doppelhaushälften sowie Ketten- und Reihenhäusern ist die Einfriedung ausschließlich in Form von lebenden Hecken (Rotbuche) bis max. 2,00 m zulässig.</p>
Seite 36	<p>§ 5.1.2 Einfriedungen entlang der Straße Am Heidenturm, im Bereich Zu- und Abfahrtsverbot</p> <p>Grundstückseinfriedungen der privaten Gartenflächen entlang der Straße Am Heidenturm, im Bereich Zu- und Abfahrtsverbot, sind zwingend in Form von lebenden Hecken (Rotbuche) in einer Gesamthöhe von mind. 1,50 m und max. 2,00 m über der Verkehrsfläche herzustellen. Geschlossene Einfriedungen aus Flechtzäunen und Brettern sind nicht zulässig.</p> <p>Sollten im Bereich der Gebäude bis zur Grundstücksgrenze Nebenanlagen wie Müll- oder Fahrradabstellplätze entstehen, sind diese zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer massiven Mauer in einer Höhe von 2,00 m über der Verkehrsfläche in der Gestaltungsform der Gebäudefassade herzustellen.</p>
Seite 36	<p>§ 5.1.3 Einfriedungen am Aasee</p> <p>Grundstückseinfriedungen im Bereich der zum Aasee gelegenen Grundstücke sind in Richtung Aasee nicht zulässig.</p>
Seite 37	<p>§ 5.2 Standplätze für Müllbehälter, Fahrräder und sonstiges</p> <p>Standorte von Müllbehältern und Fahrrädern müssen mit dem Gebäude eine gestalterische Einheit bilden. Sie sind durch geeignete bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu entwickeln und zu gestalten, dass Müllbehälter und Fahrräder selbst nicht einsehbar sind. Bauliche Maßnahmen müssen in Art, Form und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen und mit allen weiteren Nebenanlagen ein harmonisches Gesamtbild ergeben.</p> <p>Das Eingrünen der Abfallbehälter mit heimischen Pflanzen und Sträuchern ist zulässig.</p> <p>Standorte für Gehhilfen, Scooter-E-Rollstühle und Kinderwagen sind in bauliche Anlagen zu integrieren.</p>

§ 6 Stellplatzanlagen

Querverweis Gestaltungsfibel

§ 6.1 Stellplätze, Zufahrten

Seite 38

Auf privaten Grundstücken sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten im Material und Farbe auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrswege und Gehwege abzustimmen und überwiegend mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, sickerungsfähige Pflaster oder Fugensteine zu befestigen. Sie sind so anzulegen, dass anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser auf private Grundstücke abgeführt wird und versickern kann.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein klein- bis mittelgroßer Baum zu pflanzen. Es sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.

§ 6.2 Garagen, Carports

Seite 39

Garagen und Carports sind gemeinsam mit den baulichen Anlagen zu entwickeln. Diese müssen in Form und Material auf die Hauptgebäude abgestimmt sein.

Begrünte Flachdächer sind zulässig.

Private Garagenzufahrten und Erschließungswege sind gemäß § 6.1 auszuführen.

Ausnahme stellen die Tiefgaragenzufahrten dar. Die Entwässerung der Tiefgaragenzufahrten sollte auf privaten Grundstücken abgeführt werden.

Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur zulässig, wenn sie vollständig und mindestens mit 0,30 m Erde überdeckt sind und die Überdeckung gärtnerisch gestaltet ist. Dem verwendeten Boden ist ein geeignetes Substrat beizumischen. Die entstehende Geländehöhe mit Erdüberdeckung muss der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße entsprechen.

§ 7 Technische Anlagen

Seite 40

Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren, Solarzellen, Außenantennenanlagen oder Satellitenempfangsanlagen sind unauffällig zu gestalten. Diese sind nur auf der Dachfläche des höchsten Geschosses zulässig und sind so anzubringen, dass die technischen Anlagen nicht von der dem Gebäude vorgelagerten öffentlichen Fläche einsehbar sind.

Die Anbringung von Außenantennenanlagen oder Satellitenempfangsanlagen an der Fassade ist unzulässig. Im Übrigen sind diese unauffällig zu gestalten.

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist nicht zulässig. Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Aufzugsüberfahrten sind so auszuführen, dass diese nicht von der dem Gebäude vorgelagerten öffentlichen Fläche einsehbar sind.

Querverweis Gestaltungsfibel

Seite 42

Seite 42

§ 8 Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen

§ 8.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich nach Umfang, Art, Form, Gestaltung, Werkstoff, Farbe und Anordnung der Gebäudegestaltung anzupassen, an dem sie angebracht werden. Sie müssen sich dem Bauwerk unterordnen, an dem sie angebracht sind. Sie dürfen wesentliche Teile der Fassade sowie wichtige Gestaltungselemente nicht verändern, verdecken oder überschneiden. Zu sonstigen Gestaltungselementen und Bauteilen müssen sie ausreichend Abstand einhalten. Sie dürfen nicht selbstleuchtend sein. Werbeanlagen sind nur zum Zwecke der Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen sind nur in einer Größe von max. 1,00 qm an der Stätte der Leistung zulässig. Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage zulässig.

Ausnahme: Werbeanlagen in Einzelbuchstaben, die in Form, Farbe, Werkstoff und Anordnung als gestalterisches Element des Bauwerkes dienen, an dem sie angebracht sind.

Bewegliche Werbeanlagen, wie Projektionswerbung, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sind unzulässig. Werbung auf Böschungen, Stützmauern, Mauern, Einfriedungen, Brücken, Bäumen, Masten, in Vorgärten und Grünflächen ist nicht zulässig. Großwerbeanlagen sind unzulässig. Abkleben der Fensterflächen zu Werbezwecken sowie Werbung innerhalb von Gebäuden, soweit ihre Wirkung vor allem nach außen gerichtet ist oder von außen gut wahrgenommen werden kann (wie z.B. Plakate innerhalb einer Doppelfassade), ist unzulässig.

§ 8.2 Warenautomaten, Schaukästen

Schaukästen für Informationen über das Speisen- und Getränkeangebot von Gaststätten, an Dienstleistungseinrichtungen, Verwaltungsgebäuden sowie Arzthäusern sind nur zulässig, wenn sie so tief in die Fassade eingelassen sind, dass sie mit der Wandfläche bündig abschließen und sich der Gestaltung des Eingangsbereiches unterordnen.

Die maximal zulässige Größe der Schaukästen beträgt 1qm. Je Hausfassade ist nur eine Informationsanlage zulässig. Warenautomaten sind unzulässig.

§ 9 Befreiungen

Befreiungen von den vorstehenden Bestimmungen dürfen nur erteilt werden, wenn die Zielsetzungen dieser Satzung nicht gefährdet werden und die Abweichung der jeweiligen Anforderung in gleicher Weise entspricht.

§ 10 Zuständigkeit

Für den Vollzug der Satzung im bauaufsichtlichen genehmigungspflichtigen Teil ist die Stadt Ibbenbüren zuständig.

§ 11 Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i.S. des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ibbenbüren, den 12.12.2014

Literaturempfehlung

typologie+ Innovativer Wohnungsbau

Peter Ebner, Eva Herrmann, Roman Röllbacher, Markus Kuntscher, Ulrike Wietzorrek | Birkhäuser Verlag GmbH | 2009 | ISBN 978-3034600866 |

Im Detail: Reihen- und Doppelhäuser

Christian Schittich | Birkhäuser Verlag GmbH | 2006 | ISBN 978-3764374884 |

DETAIL Konzept | Zeitschrift für Architektur + Baudetail

42. Serie 2002 | Ausgabe 3 | Wohnungsbau

Institut für internationale Architektur-Dokumentation München | ISSN 00119571 MÄRZ

Grundrissatlas Wohnungsbau

Oliver Heckmann, Friederike Schneider | Birkhäuser Verlag GmbH | 2011 | ISBN 978-3034606400 |

Raumpilot Wohnen

Walter Stamm-Teske, Katja Fischer, Tobias Haag | Karl Krämer Verlag Stuttgart | 2010 | ISBN 978-3782815284

QUELLENANGABEN

Bildnachweis

Abb.1 S.22 | Abb.6 S.29 | Abb.8 S.31 | Abb.19 S. 35 | Abb.26 S.37 | **bk plan GmbH** | Alte Papierfabrik 18_40699 Erkrath

Abb.2 S.22 | Abb.3 S.28 | Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Abb.5 S.29 | Abb. 2 S.32 | Photograph: Marcel van der Burg

Abb.7 S.31 | **Planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG**

Abb.9 S.31 | Abb.21 S.36 | Abb.23,24,25 S.37 | Dipl.Ing Moritz Mücke

Wir danken allen, die durch Überlassung ihrer Bildvorlagen, durch Erteilung von Reproduktionserlaubnis und durch Auskunft zu Projekten mitgeholfen haben. Sofern nicht anderes gekennzeichnet, wurden alle Zeichnungen eigens für dieses Werk angefertigt. Nicht nachgewiesene Fotos stammen aus dem Archiv der Autoren. Trotz intensiven Bemühens konnten wir einige Urheber der Fotos nicht ermitteln, die Urheberrechte sind jedoch gewahrt. Wir bitten in diesen Fällen um entsprechende Nachricht.

Projekte

Abb.1 S.22 | Abb.6 S.29 | Abb.8 S.31 | Abb.19 S. 35 | Abb.26 S.37 | **bk plan GmbH** | Alte Papierfabrik 18_40699 Erkrath | Stadthäusern und Geschosswohnungsbauten in Niedrigenergiebauweise_Erkrath | „pose marré – Baufeld B,D“ | Fertigstellung 2008

Abb.2 S.22 | Abb.3 S.28 | **Architekturbüro Brand** | Milchstraße 2_85049 Ingolstadt | **Beyer+Dier Architekten BDA** | Neuburger Straße 35_85057 Ingolstadt | "Leben an der Donau" Ingolstadt | Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Abb.4 S.28 | **KCAP** | 1997-2002 | Breevaarthoek Bodegraafsestraatweg | Gouda NL

Abb.5 S.29 | Abb.12 S.32 | **pasel.kuenzel architects** | Thomasiusstr. 26_10557 Berlin | IJB 122 - Wohnhaus in Amsterdam | V12K0102 - Wohnhaus in Leiden NL

Abb.7 S.31 | **Planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG** | Platz der Deutschen Einheit 21_64293 Darmstadt | King-size Garden I - Altkönigblick | Frankfurt - Riedberg

Abb.9 S.31 | Abb.21 S. 36 | Abb.25 S. 37 | **Prof. Alfred Jacoby** | Falkensteiner Straße 77_ 60322 Frankfurt am Main | Am Himmerich Frankfurt - Riedberg

Abb.10 S.32 | Abb.30 S.42 | **wessling + walkenhorst architekten** | oberstrasse 18e_20144 Hamburg | Wohngebäude „haus pauli“ Hamburg

Abb.11 S.32 | **Zastrow+Zastrow architekten** | Adolfstraße 11_ 24105 Kiel | Wohnbebauung Kiel 2014

Abb.13 S.32 | Abb.27 S.38 | **Spengler Wiescholek Architekten** | Elbchaussee 28_22765 Hamburg | Town Houses Hamburg-Falkenried

Abb.14 S.33 | **Bieling Architekten** | Poststraße 25_20354 Hamburg | Hybride Erschließung | 2013 | IBA Hamburg

Abb.15 S.33 | **BRT Architekten LLP** | Elbberg 1 _22767 Hamburg | 2003 | Wohngebäude Falkenried Hamburg

Abb.16 S.33 | **Bolles+Wilson GmbH&Co.KG** | Hafengeweg 16_48155 Münster | Wohnturm Hamburg-Falkenried

Abb.17 S.33 | Abb.18 S.33 | **kauert und könig architekten** | Konsul-Smidt-Str. 8c_28217 Bremen | Aqua am Weserufer Bremen

Abb.20 S.35 | **bbp Architekten** | Dänische Straße 44_24103 Kiel | Wohnbebauung Kiel

Abb.22 S.36 | **d-company** | Pulverstraße 8_3063 Ittingen CH | **Baumschlager und Eberle** | Wohnquartier McNair Berlin

Abb.23 | Abb.24 S.37 | **werk.um architekten** | Reinlandstraße 99.4_64295 Darmstadt | Ginsterhöhe-Ost | Frankfurt Riedberg

Abb.28 S.39 | **Rudy Uytengaak** | Borneo Sporenburg 2000 Amsterdam NL

Abb.29 S.39 | **LRW Architekten und Stadtplaner** | Klopstockplatz 9_22765 Hamburg | Wohnungsbau | Haus am Pflug Hamburg

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister
Alte Münsterstraße 16
49477 Ibbenbüren
info@ibbenbueren.de
www.ibbenbueren.de

Ansprechpartner:

Uwe Manteuffel
Fachdienst Stadtplanung
T 05451 931-727
uwe.manteuffel@ibbenbueren.de

Norbert Steggemann
Planung und Umwelt
T 05451 931-732
norbert.steggemann@ibbenbueren.de

Bearbeitung:

Lilija Bartuli
Dipl.-Ing Architektur
Krayenkamp 15a
20459 Hamburg

Mehdi Moshfeghi
Architekt
fehlig moshfeghi architekten
Neuer Pferdemarkt 32
20359 Hamburg

T 040 - 32 53 52 52
F 040 - 32 53 52 56
M 0176 - 61 56 50 16
www.fehlig-moshfeghi.de

Ibbenbüren, 2014

