

# Gestaltungssatzung „Telgte Süd-Ost“

1. vereinf. Änderung Gestaltungssatzung “Telgte Süd-Ost  
21.06.2012, Ausschusses für Planen und Bauen, Umland  
und Umwelt

Stadt Telgte



## **Inhaltsverzeichnis**

1	Vorwort	3
2	Die Gestaltungssatzung	5
3	Erläuterung - Solarenergetische Optimierung	15

## **WOLTERS PARTNER**

ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte  
Coesfeld, im März 2008  
Friedrich Wolters  
Leonore Wolters-Krebs  
Michael Ahn

Bearbeitung:  
Nikola Kaiser  
Sonja Pack

Daruper Straße 15 • 48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408 0  
Telefax 02541 6088  
e-mail: [info@wolterspartner.de](mailto:info@wolterspartner.de)  
Internet: [www.wolterspartner.de](http://www.wolterspartner.de)

Alle Fotos und Abbildungen:  
Wolters Partner  
Quelle der Abbildung Bewertung der  
solarenergetischen Nutzung:  
Solarfokus Ulm/Neu-Ulm P. Jäger

## 1 Vorwort

Bauliche Gestaltqualität steht ursächlich im Kontext der Landschaft und der Geschichte einer jeden Region. Im Münsterland sind die Bauerngehöfte mit ihren roten Tondächern, den Backsteinmauern, den weiß lackierten Holzfenstern und gelegentlich auch mit Sandsteingewänden nicht nur materialtypisch für die Region, sondern sie bilden auch landschaftsprägend jeweils die kleinsten städtebaulichen Einheiten des Raumes. In diesem städtebaulichen und architektonischen Zusammenhang stehen natürlich auch die Orts- und Stadtkerne, die nicht nur über eine große Geschichtlichkeit verfügen, sondern auch mit den regionalen Baumaterialien zwischen Ton, Sandstein, Holz und Farbe zur Identität über weite Zeiträume beigetragen haben.



Nach den großen Kriegszerstörungen des Zweiten Weltkrieges bringt die Wiederaufbauzeit, das sich entwickelnde Wirtschaftswunder und eine bisher in dieser Größenordnung unbekannte Reisewelle schon gegen Ende der 50er Jahre nicht nur langsam, aber beständig eine neue Küche in die Region, sondern auch bisher nicht bekannte Baustile und Materialien. Die Bauwirtschaft schließt sich mit neuen Produkten geschmeidig an diese Entwicklung an, und so wirkt bis heute eine ungeheure Zahl variierender Baustile und Materialien auf uns ein. Mit der weitgehenden gestalterischen „Baufreiheit“ können entsprechende textliche Festsetzungen in Bebauungsplänen nur sehr bedingt Baukultur festigen.



Die Gestaltungssatzung scheint nur ein flankierendes Instrumentarium zu sein. Die Frage nach der „Quantifizierbarkeit“ von baulicher Gestaltqualität hat sich in den vergangenen Jahren insofern verändert bzw. beantwortet: Heute ist nicht nur in den Städten bei öffentlichen Gebäuden und Kulturbauten, sondern auch bei vielen Gewerbebauten die Architekturadresse wieder gefragt. Interessante und gut gestaltete Bauwerke sind oft die besten Werbemittel und Werbeträger einer Stadt.



Die neuen Wohngebiete weisen dagegen einen höheren Schwierigkeitsgrad in den Belangen der Baukultur auf, da hier mit einer sehr individuellen Bauherrschaft zu rechnen ist und die Baugestalt auf die Ebene der jeweils persönlichen Gestaltvorstellungen einen bunten Strauß architektonisch baulicher Bemühungen entstehen lässt. Vor diesem Hintergrund soll sich eine Gestaltungssatzung auf wesentliche städtebaulich wirksame Gestaltungsprinzipien beschränken, die im Folgenden näher aufgeführt und begründet werden.

Mit dem Bebauungsplan „Süd-Ost“ wird die Stadt Telgte am südöstlichen Rand der Ortslage den langfristigen Baulandbedarf mit 300-320 Baugrundstücken für unterschiedliche Eigenheimbebauung decken. Mit dieser Langfristigkeit und der Größe des Baugebietes stellt sich auch die Aufgabe der möglichen Anpassung in die Nachfrage im Lauf der längeren Realisierungszeit. Demnach muss eine robuste Grundstruktur für ein qualitativvolles Baugebiet geschaffen werden.

Der seit 2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan wird im Südosten von einer neuen Kreisstraße tangiert, an die sechs Wohnquartiere mit jeweils 50-70 Grundstücken wie eine Perlenkette aufgereiht sind, getrennt durch grüne Fugen, Plätze und Erschließungsnähte, verbunden durch ein Fußwegsystem. Die grünen Fugen und Erschließungsnähte verknüpfen den westlichen Grünzug – den naturnah zu gestaltenden und teilweise zu verlegenden Stadtfeldgraben – mit dem östlichen Freiraum Delsener Heide.

Im Bebauungsplan wurden lediglich zwei grundsätzliche gestalterisch städtebaulich wirksame Festsetzungen getroffen. Festgesetzt wurde die Firstrichtung der Gebäude, um einen Gesamteindruck des Straßenraumes zu sichern. Gleichzeitig wird auch im Sinne des Nachbarschutzes die Information sichergestellt, ob oder wie mögliche Verschattung oder Einsicht in das Nachbargrundstück durch die Baukörperstellung entstehen kann. In Kombination mit der Firstrichtung wurde die Dachneigung 35-42° festgesetzt. Beide Festsetzungen müssen im Hinblick auf die Größe des Baugebietes und die längere Realisierungszeit im Zusammenhang mit der folgenden Gestaltungssatzung flexibel angepasst werden können. Dazu gilt die Ausnahmeregelung als § 12 der Satzung.

Die Gestaltungsvorschriften sollen auch nachbarschützenden Charakter haben, d.h. durch die homogene Gestaltung einen entsprechenden Imagewert der neuen Wohnquartiere sichern. Die Gestaltungsvorschriften sollen hier ein weites Feld dessen, was orts- und regionaltypisch ist, zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit für regional untypische Gestaltelemente (Formen, Farben, Materialien) ausschließen, wo diese in öffentliche und private nachbarliche Belange einwirken, indem sie das Ortsbild negativ prägen. Damit leisten gestalterische Vorschriften auch einen wichtigen Beitrag zum Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander.

## 2 Die Gestaltungssatzung

Gestalterische Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept teilt das Plangebiet in unterschiedliche räumliche Einheiten ein.



Plan " Räumliche Einheiten"

Die **rot** gekennzeichneten Baugruppen 1-3 bilden die Siedlungseingänge in das neue Baugebiet. Diese Entréewirkung erfordert von den Gebäudeensembles einen hohen gestalterischen Anspruch. Damit wird eine Einheitlichkeit in der Materialität und Gebäudekubatur vorausgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zweigeschossigkeit soll zu einer markanten Wirkung beitragen.

Der Bereich entlang der Umgehungsstraße (**grün** gekennzeichnete Baugruppen 4-6) bildet die räumliche Einheit „Ortsrand“. Die hier festgesetzten Gestaltungskriterien sollen die Realisierung eines einheitlichen Siedlungsrandes durch Einzel- und Doppelhäuser mit einer „eingeschossigen“ Wirkung durch homogene Traufhöhen und Dachneigungen bewirken.

Im Inneren der Wohnquartiere (**blaue** Kennzeichnung) wird eine größere Gestaltungsfreiheit mit alternativen Materialien ermöglicht. First- und Traufhöhen sind hier nur als maximale Höhen festgesetzt, damit sich die eingeschossig wirkende Bebauung von der bereits erwähnten Entréesituation absetzt.

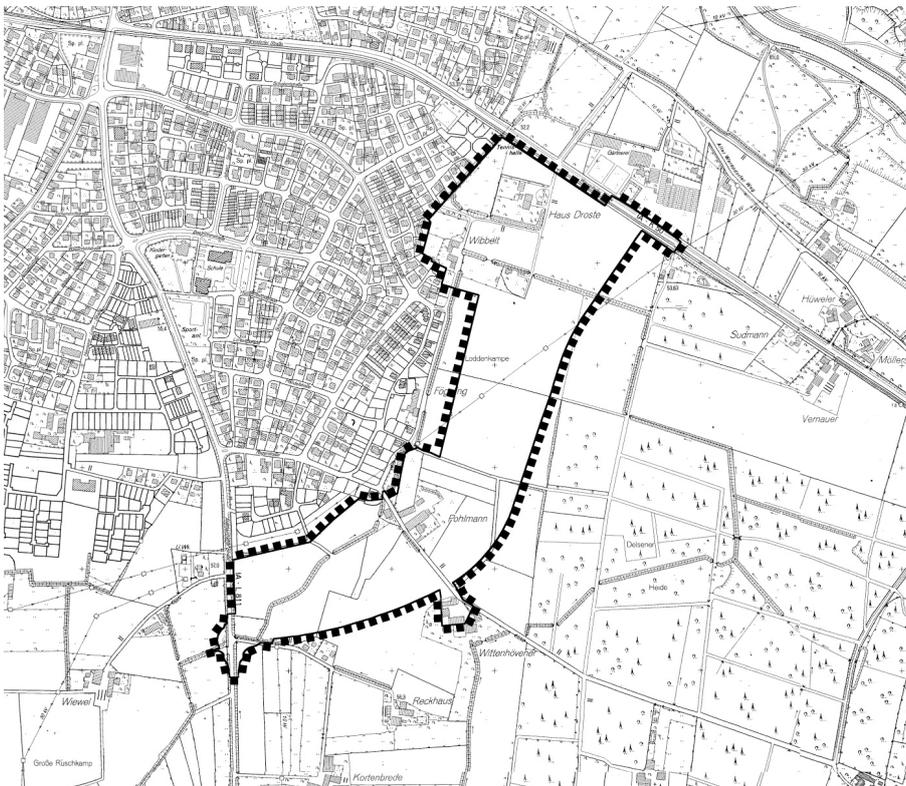
Der rote Faden, der sich durch alle räumlichen Einheiten zieht, wird durch die begrenzten Materialien der Fassaden und der Dacheindeckungen erzielt. Abweichend von den generell festgesetzten Materialien sind in den roten und blauen Bereichen ausnahmsweise andere in der folgenden Satzung aufgeführte regionaltypische Materialien zulässig. Hierfür muss allerdings gewährleistet sein, dass die gesamte Baugruppe (Bereiche 1-6) diese gestalterische Sprache aufnimmt. Für den inneren Siedlungsbereich sind größere gestalterische Freiheiten möglich. Die ausnahmsweise zulässigen Materialien dürfen hier auch generell genutzt werden.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Telgte hat am 04.04.2008 aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) die Gestaltungssatzung in der nachfolgend aufgeführten Fassung beschlossen. Die erste vereinfachte Änderung der Gestaltungssatzung „Telgte Süd-Ost“ wurde am 14.07.2011 in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt beschlossen.

## § 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Telgte Süd-Ost“



## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen, die gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen genehmigungspflichtig sind und auch für die lt. § 65 BauO NW genehmigungsfreien Vorhaben, wie z. B. Fassadenanstrich, Neuauftrag von Putz und Verfugung.

## § 3 Stellung der Gebäude

Für die Baukörperstellung sind nur die im Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“ festgesetzten Firstrichtungen zulässig.

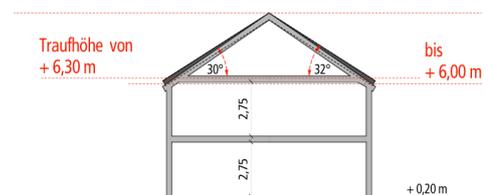
## § 4 Höhen baulicher Anlagen

Die Abgrenzungen der folgenden Einheiten sind Plan „Räumliche Einheiten“ zu entnehmen.

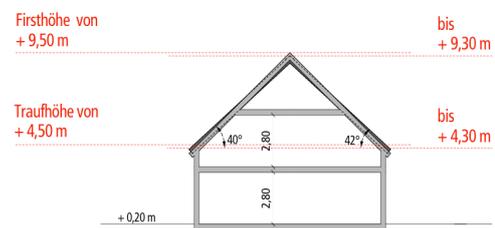
### Traufhöhen

Die Höhen der Traufen sind in den verschiedenen räumlichen Einheiten wie folgt festgelegt:

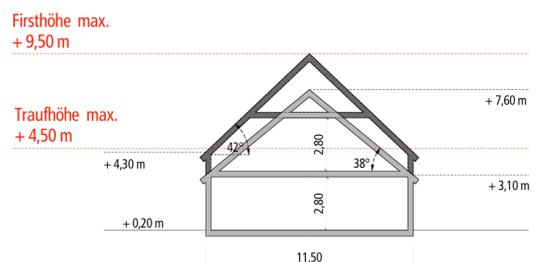
- **Entrée** -Räumliche Einheit mit hohem Anspruch-  
Traufhöhe von 6,0 m bis 6,3 m



- **Ortsrand** -Räumliche Einheit Siedlungsrand-  
Traufhöhe von 4,3 bis 4,5 m



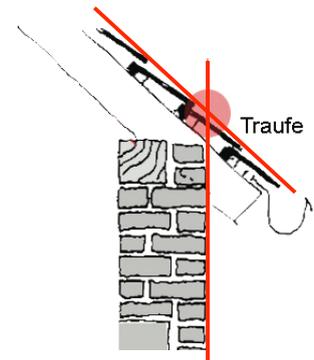
- **Quartiersinnere** -Räumliche Einheit mit  
größerer Gestaltungsfreiheit-  
Traufhöhe max. 4,5 m



Bezugspunkt der Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraßen (angrenzend an das Grundstück) nach Ausbauplanung.

Doppelhäuser sind mit derselben Traufhöhe auszuführen.

*Als Traufe gilt der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerkes.*



### **Firsthöhen**

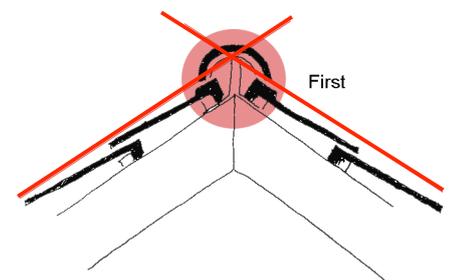
Die Höhen der Firste sind im Bebauungsplan Telgte Süd-Ost mit einer maximalen Höhe von 9,50 m festgelegt.

Unterschreitungen sind in den verschiedenen räumlichen Einheiten wie folgt begrenzt:

- **Entrée** – Räumliche Einheit mit hohem Anspruch –  
Firsthöhe von 9,3 m bis 9,5 m
- **Ortsrand** – Räumliche Einheit Siedlungsrand –  
Firsthöhe von 9,3 bis 9,5 m
- **Quartiersinnere** – Räumliche Einheit mit größerer  
Gestaltungsfreiheit –  
Firsthöhe max. 9,5 m

Bezugspunkt der Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraßen (angrenzend an das Grundstück) nach Ausbauplanung, die von der Stadt Telgte angegeben wird. Doppelhäuser sind mit derselben Firsthöhe auszuführen.

*Als First gilt der höchste Punkt der Dachhaut, bzw. die Gerade der sich schneidenden Dachflächen.*



## § 5 Dachform / Dachneigung

Die Abgrenzungen der folgenden Einheiten sind Plan „Räumliche Einheiten“ zu entnehmen.

Dachneigungen sind in den verschiedenen räumlichen Einheiten wie folgt auszubilden:

- **Entrée** – Räumliche Einheit mit hohem Anspruch –  
Satteldach / Neigung 30° - 32°
- **Ortsrand** – Räumliche Einheit Siedlungsrand –  
Satteldach / Neigung 40° - 42°
- **Quartiersinnere** – Räumliche Einheit mit größerer  
Gestaltungsfreiheit –  
Satteldach / Neigung 38° - 42°.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -form auszuführen

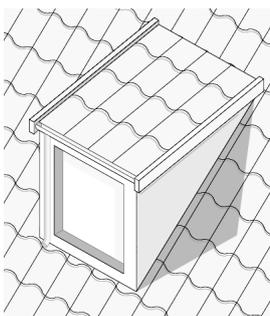
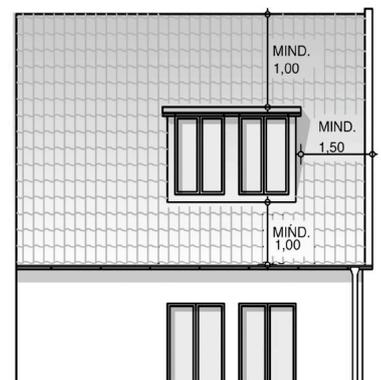
## § 6 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als SchlepPGAube, Giebelgaube (Zwerchgiebel) oder Walmgaube auszuführen.

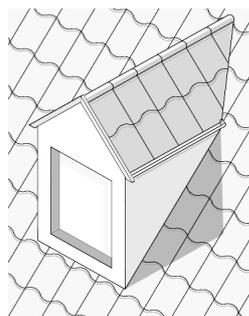
Die Gaubenbreite ist bis 40 % der Trauflänge zulässig. Die Gauben müssen min. 1,5m vom Ortgang entfernt sein und von der Traufe sowie vom First einen Abstand von 1,0 m einhalten.

Bei Doppelhäusern sind die Dachaufbauten einheitlich auszuführen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

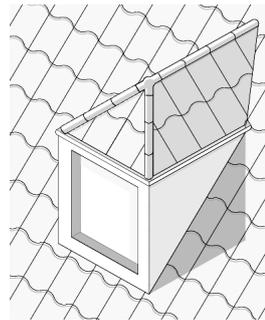
Dachflächenfenster sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Entlang der K 50 (Tangente) sind Dachflächenfenster unzulässig. In den grün gekennzeichneten Cluster-Bereichen sind Dachflächenfenster zur straßenzugewandten Seite zulässig.



SchlepPGAube



Giebelgaube  
(Zwerchgiebel)



Walmgaube

## **§ 7 Dachüberstand**

Dachüberstände sind im Bereich der Traufe bis maximal 0,50 m, im Bereich des Ortganges bis maximal 0,30 m, horizontal gemessen, zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachüberstände gleich auszubilden.

## **§ 8 Dacheindeckung**

Alle Dächer sind mit rot- bis braunen, nicht glänzenden, matt engobierten Dachpfannen einzudecken

Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dacheindeckung in Form und Material zu verwenden.

Für untergeordnete Bauteile sind Holz- und Metallabdeckungen zulässig.

Solarenergetische Dacheindeckungen und Dachkonstruktionen sind zulässig.

## **§ 9 Außenwandflächen**

Die Abgrenzungen der folgenden Einheiten sind Plan „Räumliche Einheiten“ zu entnehmen.

Außenwandflächen sind in den verschiedenen räumlichen Einheiten wie folgt herzustellen:

 **Entrée** – Räumliche Einheit mit hohem Anspruch

Rotes bis braunes Sicht- / Verblendmauerwerk.

Ausnahmsweise sind für die gesamte Einheit heller Putz oder hell geschlämmtes Sichtmauerwerk, dunkel lasierte oder natur belassene Holzfassaden, jedoch keine Block- oder Fachwerkhäuser zulässig.

 **Ortsrand** – Räumliche Einheit Siedlungsrand

Rotes bis braunes Sicht- / Verblendmauerwerk.

Ausnahmsweise sind für die gesamte Einheit heller Putz oder

hell geschlämmtes Sichtmauerwerk, dunkel lasierte oder natur belassene Holzfassaden, jedoch keine Block- oder Fachwerkhäuser zulässig.

- **Quartiersinnere** – Räumliche Einheit mit größerer Gestaltungsfreiheit

Rotes bis braunes Sicht- / Verblendmauerwerk, heller Putz oder hell geschlämmtes Sichtmauerwerk, dunkel lasierte oder natur belassene Holzfassaden, jedoch keine Block- oder Fachwerkhäuser.

Für jede Gebäudeseite dürfen für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbeton, Holz dunkel lasiert oder natur belassen oder Solarpaneele).

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material in Farbe und Struktur zu verwenden.

Solarelemente an der Fassade sind zulässig.

## **§ 10 Garagen und Stellplätze**

Garagen/ Carports an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind in Höhe, Dachform und vorderer Baukante übereinstimmend zu errichten.

Zwei zusammenhängende Garagen können mit einem gemeinsamen zur Erschließungsstraße traufständigen Satteldach und einer Dachneigung von 20°-30° errichtet werden.

Garagen/ Carports und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auf einer Breite von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzurücken und zu bepflanzen.

Garagen und Carports sind im Material wie die dazugehörigen Hauptbaukörper auszuführen, außerdem ist natur belassenes oder dunkel lasiertes Holz zulässig.

## **§ 11 Vorgärten und Einfriedigung**

Als Einfriedigung der Vorgärten zu öffentlichen Flächen sowie zu seitlichen Nachbargrundstücken sind in Vorgärten Mauern oder Mauerpfeiler unzulässig.

Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen und / oder Hecken auszuführen. Zäune sind nur auf der Innenseite der Abpflanzung zulässig und dürfen deren Höhe –max. aber 1,00 m– nicht überschreiten.

Fichten- und Tannenarten sind in den Vorgärten unzulässig.

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

## **§ 12 Ausnahmeregelung**

Abweichungen sind von den Gestaltungsfestsetzungen möglich, sofern sie der Zielsetzung der Gestaltungssatzung entsprechen.

In den „blauen“ Clusterbereichen sind Abweichungen von den Gestaltungsfestsetzungen möglich, sofern sie der Zielsetzung der Gestaltungssatzung entsprechen und den öffentlichen Straßenraum aus stadtgestalterischer Sicht nicht prägend beeinflussen. In diesen Bereichen sind für Einzelvorhaben folgende Abweichungen möglich:

1. Von der festgesetzten Firstrichtung (§3) sind Ausnahmen zulässig, wenn die Silhouette des öffentlichen Straßenraumes nicht negativ beeinflusst wird.
2. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten First- und Traufhöhen (§4) sind ausnahmsweise zulässig.
3. a) Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen der Dachneigung und Dachform (§5) zulässig, wenn sich das Vorhaben in der Nachbarbebauung einfügt und städtebaulich verträglich ist (z.B. Satteldach als versetztes Pultdach mit bis zu 5° Abweichung der Dachneigung).  
b) Ausnahmen für größere Abweichungen (z.B. geänderte Dachform) sind nur bei gruppenweiser Einheitlichkeit möglich; die Gruppe muss mindestens drei zusammenhängende Bauten im städtebaulichen Bild voraussetzen.
4. Bei nicht oder Unwesentlicher Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum sind geringfügige Abweichungen der Dachaufbauten

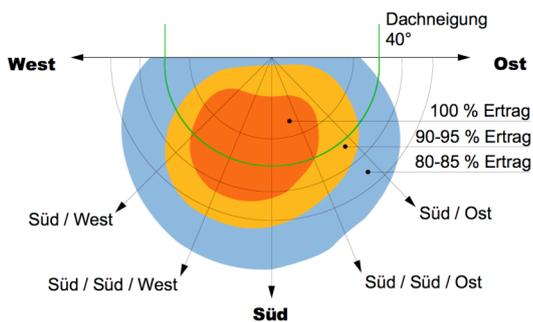
(§6) ausnahmsweise zulässig.

Die Entscheidung über Anträge und Ausnahme von der Gestaltungssatzung obliegt dem Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte.

### 3 Erläuterung zur Solarenergetische Optimierung

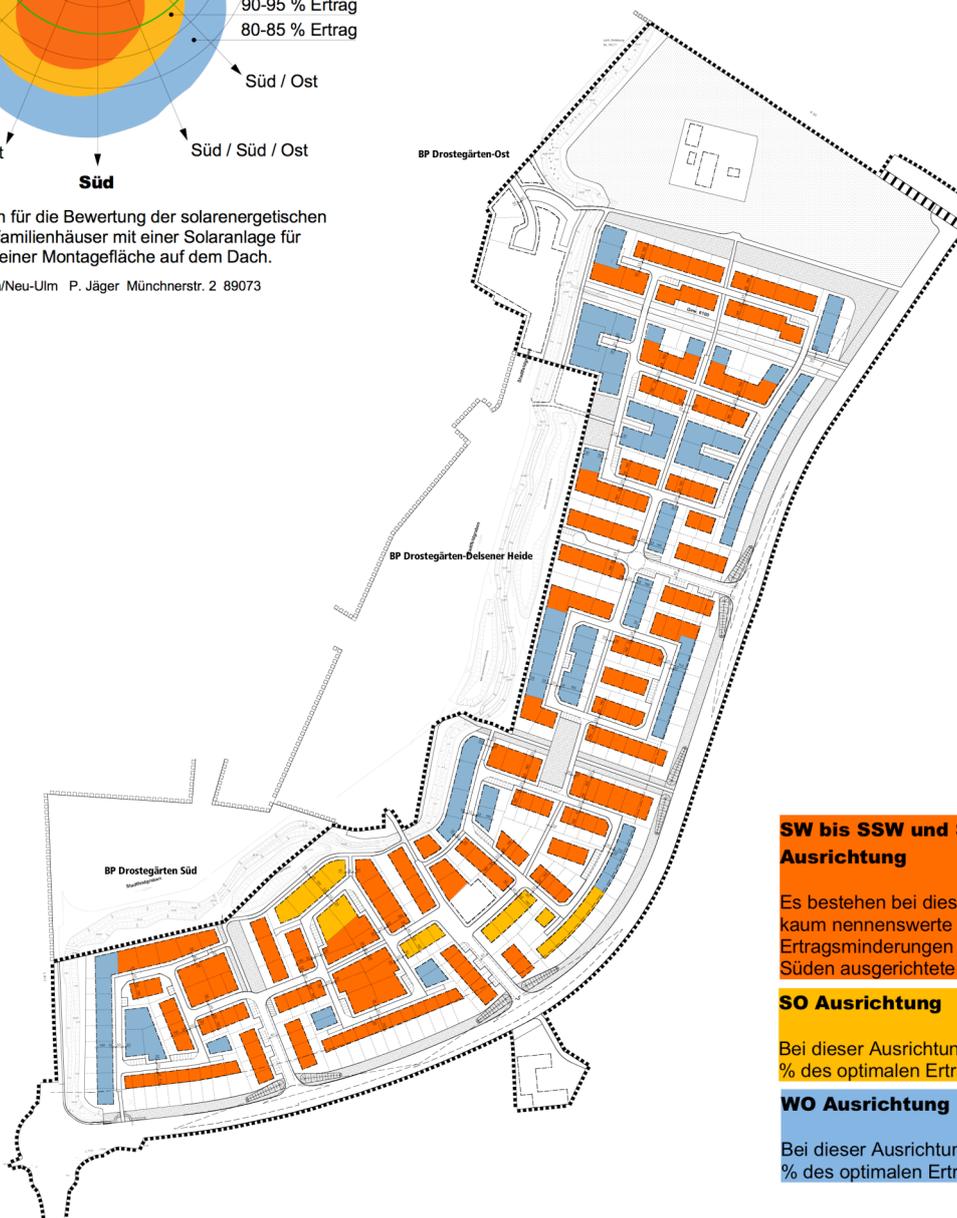
Der Bebauungsplan setzt für alle Bereiche Firstrichtungen fest. Hierdurch soll sich ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild ergeben. Die Nutzung der natürlichen Energiequellen muss jedoch vor dem Hintergrund der Energieeinsparung sinnvoll möglich sein.

Der folgende Plan macht deutlich, dass eine solarenergetische Nutzung in fast allen Bereichen gut bis sehr gut zu realisieren ist.



Ausgangssituation für die Bewertung der solarenergetischen Nutzung sind Einfamilienhäuser mit einer Solaranlage für Warmwasser mit einer Montagefläche auf dem Dach.

Quelle: Solarfokus Ulm/Neu-Ulm P. Jäger Münchnerstr. 2 89073 Ulm



**SW bis SSW und SSO Ausrichtung**

Es bestehen bei dieser Ausrichtung kaum nennenswerte Ertragsminderungen zur optimal nach Süden ausgerichtete Anlage.

**SO Ausrichtung**

Bei dieser Ausrichtung werden 90 - 95 % des optimalen Ertrages erzielt.

**WO Ausrichtung**

Bei dieser Ausrichtung werden 80 - 85 % des optimalen Ertrages erzielt.