Gestaltungssatzung

der Stadt Warendorf vom 13.02.89

für die Errichtung von geneigten Dächern in einem Teilbereich

des Bebauungsplanes Nr. 2.27

Gemäß §§ 4 und 28 Abs. 1 g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW 1984, S. 475), geändert durch Art. 9 des Rechtsbereinigungsgesetzes 1987 für das Land Nordrhein-Westfalen (RBG 87 NW) vom 06. Oktober 1987 (GV NW, S. 342), in Verbindung mit § 81 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW 1984, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.1988 (GV NW 1988, S. 319), hat der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 09.02.1989 folgende Satzung beschlossen:

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den durch die folgende Grenzbeschreibung definierten Bereich im Süden des Stadtbezirkes Warendorf. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 2.27 und ist im anliegenden Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung ist, im Maßstab 1:1000 dargestellt.

Grenzbeschreibung:

Im Norden (von Westen nach Osten)
wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Südgrenze der Parzelle Gemarkung Warendorf, Flur 19, Nr. 603 (Meisenweg), die Süd- und Ostgrenze der Parzelle Nr. 559, die Ostgrenze der Parzellen Nr. 781 und 780, die Südgrenze der Parzellen Flur 20, Nr. 118, 421, 420, 424, 114, 257, 258, 102, 101, 100 und 99, die Westgrenze der Parzellen Flur 19, Nr. 827, 826 und 630, die Südgrenze der Parzellen Nr. 630, 827, 784, 569, 662, 681 und 708, die Ostgrenze der Parzellen Nr. 708 und 557 sowie die Südgrenze der Parzellen Flur 20, Nr. 162 teilweise, 415, 308 und 310.

Im Osten (von Norden nach Süden)
wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Westgrenze der Parzellen Flur 20, Nr. 360, 379 und Flur 19, Nr. 789, die Südgrenze der Parzellen Flur 19, Nr. 789, 643 und Flur 20, Nr. 369, die Westgrenze der Parzellen Flur 19, Nr. 613 und 475, die Nordgrenze der Parzellen Nr. 486 teilweise, 597 und 652, die Westgrenze der Parzellen Nr. 652, 644, 490, 493, 494, 497, 498, 499, 500, 504, 503 und 406.

Im Süden (von Osten nach Westen)
wird der Geltungsbereich begrenzt durch die gradlinige Verlängerung der Nordgrenze der Parzelle Flur 19, Nr. 407 nach Westen auf den südöstlichen Eckpunkt der Parzelle Nr. 426, die Nordgrenze der Parzellen Nr. 432 und 336 (Südring), die Ostgrenze der Parzelle Nr. 832 teilweise, die gradlinige Verlängerung der Nordgrenze der Parzelle Nr. 393 nach Osten auf die Ostgrenze der Parzelle Nr. 832, die Nordgrenze der Parzelle Nr. 393 teilweise (Eichelhäherweg), die Ostgrenze der Parzelle Nr. 180, die Nordgrenze der Parzelle Nr. 180, 179, 392 und 176 sowie durch die gradlinige Verlängerung der Nordgrenze der Parzellen Nr. 176 nach Westen auf die Ostgrenze der Parzellen Nr. 74.

Im Westen (vom Süden nach Norden)
wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Ostgrenze der Parzellen Flur 19, Nr. 74 teilweise und 73, die Nordgrenze der Parzelle Nr. 162 sowie die Ostgrenze der Parzelle Nr. 553 teilweise (Waldenburger Straße).

Innerhalb der wie dargestellt umgrenzten Fläche gehören folgende Parzellen nicht zum Geltungsbereich dieser Satzung, da in diesem Bereich geneigte Dächer im Bebauungsplan festgesetzt sind:

Gemarkung Warendorf, Flur 1, Parzellen Nr. 764, 319, 320, 321, 322, 636, 637, 389, 362 und 361.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Gestaltungssatzung gilt gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW für die Errichtung von geneigten Dächern und damit zusammenhängender Gestaltungsdetails.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 3

3.1 Allgemeine Festsetzungen

3.1.1 Im Geltungsbereich dieser Satzung sind - neben den unter Punkt 3.2 genannten zusätzlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung einzelner Wohnquartiere - allgemein Flachdächer, geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sowie Walmdächer bis 18 Grad Neigung zulässig, wobei im Falle der Walmdächer eine Firsthöhe von 4,80 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des unter dem Dachgeschoß liegenden Geschosses nicht überschritten werden darf, im Fall aller übrigen Dachformen eine maximale Firsthöhe von 4,40 m über OKFFB des unter dem Dachgeschoß liegenden Geschosses eingehalten werden muß.

3.1.1.1 Bei Anwendung der vorgenannten Dachneigungen darf bei Pultdächern im Falle einer Grenzbebauung der Kniestock nicht an der Nachbargrenze errichtet werden.

3.1.2 Bei Dächern auf Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die an eine Grundstücksgrenze angebaut sind, dürfen Fenster- oder Türöffnungen nicht in Richtung dieser Grundstücksgrenze angeordnet werden.

3.1.3 Außer in den Bereichen, in denen ein Drempel ausdrücklich zugelassen ist, können Drempel nur errichtet werden, wenn sie aus statischen Gründen notwendig sind. Die maximale Firsthöhe kann in solchen Fällen um die erforderliche Höhe des Drempels überschritten werden.

3.2 Besondere Festsetzungen

Im Folgenden werden für einzelne, auch im anliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Bereiche im Geltungsraum dieser Satzung Gestaltungsmöglichkeiten festgesetzt, die über die unter Punkt 3.1.1 genannten hinausgehen.

3.2.1 Für die Bereiche 1 bis 10 gilt, daß die Länge von Dachgauben und -einschnitten maximal 50 % der Traufenlänge betragen kann, wobei ein einzelner Aufbau oder Einschnitt die absolute Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf.

3.2.2 Für die Bereiche 1 bis 10 gilt, daß die Dachneigung eines Nebendaches von der des Hauptdaches abweichen kann, sofern die Firsthöhe des Hauptdaches und die maximal zulässige Geschoßfläche nicht überschritten werden.

3.2.3 Im einzelnen wird folgendes festgesetzt:

Bereich 1: Gemarkung Warendorf, Flur 19, Parzelle Nr. 112

Es ist ein Dach mit einer Neigung von 10 bis 20 Grad zulässig, wobei bei Neigungen von 16 Grad und mehr ein Walmdach zu wählen ist. Das Eindeckungsmaterial soll Ziegel oder Kupfer sein.

Bereich 2: Flur 19, Parzellen Nr. 116, 121, 397, 396, 118, 315, 316 und 119.

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	Hauptdach 24 Grad
Drempel:	maximal 0,50 m
maximale Firsthöhe:	6,00 m über OKFFB des unter dem Dachgeschoß liegenden Geschosses

Dachgauben und -einschnitte sowie Giebelfenster sind nur in Richtung der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.
Im Bereich der Parzellen Nr. 116 und 121 sind nur zur nördlichen Grundstücksgrenze traufständige Dächer zulässig.

Bereich 3: Flur 19, Parzellen Nr. 164 und 165

Dachform:	Satteldach, Walmdach, Pultdach
Dachneigung:	Hauptdach 0 bis 30 Grad
Drempel:	maximal 0,50 m
maximale Firsthöhe:	5,20 m über OKFFB des unter dem Dachgeschoß liegenden Geschosses

Bereich 4: Flur 19, Parzellen Nr. 684, 565, 685, 830, 724, 725, 726 und 727

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	Hauptdach 16 bis 18 Grad
Drempel:	maximal 0,50 m
maximale Firsthöhe:	5,80 m über OKFFB des unter dem Dachgeschoß liegenden Geschosses

Bereich 5: Flur 19, Parzellen Nr. 206, 207 und 209

Dachform:	Satteldach, Walmdach
Dachneigung:	Hauptdach 36 Grad
Drempel:	nicht zulässig (Ausnahme: siehe Punkt 3.1.3)
maximale Firsthöhe:	7,00 m über OKFFB des unter dem Dachgeschoß liegenden Geschosses

Für Gebäude auf der Parzelle Nr. 209 gilt, daß im Dachgeschoß keine Fenster- oder Türöffnungen in südlicher oder westlicher Richtung angeordnet werden dürfen.
Im Bereich der Parzelle Nr. 206 dürfen keine Fenster- oder Türöffnungen in nördlicher Richtung angeordnet werden.

Bereich 6: Flur 19, Parzellen Nr. 194, 195 und 196

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	Hauptdach 24 Grad
Drempel:	maximal 0,50 m
maximale Firsthöhe:	5,80 m über OKFFB des unter dem Dachgeschoß liegenden Geschosses

Dachgauben und -einschnitte sowie Giebelfenster sind nur in Richtung der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.

Bereich 7: Flur 19, Parzellen Nr. 749, 750, 555, 554, 444, 442, 443, 441, 440, 797 und 798

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	Hauptdach 35 Grad
Drempel:	maximal 0,50 m
maximale Firsthöhe:	8,70 m über OKFFB des unter dem Dachgeschoß liegenden Geschosses

Bei einer beidseitig angebauten Grundstücksgrenze darf die Tiefe eines Satteldaches mit 35 Grad nicht die kleinere der beiden Haustiefen überschreiten. - Von dieser Bestimmung kann bei Einverständnis des betroffenen Nachbarn im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden.

Bereich 8: Räumlich gegliedert in

8 A: Flur 19, Parzellen Nr. 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 351 und 801
8 B: Flur 19, Parzellen Nr. 638, 261, 262, 263, 264, 265 und 266
8 C: Flur 19, Parzellen Nr. 227, 228, 229 und 230
8 D: Flur 19, Parzellen Nr. 208, 210, 211 und 212

In diesem Bereich sind Sattel- und Pultdächer bis 10 Grad sowie Walmdächer bis 24 Grad zulässig. Bei Walmdächern bis 24 Grad darf der First nicht höher als 5,50 m über OKFFB des unter dem Dachgeschoß befindlichen Geschosses liegen. Als Öffnungen sind nur Dachflächenfenster zulässig, die in Richtung der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche angeordnet sein müssen.

Bereich 9: Flur 19, Parzellen Nr. 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761 und 762

Dachform: Satteldach, Pultdach
Dachneigung: bis 20 Grad

Bereich 10: Flur 19, Parzellen Nr. 616 und 686

Es sind Sattel- und Pultdächer bis 10 Grad sowie Walmdächer bis 24 Grad zulässig. Bei Walmdächern beträgt die maximale Firsthöhe 5,50 m über OKFFB des unter dem Dachgeschoß liegenden Geschosses.

Ist die Geschoßflächenzahl bereits voll ausgenutzt, beträgt die maximale Neigung von Walmdächern 18 Grad, wobei die maximale Firsthöhe auf 4,80 m festgesetzt ist.

III. Schlußbestimmungen

§ 4

Die Bußgeldvorschriften des § 79 BauO NW finden Anwendung.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

gez. Dr. Drescher Bürgermeister	gez. Graf v. Westerholt Ratsmitglied	gez. Kreimer Schriftführer



LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- 2 BEREICHE MIT ZUSÄTZLICHEN GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN
- AUSGESCHLOSSEN VOM GELTUNGSBEREICH AUSGESCHLOSSEN

GELTUNGSBEREICH DER GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT WARENDORF

FÜR DIE ERRICHTUNG VON GENEIGTEN DÄCHERN IN EINEM TEILBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2.27

VOM 13.02.1989

M.: 1/2640

DIESER PLAN IST BESTANDTEIL DER O.G. SATZUNG

STADT WARENDORF

Begründung

zur Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf vom 13.02.89 für die Errichtung von geneigten Dächern in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.27

Anlaß zur Aufstellung der Gestaltungssatzung ist es, den Hausbesitzern von Flachdachgebäuden die Möglichkeit zu geben, durch Errichtung eines geneigten Daches eine Dachkonstruktion zu schaffen, die weniger reparaturanfällig ist. Aus diesem Grund werden in allen Bereichen des Bebauungsplangebietes Nr. 2.27, in denen das Flachdach festgesetzt war, geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sowie Walmdächer bis 18 Grad Neigung zugelassen, wobei bestimmte maximale Firsthöhen nicht überschritten werden dürfen.

Durch diese Festsetzungen wird einerseits gewährleistet, daß der Bauherr ein gewünschtes Dach auch mit Ziegeldeckung errichten kann. Andererseits wird verhindert, daß durch zu hohe oder voluminöse Dachaufbauten die Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden oder das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes leidet. Die Dachaufbauten werden durch die festgesetzten maximalen Firsthöhen so begrenzt, daß sie für den Betrachter nicht zu stark in Erscheinung treten und auch ein möglicher Wechsel zwischen Flachdächern und geneigten Dächern nicht übermäßig ins Auge fällt.
Falls eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die Dachaufbauten auftreten sollte, ist sie nur von sehr geringem Umfang und wird nicht als unzumutbare Einengung der Eigentumsrechte angesehen. Die Festsetzungen werden im öffentlichen Interesse aufgestellt, um Bausubstanz dauerhaft zu schützen.

Zusätzlich zu den genannten Bestimmungen werden für einige Bereiche im Geltungsraum der Satzung weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten für Dächer zugelassen. Hierbei geht es hauptsächlich um Wohnquartiere, in denen sich alle Hauseigentümer für die Errichtung von Dächern mit größeren Neigungen ausgesprochen haben. So kann in diesen Bereichen ebenfalls ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erzielt werden.

Der Bereich 1 wird vom Haus Amselweg 1 - 3 gebildet. Als Solitärgebäude zwischen Amselweg und Waldenburger Straße gelegen, ist es keinem Gebäudeensemble der Nachbarschaft zuzurechnen. Zulässig ist eine Dachneigung bis 20 Grad, so daß das Gebäude im Eingangsbereich des Baugebietes "Vogelviertel" eine stärkere städtebauliche Signalwirkung erzielt.

Im Bereich 2 liegen die übrigen Anlieger des Amselweges. Hier sind drei Grundstücke unbebaut und die vorhandene Bebauung relativ offen, so daß Satteldächer bis 24 Grad Neigung zugelassen werden können.

Der Bereich 3 umfaßt das noch unbebaute knapp 3.000 qm große Grundstück für den Geschoßwohnungsbau am Elsterweg. Um hier eine freiere Dachgestaltung zu ermöglichen, ist neben dem Satteldach auch das Pultdach zugelassen. Die maximale Dachneigung beträgt 30 Grad. Durch die Festsetzungen soll der gestalterischen Monotonie im Mietwohnungsbau entgegengewirkt werden.

Stand: 17.10.1994

26 b/8

Im Bereich 4 nördlich des Zeisigweges sind Satteldächer bis 18 Grad zulässig, so daß eine Übereinstimmung mit der Dachgestaltung der unmittelbaren Nachbarschaft am Zeisigweg erzielt wird.

Der Bereich 5 umfaßt eine Hausgruppe, bestehend aus drei Gebäuden, am Falkenweg. Diese soll einheitlich mit 36-Grad-Dächern gestaltet werden, wobei ein Drempel ausgeschlossen ist.

Der Bereich 6 wird von einem Gebäudeensemble am Milanweg gebildet, für das eine Dachneigung von 24 Grad bestimmt wird. Dies entspricht der Neigung der Dächer im weiteren Verlauf des Milanweges.

Der Bereich 7 liegt zwischen Bussardweg und Sperberweg südlich des Südringes. Hier sind ca. 50 % der Baugrundstücke unbebaut. Durch die Zulassung einer Dachneigung von 35 Grad bekommt das Quartier einen einheitlichen Charakter.

In den mit 8 A, B, C, D gekennzeichneten Bereichen sowie im Bereich 10 ist die maximale Dachneigung für Walmdächer auf 24 Grad festgelegt worden, um den Bauwilligen eine Ausnutzung des Dachraumes in geringstem Umfang zu ermöglichen.

Im Bereich 9 wurde die Flachdachfestsetzung durch die Bestimmung "Satteldach, Pultdach bis 20 Grad Neigung" ergänzt, da diese Dächer schon vorhanden sind.

Warendorf, den 12.10.1988, ergänzt am 13.10.1988

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

gez. Meyer
Städt. Baudirektor

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird gemäß § 19 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 20.12.1984 in der Fassung der Änderung vom 20.02.1987 öffentlich bekanntgemacht.

Hinweis:

Auf die Rechtsfolgen der nachstehenden Bestimmungen der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) wird hingewiesen.

§ 4 Abs. 6 Satz 1 GO NW

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,

b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Warendorf, den 13.02.1989

gez. Dr. Drescher
Bürgermeister