

# **Bebauungsplan Nr. 169 "Wohnbebauung Sportplatz Gänsewinkel"**

## **Gestaltungsanforderungen in der Vermarktung**

### **Leitfaden zur Harmonisierung der Gestaltung**

#### **Ziele**

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Gestaltungsanforderungen helfen, ein harmonisches Wohnumfeld zu schaffen. Die Regeln dieses Leitfadens haben zum Ziel, die einzelnen Elemente wie Straße, Gebäude und Grundstücke untereinander in ein gestalterisch akzeptables Gesamtbild zu vereinen. Eine gute Gestaltung erhöht den Wert des Wohnbereiches, wovon insbesondere die künftigen Bewohner profitieren. Dies ist jedoch nur durch gegenseitige Rücksichtnahme und Verantwortung für das Gesamtbild des Wohnbereiches zu erreichen.

Im Verhältnis zur unüberschaubaren Menge an Materialien, Formen und Farben soll hier eine Hilfe zur Vorauswahl gegeben werden, die dem Gestaltungsprinzip "**weniger ist mehr**" entspricht, ohne auf eine individuelle Eigenart und harmonisierte Vielfalt zu verzichten. So beschränkt sich diese Hilfe im Wesentlichen auf die Bereiche der Grundstückseinfriedungen, der Fassade und des Daches.

Die Abstimmung der nachfolgenden Gestaltungsanforderungen für das einzelne Wohnhaus soll in einem beratenden Gespräch zwischen dem neuen Eigentümer (mit seinem Architekten) und den Mitarbeitern vom Bereich Stadtplanung erfolgen.

#### **Grundstückseinfriedungen**

haben Bedeutung wegen ihrer Trennwirkung zwischen öffentlicher Straße und privatem Grundstück

Die **Vorgärten** dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (erste Reihe) nur durch Hecken und / oder Natursteinmauern umfriedet werden, die nicht höher als 0,60 m sind. Hinter Hecken (zweite Reihe) sind im Bedarfsfall zusätzliche Sicherungszäune zulässig, die die Höhe der Einfriedung der ersten Reihe nicht überschreiten dürfen.



Auch ohne Einfriedung sind gute und ansprechende Vorgartengestaltungen möglich



Die **Wohngärten** dürfen analog der Vorgärten eingefriedet werden; auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gelten die Höhenbeschränkungen der Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NRW). Auf das Nachbarrechtsgesetz NRW wird hingewiesen. An der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind Zäune, soweit auf sie nicht verzichtet werden kann, beidseitig zu begrünen (Rank-, Kletterpflanzen, Hecke etc.). Eine Hecke auf der gemeinsamen Grenze wird empfohlen.



Bild oben  
Die Beschränkung auf wenige  
Materialien und Formen har-  
monisieren untereinander

Auch entlang der öffentlichen  
Verkehrsflächen gelten die  
Höhenbeschränkungen der  
BauO NRW.

Auf das Nachbarrechtsgesetz  
NRW wird hingewiesen.



## Fassaden

prägen einzeln und gemeinsam aufgrund ihrer Flächen- und Raumwirkung wesentlich das Bild des Wohnquartiers.

An **Wohngebäuden** dürfen Wandflächen der Fassaden nur durch die **Materialien** Putz, Naturstein (z. B. vorgehängte Fassade), Holz, Kalksandstein und Glas (Fenster) sowie deren Kombinationen gestaltet werden.

An untergeordneten Bauteilen oder Flächen – max. 30 % der Fassadenfläche - wie z. B. Gauben, Hauseingangskragplatten und Erkern sind ausnahmsweise auch Schiefer, Zink, Kupfer, Glas und Sichtbeton zulässig.



Farbanstriche der geputzten Wandflächen dürfen in den **Farben** weiß (alle Farbnuancen) sowie solchen Pastelltönen gestaltet werden, die mit den Nachbargebäuden innerhalb einer Straßengruppe harmonisieren und anhand von Farbtafeln untereinander abgestimmt wurden. Auf Holzflächen sind nur farblose Schutzanstriche zulässig.

Analog zur Festsetzung des Bebauungsplanes sind spiegelnde, glänzende bzw. stark reflektierende **Oberflächen** mit Ausnahme der Verglasungen nicht zulässig.

Die **Garagen** sowie deren integrierte Abstellräume sollen in der Wandgestaltung nach Material und Farbe dem Wohngebäude angepasst werden.



Garagen sowie deren integrierte Abstellräume sollen in der Wandgestaltung nach Material und Farbe dem Wohngebäude angepasst werden.

An untergeordneten Bauteilen oder Flächen wie z. B. Gauben, Hauseingangsbedachungen und Erkern sind ausnahmsweise auch Zink- oder Kupferbleche, Glas und Holz zulässig

## **Dächer**

bilden durch Farbe und Gestalt mit der Fassade den baulichen Charakter des Wohnquartiers.

Die **Eindeckungen** von Dächern der **Wohngebäude** dürfen nur durch Naturschiefer, Tonziegel, Betondachpfannen und durch extensive Begrünung erfolgen.

An untergeordneten Bauteilen oder Flächen wie z. B. Gauben, Hauseingangsbedachungen und Erkern sind ausnahmsweise auch Zink- oder Kupferbleche, Glas und Holz zulässig.

Tonziegel und Betondachpfannen sind farblich nur in grau oder anthrazitfarben zulässig.



An untergeordneten Bauteilen oder Flächen wie z. B. Gauen, Hauseingangsbedachungen und Erkern sind ausnahmsweise auch Zink- oder Kupferbleche, Glas und Holz zulässig.

Untergeordnete Bauteile dürfen auch extensiv begrünt werden.

Die **Garagen** sowie deren integrierte Abstellräume sollen in der Dacheindeckung möglichst dem Wohngebäude angepasst werden.

Die im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässigen Dachformen (gegeneinander gesetzte Pultdächer und Zeltdächer) sollen möglichst gruppenweise (mindestens 2) räumlich zueinander errichtet werden.

Stadt Schwerte 25.08.05  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Kluge