

GESTALTLEITFADEN

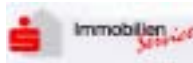
Anwendungsbeispiel zu den
Bebauungsplan-Festsetzungen



Projektentwicklung



Vertrieb



**Sparkasse
Arnsberg-Sundern**

Erarbeitung Gestaltleitfaden



**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

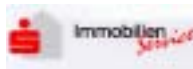
29. März 2004

Projektentwicklung



Hauptstraße 10-12
59755 Arnsberg
Tel. 0 29 32. 910 -92 00
Fax 0 23 71. 79 71 54
Email info@s-projekt-arnsberg.de
www.s-projekt-arnsberg.de

Vertrieb



Sparkasse Arnsberg-Sundern

Hauptstraße 10-12
59755 Arnsberg
Tel. 0 29 32. 910 -9130
Fax 0 29 32. 910 -9139
www.sparkasse-arnsberg-sundern.de

in Zusammenarbeit mit der



LBS Immobilien GmbH

Himmelreichallee 40
48130 Münster

Erarbeitung Gestaltleitfaden



Norbert Post Hartmut Welters Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60
Fax 02 31. 55 44 44
Email info@post-welters.de
www.post-welters.de

Haftungsvorbehalt

Alle Angaben und Berechnungen in diesem Gestaltleitfaden wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und auch für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

Änderungen sind zwar nicht vorgesehen, können aber u.a. aufgrund behördlicher Auflagen oder technisch bedingter Forderungen eintreten. Solche Änderungen sind von den Vertragspartnern im Rahmen der abgeschlossenen Verträge zu vertreten. Eine Haftung des Vertriebsbeauftragten ist ausgeschlossen.

DIE GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Sehen und gesehen werden ...

Die besondere Lage des Neubaugebietes »Stadtbruch« ergibt sich aus der starken Geländeneigung zur Ruhr. Dies bietet den zukünftigen Grundstückseigentümern ein »Wohnen mit Weitblick«, zugleich bedeutet dies aber auch, dass die Gebäude selbst aus weiterer Entfernung gut wahrgenommen werden können.

Da somit das neue Wohngebiet eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild besitzt, ist ein wesentliches Ziel der Planung die harmonische »Verzahnung« des Wohngebietes mit dem umgebenden Landschaftsraum.

Im Bebauungsplan Nr. A 33 »Stadtbruch« wird zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Förderung der allgemeinen Wohnqualität ein verbindlicher gestalterischer Rahmen festgelegt, der eine entsprechende Mindestqualität sichern soll. Die hierfür im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen beziehen sich sowohl auf

- die Gebäude als auch
- den wohnungsnahen Freiraum.

Zum besseren Überblick werden nachfolgend die wichtigsten gestalterisch bedeutsamen Festsetzungen aufgeführt und erläutert. Weitere und nähere Informationen zu Bebauungsplan, Festsetzungen und Begründung erhalten Sie im Rathaus der Stadt Arnsberg bei Frau Knickenberg (Bauberaterin) oder als Download (pdf-Dateien) über die städtische Internetseite.

Bauberatung:

Frau Knickenberg
Tel.: 02932/201-1355
Fax: 02932/201-1424
eMail: bauberatung@arnsberg.de

Stadt Arnsberg
Rathausplatz 1
59759 Arnsberg

Internet: www.arnsberg.de

Das neue Wohngebiet ist für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung und Wirkung!

Gestalterisches Ziel: Harmonische »Verzahnung« mit Natur und Landschaft.

Gestalterische Regelungen betreffen daher:

- die Gebäude
- den Freiraum.

Bebauungsplan und Begründung sind als Download verfügbar.

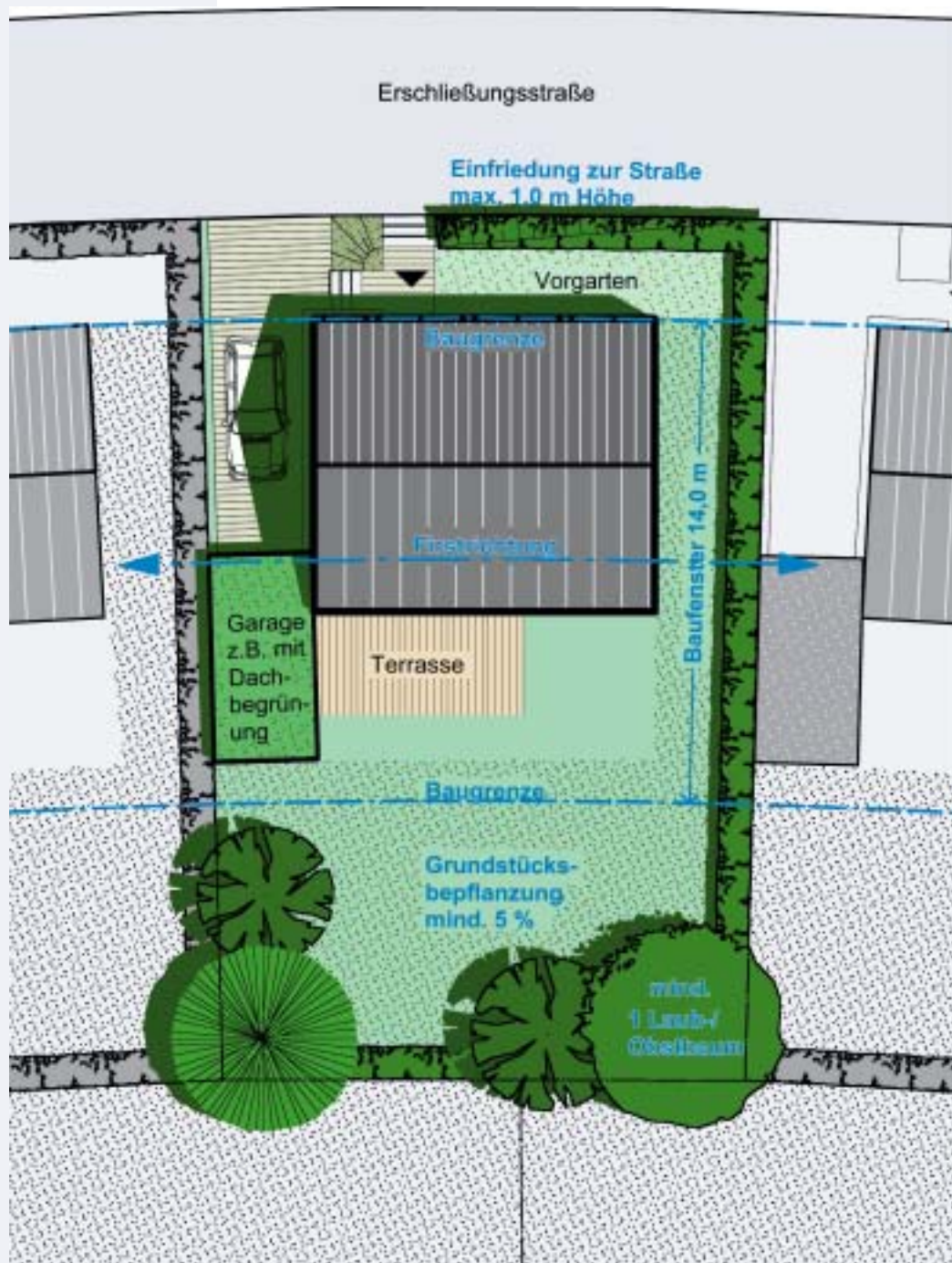
LAGEPLAN

GESTALTUNGSBEISPIEL

Freistehendes Einfamilienhaus

- Lage im südöstlichen Bereich des 1. Bauabschnitts
- Erschließung von Osten
- Grundstücksgröße ca. 400 qm

Blau markiert: Festsetzungen gemäß Bebauungsplan



Alle Angaben ohne Gewähr

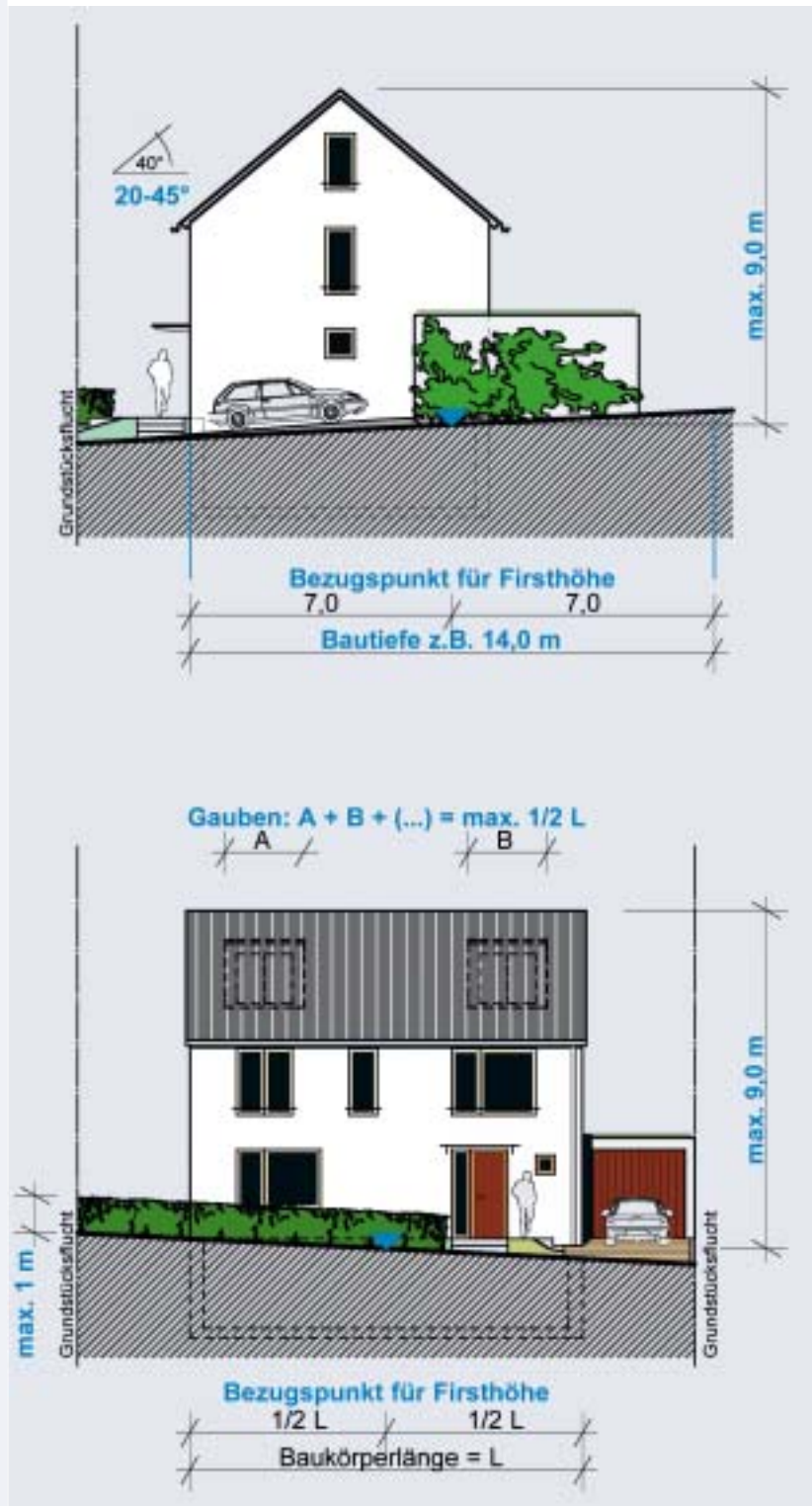
ANSICHTEN

GESTALTUNGSBEISPIEL

Freistehendes Einfamilienhaus

- Firsthöhe 9,0 m, Satteldach 40°
- maximal 2 Vollgeschosse

Blau markiert: Festsetzungen gemäß Bebauungsplan



Alle Angaben ohne Gewähr

– § –

Auszug aus den Festsetzungen

1. Bauweise

Gemäß Planzeichnung ist nur eine offene Bauweise zulässig, teilw. auch nur Einzel- u. Doppelhäuser.

2. Hauptfirstrichtung

Gemäß Planzeichnung in der Regel parallel zur Erschließungsstraße.

3. Garagen, Stellplätze und Glasanbauten

Garagen und überdachte Stellplätze (...) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen (...) Baugrenze durch Garagen, überdachte Stellplätze sowie durch verglaste Anbauten, die der passiven Energiegewinnung dienen (...), ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig, sofern der jeweilige Anbau die Erdschosshöhe nicht überschreitet.

4. Firsthöhe

Es wird festgesetzt, dass die Firsthöhe nicht mehr als 9,00 m (...) betragen darf.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Dachflächen muss (...) zwischen 20 und 45° betragen. Die Regelung gilt nicht für Bedachungen von Garagen und Nebenanlagen.

6. Dachfarbe

Bei geneigten Dächern von Hauptgebäuden und Garagen (ohne Nebenanlagen) ist die Dacheindeckung nur unter Verwendung von schwarzen, anthrazitgrauen, naturschieferfarben oder dunkelbraunen Materialien auszuführen. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer und auf Dachflächen installierte Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Hochglänzende und verschiedenfarbige Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig.

7. Dachausbildung

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, dürfen jedoch in der Summe nur max. 50% der Dachfläche pro Baukörperseitenlänge einnehmen.

AUSWAHL VON FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG

Erläuterung zu den Festsetzungen

»Offenen Bauweise« bedeutet, dass hier z.B. Einzel-/ Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind.

Ziel hierbei ist eine ortsübliche, »ruhig« wirkende, traufständige Dachlandschaft zu erhalten, insbesondere in Hinsicht auf die Fernwirkung von Dächern.

Die Konzentrierung der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen auf die überbaubare Fläche (Fläche zwischen den Baugrenzen, das sog. »Baufenster«) hat den Hintergrund, die übrige Grundstücksfläche als zusammenhängenden großzügigen Freiraumbereich weiterhin zu erhalten. Hiermit soll einer ungeordneten Bebauung und unnötigem Verlust von Natur und Landschaft entgegengewirkt werden.

Mit Begrenzung der Firsthöhe sollen, insbesondere angesichts der Hanglage, die sichtbaren Gebäudehöhen begrenzt und hoch aus dem Gelände ragende Gebäudekörper vermieden werden. Eine 2-geschossige Bebauung ist dabei grundsätzlich möglich.

Der Spielraum hinsichtlich der Dachneigung ermöglicht sowohl Pult- als auch Satteldächer, verhindert jedoch bei den Hauptgebäuden ortsuntypische Flachdächer.

Dächer, und damit vor allem auch die Dachfarben, werden verstärkt auch aus der Ferne wahrgenommen. Sie besitzen somit landschaftsprägenden Charakter. Für ein homogenes sich in die Landschaft einfügendes Erscheinungsbild sind zurückhaltende und »gedeckte« Farbtöne vorgesehen. Darüber hinaus sind Dachbegrünungen und Solaranlagen zulässig, um hiermit einen positiven umweltverbessernden Beitrag leisten zu können.

Da Dachgauben ortsbildprägende Elemente sind, soll eine Überdimensionierung vermieden werden. Die Beschränkung auf insgesamt die Hälfte der Baukörperlänge bewahrt ein harmonisches Verhältnis zwischen Dachfläche und -aufbauten. Die Nutzbarkeit des Dachgeschosses bleibt dabei erhalten.

– § –

Auszug aus den Festsetzungen

1. Baumpflanzungen

Auf jedem Grundstück ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Der Baum muss bei der Anpflanzung folgende Merkmale aufweisen:

- Laubbäume: Stammumfang mind. 14 cm (gemessen in 1,0 m Stammhöhe),
- Obstbäume: mind. 180 cm Stammhöhe.

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

2. Grundstücksbepflanzung

Mind. 5% der Grundstücksfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen – nach spätestens sieben Jahren muss die geforderte Fläche überdeckt sein. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen, mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten, sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Vorärten) Einfriedungen nur in Form von Trockenmauern, Holzzäunen sowie freiwachsenden Hecken sowie Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Höhe von 1,00 m darf nicht überschritten werden. (...)

AUSWAHL VON FESTSETZUNGEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

Erläuterung zu den Festsetzungen

Um eine gute Durchgrünung der Baugrundstücke zu erreichen, ist auf jedem Grundstück mindestens 1 entsprechender Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Auf dem Grundstück bereits vorhandene großkronige Laubbäume, die laut Bebauungsplanfestsetzungen zu erhalten sind, können auf die Anzahl neu anzupflanzender Bäume angerechnet werden.

Im Bebauungsplan sind unter dem Punkt »Hinweise« als Empfehlung und Orientierung bei der Auswahl ökologisch geeigneter Arten heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten aufgeführt. Hierzu zählen u.a. bestimmte Arten von Ahorn, Buche, Eiche, Esche, Linde oder Weißdorn.

Die flächige Grundstücksbepflanzung dient den gleichen umweltverbessernden Zielen wie die o.a. (Mindest-)Baumpflanzung. Bei der flächigen Bepflanzung kann zwischen Bäumen und Sträuchern frei gewählt werden.

Bei den geforderten 5% der Grundstücksflächen handelt es sich um einen Mindestwert, ein höherer Flächenanteil wäre zu empfehlen. Insgesamt bleibt jedoch genügend Freifläche übrig, die eher nutzungsorientiert begrünt werden kann (z.B. Rasen, Gemüse- u. Blumenbeete).

Die Grundstückseinfriedung bildet den sensiblen Übergang vom öffentlichen Raum zur privaten Grundstücksfläche. Die Erlebbarkeit des neuen Wohngebietes ist nur gewährleistet, wenn Gebäude und Grundstück von der Straße aus wahrgenommen werden können und nicht durch hohe Einfriedungen »abgeschottet« sind. Daher werden straßenseitige Einfriedungen auf 1,0 m Höhe begrenzt.

Um darüber hinaus ein ungeordnetes Materialaufkommen entlang der öffentlichen Straßen zu vermeiden, werden als Einfriedungen nur Hecken, Trockenmauern und Holzzäune zugelassen.