



**STADT
MENDEN
SAUERLAND**

Gestaltungssatzung

für die für Neubebauung vorgesehene Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150 „Abendsiepen“

Begründung

Stand: 02. Februar 2006

Erarbeitet durch:

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
e-mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

1.0 Zielsetzung und örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150 „Abendsiepen“ in Halingen.

Bauliche Anlagen haben bei der äußeren Dachgestaltung das Erscheinungsbild der dorftypischen und historisch gewachsenen Dachlandschaft zu berücksichtigen, um die Erhaltung des Ortsbildes zu gewährleisten. Nebenanlagen wie z.B. private Kfz-Stellplätze und deren Grundstückszufahrten sowie Standplätze für Abfallbehälter und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind so zu gestalten, dass ein möglichst geringer Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes bewirkt wird, damit u.A. negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung vermieden werden. Außerdem erfolgt im Zusammenhang mit der Wahrung der Maßstäblichkeit und des Erscheinungsbildes des Straßenraums sowie der Schaffung von u.A. Sichtbeziehungen zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum eine Regelung zur Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen.

2.0 Dächer

2.1 Doppelhäuser

Um bei der Errichtung von Doppelhäusern ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser bezüglich der Dachgestaltung entsprechend der einzelnen Festsetzungen einheitlich zu gestalten.

2.2 Dachform

Analog zum angrenzend vorhandenen Dorfbereich der Halingen Dorfstraße werden die Dachformen Satteldach und als abgewandelte Satteldachform gegeneinander versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Firstkanthöhen festgesetzt. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass sich hier insgesamt gesehen eine Dachlandschaft entwickeln kann, die dem vorhandenen Ortsbild und damit auch der entsprechenden Wirkung auf das Landschaftsbild Rechnung trägt. Flachdachlösungen für Hauptbaukörper sind ausgeschlossen, weil sie der vorgenannten Zielsetzung entgegenstehen.

2.3 Dachneigung

Mit den festgesetzten Dachneigungen wird die an das Plangebiet angrenzende vorhandene Bandbreite aufgenommen. Maßgebliches Kriterium für diese Dachneigungen ist das angestrebte zweigeschossige Erscheinungsbild im Bereich der Halingen Dorfstraße bzw. das eingeschossige Erscheinungsbild im Bereich der Straße Osthöfen bzw. des gesamten Neubaugebiets. Durch die festgesetzte Bandbreite von 38° - 48° ist eine angemessene Dachgeschossnutzung möglich. Darüber hinaus wird durch eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt, dass Dachgeschosse ausnahmsweise als weiteres Vollgeschoss ausgebildet werden dürfen. Der Regelungsgehalt der Gestaltungssatzung sichert im Übrigen auch, dass die Standardtypen zeitgenössischer Fertighäuser in den Gestaltungsrahmen passen. Ausgenommen von den Vorschriften zur Dachneigung sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen und die Flächen für die Versorgung, da diese baulichen Anlagen eine untergeordnete Bedeutung haben und nicht raumwirksam in Erscheinung treten.

2.4 Dachdeckung

Im Interesse der Einordnung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und einer ansprechenden Gesamtgestaltung ist es erforderlich, nur dunkelfarbige Dachdeckungen festzusetzen. In allen Bereichen ist deshalb ausschließlich schwarze, anthrazitfarbene oder dunkelbraune Dachdeckung zulässig. Innerhalb dieser Vorgaben gibt es vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, da auf die Vorgabe von bestimmten Materialien bzw. weitergehende Regelungen bewusst verzichtet wird.

2.5 Kniestöcke (Drempel)

Um der planungsrechtlichen Festsetzung angemessen Rechnung zu tragen, dass Dachgeschosse ausnahmsweise als weiteres Vollgeschoss ausgebildet werden dürfen, wird die Drempelhöhe (gemessen an der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren) im Bereich „F 1“ nicht höher als 125 cm und im Bereich „F 2“ nicht höher als 50 cm festgesetzt.

Diese Drempelhöhen sind auch aus baugestalterischer Sicht vertretbar, da die Wirkung der zusätzlichen Wandhöhen mit architektonischen Mitteln (z.B. mittels entsprechend großem Dachüberstand), aufgrund der verhältnismäßig steilen Dachneigungen, gestalterisch gelöst und optisch gemildert werden können.

2.6 Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis maximal 2/3 der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortgang aufweisen. Bezüglich Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet. Ortsüblich ist im unmittelbaren Umfeld der Planung eine traditionelle Dachlandschaft, die im Allgemeinen und überwiegend durch ruhige, geschlossene Dachflächen geprägt wird. Tendenziell sind bei der unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Neubebauung aus der jüngsten Vergangenheit Dachaufbauten, Dachflächenfenster usw. öfter zu finden. Angesichts der Fernwirkung von Dachflächen, insbesondere in Ortsrandlage, soll mit der vorgenannten Festsetzung im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung einerseits eine gestalterische »Überladung« und Zergliederung der Dachflächen vermieden werden, andererseits jedoch auch der Nutzung von Dachgeschossen z.B. für Wohnzwecke Rechnung getragen werden.

Die vertikalen Außenflächen von Dachaufbauten (Dachgauben) sind entsprechend dem am Gebäude überwiegenden Fassadenmaterial auszuführen oder farblich auf die Dachfläche abzustimmen, um damit ein harmonisches und einheitliches Gestaltungsbild zu erhalten. Darüber hinaus können Dachaufbauten auch mit einer Zinkblechverkleidung/ -eindeckung ausgeführt werden, womit im Sinne eines gestalterischen Spielraumes auch aktuelle Gestaltungstendenzen, soweit sie in das gestalterische Gesamtbild einer Einfamilienhausbebauung passen, verwirklicht werden können.

Die Dachfläche unterhalb von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern darf das Maß von 1,00 Meter nicht unterschreiten, um somit Dachgauben (im Gegensatz zu Zwerchhäusern) gestalterisch eindeutig den Dachflächen zuzuordnen, so dass sie als ein Bestandteil der Dachfläche wirken.

2.7 Dachgauben

Das dörflich geprägte Erscheinungsbild Halingens weist traditionell eine überwiegend geschlossene und relativ großflächige Dachlandschaft auf, ohne auffällige Dachgauben. Um dieses Erscheinungsbild weitgehend zu bewahren bzw. nicht empfindlich zu stören, sind die hierzu getroffenen Festsetzungen dergestalt, dass eine möglichst hohe Ausnutzung des Dachgeschosses unter Berücksichtigung entsprechender Erfordernisse zur Belichtung ebenso möglich ist wie ein maßstabsgerechtes äußeres Erscheinungsbild, das dem dörflichen Rahmen gerecht wird.

3.0 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Höhe für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 75 cm wird dem in diesem Stadtteilbereich ortsüblichen Rahmen und dem Planungsziel Rechnung getragen, besonders in Anliegerstraßen und bei verkehrsberuhigt konzipierten Erschließungsanlagen Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Freiräumen der Anliegergrundstücke zu ermöglichen.

Eine größere Höhe der Einfriedungen kann in diesem als Verkehrsmischfläche konzipierten Bereich nicht gestattet werden, damit die Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild des Straßenraums gewahrt bleiben. Dieses ist aber nur dann gegeben, wenn bei der verhältnismäßig schmalen und nach verkehrsberuhigten Gesichtspunkten geplanten Straßenfläche nicht durch unmaßstäblich hohe Einfriedungen der räumliche Eindruck einer Gassenbildung entstehen kann.

Die grundsätzliche Abschirmmöglichkeit gegenüber dem direkten Einwirkungsbereich des öffentlichen Straßenraums ist bei der festgesetzten Höhe der Einfriedungen gewährleistet.

4.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zweck dieses Erhaltungs-, Begrünungs- und Unterhaltungsgebots ist es, die Umwelt so zu gestalten, dass das Klein- bzw. Lokalklima positiv beeinflusst wird, um somit gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen bzw. zu bewahren. Mit diesen Regelungen soll auch gewährleistet werden, dass Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen, wie z.B. Unterbrechung von Boden-, Wasser- und Luftaustauschbeziehungen, Störung der Speicher- und Filtereigenschaften der oberen Deckschichten, negative Auswirkungen auf die Grundwasserfunktion (Grundwasserneubildung) sowie Verlust von Lebensraum für Pflanzen

und Tiere, insbesondere durch Versiegelung und Oberflächenabdichtungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

5.0 Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken

Um einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten, ist das Maß der versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken zur Sicherung des Wasserhaushalts, Kleinklimas sowie der Flora und Fauna möglichst gering zu halten, zu sichern bzw. zu verbessern. Die Wirkung von Flächenversiegelungen verschärft sich in ihrer Summe zu weitreichenden Negativwirkungen auf den städtischen Natur- und Wasserhaushalt. Hohe Versiegelungsraten stehen in direktem Zusammen mit überwärmten Stadtklimaten, verminderten Grünanteilen und einem verringerten Grundwasserangebot. Ferner beeinflussen sie auch durch Verlust der Umweltqualität die Attraktivität von Wohnstandorten.

6.0 Standplätze für Abfallbehälter

Der Regelungsbedarf ist analog zur Regelung der Gestaltung der Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten zu sehen. Bezüglich der Begründung dieser Maßnahmen wird auf Punkt 5.0 verwiesen.

7.0 Abweichungen

Abweichungen, die im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen und im Einzelfall unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden können sollen gewährleisten, dass in bestimmten, begründeten Fällen, in denen die Einhaltung der festgesetzten Gestaltungsvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde, eine abweichende Gestaltung ermöglicht wird, wenn hiervon keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes ausgeht.

Menden, 2006

Der Bürgermeister

In Vertretung

(V e l t e)

Technischer Beigeordneter