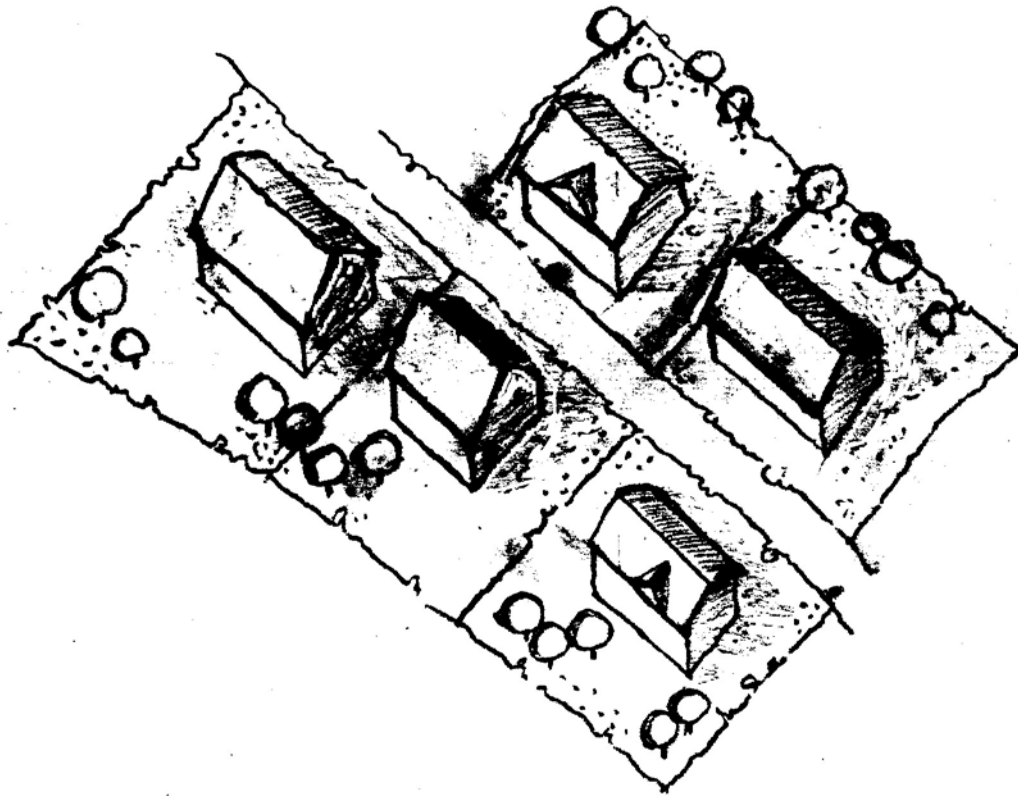


Gestaltungsmerkblatt



**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. 59 A**

Büttinghausen



Ein Haus zu bauen ist ein nicht geringes Unterfangen. Man baut sozusagen nur einmal im Leben. Und dann sieht man sich einer Menge von Vorschriften gegenübergestellt, die oft trocken und damit unverständlich sind. Der Sinn, der darin besteht, das notwendige bauliche Miteinander zu regeln, kann dabei verständlicherweise sehr schnell in den Hintergrund geraten.

Neben so grundlegenden Aspekten wie der Erschließung bedürfen auch Fragen der Gestaltung einer gewissen Regelung. Dadurch wird sichergestellt, dass sich das Neubaugebiet - bei einem hohen Maß an individueller Freiheit in der Ausführung eines jedes einzelnen Baukörpers - in seiner Gesamtheit in die gewachsenen Strukturen und regionale Bautraditionen einfügt.

Das vorliegende Gestaltungsmerkblatt soll die oft trockenen und unverständlichen Regelungen anschaulicher machen und so eine Hilfe bei der Planung Ihres Eigenheimes sein.

Neben Erläuterungen zu den Vorschriften ist auch der ein oder andere Tipp enthalten, denn eine gute und wohnliche Gestaltung ist eben in erster Linie nicht mit Vorschriften zu erzielen, wohl aber mit guten Ideen.

Vielleicht ist auch die ein oder andere Idee für Sie dabei.

Die vorliegende Broschüre befasst sich ausschließlich mit dem Baugebiet Büttinghausen II. Hier sollen nur die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude behandelt werden. Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erläutern, zum Beispiel hinsichtlich der Erschließung der baulichen Ausnutzung oder der Grünordnung, würde den Rahmen eines solchen Informationsblattes sprengen.

Stadt Wiehl – Fachbereich Stadtentwicklung & Umwelt

Allgemein

Der Bebauungsplan zum Baugebiet Büttinghausen II (VBB Nr. 59 A) regelt die Erschließung, die Ausnutzbarkeit und das „bauliche Miteinander“ im 2. Bauabschnitt des Neubaugebietes in Büttinghausen. Dazu sind in diesem Bebauungsplan einige Festsetzungen getroffen worden.

Hier sollen nur die Festsetzungen erläutert werden, die sich mit der Gestaltung der Baukörper befassen. Natürlich haben auch andere Festsetzungen wie zum Beispiel die Höhe der Baukörper, die überbaubare Grundstücksfläche, ja selbst notwendige Pflanzfestsetzungen Auswirkungen auf die Gestalt der Bauten.

Dennoch werden sie hier nicht ausführlich behandelt, da sie sozusagen das bauliche Grundgerüst des Baugebietes bilden.



Zum Beispiel wird die Wandhöhe der Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt.

Vereinfacht kann man sagen, dass es möglich ist, ein eingeschossiges Wohnhaus zu errichten, wobei je nach

Hanglage der Keller und/oder das Dachgeschoss evtl. ausgebaut werden können. In einem Teilbereich des Gebietes ist auch die Errichtung von Doppelhäusern möglich.

Die Gestaltungsfestsetzungen gehen nun in einem gewissen Sinne darüber hinaus: Sie befassen sich mit Formen, Farben und Gliederungselementen.

Wenn Sie Fragen zu den grundlegenden Festsetzungen, wie zum Beispiel zur Nutzungsart oder zum Nutzungsmaß haben, können Sie sich selbstverständlich an die Mitarbeiter der Stadtverwaltung wenden.

Im Folgenden werden die wichtigsten Gestaltungselemente eines Hauses exemplarisch beleuchtet. In einigen Fällen werden auch Anregungen gegeben, deren Umsetzung nicht zwingend ist, wohl aber eine Überlegung wert sein könnte.

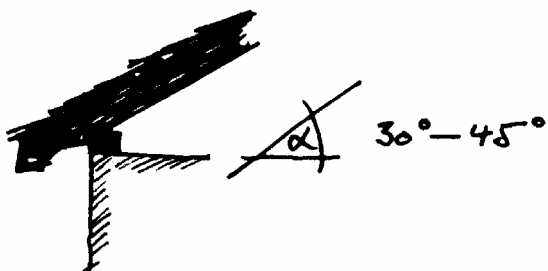
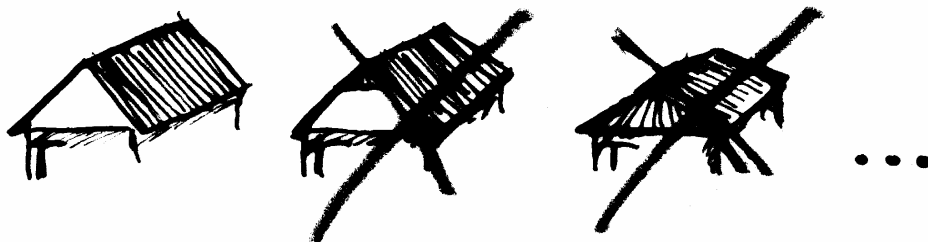
Die jeweiligen Bauvorschriften sind ebenfalls abgedruckt. Bei der Erstellung dieses Informationsblattes wurde sehr sorgfältig gearbeitet, dennoch kann sich der eine oder andere Fehler eingeschlichen haben. Rechtlich bindend sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 A und nicht der hier abgedruckte Text.

Dachform

Im gesamten Baugebiet kann man Gebäude nur mit einem Satteldach versehen. Andere Dachformen (Walmdach, Krüppelwalm, Flachdach, etc.) sind nicht möglich. Carports können jedoch mit einem Flachdach errichtet werden (siehe unten).

Erlaubt: Satteldach

nicht erlaubt: sonstige Dachformen



Dachneigung

Die Dachneigung darf im gesamten Baugebiet zwischen 30 ° und 45 ° betragen.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung durch einen Doppelpfeil \longleftrightarrow gekennzeichnet. Damit wird die Ausrichtung des Hauptdaches vorgeschrieben. Neben- oder Ouerdächer sind davon jedoch nicht betroffen.

Ebenso dürfen alle untergeordneten Dachflächen, wie z. B. Zwechhäuser oder Gauben davon abweichen. Dies erzeugt dann auch eine lebendige Dachlandschaft.

Das gesamte Baugebiet ist nach Süden ausgerichtet, um eine möglichst gute Grundlage für die Nutzung der Sonnenenergie zu bieten. In einigen Bereichen (Kurven) wurde die Ausrichtung der Gebäude dem Straßenverlauf ange-

passt. Sollte ein Gebäude mit Solartechnik errichtet werden sollen, so kann hier von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden.

BAUVORSCHRIFT:

3.1 Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist, wo sie in der Planzeichnung eingetragen ist, parallel zur angegebenen straßenseitigen Baugrenze zwingend für die Hauptdachfläche einzuhalten. Die Hauptfirstrichtung ist bei Errichtung von Gebäuden mit Solartechnik nicht zwingend vorgeschrieben.

Fassadengestaltung

Das Baugebiet liegt auf einer Anhöhe und ist somit weithin sichtbar. Daher wurden mit Rücksicht auf lokale Bautraditionen Festsetzungen hinsichtlich der Farben der Außenwände und der Dächer getroffen.

Grundsätzlich sind im Baugebiet nur helle Farben für die Fassade vorgesehen. Dabei reicht die Farbpalette von Weiß über Grau und Beige bis Gelb. Die genauen Farbtöne sind in den textlichen Festsetzungen angegeben.

Untergeordnete Teile (Frieße Gesimse u. ä.) können - um eine nicht zu eintönige Fassadengestaltung zu erzeugen - andersfarbig abgesetzt werden.

Naturstein ist in seiner ihm eigenen Farbgebung ebenfalls ein gutes Gestaltungsmittel, um z. B. einen Gebäudesockel optisch abzusetzen. Erlaubt ist ebenfalls die Ausführung der Fassade in Naturholzschalung. Für die Verkleidung der Giebelflächen ist dies oft eine sinnvolle Alternative. Da die Holzverschalung Struktur besitzt, kann man mit ihr gute Fassadengliederungen erreichen. Doch auch hier gilt: Längsstreifen machen schlank und Querstreifen dick.



BAUVORSCHRIFT:

3.2 Außenwände

Die Fassadenflächen sind weiß oder weiß abgetönt zu gestalten. Hierbei sind die folgenden Farbabstufungen oder diesen Farbtönen entsprechende Farben lt. RAL-K 1 (seidenmatt) zur Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840-HR (seidenmatt) des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., zulässig: RAL 1000 (grünbeige), 1001 (beige), 1002 (sandgelb), 1013 (perlweiß), 1014 (elfenbein), 1015 (hellelfenbeinweiß), 1017 (saffrangelb), 1019 (graubeige), 1032 (ginstergelb), 1034 (pastellgelb), 7001 (silbergrau), 7023 (betongrau), 7035 (lichtgrau), 7040 (fenstergrau), 7044 (seidengrau), 7047 (telegrau 4), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9003 (signalweiß), 9010 (reinweiß), 9016 (verkehrsweiß) und 9018 (papyrusweiß). Ausgenommen von den v.g. farblichen Gestaltungsfestsetzungen ist die Ausführung der Fassade mit Naturholzbrettschalung. Untergeordnete Teile der Fassade wie z.B. Frieße können matt-andersfarbig abgesetzt oder anthrazitfarbig verschiefert werden. Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen sowie Werkstoffimitate aller Art, wie z.B. Keramikmaterialien oder Bitumpappe ist nicht zulässig. Die Verwendung von Naturschiefer und Natursteinmaterialien in den ihnen eigenen Farbgebungen ist zugelassen.

Dacheindeckung

Auch für die Dächer werden im Bebauungsplan Vorgaben für die farbliche Gestaltung getroffen. Hier sind - anders als bei den Außenfassaden - dunkle Farbe zulässig (Farben siehe unten).

BAUVORSCHRIFT:

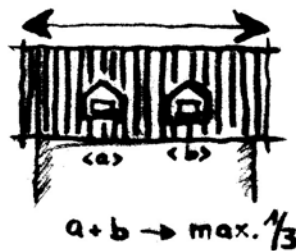
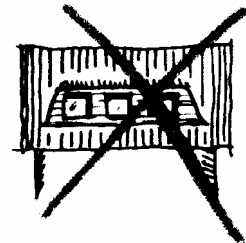
3.3 Dächer

Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL (siehe Ziff. 3.2) zulässig: RAL 3007 (schwarzrot), 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7012 (basaltgrau), 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 7021 (schwarzgrau), 7022 (umbragrau), 7024 (graphitgrau), 7026 (granitgrau), 8014 (sepiabraun), 8019 (graubraun), 8022 (schwarzbraun), 8028 (terrabraun), 9004 (signalschwarz), 9005 (tiefschwarz), 9011 (graphitschwarz), 9017 (verkehrsschwarz) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben. Als Materialien sind nur nicht glänzende Betondachsteine, Tonziegel oder Schiefer in der v. g. Farbgebung zulässig. Für Dachaufbauten sind als Materialien auch Kupfer- und Zinkblechblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Reet als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig. Grasdächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind ausnahmsweise zulässig.

Gauben

Gerade um im Dachgeschoss zusätzliche Nutz- oder Wohnfläche zu erhalten, empfiehlt sich oft der Einbau von Dachgauben. Spitzgauben oder Dachhäuschen beleben dabei die Dachlandschaft, da sie mit ihren kleinen Nebendächern eine abgestufte, verwinkelte und gebrochene Dachlandschaft erzeugen, wie sie in vielen bergischen Orten vorherrscht. SchlepPGAuben schaffen das nicht so gut und Fledermausgauben sind auch nur bedingt geeignet. Dabei sollen keine zu großen Gauben entstehen, damit die optische Gewichtung der Gebäude nicht unharmonisch wird.

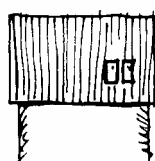
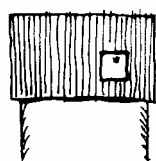
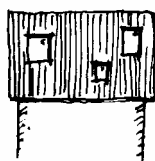
Dachgauben dürfen aus diesem Grund nur ein Drittel der Außenlänge des Gebäudes je Seite ausmachen. Dabei ist es unerheblich, ob nur eine Gaube oder mehrere errichtet werden sollen.



Weiterhin müssen sie von der Außenwand mindestens 1,0 Meter entfernt sein.

Noch ein Tipp zum Thema Dachfenster:

Dachfenster werden von vielen Bauherren als preiswerte Alternative zu Gauben angesehen. Diese können die Dachlandschaft allerdings nicht auflockern und erzeugen anders als die stehenden Gauben auch keinen zusätzlichen lichten Wohnraum.



Da sie aber mehr Lichteinfall besitzen als zum Beispiel stehende Gauben, brauchen sie oftmals auch nicht so groß zu sein.

ungünstig

günstiger

Große Dachfenster sollten aus gestalterischer Sicht auch vermieden werden, da sie die Harmonie der Dachflächen eher stören als fördern.

Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass keine unterschiedlichen Formate verwendet werden, da so sehr leicht Unruhe erzeugt wird. Bevor man große Fenster einbaut, sollt man überlegen, ob nicht mehrere kleine Fenster besser geeignet sind. Dies schafft eher einen harmonischen Gesamteindruck des Gebäudes und muss auch nicht unbedingt teurer sein. Lüftung und Verschattung (Rollo) lassen sich auch leichter dosieren.

BAUVORSCHRIFT:

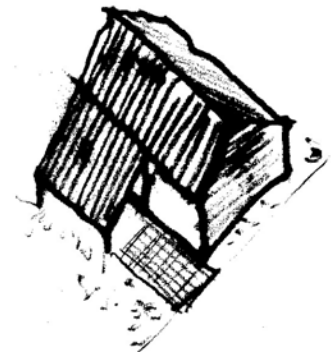
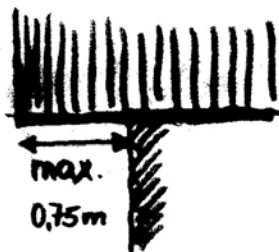
3.4 Dachaufbauten

Die Summe der Einzellängen der Dachgauben darf je Seite nicht mehr als 1/3 der Außenlänge des Gebäudes betragen. Dachgauben müssen von den Giebelwänden des Gebäudes einen Abstand von mindestens 1 Meter wahren. Die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Hierbei ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung möglich, wenn dies die funktionsgerechte Handhabung negativ beeinflusst. Parabolspiegel sind farblich dem jeweiligen Hauptdach anzugleichen.

Dachüberstand

Im süddeutschen Raum findet man häufig sehr ausladende Dachüberstände (z.B. Schwarzwaldhaus), während in unserer Region Dachüberstände sowohl zu den Seiten wie auch am Giebel typischerweise sehr schmal ausfallen.

Mit Rücksicht auf diese Bautradition sind im ganzen Neubaugebiet seitliche Dachüberstände (Traufe) von maximal 75 cm vorgesehen. Am Giebel (Ortgang) darf das Dach

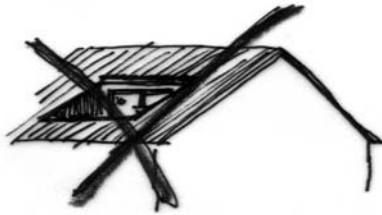


ebenfalls maximal 75 cm überstehen. Als einzige Ausnahme ist es möglich, das Dach an einer Gebäudeseite so weit herunter zu ziehen, dass ein sogenannter integrierter KFZ-Abstellplatz entsteht.

BAUVORSCHRIFT:

3.5 Dachüberstände

Die Dachüberstände an Giebel- und Traufseiten von zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden sind nur bis max. 0,75 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (integrierte Kfz-Abstellplätze).



Dachausschnitte

Dachausschnitte können das Gesamtbild der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung erheblich stören und sind daher im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

BAUVORSCHRIFT:

3.6 Dachausschnitte

Dachausschnitte sind nicht zulässig.

Garagen



Garagen müssen über ein Satteldach verfügen. Garagen mit Flachdächern oder anderen Dachformen sind nicht zulässig. Carports (einfache Holzkonstruktion zum Unterstellen des KFZ) dürfen jedoch mit einem Flachdach versehen werden. Das Aussehen der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen, das erzeugt ein harmonisches Gesamtbild. Dies bezieht sich allerdings nur auf die Dachform (Satteldach) und Farbwahl (s. oben). Der First muß nicht

die gleiche Ausrichtung haben, wie das Hauptgebäude.

Bei auf der Grenze errichteten Garagen ergibt sich häufig ein Problem, will der Nachbar auch eine Garage auf der Grenze errichten. Eine Ausrichtung des Firstes an der Grenze bewirkt unter Umständen, dass die beiden Traufen der Garagen zusammenfallen und so eine schlecht zu unterhaltende Stockrinne bilden. Sinnvoll ist hier immer eine Abstimmung mit dem Nachbarn.

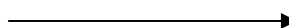


Eine günstige Lösung ist zum Beispiel die Errichtung des Daches über beide Garagen (jede Garage trägt somit einen Schenkel des Daches). Denkbar ist auch eine traufständige Anordnung des Dachkörpers über beide Garagen hinweg. Problemlos ist auch der Anbau eines Carports an eine bestehende Garage. Hier muss eventuell auf eine geringe Dachneigung des Carports geachtet werden, damit das Dachwasser abfließen kann. Der Carport kann gleichzeitig als Rankgerüste für verschiedene Kletterpflanzen dienen und so zu einer ansprechenden Begrünung oder Vorgartengestaltung beitragen.



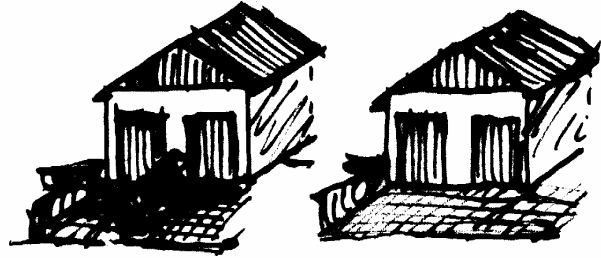
ungünstig

günstig



Vorplätze sind zur Straße hin offenzuhalten, um – gerade bei kleinen Baugrundstücken – keinen durch die Einfriedungen erzeugten „festungsartigen“ Eindruck zu erzielen.

Bei aneinandergebauten Garagen kann man den „Asphaltsee“, der sich durch die Zufahrten ergibt durch einen kleinen Grünstreifen wirkungsvoll aufgliedern.



BAUVORSCHRIFT:

3.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen müssen in Dachform und Dacheindeckung (Material und Farbe) den Hauptgebäuden entsprechen. Flachdächer sind bei Garagen nicht zulässig. Sogenannte Carports können mit Flachdach errichtet werden. Stellplätze, Garagen- und Carportvorplätze sind zur Zufahrtsstraße hin offenzuhalten. Absperrungen sind hier nicht zulässig.

Zäune, Mauern, Hecken,...

Einfriedungen des Baugrundstückes zur Straße hin (Zäune, Mauern, Hecken,...) dürfen eine Höhe von bis zu 80 cm haben. Zu hohe Einfriedungen würden gerade bei kleinen Grundstücken keinen guten Übergang von der Straße zum privaten Raum schaffen und so einen „festungsartigen“ Eindruck erzeugen.

Einfriedungen vor Garagen- und Carportvorplätzen sind nicht möglich.

Keine besonderen Vorschriften enthält der Bebauungsplan hinsichtlich der Einfriedungen an den hinteren und den seitlichen Grundstücksgrenzen; hier gelten lediglich die allgemeinen Vorschriften, zum Beispiel des Baurechts oder Nachbarrechts.

BAUVORSCHRIFT

3.8 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zum Straßenraum darf maximal 0,80 Meter betragen.

Ansprechpartner:

Herr Noss

Tel: 99-230
Zimmer Nr. 210

