



Gestaltungshandbuch „Wohnen am Volkspark“

Entwurf zur erneuten Offenlage



Unser Anliegen – Ihre Mitarbeit

Die Stadt Kamp-Lintfort ist bestrebt, die Nachfrage nach attraktiven und individuellen Wohngebieten stetig zu decken. Das Areal des Volksparks bietet dafür auf Grund seiner Lage in der historischen Altsiedlung, des weitreichenden Infrastruktur- und Freiraumangebots im Umfeld und der guten Verkehrsanbindung beste Voraussetzungen. Besonderes Anliegen der Stadt Kamp-Lintfort ist es, dass sich das neue Wohngebiet am Volkspark als Gefüge präsentiert und den umgebenden Stadtraum der Altsiedlung berücksichtigt.

Gestaltungssatzungen werden - vor dem Hintergrund einer möglichst großen individuellen Baufreiheit - für Neubaugebiete immer seltener entwickelt. Die Stadt Kamp-Lintfort möchte mit dem Wohngebiet am Volkspark einen etwas anderen Weg gehen. Unter dem Motto „Vielfalt in der Einheit - Einheit in der Vielfalt“ möchten wir mit vier aufeinander abgestimmten Baufeldern ein unterschiedliches Angebot schaffen und zugleich dafür Sorge tragen, ein harmonisches Siedlungsbild mit Wiedererkennungswert entstehen zu lassen. Hiermit besteht auch die Chance, in einem Gebiet zu wohnen, bei dem Sie heute bereits wissen, wie es in Zukunft in etwa aussehen kann.

Um solch einen attraktiven Wohnstandort zu entwickeln, sind wir auf Ihre Mitarbeit angewiesen: Ein eigenes Haus baut man meist nur einmal im Leben. Und natürlich soll es innen wie außen den eigenen Ansprüchen entsprechen. Der Blick über das Grundstück hinaus zeigt jedoch, dass die Ansprüche der Nachbarn oft andere sind als die eigenen. Auf diese Weise kann eine zu große Vielfalt an Formen, Farben und Materialien das Erscheinungsbild eines Wohngebietes negativ beeinträchtigen.

In diesem Sinne wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs ein Gestaltungskonzept für das neue Wohngebiet entwickelt. Die darin enthaltenen Regelungen finden sich als Festsetzungen im Bebauungsplan „Wohnen am Volkspark“ (LIN 153) und in der dazugehörigen Gestaltungssatzung wieder. Im Gestaltungshandbuch sind die relevanten Regelungen zusammenfassend erläutert, um Ihnen den Umgang mit den verbindlichen Vorschriften aus Bebauungsplan und Gestaltungssatzung zu erleichtern. Anhand von Beispielen wird aufgezeigt, welche Grundgedanken hinter den jeweiligen Regelungen eine Rolle spielen und wie aus dem Zusammenspiel von Dach, Fassade und Vorgarten ein in sich stimmiges Erscheinungsbild und ein attraktives Neubaugebiet entstehen können.

Gemeinsam mit Ihnen, den Bauinteressierten, Architekten und Investoren, möchten wir versuchen, die angestrebten stadträumlichen und architektonischen Qualitäten des neuen Wohngebietes am Volkspark umzusetzen. Gern stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung für Ihre Fragen zur Verfügung.



*Bürgermeister
Prof. Dr. Christoph Landscheidt*

EINFÜHRUNG	1
Das Gestaltungshandbuch	2
Der Volkspark	3
Das Gestaltungskonzept	4
Baufeld 1: Am Anger	6
Baufeld 2: Am Volkspark und Rotdornstraße	6
Baufeld 3: Weißdornweg	7
Baufeld 4: Bungalowreihe Rotdornstraße	7
A GESTALTERISCHE REGELUNGEN FÜR DAS GESAMTE GEBIET	8
Dach: Material und Farbe	8
Fassade: Material und Farbe	9
B GESTALTERISCHE REGELUNGEN FÜR DIE EINZELNEN BAUFELDER	11
Baufeld 1: Am Anger	11
Baufeld 2: Am Volkspark und Rotdornstraße	16
Baufeld 3: Weißdornweg	20
Baufeld 4: Bungalowreihe Rotdornstraße	24
C SONSTIGE GESTALTERISCHE REGELUNGEN	27
Begrünung	27
Garagen und Carports	30
Nebenanlagen und Müllsammelplätze	32
GESTALTUNGSSATZUNG	33
FARBSKALA	37
PFLANZLISTE	39
ERLÄUTERUNG DER FACHBEGRIFFE	40
ANSPRECHPARTNER	42

EINFÜHRUNG

Mit dem Baugebiet am Volkspark möchte die Stadt Kamp-Lintfort ein neues und attraktives Wohngebiet entwickeln. Am Rande der historischen Altsiedlung entstehen etwa 60 - 70 Grundstücke, auf denen unterschiedliche Wohnformen realisiert werden können. Unter dem Leitgedanken „Wohnen am Park“ zeichnet sich das neue Quartier durch Großzügigkeit, einen hohen Grünanteil und ein abgestimmtes Gesamtbild aus.

Aufgrund des besonderen städtebaulichen Umfeldes und der Nachbarschaft zur Altsiedlung werden seit Beginn des Planungsprozesses hohe städtebauliche und gestalterische Anforderungen an das Wohngebiet insgesamt und die dort entstehenden Gebäude gestellt. Die Entwicklung steht unter dem Leitbild:

**„Das neue Baugebiet soll einen eigenen Charakter haben,
der sich gut in die Altsiedlung einfügt.“**

Auf Grundlage des Siegerentwurfs eines städtebaulichen Wettbewerbs hat die Stadt Kamp-Lintfort dieses Leitbild konkretisiert und ein Gestaltungskonzept erarbeitet, welches das neue Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einbinden und ihm sein eigenes Gesicht verleihen soll. Es soll eine Struktur entstehen, in der sich individuelle Wohnbereiche zu einem harmonischen Gesamtbild zusammenfügen und die sich damit deutlich von dem städtebaulichen Bild zeitgenössischer Neubaugebiete abhebt.



Altsiedlung in Kamp-Lintfort



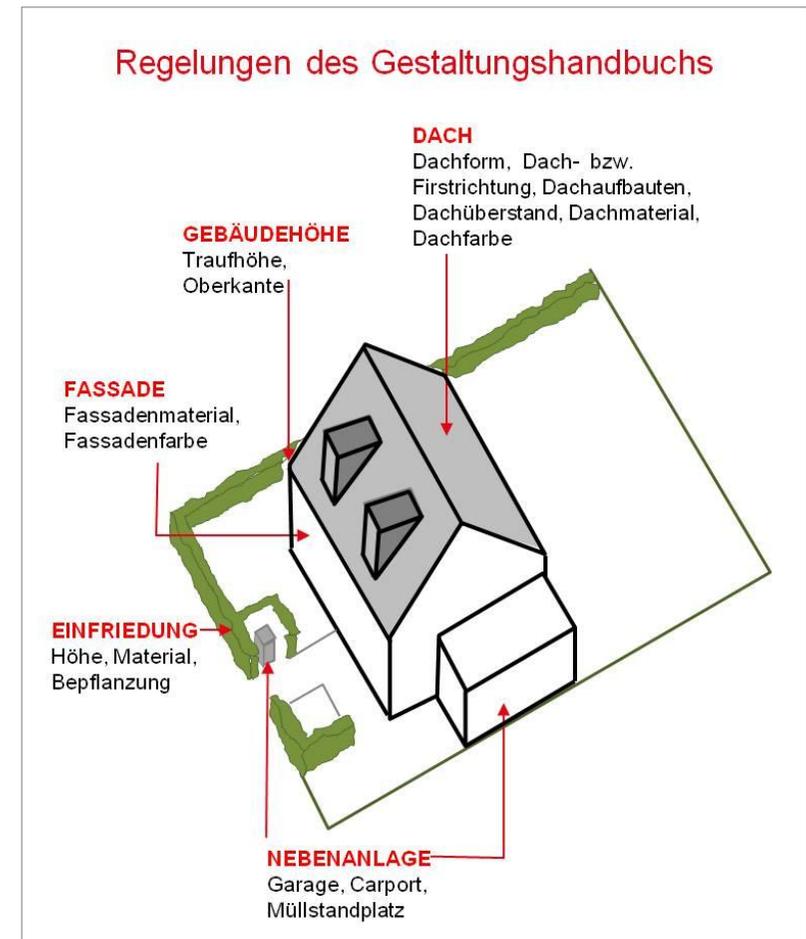
Grundlage des Gestaltungskonzeptes: überarbeiteter städtebaulicher Entwurf des Büros 3pass Architekt/innen, Köln

Das Gestaltungshandbuch

Zur Umsetzung des städtebaulichen und gestalterischen Konzeptes wurden die darin enthaltenen Gestaltungsprinzipien in verbindliche Regeln überführt. Dabei stand im Vordergrund, eher wenige und nachvollziehbare Regeln zu treffen. Die Gestaltungsprinzipien finden sich einerseits als planungsrechtliche Festsetzungen z.B. zu Gebäudehöhen oder Pflanzgeboten im **Bebauungsplan** „Wohnen am Volkspark“ (LIN 153). Darüber hinausgehende gestalterische Regelungen, wie beispielsweise Dachfarben oder Fassadenmaterialien, sind in der dazugehörigen **Gestaltungssatzung** festgeschrieben.

Aufgabe des **Gestaltungshandbuches** ist es, die verbindlichen Regelungen zu erklären. Es soll Ihnen – den Bauherren – den Umgang mit den gestalterischen Anforderungen erleichtern und helfen, diese umzusetzen. Wir möchten so die konzeptionellen Überlegungen transparent machen und den hiermit beabsichtigten gemeinschaftlichen und individuellen Nutzen aufzeigen. Denn um das Konzept umzusetzen und ein attraktives Wohngebiet entstehen zu lassen, sind wir auf Ihre Mitwirkung angewiesen.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die relevanten Regelungen erläutert: Abschnitt A und C beziehen sich dabei auf das gesamte Baugebiet; Abschnitt B gilt für die jeweiligen Baufelder. Im Text sind die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans in blau und die Regelungen der Gestaltungssatzung in rot jeweils farblich hervorgehoben. Fotos tragen zu einem besseren Verständnis bei. Am Ende des Handbuchs finden Sie die Gestaltungssatzung sowie ein Glossar der verwendeten Fachbegriffe.



Diese Elemente finden sich im Gestaltungshandbuch wieder.

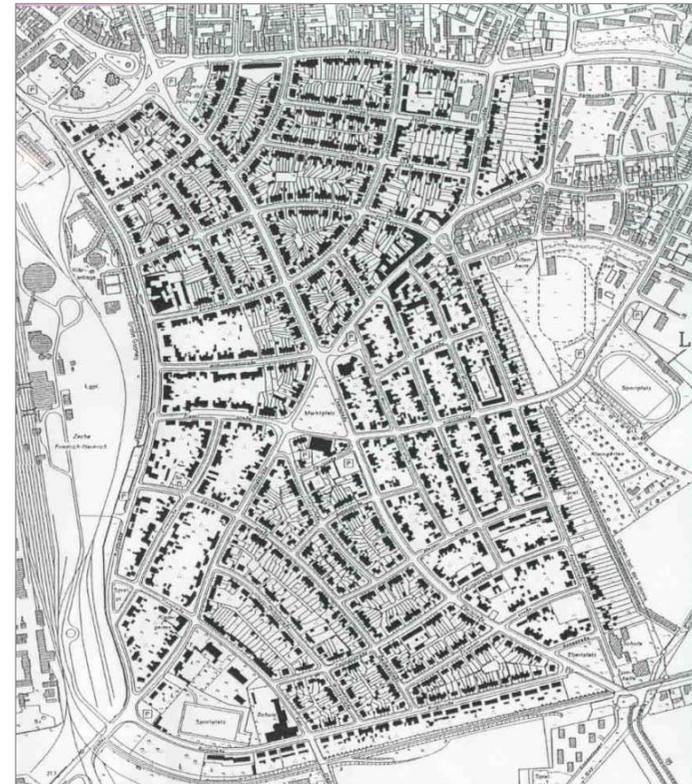
Als Einstieg möchten wir Ihnen aber zunächst den Volkspark, die Altsiedlung und das Gestaltungskonzept des neuen Wohngebietes vorstellen.

Der Volkspark

Die etwa 5,4 ha große Fläche des Volksparks liegt eingebettet am östlichen Rand der Kamp-Lintforter Altsiedlung, zwischen Boegenhofstraße und Franzstraße. Als Teil der größten zusammenhängenden Bergarbeitersiedlung des Ruhrgebietes wurde die Grünanlage in den Anfängen als Sportstätte und Veranstaltungsplatz genutzt. Danach war sie mehr und mehr untergenutzt. Auf Grund der integrierten Lage des Volksparks, des weitreichenden Infrastruktur- und Freiraumangebots und der guten Verkehrsanbindung bietet das Gelände heute beste Voraussetzungen, ein attraktives Wohngebiet entstehen zu lassen.

Die Fläche wird dabei besonders durch die Altsiedlung geprägt. Diese wurde in den 1920-1930er Jahren nach Ebenezer Howards Idee der grünen und aufgelockerten Gartenstadt entworfen, in der die Vorteile des Stadt- und Landlebens vereint werden sollten. Damals wie heute besticht die Altsiedlung durch einen harmonischen Gesamteindruck. Hier ist es gelungen, mit 96 verschiedenen Haustypen ein Wohngebiet mit über 2.500 Wohneinheiten zu entwickeln. Die einheitlich rote Dachlandschaft, die Fassaden aus weißem Putz und roten Ziegeln und die attraktive Durchgrünung der Straßenräume bilden ein zusammenhängendes und dennoch abwechslungsreiches städtebauliches Gefüge. Um dieses auch in Zukunft zu erhalten, besteht seit 1986 eine Gestaltungssatzung für die Altsiedlung.

Auch das neue Wohngebiet am Volkspark soll die Leitidee einer großzügigen, begrünten und lebenswerten Siedlung aufnehmen und sich behutsam in die Altsiedlung einfügen.

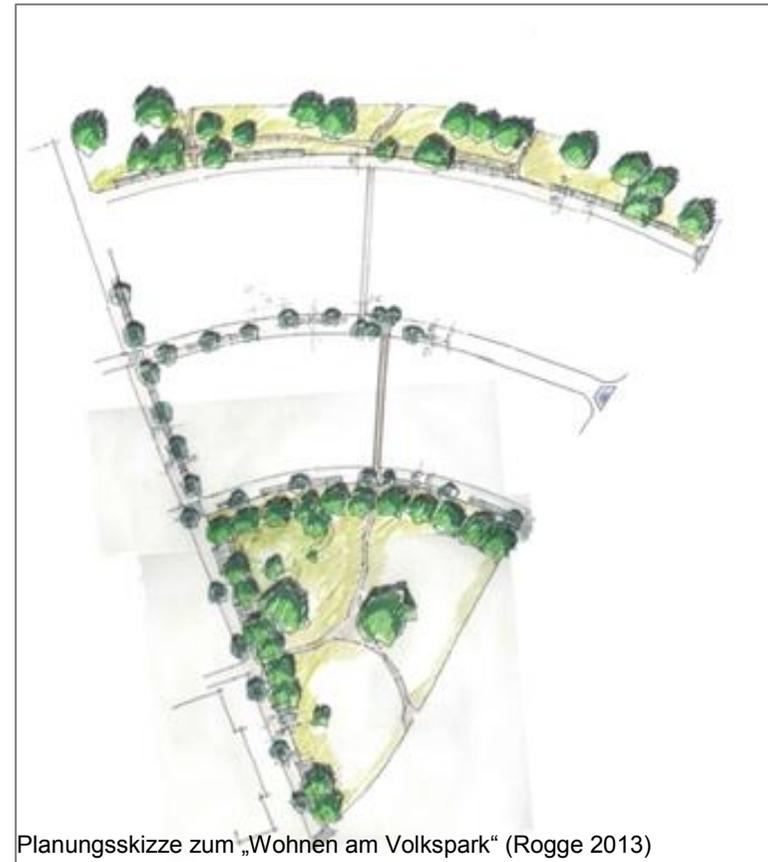


„In Wirklichkeit aber gibt es nicht, wie man immer annimmt, nur zwei Alternativen – Stadtleben und Landleben – sondern noch eine dritte, die alle Vorteile des intensiven tätigen Stadtlebens vollkommen mit all den Schönheiten und Freuden des Landlebens verschmilzt.“ (EBENEZER HOWARD zur Idee der Gartenstadt, 1898)

Das Gestaltungskonzept – Zusammenspiel von Architektur, Straßenraum und Grün

Dem neuen Wohngebiet liegen drei wesentliche Planungsziele zugrunde: Es soll sich in den historischen Bestand integrieren. Es soll ein eigenständiges städtebauliches Bild erzeugen. Und es sollen – im Sinne der Gartenstadtidee – großzügige öffentliche Räume und viel Grün die Wohnqualität steigern. Das Gestaltungskonzept trägt diesen Zielen Rechnung. Mit den drei aufeinander abgestimmten Elementen Grünraum, Straßenraum und Architektur soll am Volkspark ein Wohngebiet entstehen, das Ihnen eine besondere Qualität bietet:

Direkt vor der eigenen Haustür wird das Wohngebiet geprägt von zwei markanten **Grünflächen**. Der großzügige Anger im Norden erzeugt durch den imposanten Baumbestand aus Blutbuche, Eiche und Ahorn eine besondere Atmosphäre. Die neu angelegte Parkanlage im Süden wird große Freiflächen und Baumreihen in unterschiedlicher Blütenpracht besitzen. Diese großzügigen Grünstrukturen aus Anger und Park sollen ein angenehmes Wohnumfeld schaffen, das Raum bietet für Spiel und Erholung. Das darin eingebettete Wohngebiet präsentiert sich in vier individuellen Baufeldern mit jeweils **eigener Architektursprache**. Die etwa 60 - 70 Grundstücke bieten dabei Platz für unterschiedliche Wohnvorstellungen. Der auf die Baufelder **abgestimmte Straßenraum** soll ruhig und angemessen gestaltet werden. Die mit Weiß- und Rotdorn begrünten Straßenzüge vervollständigen das Bild einer modernen Gartenstadt.



Planungsskizze zum „Wohnen am Volkspark“ (Rogge 2013)

Die vier Baufelder

Die vier unterschiedlichen Baufelder bieten die Möglichkeit, verschiedene Ansprüche an die bauliche Gestaltung des eigenen Zuhauses umsetzen zu können. Unter dem Motto „Vielfalt in der Einheit – Einheit in der Vielfalt“ präsentieren sich die einzelnen Bereiche entsprechend ihrer Lage am Anger, am Park, mittendrin am Weißdornweg oder in der Bungalowreihe mit ihrer jeweils eigenen Architektur- und Formensprache.

Aufeinander abgestimmte gestalterische Details wie die gleiche Dachfarbe oder die gleichen Fassadenmaterialien bilden einen Zusammenhalt zwischen den Baufeldern und lassen dennoch Raum für persönliche Ansprüche und Ideen.



Gestaltungsplan mit vier Baufeldern

Baufeld 1: Am Anger

Großzügiges Wohnen in großzügigen Gebäuden

Das nördliche Baufeld ist geprägt durch den Anger und seinen alten Baumbestand. Innerhalb dieses Baufeldes profitieren die Bewohner von einer Großzügigkeit, welche sich durch die angrenzende Grünfläche und großflächige Grundstücke ergibt.

Die städtebauliche Adressbildung dieser attraktiven Lage erfolgt durch eine aufgelockerte, zweigeschossige Bebauung in rotem bis rotbraunem Ziegel mit unterschiedlichen Dachformen. Die neuen Wohngebäude sollen die raumprägende Bestandsbebauung entlang der Boegenhofstraße aufgreifen und so eine attraktive räumliche Einfassung am südlichen Rand des Angers bilden.



Großzügiges Wohnen in großzügigen Gebäuden

Baufeld 2: Am Volkspark und Rotdornstraße

Ein helles Gesicht mit Blick ins Grüne

Dieses Baufeld umfasst die Wohnhäuser am nördlichen Parkrand und entlang der Rotdornstraße. Die Lagequalität der Gebäude ergibt sich insbesondere durch die unmittelbare Nähe zum neu angelegten Grünraum. Baumreihen mit unterschiedlicher Blatt- und Blütenpracht und offen gestaltete Parkflächen sind aus dem eigenen Haus zu erblicken: ein fließender Übergang zum Freiraum.

Die zweigeschossige Bebauung in weißem Putz soll die Parkanlage einrahmen und die Rotdornstraße betonen. Traufständige Gebäude mit flach geneigten Satteldächern erzeugen ein einheitliches Gesicht im Sinne einer klaren Raumkante. Variable Grundstückszuschnitte ermöglichen Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser.



Ein helles Gesicht mit Blick ins Grüne

Baufeld 3: Weißdornweg

Ein Wohnbereich mit Spielraum

Das Baufeld Weißdornweg bildet den Innenbereich des Wohngebietes. Es ermöglicht den Bewohnern einen breiten Spielraum an Möglichkeiten, das eigene Zuhause zu gestalten. Der ruhig gestaltete Straßenraum bietet zudem Spielraum und Aufenthaltsqualität für Jung und Alt.

Als Raum für das „klassische“ Einfamilien- und Doppelhaus präsentiert sich das Baufeld mit eingeschossigen Gebäuden und ausgebautem Dachgeschoss. Ein harmonisches Gesamtbild ergibt sich aus den gemeinsamen Fassadenmaterialien aus weißem Putz und roten bis rotbraunen Ziegeln. Durch die flexiblen Dachformen können unterschiedliche Wohnwünsche umgesetzt werden.



Ein Wohnbereich mit Spielraum

Baufeld 4: Bungalowreihe Rotdornstraße

Ruhiges Wohnen in grüner Lage

Gelegen zwischen der Bestandsbebauung an der Auguststraße und der Rotdornstraße bietet dieses Baufeld eine etwas zurückgezogene und ruhige Wohnlage. Dabei sollen sich die Gebäude in die angrenzenden Ruhebereiche zurückhaltend einordnen und gestalterisch unterordnen.

Die eingeschossigen Wohngebäude präsentieren sich mit einem flachen Dach. Fassaden aus weißem Putz und roten bis rotbraunen Ziegeln erzeugen einen Zusammenhalt innerhalb des Wohngebietes und nehmen Bezug zur unmittelbar angrenzenden Altsiedlung.



Ruhiges Wohnen in grüner Lage

A GESTALTERISCHE REGELUNGEN FÜR DAS GESAMTE GEBIET

Einen wesentlichen Beitrag zum harmonischen Erscheinungsbild einer Siedlung leisten eine einheitliche Dachfarbe und aufeinander abgestimmte Fassadenmaterialien. Auch bei einer großen Bandbreite weiterer gestalterischer Details wie der Dachform oder der Fassadengliederung schaffen diese beiden Elemente einen grundlegenden Zusammenhalt. Die Dachfarbe und das Fassadenmaterial sind daher im gesamten Wohngebiet am Volkspark aufeinander abgestimmt.

Dach: Material und Farbe

Eine einheitliche Dachlandschaft fördert - nicht nur aus der Luft betrachtet - ein harmonisches Siedlungsbild. Sie stellt zwischen unterschiedlich gestalteten Gebäuden eine Zusammengehörigkeit her und trägt auf diese Weise zu einem ruhigen Straßenbild bei. Insbesondere die Farbe, aber auch das Material des Daches sind dabei von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild einer Siedlung. Es entsteht trotz individueller Vielfalt ein aufeinander abgestimmtes Gesamtbild. Ein gutes Beispiel dafür ist das rote Ziegeldach der Altsiedlung.

Da der neue Volkspark keine Kopie, sondern eine Neuinterpretation der Altsiedlung darstellt, ist für das gesamte Wohngebiet ein **anthrazitfarbenes Dach** vorgegeben. Dieses harmoniert gut mit den im Wohngebiet zulässigen Fassadengestaltungen (weißer Putz und roter bis rotbrauner Ziegel) und ist optisch unempfindlich gegenüber Photovoltaikanlagen. Die Dacheindeckungen sind zudem in einer matten Optik auszuführen. Stark glänzende, zum Beispiel edelengobierte oder glasierte Dacheindeckungen haben - auch in gleicher Farbe - einen deutlich anderen optischen Effekt als nicht glänzende Eindeckungen. Glänzende Dacheindeckungen sind daher unzulässig.



Rote Dachlandschaft der Altsiedlung



Einheitliches Straßenbild der Altsiedlung durch rote Dächer

§§ Dachmaterial und Dachfarbe

In allen Baufeldern sind ausschließlich anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine als Dacheindeckung zulässig.

Fassade: Material und Farbe

Die Wirkung eines Straßenbildes wird stark durch die Anzahl und das Spektrum unterschiedlicher Fassadenmaterialien und -farben beeinflusst. Aus diesem Grund findet sich bei der Gestaltung der Fassaden im ganzen Wohngebiet eine einheitliche Material- und Farbsprache. In Abhängigkeit vom jeweiligen Baufeld sind nur rote bis rotbraune Ziegel, nur weißer Putz oder eine Kombination beider Materialien zulässig (siehe Abschnitt B). Durch die Einschränkung auf zwei Materialien wird ein Bezug zur umgebenden Bebauung hergestellt und das einheitliche Gesamtbild der Siedlung gestärkt.

Die Grundfarbe des Ziegels bzw. des Klinkers soll rot bis rotbraun sein. Steine, die in andere Farbbereiche, wie etwa blau, anthrazit oder orange tendieren, sollten ebenso vermieden werden wie „bunte“ Mauerwerke mit breitem Farbspektrum. Im Anhang des Gestaltungshandbuchs findet sich eine Farbskala mit Empfehlungen zur Wahl des Ziegelsteins. Weiterhin sollte die Fassade eine ruhige, aber dennoch strukturierte Wirkung haben. Um dieses umzusetzen, sollten die Fugen von Ziegelfassaden als solche erkennbar sein, jedoch keinen zu starken Kontrast zum Mauerwerk bilden. Die Fugen sind daher in Weiß sowie in der Farbe des Ziegels unzulässig.

Die Grundfarbe der Putzfassaden soll weiß sein. Eine Ausführung in unterschiedlichen Weißtönen ist dabei möglich, aber auf verschiedene Weißtöne, wie etwa Cremeweiß oder Grauweiß, beschränkt. Denn bereits leichte farbige Akzente und Abtönungen können das angestrebte klare,



Fassaden in der Altsiedlung: rotbrauner Ziegel...



...weißer Putz...

einheitliche Straßenbild der Baufelder stören. Im Anhang des Gestaltungshandbuchs sind die zulässigen Farbwerte dargestellt. Um den Sockel einer weißen Putzfassade vor sichtbaren Verunreinigungen durch Spritzwasser zu schützen, kann dieser je nach Baufeld unterschiedlich abgesetzt werden.

§§ Fassaden

Im Baufeld 1 (Am Anger) sind nur rote bis rotbraune Ziegelfassaden zulässig. Die Herstellung der Fugen in Weiß sowie in der Farbe des Ziegels ist unzulässig.

Im Baufeld 2 (Am Volkspark und Rotdornstraße) sind nur weiße Putzfassaden (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016) zulässig. Gebäudesockel können in einem grauen Farbton abgesetzt werden.

Im Baufeld 3 (Weißdornstraße) und 4 (Bungalowreihe Rotdornstraße) sind nur rote bis rotbraune Ziegel- und weiße Putzfassaden (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016) oder eine Kombination beider Materialien zulässig. Bei Ziegelfassaden ist die Herstellung der Fugen in Weiß sowie in der Farbe des Ziegels unzulässig. Bei Putzfassaden können Gebäudesockel mit einem roten bis rotbraunen Ziegel abgesetzt werden.

Die Bedeutung einer einheitlichen Gestaltung von Dach und Fassade ergibt sich insbesondere bei Doppel- und Reihenhäusern. Es ist daher wünschenswert, dass bei diesen Gebäuden Dach und Fassade in gleicher Form, Farbe und Materialität ausgeführt werden. Dies unterstreicht die hohe gestalterische Qualität des gesamten Wohngebietes.

Hinweis im Bebauungsplan

Bei der Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern wird eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung empfohlen.



...oder eine Kombination aus weißem Putz und Ziegel



Einheitlich gestaltetes Doppelhaus in rotem Klinker

B GESTALTERISCHE REGELUNGEN FÜR DIE EINZELNEN BAUFELDER

Die vorgegebene Gliederung in einzelne thematische Baufelder soll zum einen ein unterschiedliches Angebot schaffen und zum anderen den Zusammenhang des Siedlungsgefüges bewahren. Einzelne Regelungen zur Gebäudehöhe, Dachform oder Fassade sollen dazu beitragen, ein ruhiges und attraktives Straßenbild entstehen zu lassen, welches sich gut in den Standort der Altsiedlung einfügt.

Baufeld 1: Am Anger

Großzügiges Wohnen in großzügigen Gebäuden

Das nördliche Baufeld bietet den Bewohnern eine besondere Lagequalität. Diese gilt es aufzunehmen und zu betonen. Im Zusammenspiel mit der Boegenhofstraße soll der Anger durch eine zweigeschossige Ziegelbebauung eine klare räumliche Einfassung erhalten.

Um diesen Charakter auch im Baufeld selbst wieder zu erkennen, sind die Grundstücke großzügig parzelliert. Auch die Gebäude am Anger sollen - ähnlich wie in der Boegenhofstraße - eine solche Großzügigkeit und städtebauliche Dominanz ausstrahlen. Dazu wird eine verbindliche **Traufhöhe** von 7 m festgesetzt. Auf diese Weise entsteht eine deutliche und dem Standort angemessene zweigeschossige Raumkante, die den Anger einrahmt. Eine Abweichung von maximal 0,40 m bietet dabei einen gewissen individuellen Spielraum, ohne das städtebauliche Bild zu stören.



Baufeld 1: Am Anger



Zweigeschossige Ziegelbebauung mit einheitlicher Traufhöhe

Festsetzung: Traufhöhe

Im Baufeld 1 ist eine verbindliche Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe kann um bis zu 0,40 m über- bzw. unterschritten werden.

Eine große individuelle Ausgestaltungsmöglichkeit bietet die Dachausbildung. Um den großzügigen Charakter der Gebäude weiter zu betonen, sind am Anger unterschiedliche **Dachformen** mit unterschiedlichen Neigungen zulässig. Bei einer **Dachneigung** von 40° bis 45° ist auch die Wohnnutzung des Dachraums möglich und gewollt, um die Großzügigkeit des Standortes widerzuspiegeln. Die Größe des Dachüberstandes wird dabei auf maximal 0,70 m beschränkt, um zu starke optische Unterschiede zwischen den Gebäuden zu vermeiden.

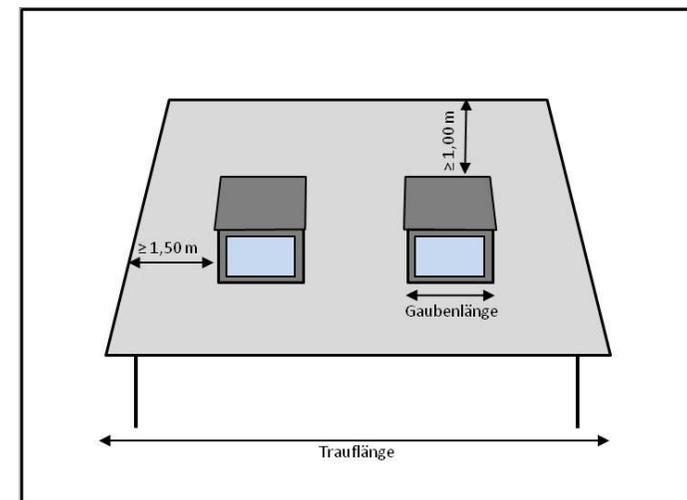
§§ Dachform und Dachneigung

Im Baufeld 1 (Am Anger) ist das Dach als Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit einer Neigung von 40°- 45° auszuführen. Dachüberstände sind bis maximal 0,70 m zulässig.

Dachaufbauten bieten weiterhin die Möglichkeit, das Dachgeschoss als Wohnfläche zu nutzen und zu belichten. Zulässig sind dabei Gauben und Zwerchgiebel. Das Baufeld Am Anger kann somit auch die Nachfrage nach einem größeren Wohnflächenbedarf bedienen. Damit das Dach als solches und die Traufkante deutlich erkennbar bleiben und eine ruhige Linie entlang der Straße bilden, ist die Dimensionierung der Dachaufbauten eingeschränkt. Entsprechend ihrer Funktion als untergeordnetes Element des Daches sollen sie sich auch optisch unterordnen. So muss die Firsthöhe einer Gaube tiefer liegen als die des Hauptdaches. Die Länge der Gauben ist begrenzt auf maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einzelner und auf maximal 2/3 der Länge in der Summe der Dachaufbauten. Zudem müssen Gauben mindestens



Einheitliche Traufhöhen



Zulässige Positionierung von Dachaufbauten

1,50 m vom seitlichen Rand des Daches (Ortgang) entfernt liegen. Durch diese Regelungen bleibt das Dach als solches in seiner straßenräumlichen Wirkung erkennbar. Da Dacheinschnitte gegenüber Dachaufbauten eine andere Wirkung haben und bereits kleinere Einschnitte die Wirkung des Daches aufbrechen, sind diese unzulässig, wenn sie zur Straße orientiert liegen.

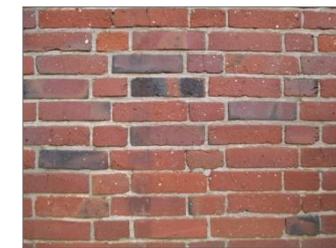
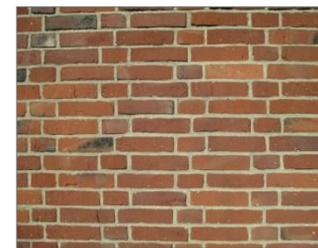
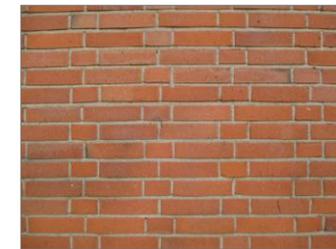
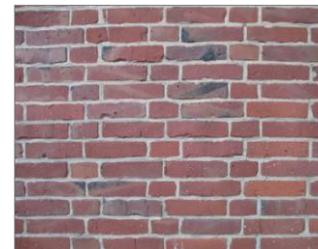
§§ Dachaufbauten

Im Baufeld 1 (Am Anger) sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln nur in der ersten Dachebene zulässig. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Seitenwände von Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom seitlichen Dachrand (Ortgang) entfernt liegen. Einzelne Dachaufbauten dürfen maximal die Hälfte, die Summe aller Dachaufbauten maximal 2/3 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Dacheinschnitte sind im Baufeld 1 (Am Anger) nur auf den rückwärtigen, von der Straße abgewandten Seiten zulässig.

Entsprechend der einheitlichen Farb- und Materialsprache im gesamten Wohngebiet sind im nördlichen Baufeld die Gebäude ausschließlich mit einer **Ziegelfassade** auszuführen. Die Ziegelfassade erzeugt nicht nur einen Zusammenhang zur Altsiedlung, sie findet sich auch in der Bebauung der Boegenhofstraße wieder. Die räumliche Fassung des Angers wird somit betont. Die Grundfarbe des Ziegels bzw. des Klinkers sollte dabei rot bis rotbraun sein. Steine, die in andere Farbbereiche, wie etwa blau, anthrazit oder orange tendieren, sollten ebenso vermieden werden wie „bunte“ Mauerwerke mit breitem Farbspektrum. Im Anhang des Gestaltungshandbuchs findet sich ein Farbspektrum mit Empfehlungen zur Wahl des Ziegelsteins.



Mögliche Gestaltung von Dachaufbauten



Mögliche Ziegelfassaden

Weiterhin sollte die Fassade eine ruhige, aber dennoch strukturierte Wirkung haben. Um dieses umzusetzen, sollten die Fugen als solche erkennbar sein, jedoch keinen zu starken Kontrast zum Mauerwerk bilden. Die Fugen sind daher in Weiß sowie in der Farbe des Ziegels unzulässig.

§§ Fassaden

Im Baufeld 1 (Am Anger) sind nur rote bis rotbraune Ziegelfassaden zulässig. Die Herstellung der Fugen in der Farbe Weiß sowie in der Farbe des Ziegels ist unzulässig.

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Von Bedeutung ist dabei insbesondere die **Einfriedung**. Um die Großzügigkeit des Angers auch auf die Grundstücke zu übertragen und eine Abschottung zu vermeiden, sollte bestenfalls auf eine Einfriedung verzichtet werden. Um dem Schutzbedürfnis der Anwohner dennoch Rechnung zu tragen, können alternativ Einfriedungen der Vorgartenzone als Mauern in rot bis rotbraun und bis zu einer Höhe von 0,40 m oder als Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m hergestellt werden. Auf diese Weise wird die großzügige und aufgelockerte Struktur der Wohnbebauung am Anger nochmals unterstrichen. Die Pflanzliste im Anhang des Gestaltungshandbuchs gibt Hinweise, welche Pflanzen geeignet sind.



Mauer als Einfriedung des Vorgartens



Hecke als Einfriedung des Vorgartens

§§ Einfriedungen

Im Baufeld 1 (Am Anger) sind Einfriedungen der Vorgartenzone zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als Mauern in roten bis rotbraunen Ziegeln bis zu einer Höhe von 0,40 m oder als Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In die Hecken integrierte, unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind - maximal in der Höhe der Hecke - zulässig. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

Ein etwas anderes Bedürfnis ergibt sich bei den seitlichen, zu einer Verkehrsfläche hin orientierten Grundstücksgrenzen. Anders als die Vorgartenbereiche ist der rückwärtige Gartenbereich Rückzugs- und Erholungsort. Dieser Bereich löst ein höheres Schutzbedürfnis aus: es besteht oftmals der Wunsch, dass dieser Bereich möglichst nicht einsehbar ist. Um diesem Bedürfnis gerecht zu werden, ist an den zur Straße orientierten Grundstücksgrenzen eine **Einfriedung** in Form einer 1,60 m bis 2,00 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Diese trägt gleichzeitig zur Gestaltung der Straßen und Wege bei, indem eine ruhige und einheitliche Raumbegrenzung gebildet wird. Der Betrachter blickt somit auf eine grüne und freundliche Bepflanzung, anstatt beispielsweise auf die seitliche Fassade einer Garage.

Festsetzung: Pflanzgebot

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken entsprechend der empfohlenen Pflanzliste in einer Höhe von 1,60 m bis 2,00 m anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte, unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind – maximal in der Höhe der Hecke – zulässig.



Einfriedung zum Schutz der rückwärtigen Gartenbereiche



Flächen mit Pflanzgebot

Baufeld 2: Am Volkspark und Rotdornstraße

Ein helles Gesicht mit Blick ins Grüne

Die Bebauung im Baufeld 2 bildet das ‚Rückgrat‘ des Wohngebietes und den Rahmen der neu angelegten Grünfläche. Städtebauliches Ziel ist es, eine einheitliche und klar aufeinander Bezug nehmende zweigeschossige Putzbebauung zu entwickeln, die den linearen Verlauf der Rotdornstraße und den bogenförmigen Verlauf der angrenzenden Grünanlage einrahmt.

Um die am Rand der Parkanlage angelegten Baumreihen und die Rotdornstraße zu betonen und zu führen, sollen die Gebäude in beiden Straßen eine klar erkennbare Raumkante ausbilden. Im Bebauungsplan ist einerseits eine verbindliche **Traufhöhe** von 5,80 m festgesetzt. Eine mögliche Unter- bzw. Überschreitung wird hier auf 0,20 m begrenzt, da bereits darüber hinausgehende Höhenunterschiede das gewünschte städtebauliche Bild stören können.

Festsetzung: Traufhöhe

Im Baufeld 2 ist eine verbindliche Traufhöhe von 5,80 m festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe kann um bis zu 0,20 m über- bzw. unterschritten werden.

Zudem wird eine vordere Baulinie festgesetzt. Auf diese Weise entsteht eine klare und einheitliche Gebäudeflucht. Ein Vor- und Zurückspringen einzelner Gebäude wird vermieden. Dadurch werden die Einfassung des Parks und der lineare Verlauf der Rotdornstraße zusätzlich betont.

Festsetzung: Baulinie

Im Baufeld 2 ist im Abstand von 3 m zur vorderen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt.



Baufeld 2: Am Volkspark und Rotdornstraße



Traufständige Gebäude mit einheitlicher Traufhöhe

Zudem wird für die Gebäude eine gemeinsame Gestaltung der Dachlandschaft vorgegeben. **Traufständige** Gebäude mit **flach geneigten Satteldächern** stärken den räumlichen Zusammenhang zwischen den Gebäuden. **Dachaufbauten** sind dabei ausgeschlossen, um das klare und einheitliche Erscheinungsbild nicht zu unterbrechen. Eine großzügige Ausnutzung des Dachraums als Wohnfläche ist dabei entbehrlich, da durch die vorgegebene Traufhöhe ein zweites Vollgeschoss möglich ist. Die Größe des **Dachüberstandes** wird auf maximal 0,70 m beschränkt, um zu starke optische Unterschiede zwischen den Gebäuden zu vermeiden. Unterschiedliche und deutlich voneinander abweichende Dachüberstände können – trotz einheitlicher Traufhöhe – das Erscheinungsbild beeinträchtigen. Insbesondere das Baufeld 2 soll eine einheitliche und klare Raumkante ausbilden. Die festgelegten 0,70 m bieten dennoch einen individuellen Gestaltungsspielraum für den Bauherrn.

§§ Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Im Baufeld 2 (Am Volkspark und Rotdornstraße) ist das Dach als Satteldach mit einer Neigung von 30°- 35° auszuführen. Die Firstrichtung ist parallel zu den Erschließungsstraßen (Am Volkspark und Rotdornstraße) auszuführen. Dachaufbauten sind unzulässig. Dachüberstände sind bis maximal 0,70 m zulässig.

Das städtebauliche Konzept des neuen Wohngebietes ist vorrangig auf eine Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern ausgerichtet. Um ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot bereitstellen zu können, ist im Baufeld 2 zusätzlich eine alternative Bebauung möglich. Die Bereiche westlich der Rotdornstraße sowie im Eckbereich Rotdornstraße/Am Volkspark bieten dabei flexible Grundstücksaufteilungen, die auch eine Bebauung mit **Reihen- oder Mehrfamilienhäusern** zulassen. Auf diese Weise wird einer möglichen Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen Rechnung getragen. Aus städtebau-



Traufständiges Gebäude mit weißem Putz und flach geneigtem Satteldach ohne Dachaufbauten



Konzept zur flexiblen Bebauung an der Rotdornstraße (Rogge 2013)

licher Sicht unterliegen auch diese Gebäude den gestalterischen Regelungen des Baufeldes und tragen so zur Wirkung des Straßenbildes bei.

Im Kontrast zum Baufeld Am Anger präsentiert sich das Baufeld 2 mit einer **weißen Putzfassade**. Damit wird der Nachfrage nach unterschiedlichen Ausgestaltungen des eigenen Zuhauses Rechnung getragen. Die „Vielfalt“ trägt gleichzeitig aber auch zur „Einheit“ des gesamten Baugebietes bei und nimmt Bezug zur angrenzenden Altsiedlung. Der Putz sorgt zudem für ein helles Erscheinungsbild. Die Grundfarbe der Putzfassaden soll weiß sein. Eine Ausführung in unterschiedlichen Weißtönen ist dabei möglich, aber auf verschiedene Weißtöne, wie etwa Cremeweiß oder Grauweiß, beschränkt. Denn bereits leichte farbige Akzente und Abtönungen können das im Baufeld 2 angestrebte klare, einheitliche Straßenbild stören. Im Anhang des Gestaltungshandbuchs sind die zulässigen Farbwerte nochmals dargestellt. Um den Sockel der Putzfassade vor sichtbaren Verunreinigungen durch Spritzwasser zu schützen, kann dieser gegenüber der übrigen Fassade in einem grauen Farbton abgesetzt werden.

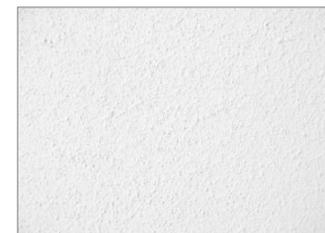
§§ Fassaden

Im Baufeld 2 (Am Volkspark und Rotdornstraße) sind nur weiße Putzfassaden (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016) zulässig. Gebäudesockel können in einem grauen Farbton abgesetzt werden.

Um die gemeinsame Adresse des Baufeldes und den Übergang zur Grünfläche zu stärken, sollte die **Einfriedung** ebenfalls möglichst einheitlich und zurückhaltend sein. Das Grundstück wirkt einladend, wenn die Einfriedung des Vorgartens offen und transparent ausgeführt wird. Wünschenswert wäre deshalb, auf eine Einfriedung gänzlich zu verzichten. Um dennoch dem Schutzbedürfnis der Anwohner Rechnung zu tragen, wird als Einfriedung an den vorderen Grund-



Konzept zur flexiblen Bebauung Am Volkspark
(Rogge 2013)



Mögliche Putzfassaden

stücksgrenzen eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,80 m ermöglicht. Die Pflanzliste im Anhang des Gestaltungshandbuchs gibt Hinweise, welche Pflanzen hierfür am besten geeignet sind.

§§ Einfriedungen

Im Baufeld 2 (Am Volkspark und Rotdornstraße) sind Einfriedungen der Vorgartenzone zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In die Hecken integrierte, unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind – maximal in Höhe der Hecke – zulässig. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

Anders zu beurteilen sind die seitlichen, zu einer Verkehrsfläche orientierten Grundstücksgrenzen, denn der rückwärtige Gartenbereich ist Rückzugs- und Erholungsort. Dieser Bereich löst ein höheres Schutzbedürfnis aus: es besteht oftmals der Wunsch, dass dieser Bereich möglichst nicht einsehbar ist. Um diesem Bedürfnis gerecht zu werden, ist an den zur Straße orientierten Grundstücksgrenzen eine **Einfriedung** in Form einer 1,60 m bis 2,00 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen vorgegeben. Diese trägt gleichzeitig zur Gestaltung der Straßen und Wege bei, indem eine ruhige und einheitliche Einfassung des Straßenraums gebildet wird. Der Betrachter blickt somit auf eine grüne und freundliche Bepflanzung, anstatt beispielsweise auf die seitliche Fassade einer Garage.

Festsetzung: Pflanzgebot

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken entsprechend der empfohlenen Pflanzliste in einer Höhe von 1,60 m bis 2,00 m anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte, unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind – maximal in der Höhe der Hecke – zulässig.



Mögliche Einfriedung des Vorgartenbereichs



Mögliche Einfriedung des rückwärtigen Gartenbereichs

Baufeld 3: Weißdornweg

Ein Wohnbereich mit Spielraum

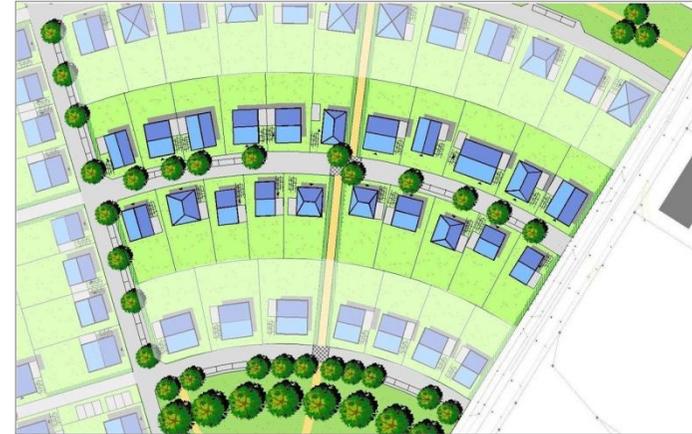
Das Baufeld Weißdornweg liegt zwischen Anger und Park. Mit einer eingeschossigen Bebauung in weißem Putz und roten Ziegeln sowie einem ruhig gestalteten Straßenraum präsentiert sich das Baufeld mit klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern in unterschiedlicher Form. Hier können nachbarschaftliche Strukturen mit Raum für Spiel und Kommunikation entstehen.

Auch bei der Gestaltung des eigenen Zuhauses ist Spielraum vorhanden. Verschiedene gestalterische Details, etwa beim Ausbau des Daches und bei der Gestaltung der Fassade, bieten die Möglichkeit, individuelle Wohnvorstellungen umzusetzen. Um dennoch einen baulichen Zusammenhang und eine angenehme Ruhe im Straßenbild zu wahren, wird am Weißdornweg eine maximale **Traufhöhe** von 4,50 m festgelegt.

Festsetzung: Traufhöhe

Im Baufeld 3 ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m zulässig.

Auch die Dachlandschaft soll den optischen Zusammenhang der Bebauung mittragen. Die **Dachform** ist für das Erscheinungsbild einzelner Gebäude von großer Bedeutung. Deutlich voneinander abweichende Ausgestaltungen des Daches können das Straßenbild stören. Daher wird die Form auf Sattel- und Walmdächer beschränkt. Die Neigung des Daches soll zwischen 40° und 45° betragen. Auch die Größe des **Dachüberstandes** wird auf maximal 0,70 m beschränkt. Unterschiedliche und deutlich voneinander abweichende Dachüberstände können – trotz einheitlicher Traufhöhe – das Erscheinungsbild des Straßenraums beeinträchtigen. Die Begrenzung des Dachüberstandes zielt darauf



Baufeld 3: Weißdornweg



Verkehrsberuhigter Wohnbereich mit eingeschossigen Wohngebäuden

ab, dieses zu verhindern und einen Zusammenhang unter den Gebäuden herzustellen.

§§ Dachform und Dachneigung

Im Baufeld 3 (Weißdornweg) sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 40° bis 45° zulässig. Dachüberstände sind bis maximal 0,70 m zulässig.

Dachaufbauten bieten eine Möglichkeit der individuellen Gestaltung. Die eingeschossigen Wohngebäude können durch Aufbauten ausgebaut und ausreichend belichtet werden. Dadurch wird eine bedarfsgerechte Wohnfläche auch in diesem Baufeld sichergestellt. Zulässig sind dabei Gauben und Zwerchgiebel. Gleich den Regelungen des Baufelds 1 Am Anger ist auch am Weißdornweg die Dimensionierung der Dachaufbauten geregelt. Entsprechend ihrer Funktion als untergeordnetes Dachelement sollen sie sich auch optisch unterordnen und das Dach nicht überfrachten. Daher ist die Dimensionierung und Lage von Dachaufbauten geregelt. Die genauen Maßangaben sind dem folgenden Textfeld sowie der Abbildung auf Seite 12 zu entnehmen.

§§ Dachaufbauten

Im Baufeld 3 (Weißdornweg) sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln nur in der ersten Dachebene zulässig. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Seitenwände von Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom seitlichen Dachrand entfernt liegen. Einzelne Dachaufbauten dürfen maximal die Hälfte, die Summe aller Dachaufbauten maximal 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen.



Mögliche Gestaltung des Daches



Mögliche Gestaltung der Dachgauben

Die Architektursprache der **Fassaden** orientiert sich an den Farben und Materialien der Altsiedlung und stellt dadurch einen Bezug zur umgebenden Wohnbebauung her. Anders als in den Baufeldern 1 und 2 sind hier beide Materialien zulässig: Die Gebäude können also wahlweise in weißem Putz oder in rotem bis rotbraunem Ziegel ausgeführt werden. Es ist weiterhin möglich, beide Materialien miteinander zu kombinieren. Dieses bietet Spielraum bei der Gestaltung des Eigenheims und stellt zugleich einen Zusammenhang unter den Gebäuden her. Weitere Ausführungen zur Gestaltung von Fassaden, Fugen und Sockeln finden sich im Abschnitt A. Im Anhang des Gestaltungshandbuches sind zudem ein Spektrum geeigneter Ziegelfassaden und eine Darstellung der zulässigen Weißtöne der Putzfassade aufgeführt.

§§ Fassaden

Im Baufeld 3 (Weißdornweg) sind nur rote bis rotbraune Ziegel- und weiße Putzfassaden (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016) oder eine Kombination beider Materialien zulässig. Bei Ziegelfassaden ist die Herstellung der Fugen in Weiß sowie in der Farbe des Ziegels unzulässig. Bei Putzfassaden können Gebäudesockel mit einem roten bis rotbraunen Ziegel abgesetzt werden.

Die **Einfriedungen** der Vorgartenzone tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebäudes bei. Und auch hier können deutliche Abweichungen und Unterschiede zwischen den einzelnen Gebäuden das Straßenbild stören. Um den nachbarschaftlichen Charakter des Weißdornwegs zu stärken und auch den halböffentlichen Raum des Vorgartens nicht vor der Öffentlichkeit zu verschließen, sollte möglichst auf eine Einfriedung des Vorgartenbereiches verzichtet werden. Um dennoch dem Bedürfnis nach einer Einfriedung gerecht zu werden, sind diese alternativ als Mauern in rotem bis rotbraunem Ziegel oder in weißem Putz bis zu einer Höhe von 0,80 m oder als Hecken bis 0,80 m Höhe zulässig.



Mögliche Fassadengestaltung



Hecke als Einfriedung des Vorgartenbereichs

Die Pflanzliste im Anhang des Gestaltungshandbuchs gibt Hinweise, welche Pflanzen geeignet sind.

§§ Einfriedungen

Im Baufeld 3 (Weißdornweg) sind Einfriedungen der Vorgartenzone zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als Mauern in roten bis rotbraunen Ziegeln oder in weißem Putz bis zu einer Höhe von 0,80 m oder als Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In die Hecken integrierte, unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind – maximal in der Höhe der Hecke – zulässig. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

Anders als die vorderen sind die seitlichen, zu einer Verkehrsfläche orientierten Grundstücksgrenzen zu beurteilen. Denn der rückwärtige Gartenbereich ist Rückzugs- und Erholungsort: es besteht oftmals der Wunsch, dass dieser Bereich möglichst nicht einsehbar ist. Um diesem Schutzbedürfnis gerecht zu werden, ist an den zur Straße orientierten Grundstücksgrenzen eine **Einfriedung** in Form einer 1,60 m bis 2,00 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen vorgegeben. Diese trägt gleichzeitig zur Gestaltung der Straßen und Wege bei, indem eine ruhige und einheitliche Raumbegrenzung gebildet wird. Der Betrachter blickt somit auf eine grüne und freundliche Bepflanzung, anstatt beispielsweise auf die seitliche Fassade einer Garage.

Festsetzung: Pflanzgebot

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken entsprechend der empfohlenen Pflanzliste in einer Höhe von 1,60 m bis 2,00 m anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte, unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind – maximal in Höhe der Hecke – zulässig.



Mauer als Einfriedung des Vorgartenbereichs



Flächen mit Pflanzgebot

Baufeld 4: Bungalowreihe Rotdornstraße

Ruhiges Wohnen in grüner Lage

Das Baufeld zwischen Rotdornstraße und Auguststraße bietet ein ruhiges und zurückgezogenes Wohnen in ‚zweiter Reihe‘. Damit sich die Gebäude angemessen und zurückhaltend in die Umgebung einfügen, präsentiert sich das Baufeld mit eingeschossigen Wohnhäusern und flachem Dach.

Grundstücke verschiedener Größe bieten in diesem Bereich unterschiedliche Angebote, ein ebenerdiges und barrierefreies Gebäude zu errichten. Abgeleitet aus der städtebaulichen Lage zwischen den Gärten der angrenzenden Bebauung wird dabei eine zurückhaltende Höhengestaltung vorgegeben. Eine maximale **Oberkante** von 4,50 m ermöglicht aber ebenso eine individuelle Gestaltung des Gebäudes: Denkbar ist sowohl der klassische Bungalow als auch modernere Formen mit unterschiedlichem Höhenniveau und baulichen Besonderheiten.

Festsetzung: Oberkante

Im Baufeld 4 ist eine maximale Gebäudeoberkante von 4,50 m zulässig.

Das Erscheinungsbild der Gebäude im vierten Baufeld ist insbesondere durch die Kubatur der Gebäude und die **Dachform** geprägt. Durch ein verbindliches Flachdach wirken die Gebäude optisch zurückhaltend gegenüber dem umgebenden Bestand. Auf diese Weise wird eine zu große bauliche Verdichtung in diesem Bereich vermieden. Eine geringe Neigung des Daches zu Zwecken der Entwässerung ist dabei möglich, wenn diese - z.B. durch eine Verblendung - optisch nicht in Erscheinung tritt.



Baufeld 4: Bungalowreihe Rotdornstraße



Moderne Wohnform mit Flachdach

§§ Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Im Baufeld 4 (Bungalowreihe Rotdornstraße) ist das Dach als Flachdach auszuführen.

Die Architektursprache der **Fassaden** orientiert sich an den Farben und Materialien der Altsiedlung und stellt dadurch einen Bezug zur umgebenden Wohnbebauung her. Anders als in den Baufeldern 1 und 2 sind hier beide Materialien zulässig. Die Gebäude können also wahlweise in weißem Putz oder in rotem bis rotbraunem Ziegel ausgeführt werden. Es ist weiterhin möglich, beide Materialien miteinander zu kombinieren. Dieses bietet Spielraum bei der Gestaltung des Eigenheims und stellt zugleich einen Zusammenhang unter den Gebäuden her. Weitere Ausführungen zur Gestaltung von Fassaden, Fugen und Sockeln finden sich im Abschnitt A. Im Anhang des Gestaltungshandbuches sind zudem ein Spektrum geeigneter Ziegelfassaden und eine Darstellung der zulässigen Weißtöne der Putzfassade aufgeführt.

§§ Fassaden

Im Baufeld 4 (Bungalowreihe Rotdornstraße) sind nur rote bis rotbraune Ziegel- und weiße Putzfassaden (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016) oder eine Kombination beider Materialien zulässig. Bei Ziegelfassaden ist die Herstellung der Fugen in Weiß sowie in der Farbe des Ziegels unzulässig. Bei Putzfassaden können Gebäudesockel mit einem roten bis rotbraunen Ziegel abgesetzt werden.



Eingeschossiger Flachdach-Bungalow in rotem Ziegel



Eingeschossiger Flachdach-Bungalow in weißem Putz

Einfriedungen prägen auch in Baufeld 4 den Charakter des einzelnen Grundstücks mit. Die Gebäude in diesem Baufeld treten jedoch aufgrund ihrer zurückgezogenen Lage nicht so stark in Erscheinung. Dennoch wirkt auch hier eine offene, transparente Vorgartengestaltung einladend und nicht abgeschottet. Auf eine Einfriedung sollte daher möglichst verzichtet werden. Um dem Schutzbedürfnis der Anwohner trotzdem Rechnung zu tragen, wird an den vorderen Grundstücksgrenzen eine Hecke bis zu einer Höhe von 0,80 m ermöglicht. Die Pflanzliste im Anhang des Gestaltungshandbuchs gibt Hinweise, welche Pflanzen geeignet sind.

§§ Einfriedungen

Im Baufeld 4 (Bungalowreihe Rotdornstraße) sind Einfriedungen des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche als Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In die Hecken integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind - maximal in der Höhe der Hecken - zulässig. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.



Mögliche Gestaltung des Vorgartenbereichs

C SONSTIGE GESTALTERISCHE REGELUNGEN

Begrünung

Die Lebensqualität und der Charakter eines Wohngebietes werden entscheidend durch den Anteil und die Gestaltung der Grünflächen bestimmt. Unter dem Leitgedanken „Wohnen am Park“ bietet das Wohngebiet mit Anger und Parkfläche bereits einen hohen Grünanteil. Dieser Gedanke soll sich zudem im gesamten Straßenbild und auf den einzelnen Grundstücken wiederfinden. In Anlehnung an den Gartenstadtcharakter der Altsiedlung soll auch das neue Wohngebiet eine lockere und durchgrünte Struktur aufweisen. Auch die Ausgestaltung und Bepflanzung der Vorgartenbereiche ist dabei von großer Bedeutung, da sie das Erscheinungsbild des Straßenraums und der gesamten Siedlung wesentlich mit prägen.

Um den Eindruck eines durchgrünten, lebendigen Quartiers zu stärken und die Wohnqualität zu erhöhen, ist eine möglichst naturnahe **Vorgartengestaltung** anzustreben. Eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern, bodenständigen Gehölzen oder kleineren Bäumen unterstützt diesen Eindruck und passt sich der umgebenden Vegetation an. Bloße Zierbepflanzungen und Kiesgärten sollten vermieden werden. Die Pflanzliste im Anhang des Gestaltungshandbuchs gibt Hinweise, welche Pflanzen für die Gestaltung des Vorgartens geeignet sind. Die Versiegelung des Vorgartens ist auf das unbedingt notwendige Maß für Wege und Zufahrten zu beschränken.



Imposante Vegetation am Anger



Naturnah gestalteter Vorgartenbereich

§§ Begrünung

Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen, sind in allen Baufeldern gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die Vorgartenflächen sind mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

Auch die **rückwärtigen Gartenbereiche** tragen zum Charakter eines Baugebietes, insbesondere aber zur Wohnqualität bei. Eine natürliche Gestaltung mit einheimischen Sträuchern und Gehölzen und ein geringer Anteil an versiegelter Fläche unterstützen dabei nicht nur das Bild einer durchgrüneten und aufgelockerten Siedlung. Sie tragen ebenso zur ökologischen Wertigkeit des neuen Wohngebietes bei. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollten daher gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Die Pflanzliste im Anhang des Gestaltungshandbuchs gibt auch hier wieder Hinweise, welche Pflanzen sinnvoll sind. Um das Ziel einer durchgrüneten Siedlung zu erreichen, wird die maximale Versiegelung des einzelnen Grundstücks auf 40% begrenzt. Dazu zählen auch Versiegelungen für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, wie etwa Gartenhäuser oder Terrassen.

Festsetzung: Grundflächenzahl (GRZ)

In allen Baufeldern ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl ist in den Baufeldern 1 bis 4 nicht zulässig.



Unzulässiger Kiesgarten mit Zierbepflanzungen



Naturnah gestalteter rückwärtiger Gartenbereich

Die Außenwirkung der Gebäude und Grundstücke wird auch von den **Einfriedungen** beeinflusst. Um den offenen und durchgrünten Charakter der Siedlung zu betonen, sollte gänzlich auf eine Einfriedung der Vorgärten verzichtet werden. Um dem Schutzbedürfnis der Anwohner insbesondere in den rückwärtigen Gärten Rechnung zu tragen, sind Einfriedungen aber nicht ausgeschlossen. Im Sinne des einheitlichen Charakters ist deren Gestaltung jedoch geregelt. Im Abschnitt B sind die gestalterischen Regeln für die einzelnen Baufelder beschrieben.

Festsetzung: Pflanzgebot

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken entsprechend der empfohlenen Pflanzliste in einer Höhe von 1,60 m bis 2,00 m anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte, unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind – maximal in Höhe der Hecke – zulässig.

Sofern westlich der Rotdornstraße sowie im Eckbereich Rotdornstraße/Am Volkspark Stellplätze für Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, sind diese anstelle des festgesetzten Pflanzstreifens mit einer 0,80 m hohen Hecke einzugrünen.

Für die Einfriedungen der privaten Grundstücksgrenzen untereinander werden keine Gestaltungsvorgaben getroffen. Es wird jedoch empfohlen, die Grundstücksabtrennungen nicht als Fertigelement, sondern in Abstimmung auf Material und Farbe des Wohngebäudes vorzunehmen. Um den Charakter eines aufgelockerten und durchgrünten Wohngebietes nicht zu stören, sollten die Einfriedungen zudem möglichst offen gestaltet sein. Das heißt, hohe, Sichtschutz bietende Elemente sollten auf den Terrassenbereich beschränkt werden.



Flächen mit Pflanzgebot



Mögliche Einfriedung des rückwärtigen Gartenbereichs

Garagen, Carports und Stellplätze

Im unmittelbaren Wahrnehmungsfeld der öffentlichen Verkehrsflächen bilden die Anlagen für den ruhenden Verkehr ein wesentliches Gestaltungselement des Straßenbilds. Dabei ist zu beachten, dass sich Garagen, Stellplätze und Carports entsprechend ihrer Funktion als Nebenanlage auch optisch dem Wohngebäude unterordnen und in das Gestaltungskonzept des entsprechenden Baufeldes einfügen sollen.

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind aus diesem Grund in den Baufeldern 1 bis 3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Vorspringen von Garagen, Stellplätzen oder Carports über das eigentliche Wohngebäude hinaus stört das angestrebte einheitliche Straßenbild und den offenen Charakter des Wohngebietes und sollte daher vermieden werden. Im Baufeld 4 ist die Position von Garagen und Stellplätzen auf Grund der Lage und dem Zuschnitt der Grundstücke sowie der Bungalowbauweise nicht ausdrücklich geregelt. Diese können hier ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Auch nebeneinander gebaute Garagen und Carports können, wenn sie eine unterschiedliche Bauflucht haben, dieses Bild stören. Es wird daher empfohlen, aneinander gebaute Garagen und überdachte Stellplätze mit einer gemeinsamen Bauflucht zu errichten.



Garagen hinter der Bauflucht des Haupthauses



Garagen mit gemeinsamer Bauflucht

Festsetzung: Stellplätze und Garagen

Im Baufeld 1, 2 und 3 ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Bei der Errichtung von Reihen- oder Mehrfamilienhäusern westlich der Rotdornstraße sowie im Eckbereich Rotdornstraße/Am Volkspark ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze durch die hierfür erforderlichen Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

Die Gestaltung der Garagen soll sich zudem an der Material- und Farbsprache des jeweiligen Baufelds orientieren. Der eigenständige Charakter und das Erscheinungsbild der Baufelder Am Anger, Am Volkspark sowie an der Rotdornstraße und am Weißdornweg finden sich so auch bei den Garagen wieder. Die Garagen bilden auf diese Weise einen baulichen und optischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude. Dies unterstreicht die hohe gestalterische Qualität des gesamten Wohngebietes und trägt zu einem harmonischen Erscheinungsbild bei.

§§ Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

In allen Baufeldern sind Garagen dem Material und der Farbe des Hauptgebäudes anzupassen.

Zufahrten und offene Stellplätze sollten, um den Versiegelungsanteil der Vorgartenbereiche gering zu halten, mit versickerungsfähigen Belägen, wie etwa Rasen- oder Splittfugenpflaster hergestellt werden. Gemeinschaftsstellplätze, etwa bei Reihenhäusern, sind mit einer Bepflanzung einzufassen, um den massiven Eindruck der Anlage zu reduzieren.



Einheitliche Farbe und Materialität von Haupthaus und Garage

Nebenanlagen und Standplätze für Mülltonnen

Auch Nebenanlagen, etwa für Abstellzwecke, sind für das Erscheinungsbild des Baugebietes von Bedeutung. Diese können den angestrebten offenen und durchgrünten Charakter der Siedlung stören. **Nebenanlagen** sind aus diesem Grund in den Baufeldern 1 bis 3 innerhalb des Vorgartens ausgeschlossen. Im Baufeld 4 ist die Position der Nebenanlagen auf Grund der Lage und dem Zuschnitt der Grundstücke sowie der Bungalowbauweise nicht ausdrücklich geregelt. Nebenanlagen können hier ausnahmsweise auch in den vorderen Grundstücksbereichen zugelassen werden.

Festsetzung: Nebenanlagen

In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten - d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen - unzulässig.

Auf **Standplätze für Mülltonnen** sollte im Vorgartenbereich ebenso verzichtet werden. Offene Standplätze aus Fertigelementen können das einheitliche Straßenbild und die begrünten Vorgärten stören. Sie sollten daher möglichst neben oder hinter den Hauptgebäuden errichtet werden. Sollten Sie dennoch im Vorgartenbereich aufgestellt werden, ist es aufgrund ihrer Wirkung wünschenswert, die Behälter zurückhaltend in die Begrünung des Vorgartens zu integrieren. Heckenpflanzungen um die Standplätze oder andere integrierte Einfassungen aus Holz- oder Stahlkonstruktionen bieten dafür gute Möglichkeiten. Für die Bepflanzung werden dabei Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.



Eingegrünter Standplatz für Mülltonnen

GESTALTUNGSSATZUNG

Satzung der Stadt Kamp-Lintfort über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen im Wohngebiet am Volkspark

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. April 2013 (GV. NRW. S. 194), in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863), hat der Rat der Stadt Kamp-Lintfort in seiner Sitzung am xx.xx.2013 folgende Satzung beschlossen.

Präambel

Die Gestaltungssatzung soll dazu dienen, ein neues Wohngebiet entstehen zu lassen, das sich durch ein harmonisches Erscheinungsbild und einen hohen Grünanteil auszeichnet. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Nachbarschaft zur Altsiedlung ist es im Sinne des öffentlichen Interesses, das neue Wohngebiet am Volkspark städtebaulich und gestalterisch dem umgebenden Siedlungsgefüge anzupassen. Das neue Wohngebiet soll dabei jedoch einen eigenständigen Charakter erhalten und keine Kopie der Altsiedlung sein. Die Satzung dient dazu, in der Summe der individuell gestalteten Wohnhäuser dieses Ziel zu erreichen und ein gemeinschaftliches Erscheinungsbild entstehen zu lassen.

Die Anforderungen der Satzung richten sich nur an diejenigen Gestaltungselemente, die das Erscheinungsbild des Wohngebietes im Ganzen wesentlich bestimmen. Durch diese Beschränkung bleibt die Möglichkeit erhalten, sonstige Ansprüche an die Gestaltung des Wohnhauses vornehmen zu können. Die Gestaltungssatzung richtet sich an all diejenigen, die innerhalb des Geltungsbereiches bauliche Anlagen errichten oder verändern möchten.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans LIN 153 „Wohnen am Volkspark“ Anwendung finden. Der Geltungsbereich der Satzung begrenzt sich dabei auf die im Bebauungsplan mit WA₁ bis WA₄ festgesetzten Bereiche und ist dem als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die geplante Straße „Am Anger“
- Im Osten durch die Franzstraße
- Im Süden durch die geplante Straße „Am Volkspark“ und das Grundstück der Kindertagesstätte
- Im Westen durch die Grundstücke entlang der östlichen Seite der Auguststraße

Der Geltungsbereich gliedert sich in vier Baufelder. Die Lage der einzelnen Baufelder ist dem als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.

§ 2 Dachmaterial und Dachfarbe

(1) In allen Baufeldern sind ausschließlich anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine als Dacheindeckung zulässig.

§ 3 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

(1) Baufeld 1 (Am Anger) und Baufeld 3 (Weißdornweg): Das Dach ist als Sattel- oder Walm-, im Baufeld 1 zusätzlich als Zeltdach, mit einer Neigung von 40°- 45° auszuführen. Dachüberstände sind bis maximal 0,70 m zulässig.

(2) Baufeld 1 (Am Anger) und Baufeld 3 (Weißdornweg): Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln sind nur in der ersten Dachebene zulässig. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Seitenwände von Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom seitlichen Dachrand (Ortgang) entfernt liegen. Einzelne Dachaufbauten dürfen maximal die Hälfte, die Summe aller Dachaufbauten maximal 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Dacheinschnitte sind im Baufeld 1 (Am Anger) nur auf den rückwärtigen, von der Straße abgewandten Seiten zulässig.

(3) Baufeld 2 (Am Volkspark und Rotdornstraße): Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von 30°- 35° auszuführen. Die Firstrichtung ist parallel zu den Erschließungsstraßen (Am Volkspark und Rotdornstraße) auszuführen. Dachaufbauten sind unzulässig. Dachüberstände sind bis maximal 0,70 m zulässig.

(4) Baufeld 4 (Bungalowreihe Rotdornstraße): Das Dach ist als Flachdach auszuführen.

§ 4 Fassaden

(1) Baufeld 1 (Am Anger): Es sind nur rote bis rotbraune Ziegelfassaden zulässig. Die Herstellung der Fugen in Weiß sowie in der Farbe des Ziegels ist unzulässig.

(2) Baufeld 2 (Am Volkspark und Rotdornstraße): Es sind nur weiße Putzfassaden (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016) zulässig. Gebäudesockel können in einem grauen Farbton abgesetzt werden.

(3) Baufeld 3 (Weißdornweg) und 4 (Bungalowreihe Rotdornstraße): Es sind nur rote bis rotbraune Ziegel- und weiße Putzfassaden (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016) oder eine Kombination beider Materialien zulässig. Bei Ziegelfassaden ist die Herstellung der Fugen in Weiß sowie in der Farbe des Ziegels unzulässig. Bei Putzfassaden können Gebäudesockel mit einem roten bis rotbraunen Ziegel abgesetzt werden.

§ 5 Einfriedungen

(1) Baufeld 1 (Am Anger): Einfriedungen der Vorgartenzone zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Mauern in roten bis rotbraunen Ziegeln bis zu einer Höhe von 0,40 m oder als Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In die Hecken integrierte, unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind - maximal in der Höhe der Hecke - zulässig. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste des Bebauungsplans LIN 153 empfohlen.

(2) Baufeld 2 (Am Volkspark und Rotdornstraße): Einfriedungen der Vorgartenzone zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In die Hecken integrierte, unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind – maximal in der Höhe der Hecke – zulässig. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste des Bebauungsplans LIN 153 empfohlen.

(3) Baufeld 3 (Weißdornweg): Einfriedungen der Vorgartenzone zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Mauern in roten bis rotbraunen Ziegeln oder in weißem Putz bis zu einer Höhe von 0,80 m oder als Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In die Hecken integrierte, unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind - maximal in der Höhe der Hecke - zulässig. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste des Bebauungsplans LIN 153 empfohlen.

(4) Baufeld 4 (Bungalowreihe Rotdornstraße): Einfriedungen des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In die Hecken integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind - maximal in der Höhe der Hecke - zulässig. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste des Bebauungsplans LIN 153 empfohlen.

§ 6 Begrünung

(1) Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen, sind in allen Baufeldern gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die Vorgartenflächen sind mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste des Bebauungsplans LIN 153 empfohlen.

§ 7 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

(1) In allen Baufeldern sind Garagen dem Material und der Farbe des Hauptgebäudes anzupassen.

§ 8 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach der BauO NRW. Gemäß § 73 BauO NRW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von Anforderungen dieser Satzung zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten und Bußgeld

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

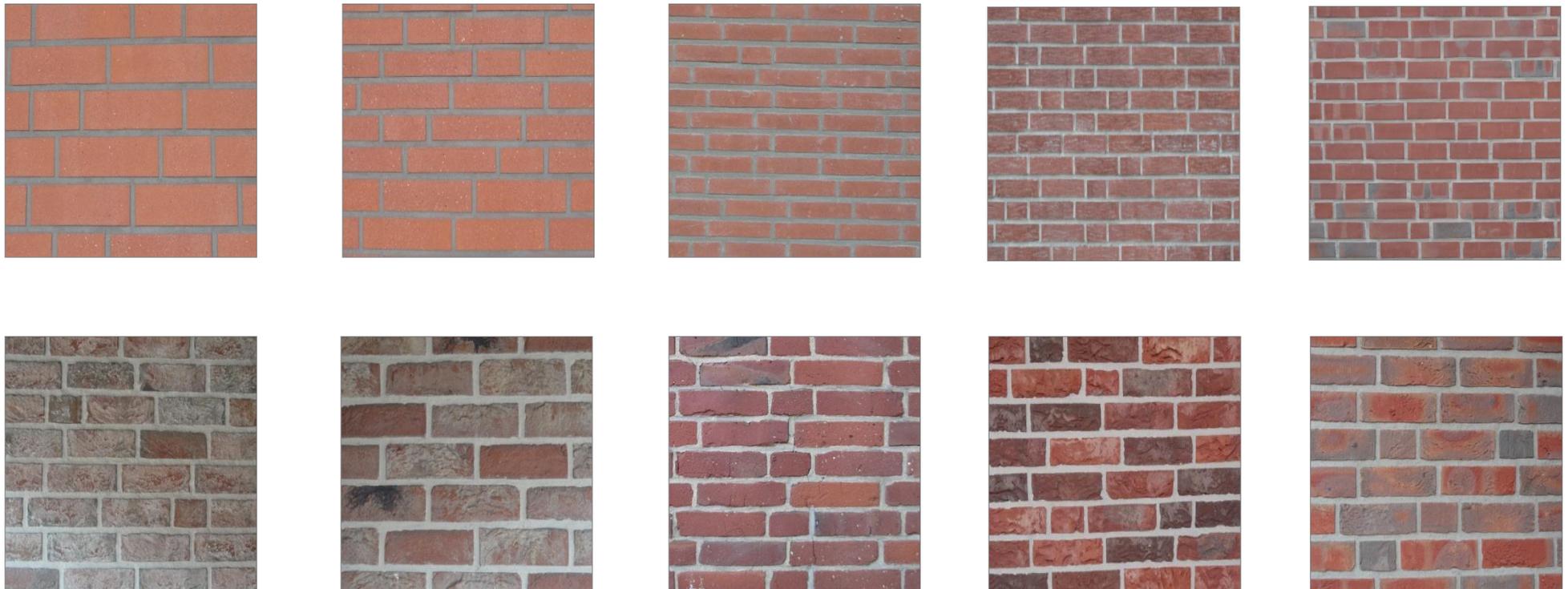
Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kamp-Lintfort in Kraft.



FARBSKALA

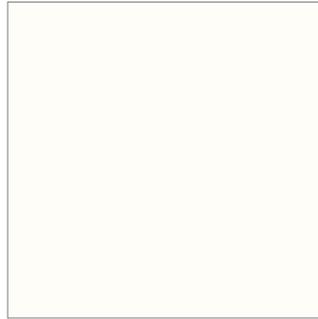
Die Farbskala zeigt verschiedene Empfehlungen zur Material- und Farbgestaltung von Hauptgebäuden, Garagen und Mauern. Entsprechend der gestalterischen Regelungen sind nachfolgend Beispiele einer roten bis rotbraunen Ziegelfassade, einer anthrazitfarbenen Dacheindeckung sowie die zulässigen Farbwerte der weißen Putzfassade (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016) aufgeführt.

Rote bis rotbraune Ziegelfassade

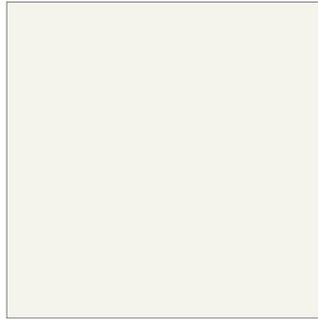


Weißer Putzfassade

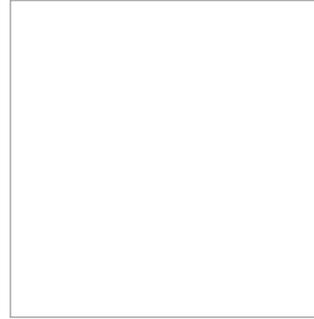
Die Darstellung der Farben ist nicht verbindlich, da Helligkeit, Intensität und Kontrast vom Druck abhängig sind. Die genauen Farbdarstellungen sind im Fachhandel erhältlich.



Cremeweiß (RAL 9001)



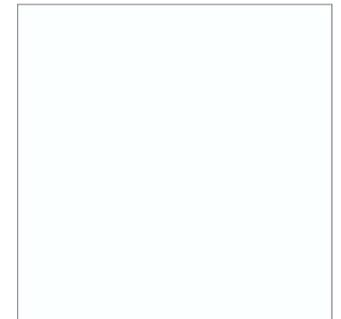
Grauweiß (RAL 9002)



Signalweiß (RAL 9003)



Reinweiß (RAL 9010)



Verkehrsweiß (RAL 9016)

Anthrazitfarbene Dacheindeckung



PFLANZLISTE

Bäume als Hochstämme und Heister

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuch
Castanea sativa	Esskastanie
Crataegus in Sorten	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Pinus sylvestris	Kiefer
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher (2x verpflanzte Ware)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix incana	Lavendelweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzholunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

ERLÄUTERUNG DER FACHBEGRIFFE

Die **Baugrenze** wird im Bebauungsplan festgesetzt. Es werden damit die Flächen des Grundstücks gekennzeichnet, die überbaut werden dürfen. Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO).

Eine **Baulinie** dagegen kennzeichnet im Bebauungsplan den Bereich eines Grundstücks, an dem gebaut werden muss. Sie setzt also die Flucht mindestens einer Gebäudeseite fest. Dies ist meist die zur Straße gewandte Gebäudeseite.

Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) ergänzt die Regelungen des Baugesetzbuches zur Zulässigkeit von Vorhaben. Sie bestimmt den grundsätzlichen Inhalt der in einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks sowie zur Bauweise.

Dachaufbauten bezeichnen untergeordnete Ausbauten der Dachfläche, durch welche das Volumen des Dachgeschosses erhöht wird. Mögliche Dachaufbauten sind:

- Gaube: Aufbauten innerhalb einer geneigten Dachfläche.
- Zwerchhaus: Aufbauten am Rand einer geneigten Dachfläche, die in gleicher Flucht zur Gebäudeaußenwand stehen.

Vier unterschiedliche **Dachformen** sind im Volkspark zulässig:

- das Flachdach ohne oder mit nur sehr geringer Neigung
- das Satteldach bestehend aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die an der höchsten, waagerechten Kante, dem Dachfirst, aufeinandertreffen

- das Walmdach, das an der Traufseite und der Giebelseite geneigte Dachflächen, den so genannten Walm, hat
- das Zeltdach, das aus mehreren gegeneinander geneigten Dachflächen gebildet wird, die in einer Spitze zusammenlaufen

Die **Dachneigung** bezeichnet die Steilheit bzw. das Gefälle einer Dachfläche. Sie wird in der Regel als Winkel in Grad angegeben. Die Vorgabe der Dachneigung ist eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift (§ 86 BauO NW).

Der **Dachüberstand** bezeichnet den Teil des Daches, der über die Außenwand des Gebäudes hinausragt.

Einfriedungen dienen dazu ein Grundstück abzugrenzen; z.B. durch Hecken oder Mauern.

Die **Fassade** bezeichnet im Allgemeinen die sichtbare Außenwand eines Gebäudes.

Der **First** bezeichnet die meist waagerechte obere Kante eines Daches.

Ein **Geschoss** bezeichnet die Summe aller Räume eines Gebäudes, die auf einer Ebene horizontal miteinander verbunden sind. Höhenunterschiede innerhalb eines Geschosses sind dabei möglich.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist ein Maß im Bauplanungsrecht und gibt die zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen eines Grundstücks an. Wenn die GRZ 0,4 beträgt, darf die Grundfläche der baulichen Anlagen 40 % des Grundstückes betragen. Ein beispielsweise 500 m² großes Grundstück darf dementsprechend mit Gebäude, Zufahrten und Zuwegungen u. ä. mit insgesamt 200 m² Fläche bebaut werden (§ 23 BauNVO).

Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke eines Baugebietes oder dem Baugebiet selbst dienen, wie zum Beispiel ein Gartenhaus (§ 14 BauNVO).

Die **Oberkante** bildet ein Maß im Bauplanungsrecht und bezeichnet als Alternative zur First- und Traufhöhe die zulässige Höhe zwischen dem umgebenden Terrain und dem höchsten Punkt eines Gebäudes.

Der **Sockel** eines Gebäudes bezeichnet den außen liegenden, untersten sichtbaren Bereich eines Gebäudes im Übergang zur Erdschicht. An den Sockel werden besondere Anforderungen der Abdichtung gestellt.

Die **Traufhöhe (TH)** ist ein Maß im Bauplanungsrecht und bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches. Die Traufe bezeichnet die Tropfkante am Dach eines Gebäudes.

ANSPRECHPARTNER

In der Stadtverwaltung Kamp-Lintfort stehen Ihnen verschiedene Ansprechpartner zur Verfügung.

Wünschen Sie eine **Bauberatung zu den gestalterischen Regelungen** dieses Handbuchs, können Sie sich an das Planungsamt wenden.

Ansprechpartner:

Sebastian Röttger (sebastian.roettger@kamp-lintfort.de)

Christian Mörs (christian.moers@kamp-lintfort.de)

Telefon: 02842 912-326

Bei **Bauanträgen** und sonstigen Fragen zur Bauausführung können Sie sich an das Bauordnungsamt wenden.

Ansprechpartner:

Klaus Peters (klaus.peters@kamp-lintfort.de)

Telefon: 02842 912-309

Für Fragen zum **Grunderwerb** steht Ihnen das Amt für Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Liegenschaften zur Verfügung.

Ansprechpartnerin:

Nadine Müller (nadine.mueller@kamp-lintfort.de)

Telefon: 02842 912-247



Herausgeber

Stadt Kamp-Lintfort

Der Bürgermeister

Am Rathaus 2

47475 Kamp-Lintfort

www.kamp-lintfort.de

Verantwortlich für den Inhalt

Planungsamt

Mit fachlicher Unterstützung von

stadtraum Architektengruppe

Dipl.-Ing. Martin Rogge

Architekt und Stadtplaner

Düsselstraße 11

40219 Düsseldorf

Abbildungen soweit nicht anders
angegeben: Stadt Kamp-Lintfort