

# GESTALTUNGSSATZUNG

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

## 1. STELLUNG DER GEBÄUDE

Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121/1 „Coesfelder Promenaden“ dargestellten Firstrichtungen zulässig.

Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Nebenfirste sind in der Höhe mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst anzuordnen.

Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Firstrichtungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

## 2. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich je Gebäude als rot- bis braunes Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder als weißer Putzbau auszuführen.

Für jede Gebäudeseite dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbeton, Holz dunkel lasiert oder natur belassen).

## 3. BALKONE

Im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten sind Balkone unzulässig.

## 4. DACHFORM / DACHNEIGUNG

Dächer sind als geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer) mit einer Neigung zwischen 40 - 50° auszubilden.

Zu der dem Basteiwall / Marienwall abgewandten Seite sind in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet für untergeordnete Gebäudeteile auch andere Dachneigungen / Dachformen zulässig.

Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Dachformen / Dachneigungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

## 5. DACHAUFBAUTEN

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 40 % der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

Dacheinschnitte, Dachrücksprünge oder Dachflächenfenster sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig.

Im Bereich von möglichen Spitzböden (Dachraum oberhalb eines Dachgeschosses) sind Dachgauben unzulässig.

## 6. DACHEINDECKUNG

Alle geneigten Dächer sind mit roten bis braunen Dachziegeln oder Betondachsteinen (nicht glänzende Oberfläche) einzudecken.

## **7. GARAGEN / STELLPLÄTZE / NEBENANLAGEN**

Für die Außenwandmaterialien der Garagen / Carports sind die gleichen Materialien wie für den Hauptbaukörper oder Holz (naturbelassen oder weiß) zu verwenden.

Dächer von Garagen / Carports sind entweder mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers oder als Flachdach auszuführen. Die Dacheindeckung hat bei geneigten Dächern mit den für den Hauptbaukörper verwendeten Materialien zu erfolgen.

Sofern Garagen / Carports im rückwärtigen Gartenbereich (hinter der rückwärtigen Baugrenze) angeordnet werden, sind deren Dachflächen zu begrünen.

## **8. VORGARTEN**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten /- zugänge – als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Grundstücke sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wahlweise mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von max. 0,85 m einzugrünen. Grundstückszufahrten /- zugänge in einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m je Grundstück (maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Grundstück) sind davon ausgenommen. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind in der Höhe der Einfriedung auf der Straße abgewandten Seite der Hecke zulässig

Abweichend davon kann in den mit WA 2/3/4 gekennzeichneten Gebieten sowie für die mit ihren rückwärtigen Gartenzonen an die Seminarstraße, Rulandweg, Neutorstraße und Teichweg angrenzenden Grundstücke eine Einfriedung mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Rotbuche - Fagus sylvatica

Hainbuche - Carpinus betulus

Feldahorn - Acer campestre

Eibe - Taxus baccata

## **9. ANTENNENANLAGEN**

Antennen und Satellitenempfänger sind so anzubringen, dass sie von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht gesehen werden können. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn ein geordneter Empfang andernfalls nicht sichergestellt werden kann. In diesem Fall ist die Anzahl der Anlagen auf eine Anlage je Gebäude beschränkt.

## **10. ABFALL- / WERTSTOFFBEHÄLTER**

Standorte für Abfall- / Wertstoffsammelbehälter sind sofern vom Basteiwall / Marienwall einsehbar mit einem ausreichenden Sichtschutz durch Abpflanzung mit einer Pflanzenart aus der o.g. Pflanzliste (siehe Pkt. 8) zu versehen.

## **11. ABWEICHUNGEN**

Abweichungen von dieser Satzung – sofern diese im Satzungstext nicht ausdrücklich vorgesehen sind

– dürfen nur gestattet werden, wenn

- a) Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung erfordern, oder
- b) die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.