

# Stadt Selm



Bebauungsplan Nr. 88  
„Wohnen am Auenpark“ in Selm

Begründung zu den  
Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 89 Abs. 1 der Bauordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW Seite 421), in der zurzeit geltenden Fassung und in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96) in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung am 25.06.2020 folgende Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 88 „Wohnen am Auenpark“ als Satzung beschlossen:

Gebäude tragen insbesondere mit ihren Fassaden zum wirksamen Erscheinungsbild von öffentlichen Räumen bei. Das optische Zusammenspiel benachbarter Fassaden entscheidet hierbei über den Charakter und somit die Attraktivität eines Quartiers. Nur aufeinander abgestimmte oder gleiche Grundregeln ergeben zusammen ein harmonisches Stadtbild.

Die städtebauliche Grundidee zur Konzeption für das neue innerstädtische Quartier verfolgt das städtebauliche Ziel, die Struktur der angrenzenden Stadtbereiche aufzunehmen. Somit stellen Ausrichtung, Materialität und Farbe der angrenzenden Bebauungsstrukturen die Basis für die Gestaltungsvorgaben des Erweiterungsgebietes dar.

Um die Qualität der neuen Siedlungserweiterung zu gewährleisten, werden einige grundsätzliche Gestaltungsvorgaben zur zukünftigen Bebauung als Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Diese Festsetzungen sind darüber hinaus für die zukünftigen Bauherren und Bewohner eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Gestaltungsvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Selm „Wohnen am Auenpark“. Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus Anlage I der Gestaltungssatzung.

## **§ 2 Gestaltungsvorschriften**

### **1. Oberstes Geschoss**

#### **Festsetzung**

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 4 ist das oberste Geschoss auf der gesamten Länge an der der B 236 zugewandten Gebäudeseite, die in der gleichen Richtung wie die B 236 verläuft, um mindestens 0,5 m von der jeweils darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen.*

#### **Begründung**

Der Rücksprung des obersten Geschosses begrenzt den Höheneindruck der Gebäude. Da hier eine durchgehende Bebauung geplant und realistisch ist, ist es besonders wichtig, auf eine verträgliche Höhenentwicklung zu achten. Es soll eine repräsentative Stadtansicht an der gut frequentierten Einfallstraße Münsterlandstraße entwickelt werden, die sich in das Ortsbild einfügt und in einem ausgewogenen Verhältnis zu den baulichen Neuentwicklungen im Umfeld steht.

## 2. Dächer

### Festsetzung

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 – WA 6) sind nur Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 15° zulässig.*

### Begründung

Neben der Fassade als „Gesicht zur Straße“ bildet der Baukörper mit seinem Volumen, seiner Dachform, seiner Stellung zur Straße und seiner Höhe das wesentliche bauliche Gestaltungselement der Stadt. Neben dem Stellenwert der Dachformen für die Fernwirkung entscheidet die Dachneigung im Stadtbild über Harmonie oder Missklang der einzelnen Baukörper untereinander.

Das Wohngebiet soll eine moderne Anmutung erhalten und sich in den Geist der städtebaulichen Gesamtentwicklung der neuen Stadt am Wasser einfügen, daher ist mit Flach- und Pultdächern von 0 bis 15° eine für heutige Architektur angemessene Dachform vorgegeben.

## 3. Fassaden

### Festsetzung

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Fassaden von Gebäuden und Gebäudeteilen mindestens zu 20% in Ziegelmaterial auszuführen. Die Ziegelflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Dunkelrot, Rotbraun und Rotblau (Nr. 8002 bis 8017) zulässig. Die Fugen dürfen nur in Ziegelfarbe oder in Grau ausgeführt werden. Als Ziegelformate sind nur Dünn- (DF) und Normalformat (NF) zulässig.*

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 ist als Material für die Fassadenflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nicht entsprechend Absatz 1 mit Ziegelmaterial ausgeführt sind, mit Ausnahme der Öffnungen wie Türen, Fenster etc. Putz, Metall und Glas zulässig. Diese Putz-, Metall- und Glasflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016) und Hellgrau (RAL Nr. 7047 und 9018) zulässig.*

### Begründung

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilbereiche WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sollen Fassaden von Gebäuden und Gebäudeteilen durch eine differenzierte Oberfläche attraktiv gestaltet werden und dabei auch traditionelle und ortstypische Materialien aufnehmen. 20 % der Fläche – jeweils pro Fassade – müssen deshalb in Ziegelmaterial ausgeführt werden. Der vorgegebene Farbkanon ermöglicht eine individuelle Gestaltung und zugleich die Ausbildung einer wiedererkennbaren Identität. Die genannten Teilbereiche sind städtebaulich in ihrer Erscheinung besonders wirksam, da sie in den von den belebten öffentlichen Räumen der geplanten Stadtachse aber auch der wichtigen Ortseinfahrt Münsterlandstraße eingesehen werden. Daher ist ein gestalterisch und materiell hochwertiges Erscheinungsbild für die Qualität des Wohngebietes von großer Bedeutung, der mit der Festsetzung Rechnung getragen wird.

## 4. Technische und sonstige Aufbauten

### Festsetzung

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge sowie Anlagen zur regenerativen*

*Energiegewinnung die jeweilige tatsächliche First- bzw. Attikahöhe des Gebäudes nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.*

*Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzügen sind technische Aufbauten und Anlagen von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.*

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 darf die Grundfläche der technischen Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge insgesamt 15% der Grundfläche des obersten Geschosses nicht überschreiten.*

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 hinsichtlich der Gebäudehöhe sind einzuhalten.*

### **Begründung**

Der geplante Geschosswohnungsbau wird mindestens zum Teil mit Aufzügen und technischen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Damit diese und ggfs. weitere Anlagen und Einrichtungen nicht das Erscheinungsbild der Dachlandschaft stören, sind Festsetzungen zur Höhe, zur Lage und flächigen Ausdehnung solcher Aufbauten getroffen worden. Damit kann eine geordnete Dachflächengestaltung erfolgen, die für den städtebaulichen Gesamteindruck nur geringfügig in Erscheinung tritt. Die Ausnahme der Anlagen für regenerative Energiegewinnung dient dem Ziel, eine lokale, unabhängige und klimafreundliche Energiegewinnung zu unterstützen.

## **5. Nebenanlagen**

### **Festsetzung**

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 2, WA 3 und WA 6 sind im Bereich zwischen den im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzten Baulinien einschließlich deren Verlängerung und der mit S bezeichneten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ die Fassaden von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Holz oder Putz auszuführen. Die Ausführung ist entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016) und Hellgrau (RAL Nr. 7047 und 9018) zulässig. Für Holzfassaden ist auch der Naturton des jeweiligen Holzes zulässig.*

*Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind einzuhausen.*

### **Begründung**

Bauliche Nebenanlagen sollen immer hinter die gestalterische Wirkung der Hauptbaukörper zurücktreten. Die Errichtung dieser Anlagen mit ähnlicher Materialwahl und Farbgebung wie der Hauptbaukörper lässt diese aufgrund der untergeordneten Baumasse an städtebaulicher Wirkung verlieren. Infolgedessen steht eher eine städtebaulich gewünschte Ensemblewirkung im Vordergrund der Wahrnehmung. Daher werden entsprechende Materialvorgaben und Farben zur Gestaltung vorgeschrieben, die deren Erscheinungsbild in das Gesamtkonzept des Quartiers einbindet.

Neben der optischen Wirkung von Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätzen stehen deren sensorische Wahrnehmung sowie gesundheitliche Aspekte im Fokus der städtebaulichen Planung. Ihre Präsenzen im Siedlungsgefüge scheinen ungeeignet, die „Adresse“ des neuen Quartiers positiv zu beeinflussen. Daher wird vorgeschrieben, dass Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze einzuhausen sind.

## 6. Einfriedungen

### Festsetzung

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 sind in den mit IIIIIIIIIII bezeichneten Bereichen Einfriedungen nur als Mauer in Ziegelsichtmauerwerk mit einer maximalen Höhe von 0,6 m oder als Laubhecke mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig (s. Anlage II der Gestaltungssatzung: Zeichnerische Gestaltungsvorschriften).*

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 sind in den mit IIIIIIIIIII bezeichneten Bereichen Einfriedungen nur als transparente Einfriedungen (Stabgitterzäune, Maschendraht, Holzlattenzäune mit Lattenabständen von mindestens 10 cm o. ä.) in Kombination mit einer Laubhecke mit einer maximalen Höhe von 1,6 m oder nur als Laubhecke mit einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig. Dabei sind die in Satz 1 genannten transparenten Einfriedungen nur zur grundstückszugewandten Seite zulässig (s. Anlage II der Gestaltungssatzung: Zeichnerische Gestaltungsvorschriften).*

### Begründung

Die Festsetzung zu den Einfriedungen dienen in erster Linie dazu, den besonders durch Vorgärten geprägten öffentlichen Straßenraum einheitlich und qualitativ zu gestalten und damit einen Beitrag zu einem hochwertigen und attraktiven Wohnumfeld zu leisten. Daher sind Festsetzungen getroffen worden, die zum einen dem Bedürfnis nach Privatheit auf den eigenen Freiflächen nachkommen und zum anderen eine abgeschottete Wohnbebauung in der Erscheinung einer „gated community“ vermeiden.

Durch die Festsetzung zur Art und Gestaltung der Einfriedungen werden ortstypische Materialien aufgegriffen und attraktive und ökologisch wertvolle Bepflanzungen gefördert. Die Festsetzung der jeweiligen Höhen der Einfriedungen erfolgt differenziert nach Lage und Anbindung an die öffentlichen Räume.

## 7. Werbeanlagen

### 7.1 Werbeanlagen an Gebäuden

#### Festsetzung

*Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Je Gewerbebetrieb ist eine Werbeanlage zulässig.*

*Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,6 m, einer Tiefe von maximal 0,2 m und einer Größe von maximal 2,0 m<sup>2</sup> zulässig.*

*Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.*

*Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden.*

#### Begründung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in gewissem Umfang auch gewerbliche, freiberufliche Nutzungen, auch Einzelhandel und Gastronomie zulässig. Für den Teilbereich WA 4 sind auch Verwaltungsgebäude und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe möglich. Die gewerblichen Tätigkeiten und Betriebe haben ein berechtigtes Interesse an einer Außendarstellung. Durch die vorgegebenen Festsetzungen wird diesem Bedürfnis entsprochen. Mit

den Festsetzungen kann eine angemessene Werbe- und Informationswirkung erzielt werden, ohne einen störenden Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu entwickeln.

## **7.2 Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln**

### **Festsetzung**

*Fahnen, Standtransparente und freistehende Hinweistafeln sind unzulässig.*

### **Begründung**

Freistehende Werbeanlagen wie Fahnen, Standtransparente und Hinweistafeln sind unzulässig, um den zusammenhängenden Gesamteindruck der öffentlichen und privaten Freiräume nicht zu stören.

### **Hinweis:**

Das RAL-Farbbregister wird zusammen mit dieser Gestaltungssatzung bei der Stadt Selm, Amt für Stadtentwicklung und Bauen, Amtshaus Bork, Adenauerplatz 2, 59379 Selm während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## **§ 3 Inkrafttreten**

### **Festsetzung**

*Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.*

### **Begründung**

Die Festsetzung zum Inkrafttreten bestimmt den Zeitpunkt, im vorliegenden Fall den Tag nach der Bekanntmachung, wann die Satzung Rechtskraft erlangt.

Stadt Selm  
Der Bürgermeister

gez.  
Löhr  
Selm, den 25.06.2020