B e g r ü n d u n g

zur Gestaltungssatzung Nr. 3 gem. § 1o3 BauO NW der Stadt Wesel für einen Bereich im Ortsteil Flüren

---

Zu § 1)

Die Gestaltungssatzung erfaßt die Baugebiete der Bebauungspläne Nr. 2 F "An der Rheinstraße", Nr. 3 F "Flürener Feld" und Nr. 9 F "Tinnefeldskath", für die neue gestalterische Festsetzungen erforderlich sind.

Zu § 2)

Mit der festgesetzten Bauwerkslänge bis zu 11,5o m Bauwich wird einerseits die Möglichkeit geschaffen, zwei Fahrzeuge hintereinander aufzustellen und zum anderen die Beeinträchtigung der Nachbarschaft und der innenliegenden Gartenbereiche begrenzt.

Zu § 3)

Außenflächen von baulichen Anlagen in Verblendmauerwerk sind charakteristisch für das niederrheinische Landschaftsbild. Sowohl die Gewinnung des Rohmaterials als auch die Herstellung des Verblendsteines selbst erfolgt hier am Niederrhein. Verblendmauerwerk ist widerstandsfähig und witterungsbeständig und bleibt auch trotz der vorherrschenden Luftverschmutzung ansehnlich und sauber. Aus vorgenannten Gründen und in Anpassung an den überwiegend vorhandenen Bestand des Ortsteiles Flüren ist diese Materialwahl getroffen worden. Gliedernde Flächen in anderen Materialien sind zulässig, jedoch sollte der Anteil des Verblendmauerwerkes überwiegen.

Zu § 4)

1. Innerhalb der Gestaltungssatzung Nr. 3 ist die Bebaubarkeit entsprechend den Zielen der hier vorhandenen verbindlichen Bauleitplänen abgeschlossen. Die bestehenden ein-, zwei- und viergeschossigen Bebauungen mit Einzel- und Doppel- sowie in verstärktem Maße mit Reihenhäusern ist städtebaulich ausgewogen und fügt sich insgesamt mit seinen wechselnden Dachneigungen gut in das städtebauliche Gesamtbild ein. Es besteht somit keine Notwendigkeit oder Veranlassung, im Bezug auf die vorhandene Dachlandschaft im Gestaltungsbereich eine Änderung vorzunehmen.

   Es gilt nun, zukünftig den Gebietscharakter des Satzungsbereiches zu sichern. Aus diesem Grunde wurde die in der Gestaltungssatzung festgelegten Dachneigungen im überwiegenden Maße an die der vorhandenen

Bebauung angepaßt.

Dies trifft auch für die zusammenhängende eingeschossige Flachdachbebauung im Gestaltungsbereich "D" zu. Es handelt sich hier im wesentlichen um eine relativ verdichtete Reihenhausbebauung, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt, jedoch auf die flache Bedachung ausgerichtet ist. Geneigte Dächer wären hier nicht zu vertreten und würden die Belüftung und Belichtung negativ beeinträchtigen.

Für die vorhandenen viergeschossigen Flachdachgebäuden in den zwei kleineren Geltungsbereichen "D" sind ebenfalls keine geneigten Bedachungen festgesetzt. In Anbetracht der angrenzenden wenigergeschossigen Wohnbereiche wird eine optische Gebäudeerhöhung somit vermieden.

2. Die in den Gestaltungsbereichen "A" vorhandenen zweigeschossigen Reihenhäuser sind mit ihrer geschlossenen Form und vom einzelnen Baukörper her nicht geeignet, Drempel zu erhalten.

   Das derzeit vorhandene einheitliche Gesamtbild der einzelnen Hausreihen wäre dann aufgrund unterschiedlicher Bauwünsche der einzelnen Bauherren nicht mehr gewährleistet. Darüber hinaus würden die vorhandenen Proportionen gestört werden. Das gleiche trifft auch für die vorhandene Flachdachbebauung in den Gestaltungsbereichen "D" zu. Es gilt hier zu vermeiden, daß bei evtl. undichten Dächern die Außenwände (Drempel) erhöht und neue Dächer über die Altdächer errichtet werden.

   Mit der maßlichen Festlegung der Unterkante der Dachrinne bzw. des Kastengesimses bezogen auf den Dachgeschoßfußboden sollen bei geneigten Dächern überhöhte Drempel bezw. gestelzte Baukörperformen vermieden werden, die sich negativ auf das städtebauliche Gesamtbild auswirken. Die festgelegte Bemaßung erfolgt in Anpassung an die örtliche Gegebenheit.

3. Ähnliches gilt für die Begrenzung der Blendenhöhe beim Kastengesims. Mit der höchstzulässigen Höhe von 50 cm ist annähernd sichergestellt, daß die Proportionen gewahrt bleiben und dennoch ausreichender architektonischer Spielraum vorhanden ist.

4. Bei flacher geneigten Dächern als 35° bildet sich dieDachgaube nach außen unschön aus und wirkt auf die Dachfläche überladend und erdrückend. Bei ab 35° geneigten Dächern und mit der Festsetzung,

die höchstzulässige Dachgaubenbreite auf 5o v.H. der zugehörigen Traufenlänge zu beschränken, besteht die Möglichkeit, zu dem guten und ausgewogenen Verhältnis zwischen Dachform, Dachfläche und Dachgauben zu kommen.

Zu § 5)

Einfriedigungen dienen dem Zweck der Abgrenzung und des Schutzes von Eigentum. Sie sollen aber nicht einengend und erdrückend wirken, sondern transparent und locker sein und dazu beitragen, das Wohnumfeld freundlicher zu gestalten. Höhe und Materialien sollen aufeinander abgestimmt sein und sich harmonisch in das Straßenbild einfügen. Aus vorgenannten städtebaulichen Gründen wurde deshalb in dem Text der Gestaltungssatzung festgelegt, daß massive Einfriedigungen, außer Sockelmauern, bis zu o,2o m Höhe in Mauerwerk und Beton sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Riedmatten o. dgl. unzulässig sind.

Bei Wohngrundstücken sollen die Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und die seitlichen Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten die Höhe von o,8o m nicht überschreiten. Diese Höhe stellt eine Abgrenzung dar, ist aber überschaubar und der Sichtkontakt zum Wohnumfeld bleibt erhalten.

Darüber hinaus werden die Vorgartenflächen optisch mit in den Straßenraum einbezogen. Um die seitlichen (anschl. Vorgärten) und rückwärtigen Grundstücksbereiche von den Nachbargrundstücken in wirksamer Weise zu trennen, sind hier Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Es kann davon ausgegangen werden, daß diese Höhe wegen des Abstandes zur Straße auf das Gesamtstraßenbild keinen Einfluß nimmt und die angestrebte Transparenz nicht gemindert wird.

Zu § 6)

Damit das Straßenbild durch die großen und wenig attrativen Müllcontainer und Müllbehälter nicht verunstaltet wird, sind sie in einem Mindestabstand von 3,oo m zur Straßenbegrenzungslinie aufzustellen und ausreichend einzugrünen, so daß sie sich harmonisch in das Straßenbild einfügen.

Aufgestellt:
Wesel, den 12.1o.1983 Planungsamt der Stadt Wesel

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 29.11.1983

STADT WESEL

(Rohde)