B e g r ü n d u n g

zur Gestaltungssatzung Nr. 4 gem. § 1o3 BauO NW der Stadt Wesel für einen Bereich im Ortsteil Flüren

---

Zu § 1)

Die Gestaltungssatzung erfaßt die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 122 "Kleinherberskath", für die neue gestalterische Festsetzungen erforderlich sind.

Zu § 2)

Mit der festgesetzten Bauwerkslänge bis zu 11,5o m im Bauwich wird einerseits die Möglichkeit geschaffen, zwei Fahrzeuge hintereinander abzustellen 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. Die Bebaubarkeit ist innerhalb der Gestaltungssatzung Nr. 4 entsprechend der Zielsetzung des hier vorhandenen Bauleitplanes im wesentlichen abgeschlossen und fügt sich in das städtebauliche Gesamtbild gut ein. Somit gilt es, die vorhandene städtebauliche Einheit im wesentlichen zu erhalten und zu sichern. Aus vorgenannten Gründen wurde die in der Gestaltungssatzung festgelegten Dachneigungen im überwiegenden Maße an die vorhandene Bebauung angepaßt.

   Lediglich den Eigentümern der vorhandenen 6 eingeschossigen Flachdachdoppelhäusern im kleineren Geltungsbereich "F" wird die Möglichkeit gegeben -auch zur besseren Anpassung an die westlich, südlich und östlich angrenzenden geneigten Dächern eingeschossiger Baukörper-, im

Gesamtbildes ist hierbei jedoch Bedingung, daß zumindest jeweils ein Doppelhaus zum gleichen Zeitpunkt mit entsprechenden Dächern ausgebildet wird, andernfalls muß der derzeitige Flachdachbestand bestehen bleiben. Für die möglichen Walmdächer im Gestaltungsbereich "F" ist eine Hauptdachneigung von 30° ausgewiesen. Gleichzeitig muß hier auf Drempel verzichtet werden. Vorgenannte Festsetzungen gewährleisten unauffällige Gebäudehöhen, die auch Nachbarn angrenzender Bereiche zugemutet werden können.

2. Mit der maßlichen Festlegung der Unterkante der Dachrinne bzw. des Kastengesimses bezogen auf den Dachgeschoßfußboden sollen bei geneigten Dächern überhöhte Drempel bzw. 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 5o 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 die Dachgaube nach außen unschön aus und wirkt auf die Außenfläche überladend und erdrückend. Bei ab 35° geneigten Dächern und mit der Festsetzung, die höchstzulässige Dachgaubenbreite von 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 den Texten 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

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 die 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 attraktiven 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

STADT WESEL
23

Planungsamt der Stadt Wesel

(Rohde)
Städt. Bauoberamtsrat

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 29. Nov. 1983