Gestaltung des Baugebietes „Königskamp“

Everswinkel

Der freundliche Winkel
im Münsterland.

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Rheda-Wiedenbrück

Plankonzept

Vorentwurf März 2009

Plankonzept

Entwurf Mai 2009

Bauabschnitte

Gesamtgröße Rahmenplan ca. 4,8 ha

Zahl der Bauplätze

Bauabschnitt I:	ca. 38
Bauabschnitt II:	ca. 26
Insgesamt	ca. 64

Zentrale Elemente zur Gestaltung eines Baugebietes

Leitbild: „Einheit in der Vielfalt“

Kernaufgabe: Klare Definition der gestalterischen Grundelemente

Städtebauliche Festsetzungen:

- Städtebauliche Struktur
- Höhenentwicklung
- Gestaltung des öffentlichen Raums/Grünordnung

Gestaltungsfestsetzungen:

- Fassadengestaltung
- Dachlandschaft
- Einfriedungen

Grundsätzliche Möglichkeiten

1. *Enge* Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan

2. *Weite* Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan

3. *Weite* Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan in Kombination *mit* Bauberatung und Abstimmung

Vorschläge für zentrale städtebauliche Festsetzungen

Grundlegende Festsetzungen

WA1 II ED
GRZ 0,4
THmax 4,2 m
FHmax 9,5 m
SD 42-45°

WA2 II ED
GRZ 0,4
THmax 5 m
FHmax 9,5 m
SD 42-45°
PD 7-12°

WA3 (II) O
GRZ 0,4
TH 5,5 m-6,2 m
FHmax 11,5 m
SD 35-40°

Gestaltung des Straßenraums:

- Baumzeilen im Straßenraum
- Offene Regenwasserführung?

Zentraler Grünzug:

- Grünfläche als Parkanlage

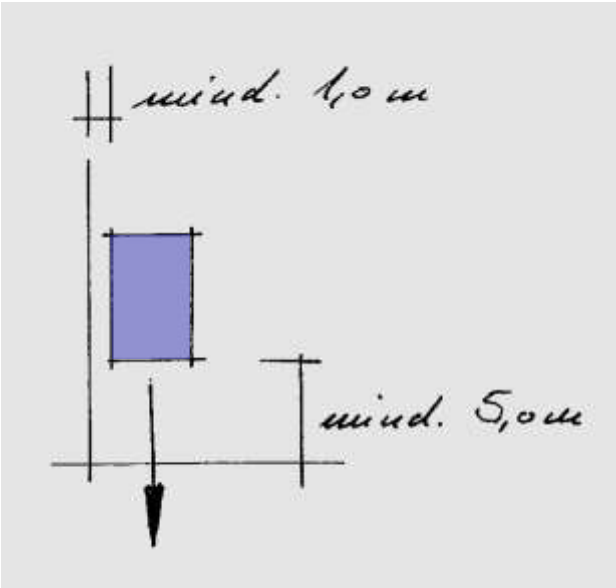
Ortsrandeingrünung:

- Öffentlicher Grünstreifen *oder*
- Eingrünung auf privaten Grundstücken (Pflanzgut stellen?)

Sonstige Festsetzungen für Bauherren: u.E. nicht sinnvoll

Garagen und Carports:

- Mindestens einen Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Seitlich und rückwärtig mindestens 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
- Abstandsfläche ist zu begrünen



Vorschläge für Gestaltungsfestsetzungen

Gestaltung der Außenwände:

- Außenwandflächen nur als Sicht-/Verblendmauerwerk in roten bis „rotbunten“ Farben
- Für untergeordnete Teilflächen und Bauteile maximal 30 % Wandflächenanteil mit anderen Materialien zulässig

Ergänzend möglich:

- Als Fassadenmaterial zusätzlich heller Putz zulässig

Dachform und Dachneigung

- Satteldächer,
  Dachneigung: 42-45°
- Dachabwalmungen sind unzulässig
- In einer Teilfläche Pultdächer,
  Dachneigung 7-12°

Ergänzend möglich:

- Pultdächer im gesamten Plangebiet zulässig
- Dachneigung für Satteldächer weiter fassen, z.B. 38-45°

Dacheindeckung:

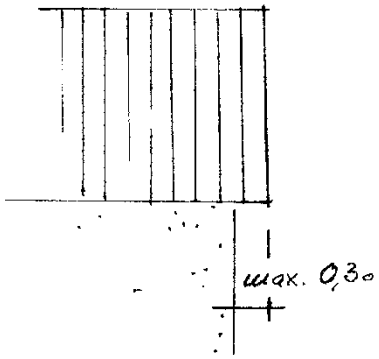
- Nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben zulässig
- Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen ausdrücklich zulässig

Ergänzend möglich:

- Zusätzlich Betondachsteine oder Tonziegel in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig

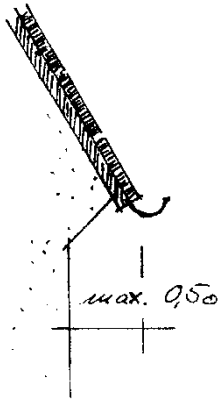
Dachüberstand:

Zulässiger Dachüberstand für Traufe und Ortgang ist auf 0,3 m begrenzt



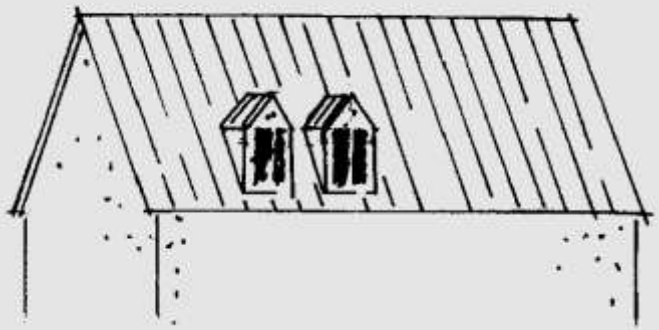
Alternative:

Zulässiger Dachüberstand für Traufe und Ortgang ist auf 0,5 m begrenzt



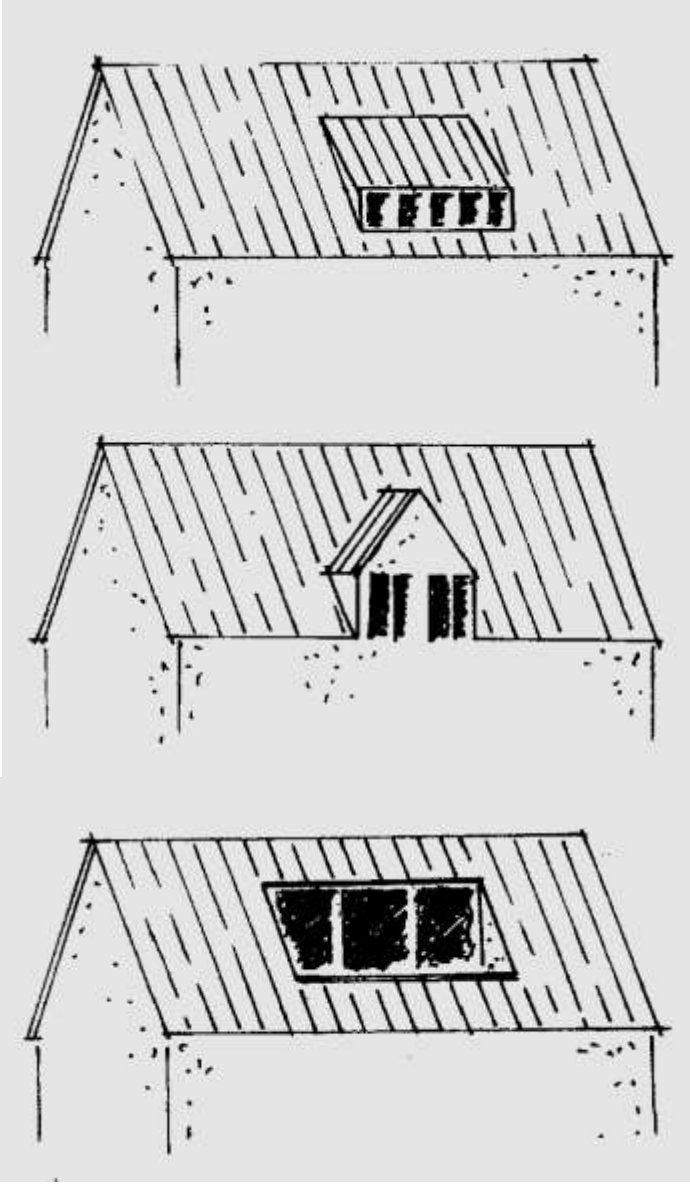
Dachaufbauten/ Gauben:

- Erst ab 35° Dachneigung zulässig
- Im Spitzbodenbereich unzulässig
- Gauben nur als Einzelfenstergaube mit Giebeldachhäuschen oder als Schleppgauben
- Summe aller Dachaufbauten und Gauben max. 50% der gesamten Fassadebreite
- Mehrere Gauben in einer Dachfläche sind in gleicher Anordnung, Höhe, Form, Farbe und Material auszuführen



Dachaufbauten/ Gauben:

- Vom Ortgang ist ein Abstand von mind.1,5 m einzuhalten
- Firstoberkante von Nebendächern mind. 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes
- Gaubenseitenwände müssen immer senkrecht stehen
- Dacheinschnitte und Dachloggien sind unzulässig



Einfriedungen:

- Zu öffentlichen Verkehrs-/ Grünflächen und zur freien Landschaft nur heckenartig mit heimischen Laubgehölzen oder als Trockenmauer
- Mindestens 0,5 m von öffentlichen Flächen abgesetzt
- Zur Garteninnenseite oder in mehr-reihigen Hecken Kombinationen mit Zäunen in max. gleicher Höhe möglich
- Feste Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,25 m
- Zwischen den Baugrundstücken Mauern und Sichtschutzelemente auf max. 1/3 der Grenze zulässig