



Kamp-Lintfort
Hochschulstadt



WOHNEN AM WANDELWEG

GESTALTUNGSHANDBUCH

Unser Anliegen – Ihre Mitarbeit

Die Stadt Kamp-Lintfort ist bestrebt, die Nachfrage nach attraktiven und individuellen Wohngebieten stetig zu decken. Die ehemaligen Sportanlagen an Konrad- und Bertastraße bieten dafür beste Voraussetzungen. Aufgrund der zentralen Lage ist die Innenstadt mit ihren Geschäften, Ärzten und Dienstleistungen schnell und fußläufig erreichbar. Gleichwohl ist das Wohngebiet in Nachbarschaft zum Pappelsee, zur Großen Goorley und zum neuen Zechenpark ruhig und grün gelegen. Besonderes Anliegen der Stadt Kamp-Lintfort ist es, dass sich diese Qualität auch im Erscheinungsbild des Wohngebietes widerspiegelt.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde für das Wohngebiet am Wandelweg ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches sowohl unterschiedlichen Wohnvorstellungen gerecht wird als auch ein harmonisches Siedlungsbild sicherstellt. Ein gestalterischer Rahmen soll für eine ruhige und zusammengehörende Erscheinung sorgen. Doch das ist nur der erste Schritt. Damit tatsächlich ein Wohngebiet aus einem Guss entsteht, sind wir auf Ihre Mitarbeit angewiesen. Natürlich soll das eigene Haus innen wie außen den persönlichen Ansprüchen entsprechen. Der Blick über den Gartenzaun zeigt jedoch, dass die Vorstellungen der Nachbarn oft andere sind als die eigenen. Eine zu große Vielfalt an Formen, Farben und Materialien kann dann das Erscheinungsbild eines Wohngebietes beeinträchtigen.

Aus diesem Grund wurden die Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts als Vorgaben in den Bebauungsplan „Wohngebiet Konradstraße / Bertastraße“ überführt. **Das Gestaltungshandbuch in Ihren Händen fasst die relevanten Regelungen übersichtlich und verständlich zusammen, um Ihnen den Umgang damit zu erleichtern.** Wir möchten Ihnen erläutern, welche Grundgedanken hinter den jeweiligen Vorschriften stehen und wie aus dem Zusammenspiel von Dach, Fassade und Vorgarten ein in sich stimmiges und attraktives Neubaugebiet entstehen kann. **Zugleich bietet das Handbuch weitere Informationen zu verschiedenen Themen, die für den Bau Ihres Wohnhauses wichtig sein könnten.**

Gemeinsam mit Ihnen, den Bauinteressenten, Architekten und Investoren möchten wir versuchen, die angestrebten stadträumlichen und architektonischen Qualitäten des neuen Wohngebietes umzusetzen. Gern stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung für Ihre Fragen, aber auch bei Anregungen und Verbesserungsvorschlägen zur Verfügung.



*Bürgermeister
Prof. Dr. Christoph Landscheidt*

EINFÜHRUNG

Wohnen am Wandelweg	1
Das Gestaltungskonzept	2
Festsetzungen und Vorschriften	4
Inhalt und Aufbau des Gestaltungshandbuchs	5

A LAGE UND HÖHE DES GEBÄUDES

Überbaubaren Grundstücksfläche	6
Bauweise	7
Höhe der Gebäude	7
Höhe der Baugrundstücke	9
Dach: Form und Neigung	10

B GESTALTUNG VON DÄCHERN UND FASSADEN

Dach: Farbe und Material	13
Fassade: Farbe und Material	14

C GARAGEN, NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

Garagen, Carports und Stellplätze	16
Gestaltung von Terrassen	17
Vorgartengestaltung	18
Geländewall und Große Goorley	19
Seitliche Grundstücksgrenzen	21

D SONSTIGE INFORMATIONEN

Baugrundbedingungen	22
Entwässerung	22
Grundwasser	23

ANLAGEN

Übersichtspläne	24
Ansprechpartner der Stadtverwaltung	25
Farbskala	26

EINFÜHRUNG

Wohnen am Wandelweg

Mit dem neuen Wohngebiet am Wandelweg entwickelt die Stadt in zentraler und dennoch ruhiger Lage ein neues Wohngebiet. Auf den rund 3 ha großen ehemaligen Sportplätzen an der Konrad- und Bertastraße entstehen insgesamt 33 Einfamilienhäuser verschiedenen Typs sowie fünf Mehrfamilienhäuser. Ziel der Planung ist es, attraktive und bedarfsgerechte Wohnformen zu ermöglichen, die einen nachhaltigen Bestand des Wohngebietes sicherstellen.

Die Flächen liegen am westlichen Rand der Innenstadt eingebettet zwischen historischem Wohnungsbau und moderner Architektur. Entlang der Konradstraße und in der Beamtiensiedlung prägen vor allem die imposanten Zechenwohnhäuser das Straßenbild. Mit der Hauptfeuerwache an der Eyller Straße sowie dem Panoramabad Pappelsee finden sich im direkten Umfeld aber auch funktionale Zweckbauten im zeitgemäßen Stil.



Fläche des Baugebietes an der Goorley aus der Luft

Angesichts der hochwertigen Lage und des prägnanten Umfeldes wurden seit Beginn des Planungsprozesses an das neue Wohngebiet hohe städtebauliche und gestalterische Anforderungen gestellt. Ziel der Stadt Kamp-Lintfort ist es, ein neues Wohngebiet zu entwickeln, welches der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen und Baustilen gerecht wird. Die neuen Gebäude sollen sich zugleich in den umgebenden Stadtraum einfügen sowie als zusammengehöriges Wohngebiet erkennbar sein.

Durch aufeinander abgestimmte gemeinsame Regeln etwa zur Höhe und Position des Gebäudes, zur Gestaltung von Fassaden und Dächern sowie der Vorgartenbereich sollen beide Teile des Wohngebietes zu einem harmonischen Gesamtbild zusammengefügt werden.

**Ruhiges Wohngebiet
in zentraler Lage**

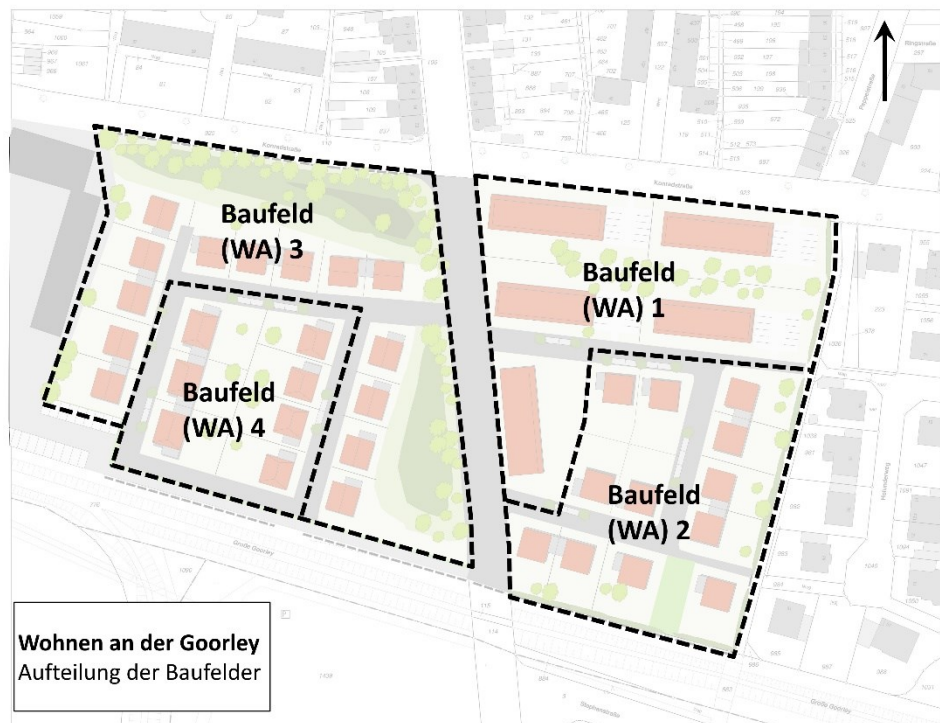
**Ein harmonisches
Gesamtbild**

Das Gestaltungskonzept

Zur Umsetzung der Ziele wurde für das neue Wohngebiet ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses sieht auf den durch die Bertastraße getrennten Sportplätzen zwei unterschiedliche städtebauliche Figuren vor. Der östliche Bereich markiert das Gesicht des Wohngebietes und zeichnet sich durch eine höhere und dichtere Bebauung aus, die auf die alten Zechenwohnhäuser an der Konradstraße Bezug nimmt. Der westliche Bereich hingegen liegt versteckt hinter einem grünen Geländewall mit Bäumen und Sträuchern.

Gestalterische Gemeinsamkeiten

Zwischen den Gebietsteilen sowie dem umgebenden Stadtraum soll ein wahrnehmbarer Zusammenhang hergestellt werden. Dazu wurde zusätzlich ein Gestaltungskonzept entwickelt. Orientiert an den Materialien und Farben der Bestandsgebäude entlang der Konrad- und Bertastraße sieht das Konzept einen einheitlichen Rahmen der Architektur- und Formensprache aus dunklem Dach, roter Klinker- und heller Putzfassade vor. Hierbei wurde darauf geachtet, wenige und umsetzbare Regeln zu treffen. Die Vorgaben entsprechen dem, was ein großer Teil der Bauinteressenten bereits aus eigenem Wunsch realisieren würde.



Gestaltungs- und Aufteilungsplan „Wohnen am Wandelweg“

Ein Wohngebiet für alle

Um den unterschiedlichen Wohnraumbedarfen und Gebäudetypen zu entsprechen, wurde das Gebiet in insgesamt vier Baufelder (WA 1 – 4) aufgeteilt. Je nach Baufeld sind dort entweder Mehrfamilienhäusern, Stadtvillen, klassische Einfamilienhäuser oder Bungalows zulässig. Die Verteilung der verschiedenen Gebäudetypen auf bestimmte Bereiche sorgt für ein harmonisches Straßenbild.

Im Baufeld 1 soll durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit flachem Dach die an der Konradstraße vorhandene Dichte aufgenommen und in zeitgemäßer Form weitergeführt werden. Parallel zur Konradstraße ist ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich. Es bildet sich so eine städtebauliche Adresse am Eingang des neuen Wohngebietes. Die Gebäude passen sich durch roten Klinker und weißen Putz dem umgebenden Bestand an.



Geschosswohnungen

Im Baufeld 2 schaffen zweigeschossige Gebäude mit flachem und flach geneigtem Dach einen abgestuften Übergang zwischen der Konradstraße und den Gebäuden am Holunderweg. Hier können zum Beispiel Stadtvillen errichtet werden. Auf zwei Etagen sind großzügige Wohnflächen möglich. Roter Klinker und weißer Putz dienen als verbindendes Element zwischen den einzelnen Gebietsteilen.



Stadtvillen

Im Baufeld 3 bildet der baumbestandene Geländewall ein grünes Pendant zum gegenüberliegenden Geschosswohnungsbau. Dahinter finden sich klassische anderthalbgeschossige Wohngebäude mit rotem Klinker und hellem Putz sowie Sattel- und Walmdach. Ein ausgebautetes Dachgeschoss sorgt für ausreichend Wohnraum. Durch die „versteckte“ Lage am Wall entsteht eine individuelle Adresse.



Klassische
Einfamilienhäuser

Das Baufeld 4 umfasst die innenliegenden Grundstücke im westlichen Bereich, welche angemessen und großzügig geschnitten sind. Sie bieten ausreichend Raum für Bungalows mit Flach-, Sattel- oder Walmdach. Die Vorstellung vom Wohnen auf einer Ebene kann hier umgesetzt werden. Roter Klinker und weißer Putz schaffen auch hier einen gemeinsamen Bezug zu den anderen Baufeldern.



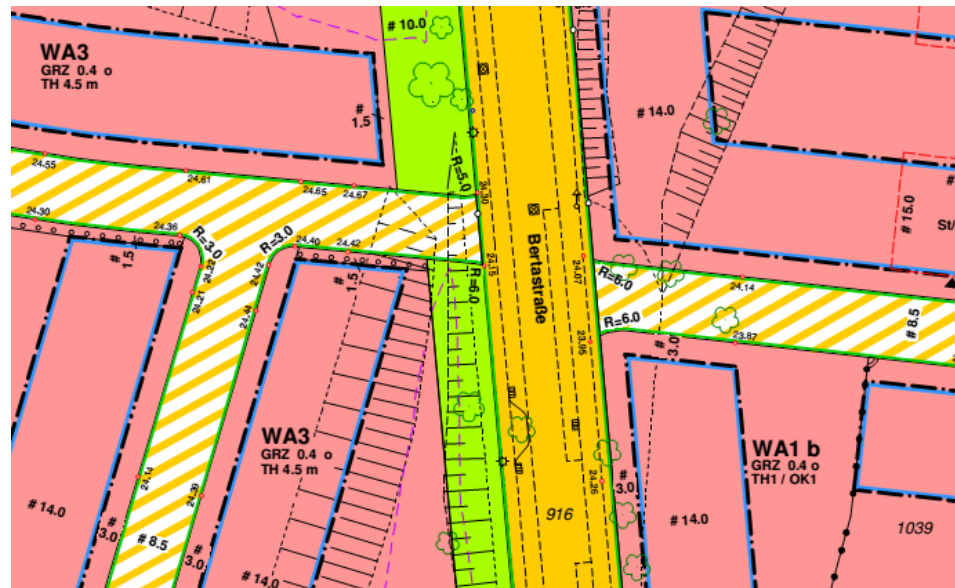
Bungalows

Festsetzungen und Vorschriften

Bebauungsplan STA 156

Die im Gestaltungskonzept entwickelten städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben wurden mit Aufstellung des Bebauungsplanes STA 156 „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße“ zu geltendem Recht. Sie wurden entweder als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) oder als örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in den Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplan wurde am 29. März 2018 bekanntgemacht und ist seitdem rechtskräftig.

Für das Baufeld 1 (Mehrfamilienhäuser) wurden der Bebauungsplan mit Datum vom 20.12.2018 zudem nochmals geändert. Um den heutigen Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen gerecht zu werden, wurde u.a. die zulässige Gebäudetiefe um 2 m erweitert und ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan STA 156

Festsetzungen

Die Festsetzungen und Bauvorschriften des Bebauungsplanes gelten unmittelbar für jeden. Wer fahrlässig oder vorsätzlich gegen örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einem Bußgeld belegt werden. Besonders schwerwiegende Verstöße können sogar eine Rückbauverfügung des jeweiligen Gebäudeteils nach sich ziehen.

Abweichungen und Befreiungen

Daneben können im Einzelfall und wenn das städtebauliche Konzept dadurch in seinen Grundzügen nicht beeinflusst wird, auch Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften bzw. Befreiungen von den Festsetzungen zugelassen werden. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn die Einhaltung der Vorgaben dem Bauherrn oder der Bauherrin nicht oder nur unter unverhältnismäßig großer Anstrengung möglich ist. Allein wirtschaftliche oder persönliche Interessen sind kein Anlass für eine Abweichung oder Befreiung.

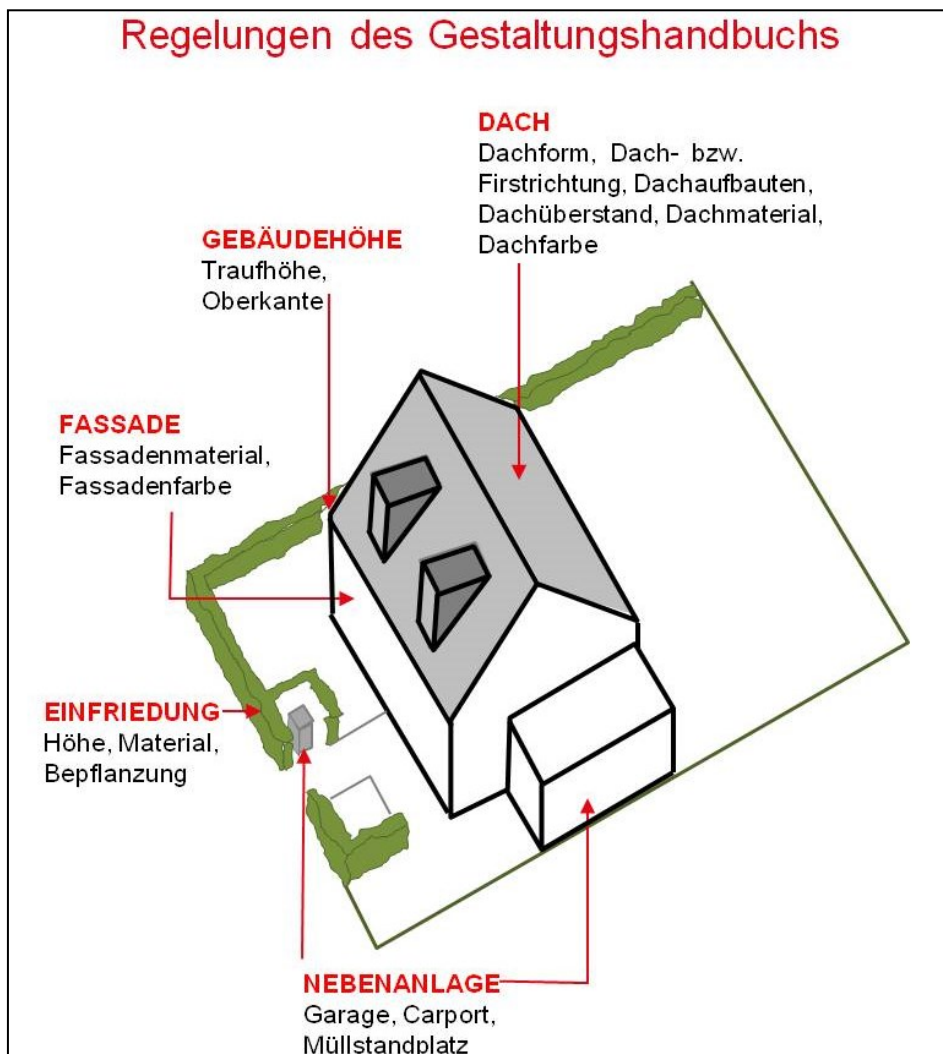
Inhalt und Aufbau des Gestaltungshandbuchs

Das Gestaltungshandbuch erläutert die gestalterischen und bautechnischen Regelungen und die dahinterstehenden Ziele. Es ist in mehrere Abschnitte gegliedert. Im **Abschnitt A** erfahren Sie, in welcher Größe und Form und an welcher Stelle Sie Ihr Wohnhaus errichten dürfen. Der **Abschnitt B** befasst sich mit der Gestaltung von Fassaden und Dächern. Im **Abschnitt C** erhalten Sie Informationen zu Garagen, Nebenanlagen und Freiflächen. Zuletzt finden Sie im **Abschnitt D** weitere Informationen rund um den Bau Ihres Wohnhauses.

Am Ende der jeweiligen Erläuterungen sind die entsprechenden Regelung nochmals im Wortlaut farbig hinterlegt. Fotos und Skizzen tragen zugleich zum besseren Verständnis der Inhalte bei. Mittels eines Pfeils (→) wird zudem auf weitergehende Regeln verwiesen. Dies soll Ihnen die Suche nach bestimmten Themen erleichtern. Am Ende des Handbuchs finden Sie einen Übersichtsplan, Referenzbilder sowie eine Liste der Ansprechpartner für alle Fragen rund um Ihr Grundstück und den Bau Ihres Hauses.

Inhalt und Aufbau des Handbuchs

Was wird geregelt?



Diese Elemente finden sich im Gestaltungshandbuch wieder

A LAGE, FORM UND HÖHE DES GEBÄUDES

Welche Höhe darf das Gebäude haben? Welche Form hat das Dach? Und wo auf dem Grundstück darf das Gebäude stehen? Diese und weitere Fragen werden im nachfolgenden Abschnitt erläutert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Grundflächenzahl von 0,4

Die Fläche des Grundstücks, welche überbaut werden darf, wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der so genannten überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt. Die Grundflächenzahl, oder auch GRZ, ist mit 0,4 vorgegeben. Das bedeutet, dass das Wohnhaus maximal 40% der Grundstücksfläche einnehmen darf. Dabei sind auch Balkone und Terrassen mitzurechnen. Bei einem Grundstück von 400 m² darf also eine Grundfläche von 160 m² nicht überschritten werden. Durch Zufahrten, Wege, Garagen und sonstigen Nebenanlagen dürfen zusätzlich nochmals 20% der Grundstücksfläche überbaut werden.

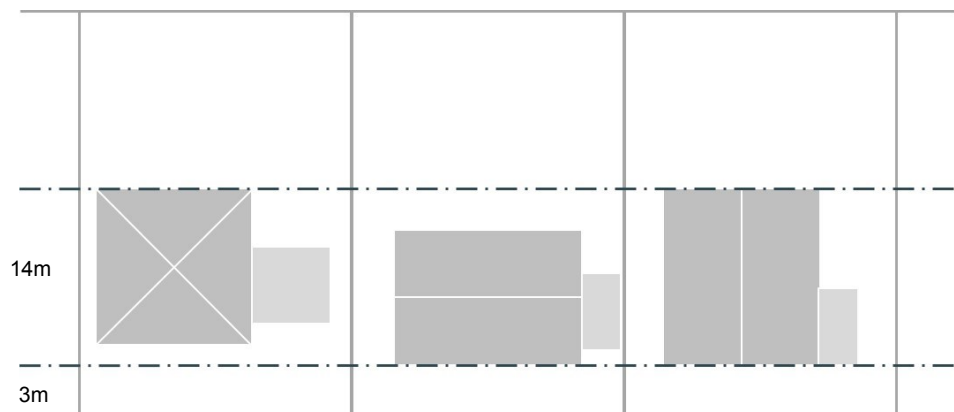
Festsetzung:
Im gesamten Baugebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Baugrenzen

Die Lage des Wohnhauses auf dem Grundstück wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Diese sind durch Baugrenzen als blaue Linien zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Im gesamten Wohngebiet sind die vorderen 3 m als → *Vorgarten* von Bebauung, auch von → *Garagen, Carports und Stellplätze* oder sonstigen Nebenanlagen freizuhalten. Dadurch wird ein aufgelockerter Charakter des Wohngebietes erreicht. Dahinter schließt sich in allen Baufeldern ein 14 m tiefes Baufeld an, innerhalb dessen das Wohnhaus und sonstige Anlagen errichtet werden dürfen.

Festsetzung:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt

Die Ausrichtung und Positionierung des Wohnhauses innerhalb der Baugrenzen steht Ihnen derweil frei.



Zulässige Lage und Ausrichtung des Wohnhauses auf dem Grundstück

Bauweise

Das gesamte Wohngebiet soll sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden auszeichnen. Es werden dadurch die bereits am Hohlenderweg und in der Beamtensiedlung bestehenden Strukturen weitergeführt. Im Bebauungsplan ist dazu eine sogenannte offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass das Wohnhaus mit Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden muss. Die Größe des Abstands ist abhängig von der Gebäudehöhe und beträgt mindestens drei Meter. Innerhalb der Abstandsflächen dürfen Nebenanlagen, wie z.B. → *Garagen, Carports und Stellplätze* errichtet werden.

Im Baufeld 1 soll darüber hinaus die an der Konradstraße vorhandene bauliche Struktur aufgenommen und weitergeführt werden. Um dies zu erreichen, sind dort nur Gebäude ab einer Länge von mindestens 30 m zulässig.

**Eine lockere
Baustruktur**

Festsetzung:

Im gesamten Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 sind nur Gebäude mit einer Länge von mindestens 30 m zulässig.

Höhe der Gebäude

Die Erscheinung des Straßenbilds wird im Wesentlichen durch die Höhe der Gebäude bestimmt. Eine einheitliche Höhe sorgt für eine durchlaufende ruhige Raumkante und setzt die Gebäude zueinander in Verbindung. Um den unterschiedlichen Wohnvorstellungen nachzukommen, sind je nach Baufeld unterschiedliche Gebäudehöhen zulässig. Die zulässigen Höhen sind zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

Bezugspunkt aller Höhen im Wohngebiet ist dabei die Höhe der vor dem Grundstück liegenden Erschließungsstraße. Die Höhen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen oder im Tiefbauamt der Stadt Kamp-Lintfort zu erfragen. Sollte die Straße vor dem Grundstück ein Gefälle aufweisen, ist ein Mittelwert als Bezugspunkt zu bilden. Liegt das Gebäude etwa parallel zu einer Höhe der Verkehrsfläche zwischen 24,5 m und 24,8 m, gilt als Bezugspunkt eine Höhe von 24,65 m.

**Einheitliche
Gebäudehöhe**

Höhenbezugspunkt

Festsetzung:

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem jeweiligen Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen Nr. 4405 900 316 an der Friedrich-Heinrich-Allee.

Im Baufeld 1 sollen dreigeschossige Gebäude mit Flachdach den Auftakt zum Wohngebiet bilden und die Dichte der Konradstraße weiterführen. Die Höhe der Gebäude ist dazu auf 9 m bis 9,5 m festgesetzt. Die Abweichung von 0,5 m bietet einen individuellen Spielraum, ohne das städtebauliche Bild zu stören. Zusätzlich ist parallel zur Konradstraße die Errichtung eines zurückgesetzten Staffelgeschosses bis zu einer Höhe von maximal 12,5 m möglich. Auf dem Baugrundstück an der Bertastraße ist ein viertes Staffelgeschoss ausgeschlossen. Dafür

**Mehrfamilienhaus
mit Staffelgeschoss**

können hier aber neben Flachdächern auch Pultdächer oder Sattel-, Walm- und Zeldächer errichtet werden (→ *Dach: Form und Neigung*). Darüber hinaus dürfen technische Anlagen, wie etwa Aufzugschächte, die Gebäudehöhe ausnahmsweise überschreiten, jedoch maximal um bis zu einem Meter.

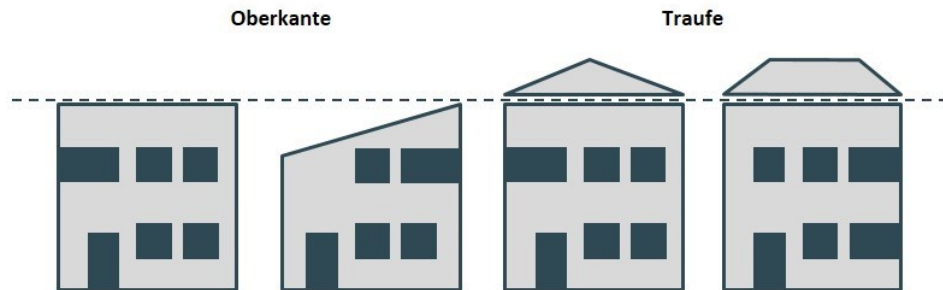
Festsetzung:
 Im WA 1 ist bei Flach- und Pultdächern eine Oberkante und bei Sattel-, Walm- und Zeldächern eine Traufhöhe von 9 m bis 9,5 m zulässig. Die im WA 1 festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch technische Aufbauten um bis 1 m überschritten werden. Parallel zur Konradstraße darf die maximale Oberkante von 9,5 m durch ein oberstes Geschoss um maximal 3 m überschritten werden, wenn das Geschoss kein Vollgeschoss ist und gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückspringt (sogenanntes Staffelgeschoss).

Zweigeschossige Stadtvillen

Im Baufeld 2 wird die Gebäudehöhe auf 6 m bis 6,5 m begrenzt. Es sind somit zwei Vollgeschosse möglich. Die Angabe bezieht sich bei Flach- und Pultdächern auf die Oberkante und bei Sattel-, Walm- und Zeldächern auf die Traufhöhe (→ *Dach: Form und Neigung*). Durch die Vorgabe wird ein baulicher Übergang zwischen den Mehrfamilienhäusern und dem Holunderweg geschaffen. Innerhalb des Baufeldes sorgt die einheitliche Höhe für ein ruhiges Erscheinungsbild.

Festsetzung:
 Im WA 2 ist bei Flach- und Pultdächern eine Oberkante und bei Sattel-, Walm- und Zeldächern eine Traufhöhe von 6 m bis 6,5 m zulässig.

Gemeinsame Höhe trotz verschiedener Dachform



Wahrnehmbare einheitliche Gebäudehöhe bei unterschiedlicher Dachform

Klassische Einfamilienhäuser

Um auch **im Baufeld 3** eine angenehme Ruhe im Straßenbild zu erzielen, wird eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgelegt. Bei klassischen Einfamilienhäusern wird insbesondere die Traufe des Daches als prägendes Element wahrgenommen. Es ist bei dieser Höhe ein ausreichend hoher Drempel für die Nutzung des Obergeschosses vorhanden. In Kombination mit der → *Dachform* liegt auch der First des Daches auf annähernd gleicher Höhe.

Festsetzung:
 Im WA 3 ist eine Traufhöhe von maximal 4,5 m zulässig.

Im Baufeld 4 entstehen Bungalows. Der Wohnraum wird hier allein auf Ebene des Erdgeschosses untergebracht. Der Dachraum steht lediglich als Nutzfläche zur Verfügung. Ein erhöhter Drempel ist dabei nicht erforderlich. Die Oberkante bzw. Traufhöhe wird daher auf das Maß von 4 m begrenzt.

Bungalows

Festsetzung:

Im WA 4 ist bei Flachdächern eine Oberkante und bei Sattel- und Walmdächern eine Traufhöhe von 4 m zulässig.

Höhe der Baugrundstücke

Um ein ruhiges Straßenbild zu erzielen bedarf es auch einer einheitlichen Höhe der Baugrundstücke selbst. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Sportanlage und der erforderlichen Höhen der neuen Erschließungsstraßen können die Baugrundstücke jedoch bis zu einem Meter Niveauunterschied aufweisen. Unter dieser Voraussetzung ist das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Gebäudehöhe nicht gewährleistet. Die Baugrundstücke sind daher durch Aufschüttung oder Abgrabung auf das Straßenniveau anzugleichen. Dadurch wird zugleich eine störungsfreie Abwasserbeseitigung und der Anschluss der Wohngrundstücke an das Kanalnetz sichergestellt. Die Differenz zwischen Baugrundstück und Straße darf nicht mehr als 0,2 m betragen. Dies bietet einen individuellen Gestaltungsspielraum, ohne das städtebauliche Ziel eines ruhigen Straßenzuges zu beeinflussen. In besonderen Ausnahmefällen – etwa aus Gründen der Grundstücksentwässerung – kann auch eine Differenz von bis 0,5 m zugelassen werden.

Anpassung der Grundstückshöhe



Höhenunterschied zwischen Straße und Baugrundstück

Festsetzung:

Im gesamten Baugebiet darf die Differenz zwischen der Höhenlage der Baugrundstücke und der Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere, nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem Grundstück nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient, das Maß von 0,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Höhendifferenzen bis zu 0,5 m zugelassen werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen Nr. 4405 900 316 an der Friedrich-Heinrich-Allee.

Den richtigen Boden verwenden

Falls zur Angleichung des Höhenniveaus Bodenmaterial aufgebracht wird, muss dieses, soweit es sich um die durchwurzelbare Bodenschicht handelt, den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutzverordnung entsprechen. Das heißt, der Boden muss von seinen Bestandteilen her unbedenklich und frei von Schadstoffen sein. Er darf keine Fremdstoffe wie Kunststoff, Metallteile, Müll. o.ä. und nur sehr geringe Mengen an Feststoffen, wie etwa Ziegel- oder Betonreste, enthalten. Die Eignung der Bodenmaterialien ist von Ihnen auf Verlangen der zuständigen Behörde schriftlich nachzuweisen. Die absolute Tiefe der durchwurzelbaren Bodenschicht ist von der aufstehenden Vegetation abhängig. Bei weitergehenden Fragen können Sie sich an den Kreis Wesel - Untere Bodenschutzbehörde - Reeser Landstraße 31 wenden.

Hinweis:

Falls im Rahmen eines Vorhabens auf den Baugrundstücken Fremdmaterial auf- oder eingebracht wird, ist, soweit es sich um den Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht handelt, der § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu berücksichtigen. Der aufzubringende Boden muss mindestens die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten. Er darf keine Fremdstoffe wie Kunststoff, Metallteile, Müll. o.ä. und nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) an unkritischen inerten Feststoffen wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonreste enthalten. Er muss nach Augenschein und Geruch unauffällig sein und darf aufgrund der Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen. Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren.

Unterschiedliche Dachformen

Dach: Form und Neigung

Neben der Höhe wird die Erscheinung eines Gebäudes von Form und Neigung des Daches beeinflusst. Auch die Gestaltung von Dachaufbauten prägt das Bild mit. Hier bietet sich eine große Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten. Um dem Wunsch nach individueller Bauart nachzukommen, sind im Wohngebiet verschiedene Dachtypen und Neigungen zulässig. Innerhalb der einzelnen Baufelder soll dagegen eine einheitliche Gestaltung ein ruhiges Straßenbild erzeugen.



Ruhiges Straßenbild dank einheitlicher Dachlandschaft

Im **Baufeld 1 und 2** bieten Sattel-, Walm- und Zeldächer sowie Flach- und Pultdächer unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten. Durch eine Dachneigung von maximal 22° Grad tritt das Dach jedoch in den Hintergrund. Parallel zur Konradstraße ist aufgrund des dort möglichen Staffelgeschosses nur die Errichtung von Flachdächern zulässig. Eine Nutzung des Daches zu Wohnzwecken ist in beiden Baufeldern entbehrlich, da durch die vorgegebene → *Höhe der Gebäude* in den jeweiligen Baufeldern bereits zwei bzw. drei Vollgeschosse möglich sind. Dachaufbauten, wie etwa Dachgauben oder Zwerchgiebel, sind nicht zulässig.

Dächer bis 22° Grad

Örtliche Bauvorschrift:

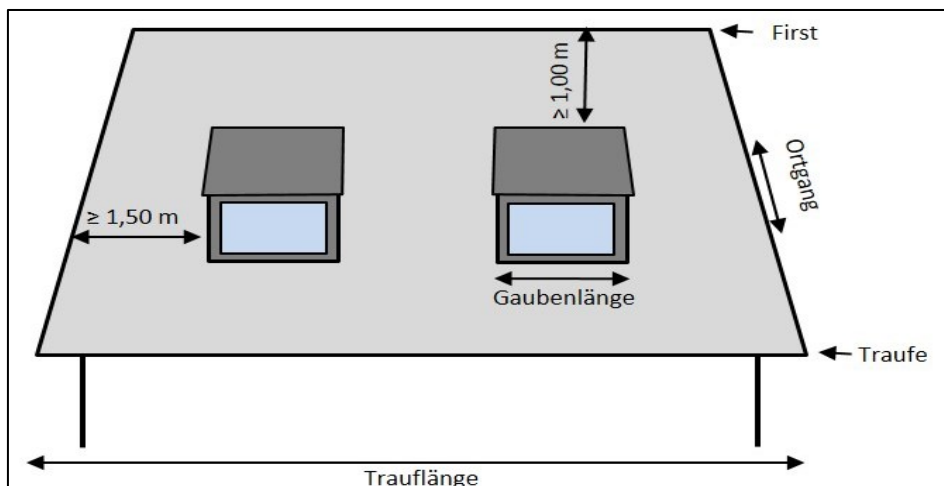
Im WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 22° zulässig. Parallel zur Konradstraße sind nur Flachdächer zulässig. Im WA 1 und WA 2 sind Dachaufbauten unzulässig.

Im **Baufeld 3** sollen klassische Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Das Dach tritt bei diesem Baustil stärker in Erscheinung. Um das Straßenbild zu beruhigen, wird die zulässige Form auf Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 40° und 45° beschränkt. Durch Dachaufbauten wird zugleich eine bedarfsgerechte Wohnfläche auch in diesem Baufeld sichergestellt.

Sattel- und Walmdach bis 45° Grad

Zulässig sind Gauben und Zwerchgiebel. Damit jedoch das Dach als solches erkennbar bleibt, ist die Größe der Aufbauten begrenzt. Die Oberkante einer Gaube muss mindestens 1 m tiefer liegen als die des Hauptdaches. Die Länge aller Gauben darf 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Gauben müssen mindestens 1,50 m vom seitlichen Rand des Daches (Ortgang) entfernt liegen. Durch diese Regelungen bleiben das Dach und die Gauben als untergeordnetes Element in seiner straßenräumlichen Wirkung erkennbar.

Dachgauben



Zulässige Positionierung von Dachaufbauten

Örtliche Bauvorschrift:

Im WA 3 sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 40° - 45° zulässig. Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln sind nur in der ersten Dachebene zulässig. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Seitenwände von Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom seitlichen Dachrand (Ortgang) entfernt liegen. Die Summe aller Dachaufbauten darf maximal 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen.

Bungalows mit Flach- oder Walmdach

Das Baufeld 4 ist für Bungalows vorgesehen. Entsprechend der typischen Bauweise sind sowohl Flachdächer bis 7° Grad sowie Sattel- und Walmdächer bis 22° Grad zulässig. Durch die geringe Neigung wirken die Gebäude optisch zurückhaltend. Das Dach tritt weniger in Erscheinung. Entsprechend der Wohnform sind auch hier Dachaufbauten unzulässig.

Örtliche Bauvorschrift:

Im WA 4 sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von maximal 22° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig. Im WA 4 sind Dachaufbauten unzulässig.

Dachüberstand

Auch der Überstand des Daches, welcher über die Fassade des Hauses hinausragt, trägt zu Wahrnehmung des Straßenbildes bei. Zu tiefe Überstände vergrößern die Dachfläche und können so zu einer unruhigen Erscheinung beitragen. Die Größe des Dachüberstandes wird daher im gesamten Wohngebiet auf das einheitliche Maß von 0,4 m begrenzt. Dieses entspricht der regionalen Bauart und vermeidet zu starke optische Unterschiede zwischen den Gebäuden.

Örtliche Bauvorschrift:

Dachüberstände sind im gesamten Baugebiet bis maximal 0,4 m zulässig.



Ausreichender und zurückhaltender Dachüberstand

B GESTALTUNG VON DÄCHERN UND FASSADEN

Der nachfolgende Abschnitt befasst sich mit der Materialität und der Farbe des Wohnhauses. Abgeleitet aus dem städtebaulichen Umfeld soll im neuen Wohngebiet eine gemeinsame Farbsprache aus anthrazitfarbenem Dach, rotem Klinker und heller Putzfassade zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen.

Dach: Farbe und Material

Nicht allein die Form, sondern auch Farbe und Material des Daches fördert ein harmonisches Siedlungsbild. Sie stellen zwischen unterschiedlich gestalteten Gebäuden eine Zusammengehörigkeit her und tragen auf diese Weise zu einem ruhigen Straßenbild bei.

**Einheitliche
Dachlandschaft**



Harmonische Dachlandschaft bei verschiedener Fassadengestaltung

Abgeleitet aus der Umgebung ist für das gesamte Wohngebiet eine graue bis anthrazitfarbene Dachfarbe vorgegeben. Diese harmoniert gut mit den zulässigen → *Fassadengestaltungen* und ist optisch unempfindlich gegenüber Photovoltaikanlagen. Anthrazitfarbene und graue Dächer sind bereits in vielen Neubaugebieten zu finden. Ein genaues Spektrum an Farben ist dabei nicht vorgegeben. Im Anhang des Handbuchs finden Sie verschiedene Referenzbilder.

**Matte Dachziegel in
grau und anthrazit**

Die Dacheindeckungen sind zudem in einer matten Optik auszuführen. Stark glänzende, etwa glasierte Dacheindeckungen haben einen deutlich anderen optischen Effekt als nicht glänzende Eindeckungen und sind daher unzulässig. Die Dächer sind mit klassischen Betondachsteinen oder Tondachziegel zu decken. Sollte bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern eine Eindeckung mit Ziegeln bautechnisch nicht möglich sein, kann in diesem Fall auf andere Materialien zurückgegriffen werden.

Örtliche Bauvorschrift:

Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Betondachsteine oder Tondachziegel zulässig. Bei Flachdächern sind auch andere graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.

Fassade: Farbe und Material

Roter Klinker und heller Putz

Die Wirkung eines Straßenbildes wird stark durch die Anzahl und das Spektrum unterschiedlicher Fassadengestaltungen beeinflusst. Gerade heute bieten Hersteller eine Vielzahl an Farben und Steinen an. Um gestalterische Ausreißer zu verhindern ist für das Wohngebiet eine einheitliche Material- und Farbsprache vorgesehen. Angelehnt an die Umgebung sollen sich die neuen Gebäude mit einer rot bis rotbraunen sowie weißen Klinker- oder einer hellen Putzfassade präsentieren.



Mögliche Fassadengestaltung

Klinkerfassade

Die Grundfarbe des Klinkers soll rot sein. Ergänzend sollen zudem auch weiße Klinkerfassaden zulässig sein. Die Fugen sind in diesem Fall in weiß auszuführen, um gleich den Putzfassaden eine vollflächige helle Erscheinung zu erzielen. Ein genaues Spektrum an Steinen oder Farben ist dabei nicht vorgegeben. Wie bei den → *Dächern: Farbe und Material* sind jedoch ebenfalls nur nicht glänzenden Steine zulässig, da diese optisch zurückhaltend sind. Im Anhang des Handbuchs finden Sie verschiedene Referenzbilder.

Putzfassade

Die Putzfassaden sind in einem weißen bzw. hellen Grundton zu streichen. Eine Ausführung in unterschiedlichen Weiß- und hellen Grautönen ist dabei möglich, aber auf insgesamt zehn Farbtöne, wie etwa Creme- oder Grauweiß, beschränkt. Auffällige farbige Akzente können einen harten Kontrast gegenüber den übrigen Gebäuden schaffen und so das angestrebte ruhige Straßenbild stören. Eine Abbildung der zulässigen Farbtöne finden Sie im Anhang des Handbuchs.

Wie bereits in der Umgebung vielfach umgesetzt, können die zulässigen Materialien auch miteinander kombiniert werden. So kann etwa der Sockel einer Putzfassade mit rotem Klinker abgesetzt werden, um diesen vor Verschmutzung zu schützen. Im Baufeld 1 müssen die straßenseitigen Fassaden mindestens zur Hälfte mit rotem Klinker gestaltet sein. Die städtebauliche Wirkung am Eingang des Wohngebietes wird damit betont.

**Kombination aus
Putz und Klinker**

Örtliche Bauvorschrift:

Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich nicht glänzende rote bis rotbraune sowie weiße Ziegel- oder Klinkerfassaden, helle Putzfassaden in den Tönen RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 1013, 1015, 7035, 7044, 7047 sowie eine Kombination der Materialien zulässig. Bei weißen Ziegel- oder Klinkerfassaden ist die Fuge in Weiß auszuführen. Im WA 1 ist je Fassadenseite, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, ein Anteil von mindestens 50% aus rotem bis rotbraunen Ziegel oder Klinker herzustellen.

Um den individuellen Gestaltungswünschen der Anwohner nachzukommen, dürfen nach vorheriger Abstimmung ausnahmsweise auch Holz, Glas, Metall oder anderen Materialien und Farben innerhalb der Fassade verbaut werden. Der Anteil ist auf maximal 15 % beschränkt. Auf diese Weise bleibt die einheitliche Farb- und Materialsprache weiterhin erkennbar.

Holz, Glas und Metall

Örtliche Bauvorschrift:

Die Verwendung von Holz, Glas, Metall oder anderen Materialien und Farben für Teile von Fassaden kann ausnahmsweise bis maximal 15% der Fassadenfläche zugelassen werden. Fensterlaibungen und Türen bleiben von dieser Regelung unberührt.



Holzelemente als Teil der Fassadengestaltung

C GARAGEN, NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

Nicht nur die Wohnhäuser, sondern auch die Freiflächen vor und neben den Gebäuden und bauliche Nebenanlagen tragen zur Gestaltung eines Wohngebietes bei. Die diesbezüglichen Regelungen sind im nachfolgenden Abschnitt erläutert.

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen ordnen sich dem Wohnhaus unter

Im unmittelbaren Wahrnehmungsfeld der öffentlichen Verkehrsflächen bilden die Anlagen für den ruhenden Verkehr ein wesentliches Gestaltungselement. Garagen, Stellplätze und Carports sollen sich entsprechend ihrer Funktion als Nebenanlage auch optisch dem Wohngebäude unterordnen. Sie sind aus diesem Grund nur innerhalb der → *überbaubaren Grundstücksflächen* zulässig. Ein Vorspringen von Garagen, Stellplätzen oder Carports über das Wohngebäude hinaus stört das angestrebte Straßenbild und unterbricht eine einheitliche → *Vorgartengestaltung*. Eine Ausnahme bilden Tiefgaragen. Diese können im Bau-feld 1 ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Eine Umsetzung ausschließlich innerhalb der Baugrenzen ist hier aus bautechnischen Gründen in der Regel nicht möglich.

Festsetzung:

Im WA 1 bis WA 4 ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Im WA 1 sind Tiefgaragen, sofern sie nicht über die Geländeoberkante hinausragen, sowie deren Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Garage hinter der Bauflucht und in Material des Wohnhauses

Um das ruhige Erscheinungsbild und den Zusammenhang zwischen den einzelnen Grundstücken weiter zu stärken, haben sich die Garagen gestalterisch an die → *Fassaden: Material und Farbe* der Hauptgebäude anzupassen. Das Garagendach ist als Flachdach zu erstellen. Aneinander gebaute Garagen und Carports sollten zudem in einer gemeinsamen Bauflucht errichtet werden.

**Einheitliches Material
und Farbe**

Örtliche Bauvorschrift:

In allen Baufeldern haben sich Garagen in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszuführen.

Gestaltung von Terrassen

Terrassen sind typischer Bestandteil eines Einfamilienhauses und bilden den Übergang zwischen Wohnhaus und Garten. Die befestigten und meist überdachten Bereiche verbinden die Vorzüge des Aufenthalts im Freiem mit den Annehmlichkeiten eines Wohnhauses. Baurechtlich werden überdachte Terrassen als Teil des Hauptgebäudes bewertet. Sie sind daher nur innerhalb der → *überbaubaren Grundstücksflächen* zulässig.

Terrassen



Klassische Terrassenüberdachung

Wie die Erfahrungen zeigen, möchten Anwohner überdachte Terrassen aber häufig auch außerhalb der Baugrenzen errichten oder bestehende Terrassen nachträglich überdachen. Dies kann seinen Grund etwa im Grundstückszuschnitt oder in der Gebäudeplanung haben. Diesem Bedürfnis möchte die Stadt grundsätzlich nachkommen. Gleichzeitig soll jedoch eine zu große und massive Bebauung innerhalb der Gärten vermieden werden.

Wie groß darf meine Terrasse sein?

Überdachte Terrassen dürfen daher in allen Baufeldern um maximal 2 m über die hintere Baugrenze hinausragen. Sie dürfen dabei eine Höhe von 3 m nicht überschreiten und müssen an mindestens einer dem Wohnhaus nicht zugewandten Seite dauerhaft geöffnet sein. An allen Seiten - auch mit Türen - geschlossene Winter- oder Kaltwintergärten sind beispielsweise nicht zulässig. Die Errichtung einer überdachten Terrasse ist baugenehmigungspflichtig.

Festsetzung:

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2 m Tiefe ist im gesamten Wohngebiet für den Ausbau einer überdachten Terrasse ausnahmsweise zulässig, wenn die Terrassenüberdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und die Terrasse mindestens an einer dem Wohnhaus nicht zugewandten Seite dauerhaft offengehalten ist.

Als überdachte Terrassen gelten dabei solche, die unbeweglich und aus festen Baustoffen hergestellt sind. Nicht oder lediglich mit Markisen oder Sonnensegeln überspannte Terrassen können im Einzelfall auch mehr als 2 m über die Grenze hinausragen.

Vorgartengestaltung

Ein grüner Vorgarten

Der Charakter eines Wohngebietes wird nicht allein durch die Gebäude, sondern auch durch den öffentlichen sowie halböffentlichen Raum geprägt. Der Vorgartenbereich spielt hierbei eine große Rolle. Um die Gestaltung des Quartiers und die Wohnqualität zu verbessern, sollen die Flächen zwischen Straße und Hausfassade möglichst naturnah gestaltet werden. Die Vorgärten sind dazu vorwiegend mit einheimischen Sträuchern, bodenständigen Gehölzen oder kleinen Bäumen zu bepflanzen. Auf eine übermäßige Versiegelung soll – mit Ausnahme der Zuwege und Zufahrten zu → *Garagen, Carports und Stellplätzen* – verzichtet werden. Der Anteil an Kies, Schotter und vergleichbaren Materialien wird für den Bereich des Vorgartens auf maximal 15% beschränkt.



Begrünter Vorgartenbereich

Örtliche Bauvorschrift:

Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen, sind von Versiegelung freizuhalten und mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

Um das Bild einer natürlichen Vorgartenzone zu stärken, sollen dort ebenfalls keine baulichen Nebenanlagen, wie etwa Standplätze für Mülltonnen errichtet werden. Diese sollten stattdessen möglichst neben den Gebäuden errichtet werden. Auch massive Einfriedungen, wie etwa hohe Mauern sind als Nebenanlage innerhalb der Vorgärten unzulässig. Um den Charakter des Wohngebietes weiter zu stärken, wird empfohlen, den Vorgarten nicht oder mit niedrigen Zäunen oder Mäuerchen abzugrenzen. Zuletzt ist auch die Errichtung von → *Garagen, Carports und Stellplätzen* nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also hinter der vorderen Flucht des Wohnhauses, zulässig.

Mülltonnen und Einfriedungen

Festsetzung:

Im WA 1 bis WA 4 ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten, d.h. auf den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen unzulässig. Im WA 1 bis WA 4 ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Geländewall und Große Goorley

Das äußere Erscheinungsbild des westlichen Wohngebietes wird durch den an Berta- und Konradstraße bestehenden Geländewall geprägt. Er bildet ein grünes Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung. Im Süden hingegen bildet der Gewässerlauf der Großen Goorley den Abschluss des Wohngebietes. Um die Wirkung beider Grünräume zu stärken und ihr Erscheinungsbild zu wahren, sind die angrenzenden Grundstücksgrenzen mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen einzufrieden. Die Einfriedung muss zwischen 1 m und 1,5 m hoch sein und darf keine Türen oder Tore enthalten. Es entsteht auf diese Weise eine einheitliche und ruhige Einzäunung. Um gleichsam dem Schutzbedürfnis der Anlieger gerecht zu werden, sind in die Hecken integrierte Stabgitter-, Draht-, Staketen- oder Jägerzäune zulässig.

Einfriedung des Geländewalls

Örtliche Bauvorschrift:

Die an eine öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugrundstücke sind zur Grünfläche hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor mit einer Hecke aus einheimischen Gehölzen einzufrieden. Die Einfriedung muss eine Mindesthöhe von 1 m haben und darf eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. In die Hecken integrierte Stabgitter-, Draht-, Staketen- und Jägerzäune sind zulässig.



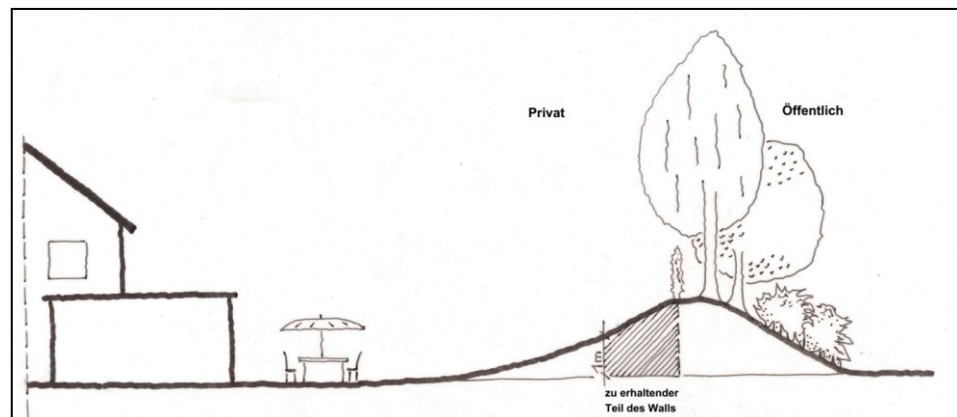
Baumbestanderer Geländewall auf der westlichen Fläche

Der private Teil des Geländewalls

Der straßenabgewandte Hang des Walls ist hingegen Teil der angrenzenden Wohngrundstücke. Das ansteigende Gelände bietet die Möglichkeit der individuellen Gartengestaltung. Das vorgefundene Höhenprofil des Walls ist dabei aus Gründen der Statik zu erhalten. Würde der Wall auf den Wohngrundstücken abgetragen, gefährdete dies die Standsicherheit. Gleichsam können durch die Abtragung des Walls abstandsrechtliche Konflikte unter den Nachbargrundstücken entstehen. Die Topographie ist daher ab der hinteren Grundstücksgrenze und bis zu einer Höhe von mindestens 1 m über dem Straßenniveau zu erhalten. Tiefer liegende Abschnitte des Walls dürfen hingegen abgetragen werden. Eine Höhenlinie im Bebauungsplan markiert den ungefähren Übergang.

Festsetzung:

Im WA 3 ist der Bereich zwischen der hinteren Grundstücksgrenze und der eingetragenen Höhenlinie im vorgefundenen topographischen Zustand zu erhalten. Die Standsicherheit des Geländewalls ist sicherzustellen.



Der Wall ist bis zu einer Höhe von 1 m zu erhalten

Die gärtnerische Gestaltung des Geländewalls bleibt letztlich den persönlichen Vorstellungen der Grundstückseigentümer überlassen. So ist die Errichtung eines Freisitzes auf oder innerhalb des Walls nicht ausgeschlossen. Angesichts der Topographie bieten sich vielfältige Möglichkeiten, den Wall zu gestalten und zu nutzen. Dabei ist jedoch stets die Standsicherheit des Walls sicherzustellen.

Der Geländewall als Element der Gartengestaltung

Seitliche Grundstücksgrenzen

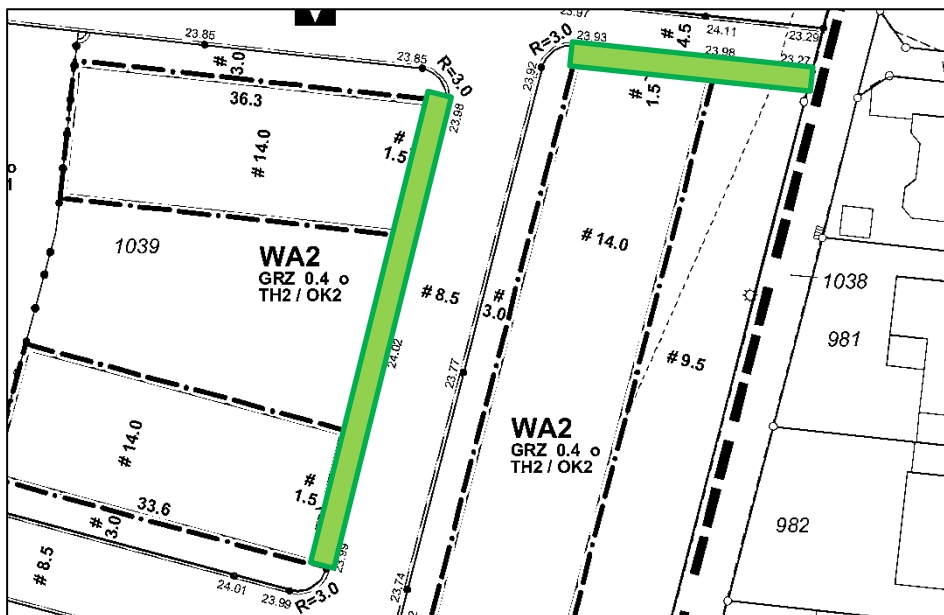
Die entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche liegenden seitlichen Grenzen eines Grundstücks tragen ebenfalls zum Gestaltwert eines Wohngebietes bei. Ebenso wie die Vorgartenbereiche kann auch hier durch Nebenanlagen oder durch → *Garagen, Carports und Stellplätze* das Erscheinungsbild der Siedlung beeinträchtigt werden. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollen die an der Straße liegenden, seitlichen Grundstücksgrenzen mit einer 1,6 – 2,0 m hohen Hecke bepflanzt werden. Dazu ist an den entsprechenden Stellen im Plangebiet ein 1,5 m breiter Streifen als Pflanzfläche festgesetzt. Welche Grundstücke dies betrifft, kann dem Bebauungsplan entnommen werden. Um dem Schutzbedürfnis Rechnung zu tragen, sind in die Hecke integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune - maximal in der Höhe der Hecke - zulässig.

Grüne Hecken

Festsetzung:

Auf den festgesetzten Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind einheimische Hecken in einer Höhe von 1,60 m bis 2,00 m anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind maximal in der Höhe der Hecke zulässig.

Die Art der Heckenpflanze ist nicht vorgegeben. Es wird jedoch empfohlen, heimische Pflanzenarten zu verwenden. Diese sind an die hiesigen Bedingungen angepasst und dienen der Tierwelt als Lebensraum.



Flächen zum Anpflanzen von Hecken im Baufeld 2

D SONSTIGE INFORMATIONEN

Im nachfolgenden Abschnitt erhalten Sie weitergehende Information rund um Ihr Grundstück und den Bau Ihres Wohnhauses.

Baugrundbedingungen

Gründung des Gebäudes

Der Erdboden innerhalb des Wohngebietes weist bis in eine Tiefe von 2,0 m – an einzelnen Stellen sowie innerhalb des Geländewalls auch mehr – locker gelagerte Sand- und Lehmböden sowie organisch durchsetzte Torfe und Lehme auf. Der Oberboden besteht meist aus älteren Anschüttungen unterschiedlichen Materials. Diese Böden sind als setzungsempfindlich und für eine Bebauung als nur gering tragfähig zu beurteilen. Zur setzungsarmen Einleitung der Gebäudelasten sollten das Gebäude daher unterhalb dieser Bodenschichten gründen.

Bei unterkellerten Gebäude liegt das Fundament voraussichtlich bereits unterhalb der organischen Böden auf tragfähigen Bodenschichten. Sollte das Wohnhaus ohne Keller errichtet werden, empfiehlt es sich, das Fundament punktförmig über Brunnen oder mit Unterbeton bis auf die tragfähigen Bodenschichten tieferzuführen. Alternativ können die organischen Bodenschichten durch tragfähigere Böden ausgetauscht werden. Ein Bodengutachter kann Ihnen bei der Planung weiterhelfen.

Empfehlung! Baugrund individuell untersuchen

Die setzungsempfindlichen Bodenschichten treten in unregelmäßiger Verteilung und Mächtigkeit auf. Es wird daher angeraten, vor Beginn der Baumaßnahmen die Baugrundbedingungen individuell für jedes Grundstück durch Sondierung oder Baggerschürfe untersuchen zu lassen. Die Gründung des Wohnhauses kann dann auf die spezifischen Baugrundbedingungen abgestimmt werden. Erste Hinweise auf die Bodenbeschaffenheit Ihres Grundstückes können Sie den Untersuchungsergebnissen entnehmen, welche dem Grundstücksexposé beiliegen. Alternativ können Sie sich im Tiefbauamt der Stadt Kamp-Lintfort informieren.

Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern

Um die natürlichen Bodenfunktionen aufrechtzuerhalten, soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auch dort versickern. Die Entwässerung von Dachflächen, Zufahrten und Terrassen ist dazu über eine dezentrale Versickerungsanlage, etwa über Mulden oder Rigolen, auf dem Grundstück vorzunehmen. Der Standort der Versickerungsanlage kann entsprechend der jeweiligen Gegebenheiten auf dem Grundstück frei gewählt und bepflanzt werden.

Bei der Planung der Anlage ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Anlagen sind entsprechend des DWA Arbeitsblattes A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (www.dwa.de) auszuführen.
- Aufgrund der vorhandenen → *Baugrundbedingungen* ist eine oberflächen-nahe Versickerung nicht möglich. Die organischen Bodenschichten weisen einen geringen Durchlässigkeitswert auf und sind für die Entwässerung ungeeignet. Bei der Versickerung über Mulden oder Rigolen sind die undurchlässigen Bodenschichten bis zu durchlässigen Schichten gegen Kiessande auszutauschen.

- Im Oberboden können sich Anschüttungen befinden, deren Inhaltsstoffe durch die Versickerung ins Grundwasser geleitet werden könnten. Eine Versickerung in den Aufschüttungen ist durch Trennung der Grabenverfüllung vom seitlich anstehenden Boden mittels Folie zu verhindern.
- Für die Versickerungseinrichtung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Vor Beginn der Maßnahme sollten die Bodenbeschaffenheiten am geplanten Versickerungsort und die konkrete Bemessung einer Versickerungsanlage individuell ermittelt werden. Ihr Bauträger oder ein Bodengutachter können Ihnen hier weiterhelfen.
- Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zum maximalen → *Grundwasserspiegel* einhalten.
- Weitere Hinweise zu Bau und Ausführung der Versickerungsanlagen können dem Versickerungsgutachten entnommen werden. Dieses ist beim Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort erhältlich.

Wasserrechtliche Erlaubnis

Festsetzung:

Für das anfallende Niederschlagswasser von privaten Dach- und sonstigen versiegelten Flächen ist auf den einzelnen Grundstücken eine dezentrale Versickerung gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 vorzusehen. Es befinden sich bis zu einer Tiefe von 2 m unter dem Geländeniveau bzw. bis zu 4 m unterhalb des Geländewalls belastete Aufschüttungen sowie organische Bodenschichten, die einen geringen Durchlässigkeitswert aufweisen. Bei der Versickerung über technische Anlagen (z.B. Mulden oder Rigolen) sind diese Bodenschichten bis zu durchlässigen Sandschichten gegen Kiessande auszutauschen. Bei der Ausschachtung ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. Die konkrete Bemessung einer Versickerungsanlage ist für jedes Einzelobjekt anhand des tatsächlichen Durchlässigkeitsbeiwertes vorzunehmen. Eine Versickerung in den Aufschüttungen ist durch Trennung der Grabenverfüllung vom seitlich anstehenden Boden mittels Folie zu verhindern, um einer Verunreinigung des Grundwassers entgegenzuwirken. Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zum maximalen Grundwasserspiegel einhalten. Für die Versickerungseinrichtung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Grundwasser

Der Grundwasserhöchststand im Plangebiet liegt zwischen 21,30 m und 22,20 m über Normalhöhennull (NHN). Es besteht die Möglichkeit, dass unterkellerte Gebäude bis unter den Grundwasserspiegel reichen. In diesem Falle kann eine Abdichtung des Gebäudes gegen drückendes Wasser erforderlich sein. Es sollte vor Beginn der Baumaßnahme der Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG), Friedrich-Heinrich-Allee, 47475 Kamp-Lintfort erfragt werden.

Grundwasserstand beachten

Für nicht unterkellerte Gebäude ist der Grundwasserstand voraussichtlich ohne Bedeutung. Hierbei wäre eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte zu berücksichtigen. An den Außenseiten des Gebäudes wird die Verlegung einer Drainage empfohlen, da sich auf den organischen Bodenschichten Wasser aufstauen könnte. Hierzu können Ihnen Ihr Bauträger oder ein Bodengutachter weiterhelfen.

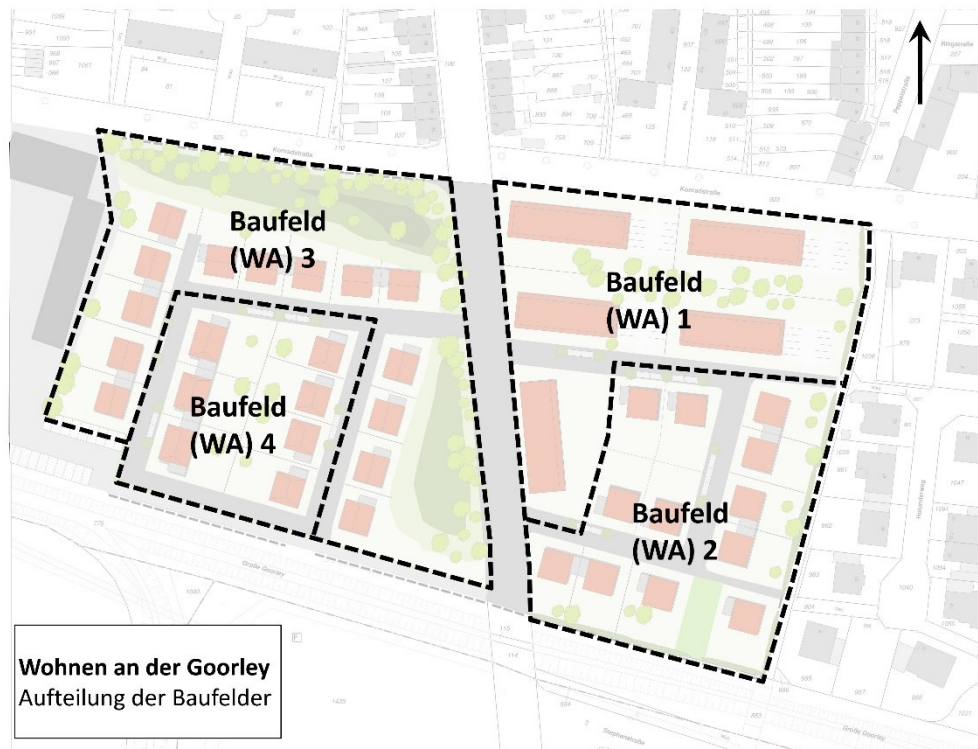
ANLAGEN

Übersichtspläne

Gestaltungsplan
„Wohnen an der
Goorley“



Aufteilungsplan
„Wohnen an der
Goorley“



Ansprechpartner der Stadtverwaltung

Fragen zum Handbuch und zum Bebauungsplan

Herr Mörs
Zimmer 437, 4. Etage
Telefon: 02842 912-425
christian.moers@kamp-lintfort.de

Fragen zur Vermarktung

Frau Krolzik
Zimmer 404, 4. Etage
Telefon: 02842 912-146
nadine.krolzik@kamp-lintfort.de

Frau Ventzke
Zimmer 403, 4. Etage
Telefon: 02842 912-145
sandra.ventzke@kamp-lintfort.de

Fragen zum Bauantrag

Herr Peters
Zimmer 415, 4. Etage
Telefon: 02842 912-309
klaus.peters@kamp-lintfort.de

Frau Skottke
Zimmer 416, 4. Etage
Telefon: 02842 912-147
Vivien.skottke@kamp-lintfort.de

Fragen zur Erschließung und Erschließungsbeiträgen

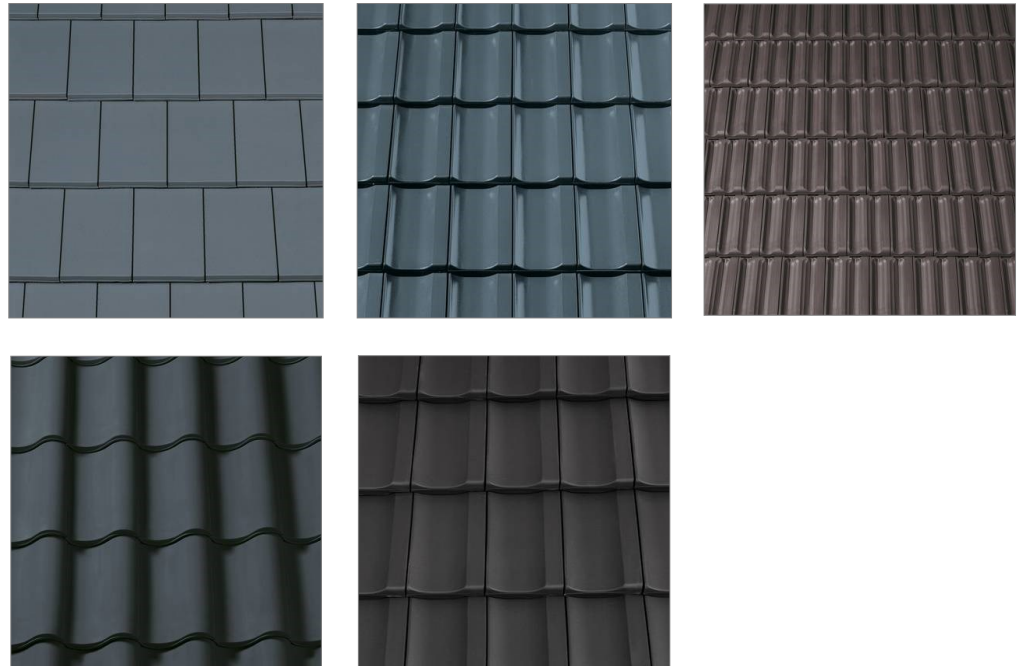
Herr Fauseweh
Zimmer 423, 4. Etage
Telefon: 02842 912-315
heiko.fauseweh@kamp-lintfort.de

Herr Strucken
Zimmer 419, 4. Etage
Telefon: 02842 912-320
albert.strucken@kamp-lintfort.de

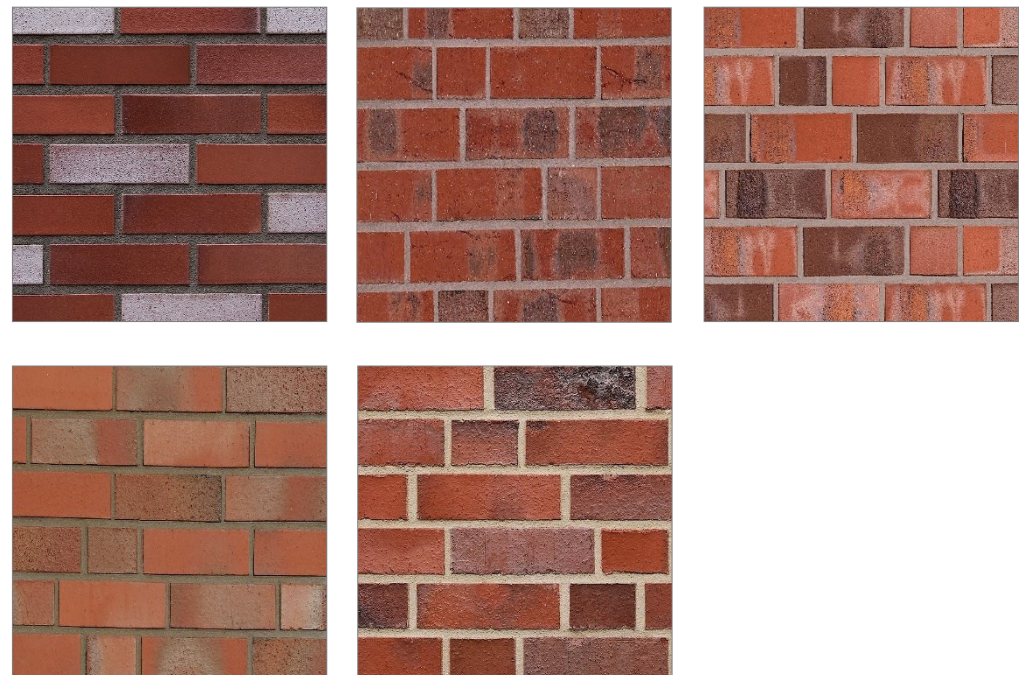
Farbskala

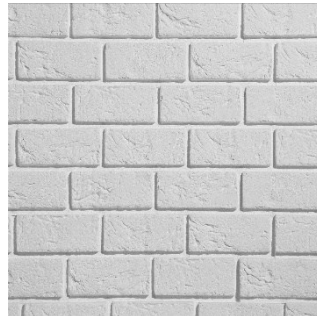
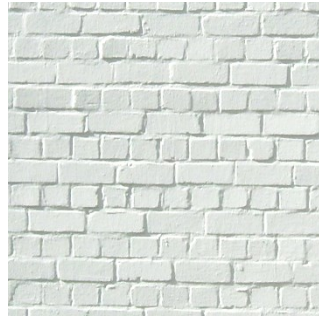
Die Farbskala zeigt verschiedene Empfehlungen zur Material- und Farbgestaltung von Dächern und Fassaden. Die Darstellung der Farben und Materialien ist unverbindlich. Für eine genaue Abstimmung stehen Ihnen die Mitarbeiter der Stadtverwaltung beratend zur Verfügung.

Referenzbilder Dachfarbe



Referenzbild Roter Klinker





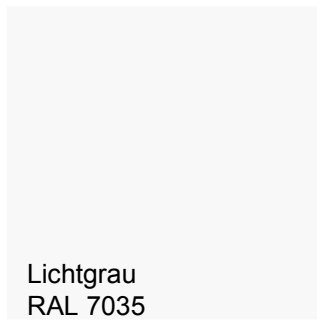
**Referenzbild
Weißer Klinker**
(es sind nur weiße
Fugen zulässig)



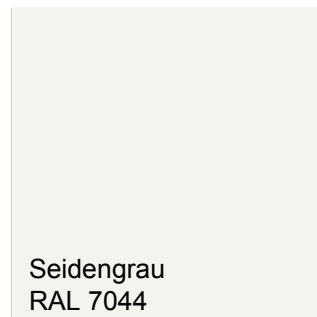
Perlweiß
RAL 1013



Hellelfenbein
RAL 1015



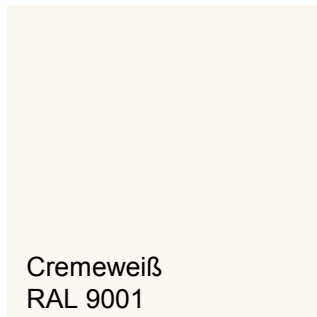
Lichtgrau
RAL 7035



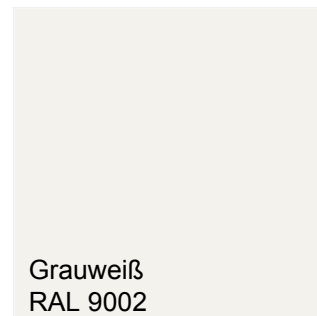
Seidengrau
RAL 7044



Telegrau 4
RAL 7047



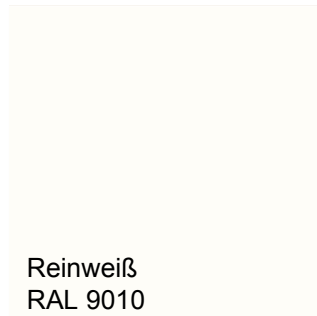
Cremeweiß
RAL 9001



Grauweiß
RAL 9002



Signalweiß
RAL 9003



Reinweiß
RAL 9010



Verkehrsweiß
RAL 9016

**Zulässige Farbtöne
der Putzfassade**

Quelle: RAL gemeinnützige GmbH, Bonn 2018. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass bei der Farbdarstellung im Druck nur eine Annäherung an die tatsächlichen, als Lackmuster hinterlegten RAL Farbtöne erreicht werden kann. Weitere Auskünfte erhalten Sie im Fachhandel und auf www.ral-farben.de.



Kamp-Lintfort
Hochschulstadt

Herausgeber

*Stadt Kamp-Lintfort
Der Bürgermeister
47475 Kamp-Lintfort
www.kamp-lintfort.de*