



## Gestaltungshandbuch Ortsmitte Reckenfeld



# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	5
<b>Teil 1: Einführung</b>	
Aufbau des Gestaltungshandbuchs	7
1.1 Ausgangssituation	7
1.2 Städtebauliches Konzept	8
1.3 Der Bebauungsplan - Erläuterungen von Fachbegriffen	11
<b>Teil 2: Gebäudetypologien</b>	
Die Quartiere	15
2.1 Wohn- und Geschäftshaus (MI 2 und MI 3)	16
2.2 Reihenhauser (WA 6)	18
2.3 Mehrfamilienhäuser (WA 2)	20
2.4 Doppelhäuser und Hausgruppen (WA 3, WA 4 und WA 5)	22
<b>Teil 3: Beispiele und Vorschläge zur Gestaltung</b>	
3.1 Fassaden	24
3.1.1 Fassadengliederung	24
3.1.2 Fassadenmaterial	24
3.1.3 Fassadenfarben	25
3.1.4 Fenster, Türen und weitere Öffnungen	27
3.2 Dächer	27
3.2.1 Dachformen	27
3.2.2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster	28
3.2.3 Dachmaterial und -farbe	29
3.2.4 Technische Anlagen am Gebäude - Antennen und Photovoltaik-/Solaranlagen	29
3.3 Untergeordnete Bauteile	30
3.3.1 Balkone, Loggien, Vordächer und Unterschnitte	30
3.4 Freiflächen	31
3.4.1 PKW-Stellplätze	31
3.4.2 Fahrradabstellplätze	31
3.4.3 Bewegliche Abfallbehälter, Mülltonnenstandplätze	31
3.4.4 Vorgärten	33
3.4.5 Einfriedungen im Vorgartenbereich	33
3.4.6 Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksseiten, außer Vorgartenbereich	33
3.4.7 Anpflanzen von Bäumen	34
3.5 Abweichungen von gestalterischen Festsetzungen	35
<b>Bildnachweis</b>	36

# Impressum

**Herausgeber:**

Stadt Greven  
Der Bürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Rathausstraße 6  
48268 Greven  
[www.greven.net](http://www.greven.net)

**Redaktion:**

Fachdienst Stadtplanung  
Marco Scheil  
Carolin Messing

**Texte und Urheber:**

IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG  
Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Plan.Concept Architekten GmbH  
Dipl.-Ing. Afra Creutz  
Theres Exner

Stand der Information: Januar 2023



# Greven – Die Stadt für Familien



*Sehr geehrte Bauinteressierte, Architektinnen und Architekten,*

*die Entwicklung der Ortsmitte in Reckenfeld ist seit einigen Jahren ein zentrales Thema der Grevener Stadtentwicklung. Hier soll auf dem früheren Schul- und Sportplatzgelände ein neues Quartier entwickelt werden und dringend benötigter Wohnraum entstehen.*

*Mit dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb und dem anschließenden Planverfahren wurden die Weichen gestellt, um dem neuen Quartier Ortsmitte Reckenfeld eine hohe Wohnqualität zu verleihen. Der Bebauungsplan schafft dazu den rechtlichen Rahmen für eine hochwertige städtebauliche Gestaltung. In ihm werden die gestalterischen Prinzipien als „Spielregeln“ festgelegt, um ein attraktives und harmonisches Ortsbild zu ermöglichen.*

*Das vorliegende Gestaltungshandbuch soll eine Hilfestellung sein, damit Sie diese Spielregeln des Bebauungsplans nachvollziehen und in der Planungsphase Ihres Bauvorhabens berücksichtigen können. Das Handbuch illustriert und erläutert die rechtlichen Vorgaben mit Beispielen und Anregungen zur Gestaltung der Gebäude und Freianlagen.*

*Auf diesem Wege möchten wir Sie als Bauinteressierte, Architektinnen und Architekten dazu einladen, dem neuen Wohnquartier ein ansprechendes Gesicht zu geben.*

*Ich wünsche Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Bauvorhabens gutes Gelingen, viel Freude und kreative Ideen.*

*Herzliche Grüße*

*Ihr*

*Dietrich Aden  
Bürgermeister der Stadt Greven*



# Das Plangebiet



Abb. 6.1 Luftbild Plangebiet



# Teil 1: Einführung

## Aufbau des Gestaltungshandbuches

Das Gestaltungshandbuch gliedert sich in drei Bereiche:

### Teil 1 Einführung

Hier finden Sie einen Überblick über das Baugebiet und die Entwurfsidee für ein modernes und lebendiges „Wohnquartier“.

Daneben werden die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes und die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 53.5 erklärt und erläutert.

### Teil 2 Gebäudetypologien

In diesem Teil wird auf die einzelnen Baugebiete und deren Vorschriften wie in einem Steckbrief eingegangen. Die einzelnen Quartiersbereiche werden in ihren Besonderheiten beschrieben.

### Teil 3 Beispiele und Vorschläge zur Gestaltung

In diesem Abschnitt werden die einzelnen Regeln und Vorschriften anhand von Texten und Bildern beispielhaft erläutert. Die aufgeführten Anregungen zur Gestaltung sind als Beispiele zu verstehen und dienen lediglich der Illustration einer möglichen Umsetzung.

## Ansprechpartner

Ihre Ansprechpartner beim Fachdienst Bauordnung und -beratung der Stadt Greven

Tel.: 02571 920-590

[bauordnung@stadt-greven.de](mailto:bauordnung@stadt-greven.de)

Rathaus  
Rathausstraße 6, 48268 Greven

## 1.1 Ausgangssituation

### Entwicklung der Ortsmitte Reckenfeld

Die Entwicklung der Ortsmitte Reckenfeld ist seit mehreren Jahren ein zentrales Thema der Grevener Stadtentwicklung. Aufgrund struktureller demografischer Veränderungen wurde der Standort der Marienhauptschule in der Ortsmitte im Jahr 2009 aufgegeben, wodurch neue Entwicklungsperspektiven für die Ortsmitte Reckenfeld entstanden und diskutiert wurden.

In den vergangenen Jahren sind unter intensiver Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger verschiedene Konzepte entwickelt worden, wie das Projekt „Reckenfeld 2020“ oder auch das integrierte Handlungskonzept für die Ortsmitte Reckenfeld, das im Jahr 2012 erstellt worden ist.

Diese beschäftigten sich nicht zuletzt auch mit der Weiterentwicklung der Flächen der ehemaligen Schule und den angrenzenden Sportanlagen nördlich des Kirchplatzes.

So weist das integrierte Handlungskonzept Ortsmitte Reckenfeld den Bereich des ehemaligen Schulstandorts und der angrenzenden Sportanlagen als Entwicklungspotential für Wohnbauflächen, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie für Wohn- und Geschäftshäuser mit besonderen Wohnformen aus. Eine Konkretisierung dieser Entwicklungsperspektiven blieb allerdings aufgrund fehlender Fördermittel und der Zwischennutzung des ehemaligen Schulgebäudes als Asylunterkunft aus.

Mit der Verlegung der Sportstätten von der Ortsmitte hin an den Wittler Damm wurde ein wichtiger Impuls für die Umstrukturierung des Areals gesetzt. So entsteht - in Zusammenhang mit dem ehemaligen Schulstandort - künftig im Zentrum von Reckenfeld eine etwa 4,6 ha große Fläche, die städtebaulich neu geordnet und bebaut werden soll.

Ziel der Stadt Greven ist es, für die frei werdenden Flächen eine dem Ort angemessene Bebauungsstruktur von hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln, die geeignet ist, neue Impulse für die Ortsentwicklung in Reckenfeld zu setzen.

## 1.2 Städtebauliches Konzept

Grundlage für das städtebauliche Konzept war zunächst der 1. Preis des Wettbewerbsverfahren zur Entwicklung der Ortsmitte Reckenfeld.

Städtebaulich orientiert sich der Entwurf an der historischen Achse des Kirchweges und schafft so eine Verbindung zum Kirchplatz in der Ortsmitte.

Dreh- und Angelpunkt ist die Gestaltung zwischen der alten Schule und der katholischen Kirche.

Das Bürgerhaus, das im alten Schulgebäude untergebracht wird, der Mehrgenerationenpark sowie das neue Gebäude mit seinen Geschäften, Restaurants und/oder Dienstleistungsangeboten bilden zusammen einen kleinen öffentlichen Dorfplatz und somit die neue Ortsmitte.

Von dieser neuen Mitte aus entwickelt sich das neue Wohngebiet.

Die vielfältigen Wohntypen bieten zukünftig unterschiedlichen Nutzergruppen ein neues Zuhause mit einer hohen Gestaltungsqualität an. Hierbei finden individuelles Wohnen im „Einfamilienhaus“, die Wohnform „Reihenhäuser“ und der Mietwohnungsbau im „Mehrfamilienhaus“ ihre Berücksichtigung.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich von der Emsdettener Landstraße mit zwei Zufahrten.

Die Staffelung der Gebäudetypologien von Westen nach Osten, also von außen nach innen, wird durch die lockere Anordnung von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern im Westen, bis hin zur kleinteiligen und aufgelockerten Bebauung mit Doppelhaushälften im Osten zum gliedernden Thema.

Das Wohn- und Geschäftshaus im Süden des Baugebietes sichert die Nahversorgung im Gebiet und bietet zugleich die Möglichkeit zusätzlichen Mietwohnungsbau an dieser zentralen Stelle zu etablieren.

Die auf den Hauptbaukörper aufgesetzten kleinteiligen Gebäude werden durch eine ausgeprägte Dachform gestaltet und bilden zum Mehrgenerationenpark hin eine aufgelockerte Gebäudeflucht. Die gegenüberliegende Reihenhausbauung bietet Platz für junge Familien und lockert die Platzflucht ebenfalls durch ihre aufgesetzten Zwerghäuser auf.

Die Mehrfamilienhäuser im Westen werden leicht gegeneinander versetzt angeordnet und erhalten ebenfalls ein geneigtes Dach – sie wirken dadurch aufgelockert und weniger massiv.

Die in der Mitte des Wohngebietes vorgesehenen und die im Osten des Wohngebietes angeordneten Doppelhäuser ergänzen die Vielfalt im Gebiet.

Das gesamte Quartier wird durch ein Wohn- und Spielstraßensystem für Anlieger erschlossen. Besucherparkplätze werden ausgewiesen.

Im Zuge der intensiven Bearbeitung des Bebauungsplanes und der Umsetzung des städtebaulichen Siegerentwurfes in verbindliches Planungsrecht musste der Wettbewerbsentwurf hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Typologie der Hofhäuser, bei denen vor allem der Brandschutz nicht gewährleistet werden konnte, überarbeitet werden.

Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte schalltechnische Untersuchung ergab, dass der Bereich des neuen Bebauungsplanes durch Gewerbelärm von nördlich angrenzendem Gewerbe beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wurde der städtebauliche Entwurf im nordöstlichen Bereich so verändert, dass gesunde und ruhige Wohnverhältnisse geschaffen werden. Der modifizierte Entwurf sieht Doppel- und Reihenhäuser mit einheitlichen Kubaturen vor, die durch eine optimierte Straßenführung um den Quartierspark kleinteilige Nachbarschaften entstehen lassen.

Die Vielfalt der Wohn- und Lebensmöglichkeiten im neuen Wohnquartier ist ausgewogen. Freiflächen und Spielplätze für Groß und Klein sowie Nachbarschaftstreffpunkte werden angeboten. Auch die Nahversorgung ist zentral und weitere sinnvoll ergänzte Dienstleistungsangebote versprechen ein angenehmes und lebendiges Wohnen und Leben.



Abb. 8.1 Siegerentwurf, Verfasser: sophie & hans, Berlin



# Das städtebauliche Konzept

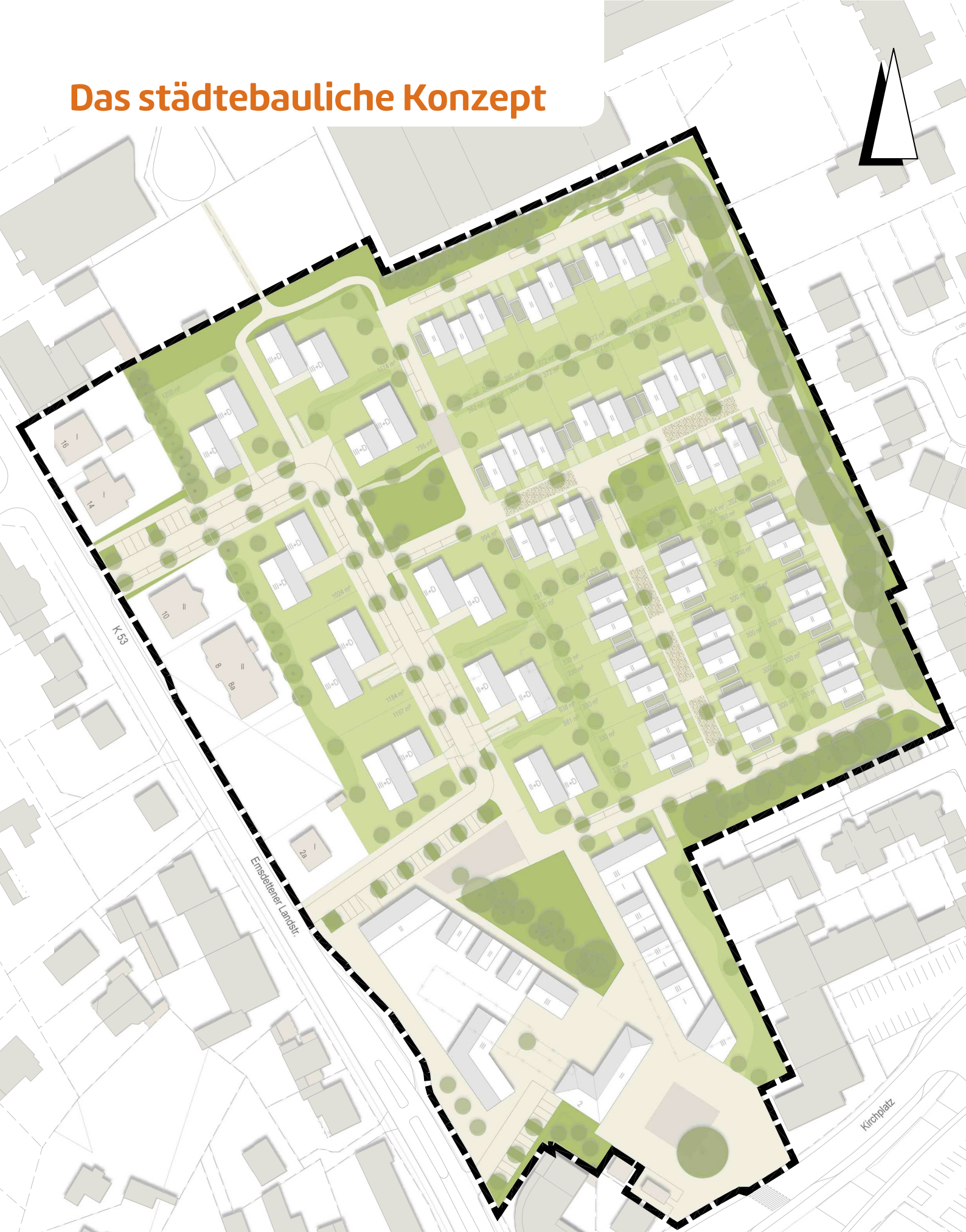


Abb. 9.1 Städtebauliches Konzept

# Der Bebauungsplan

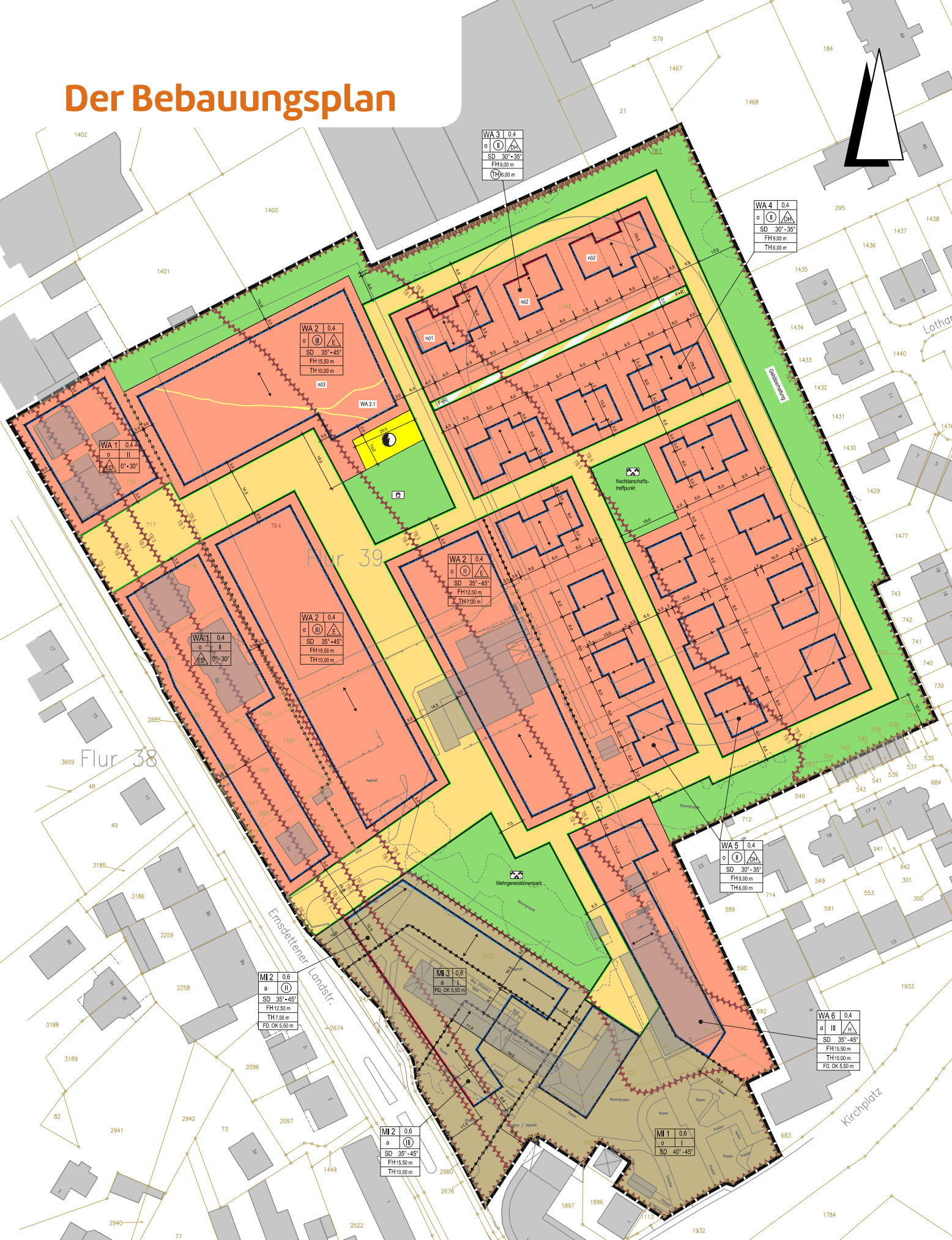


Abb. 10.1 Stadt Greven Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 53.5 "Ortsmitte Reckenfeld"



## 1.3 Der Bebauungsplan – Erläuterungen von Fachbegriffen

### 1. Bebauungsplan

Im Bebauungsplan, kurz B-Plan, werden für ein Baugebiet die zulässigen städtebaulich relevanten Nutzungen nach Art und Maß festgesetzt. Der B-Plan Nr. 53.5 wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes entwickelt.

### 2. Art der baulichen Nutzung

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zusätzlich sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

#### 2.2 Mischgebiet (MI)

Unter einem Mischgebiet versteht man ein Baugebiet, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient (z.B. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft, sonstige Gewerbebetriebe).

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) hat vor allem das Ziel die natürliche Funktion des Bodens zu erhalten. Aus diesem Grund, hat die GRZ als Festsetzung im Zuge der Bebauungsplanung und planungsrechtliches Instrument die Funktion, die zulässige überbaubare Grundstücksfläche (Versiegelung) zu definieren und zu begrenzen.

Die im Bebauungsplan definierte und festgesetz-

te GRZ steht dabei immer in direktem Verhältnis zum Baugrundstück und definiert, welche Teile des Grundstücks von baulichen Anlagen zulässigerweise überdeckt (versiegelt) bzw. unterbaut werden dürfen. Die Multiplikation der Baugrundstücksfläche mit der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ ergibt hierbei die zulässige Grundfläche.

In diesem Zusammenhang werden zwei Grundflächenzahlen unterschieden. In den Festsetzungen des Bebauungsplans lässt sich die GRZ I direkt ablesen, hier 0,4. Diese Grundflächenzahl darf durch die Anrechnung von baulichen (Neben)-Anlagen um 50% überschritten werden.

Beispielrechnung:

$$\text{GRZ I (0,4)} + \text{GRZ II (0,4 x 0,50)} = \text{GRZ Gesamt (0,6)}$$

In der hier bestimmten Gesamt GRZ von 0,6 (60% der Grundstücksfläche) sind alle baulichen Anlagen bzw. versiegelten Flächen zu berücksichtigen. Dieser Wert darf nicht überschritten werden.

Die **Grundflächenzahl I**, die im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt wird, umfasst die baulichen (Haupt)-Anlagen, wie z.B. das Wohnhaus, die Terrassenüberdachung oder Außentreppen. Die Grundfläche aller baulichen (Haupt)-Anlagen darf maximal 40% der Baugrundstücksfläche betragen.

Die **Grundflächenzahl II**, die durch die oben aufgeführte Berechnungsformel bestimmt wird, umfasst alle baulichen (Neben)-Anlagen, wie z.B. Zufahrten und Zuwegungen, Abstellräume und Gartenhäuser sowie Terrassen oder Mülltonneneinhausungen

## Erklärung Festsetzung B-Plan Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	0,4	GRZ - Grundflächenzahl
Bauweise	0	II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
zulässige Dachform	SD	36° - 46°	zulässige Dachneigung
Firsthöhe als Höchstmaß	FH 12,50 m		
Traufhöhe als Höchstmaß	TH 7,00 m		



Die bestimmte Gesamt GRZ darf durch die Summe der Grundflächen von baulichen Anlagen (aus GRZ I und II) nicht überschritten werden.

### 3.3 Vollgeschoss

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, welche eine lichte Raumhöhe von mind. 2,30m oder größer haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

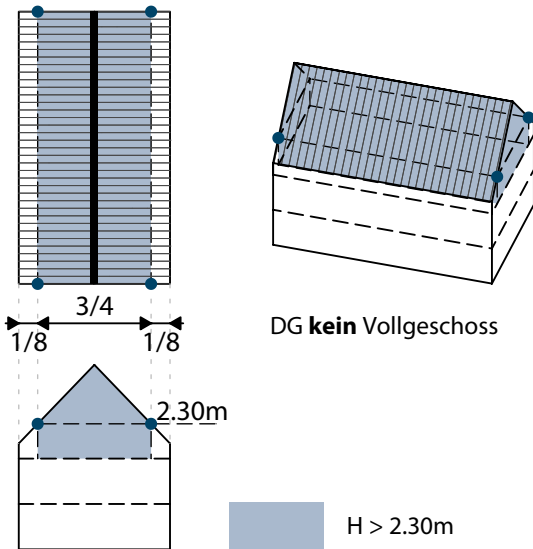


Abb. 12.1 Beispiel Dachgeschoss kein Vollgeschoss

### 3.5 Höhe baulicher Anlagen

Um eine maximale Höhenentwicklung im Gebiet zu definieren, werden maximale First- und Traufhöhen festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH), sowie die Oberkante baulicher Anlagen (OK) dürfen nicht überschritten werden.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt

zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

## 4. Bauweise

### 4.1 Offene Bauweise (o)

Bei der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer max. Gebäudelänge von 50m zulässig.

### 4.2 Abweichende Bauweise (a)

Die abweichende Bauweise lässt eine Überschreitung bzw. Abweichung von der offenen Bauweise zu, wonach die Gebäude eine Länge von max. 80m nicht überschreiten dürfen. Ansonsten gelten die Regelungen für die offene Bauweise.

### 4.3 Anzahl der Vollgeschosse (II)

Die römische Zahl gibt vor, wie viele Vollgeschosse maximal zulässig sind. Ein zusätzlicher Kreis um diese Zahl bedeutet, dass die vorgegebene Anzahl zwingend herzustellen ist.

### 4.4 Art der Dachform

Die Ausführung der Dachform ist im B-Plan festgesetzt. Bei den Satteldächern ist zusätzlich die Firstrichtung vorgegeben.

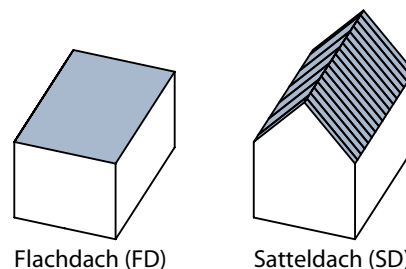
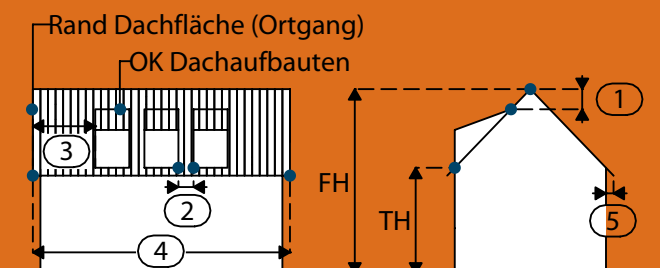
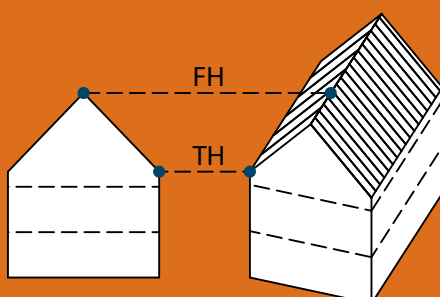


Abb. 12.2 Darstellung Dachformen

## Höhen und Abstände Dach



- ① Höhe OK Dachaufbauten - Firsthöhe
- ② Abstand zwischen Dachaufbauten
- ③ Abstand Ortgang zu Dachaufbauten
- ④ Traulänge
- ⑤ Dachüberstand

## 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 5.1 Baulinie

Wenn eine Baulinie festgesetzt ist, bedeutet dies, dass das Gebäude genau an dieser Linie errichtet werden muss. Vor- und Rücksprünge sind nur in geringfügigem Ausmaß möglich, diese sind mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

### 5.2 Baugrenze

An einer Baugrenze darf gebaut werden. Das Gebäude kann aber auch weiter zurück liegen, darf aber die Baugrenze nicht überschreiten. Eine Überschreitung ist nur zur Errichtung von Tiefgaragen ausnahmsweise zulässig.

### 5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung z. B. von Baugebieten oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

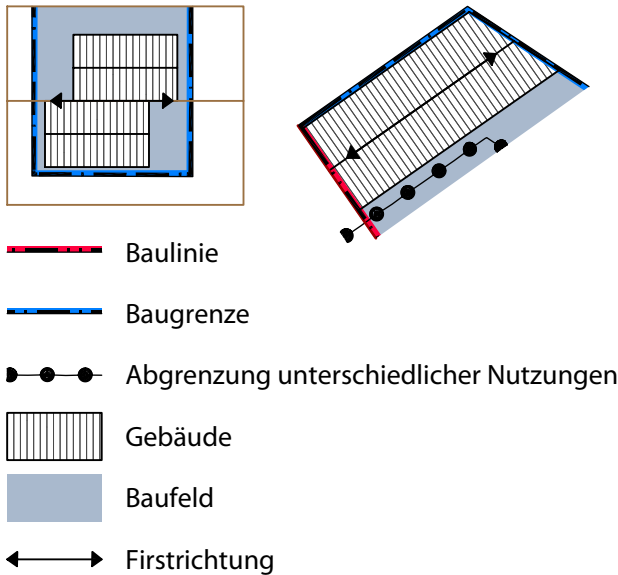


Abb. 13.1 Erklärung Festsetzungen Bebauungsplan - Zeichnung

## 6. Freiflächen

### 6.1 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der nächstliegenden, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront bzw. Bauflucht, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten definiert. Der Anteil an Zufahrten und Stellplätzen ist laut B-Plan auf 50% der Vorgartenfläche begrenzt (außer bei Reihenmittelhäusern).

### 6.2 Einfriedungen

Einfriedung stellt eine optische Grundstücksgrenze dar und bezeichnet die Anlage, welche auf der Grundstücksgrenze errichtet wird.

Im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen wird diese in zwei Kategorien unterschieden: Einfriedung im Vorgartenbereich und Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksseiten (außer Vorgartenbereich).

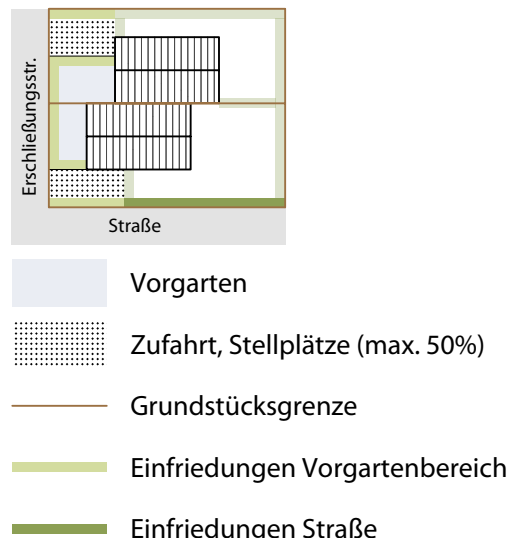
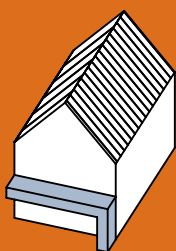


Abb. 13.2 Erklärung Begriffe Freiflächen

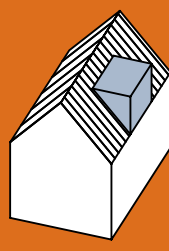
## Untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten



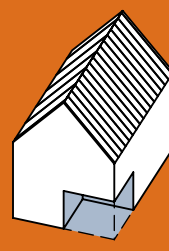
Vordach



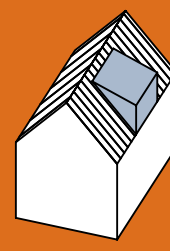
Zwerchhaus



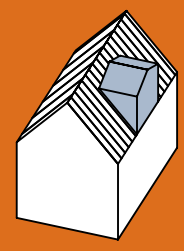
Flachgaube



Unterschnitt



Schleppgaube



Giebelgaube

# Die Quartiere

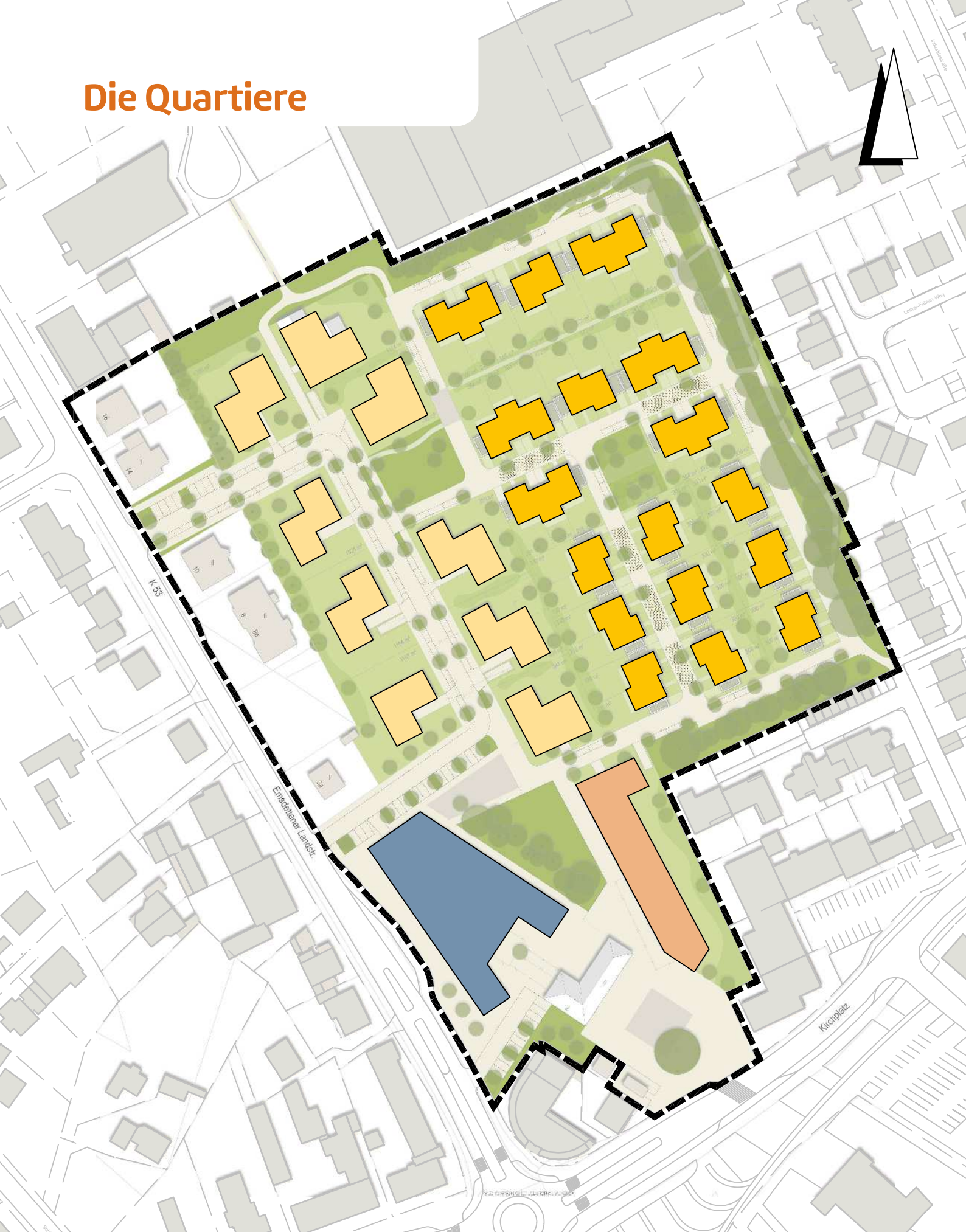


Abb. 14.1 Übersicht Gebäudetypologien

# Teil 2: Gebäudetypologien

## Die Quartiere

### Übersicht der unterschiedlichen Quartiere

Die neue Ortsmitte Reckenfeld gliedert sich in vier unterschiedliche Quartiere, die sich in ihrer Gestaltung und in ihren Nutzungsvorgaben unterscheiden. Das neue städtebauliche Konzept entspricht einer modernen Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen Nutzergruppen und teilt sich in folgende vier Gebäudetypologien:

#### 2.1 Wohn- und Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt am südlichen Rand des Gebietes und umfasst eine Fläche für einen Nahversorgungsmarkt und ergänzende Dienstleistungsbetriebe (Bäcker, Café, etc.), sowie Flächen zu Wohnzwecken in den Obergeschossen.

Architektonisch zeichnet sich das Gebäude durch einen großen 1-geschossigen Flachbaukörper und einer aufgelockerten 2- bzw. 3-geschossigen darauf aufstehenden Teilbebauung mit Satteldächern aus.

#### 2.2 Reihenhaus

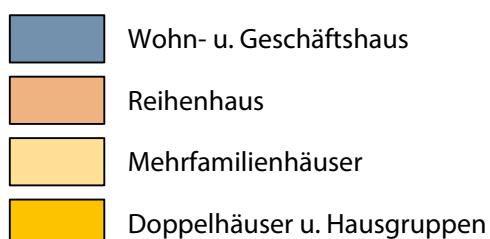
Das Reihnhaus liegt östlich des Wohn- und Geschäftshauses und greift dessen architektonische Merkmale auf. So besteht das Reihnhaus aus bis zu 3-geschossigen Baukörpern, die mit Satteldächern, giebelständig zum Mehrgenerationenpark, eine aufgelockerte Bebauung bilden.





#### 2.3 Mehrfamilienhäuser

Die Gebäudegruppe der Mehrfamilienhäuser ist durch seine 2- und 3-geschossigen Baukörper geprägt. Wobei die 3-geschossigen Baukörper am nordwestlichen Rand und die 2-geschossigen zur Siedlungsmitte angeordnet wurden, um eine Abstufung zu den kleinteiligen „Einzelwohnformen“ zu erreichen.

#### 2.4 Doppelhäuser und Hausgruppen

Den östlichen Quartiersabschluss formen die Doppelhäuser und Hausgruppen, die eine aufgelockerte Bebauung mit einheitlichen Kubaturen bilden. Es entstehen kleinteilige Nachbarschaften.



	Wohn- u. Geschäftshaus
	Reihnhaus
	Mehrfamilienhäuser
	Doppelhäuser u. Hausgruppen



## 2.1 Wohn- und Geschäftshaus (MI 2 und MI 3)

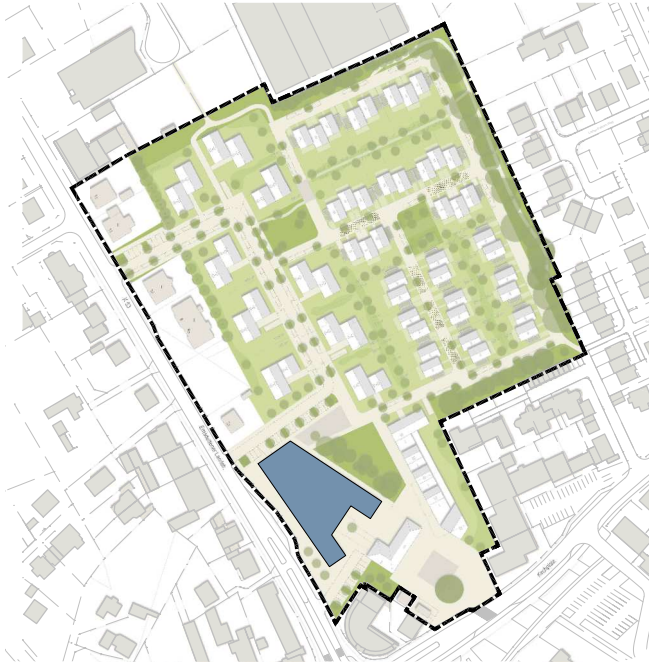


Abb. 16.1 Übersichtsplan

### 2.1.1 Steckbrief

#### Rechtliche Vorgaben laut Bebauungsplan

- Mischgebiet (MI 2 und MI 3)
- die GRZ beträgt 0,6
- abweichende Bauweise (a)
- die Anzahl der Vollgeschosse ist je nach Baufeld auf max. 1 oder zwingend auf 2 bzw. 3 festgesetzt
- es sind Satteldächer und Bereiche mit Flachdach festgelegt
- die Dachneigung beträgt bei den Satteldächern zwischen 35° und 45°
- die Firstrichtung ist festgelegt
- die maximalen Höhen sind bei der 2-geschossigen Bauweise wie folgt festgesetzt:
  - max. Firsthöhe = 12,50m
  - max. Traufhöhe = 7,00m
  - max. OK Flachdach = 5,50m
- die maximalen Höhen sind bei der 3-geschossigen Bauweise wie folgt festgesetzt:
  - max. Firsthöhe = 15,50m
  - max. Traufhöhe = 10,00m
- die maximale Höhe vom Flachdachbereich ist wie folgt festgesetzt:
  - max. Oberkante = 5,50m

### 2.1.2 Bauweise

#### Bemerkungen zur Stellung, Kubatur, Höhe und Bauteilgliederung:

- Es gelten die Regelungen der abweichenden Bauweise, was bedeutet, dass das Gebäude an mind. einer Gebäudeseite keinen Abstand zur Grenze einhalten muss und dass Gebäude mit einer Länge von max. 80m zulässig sind.
- Der erforderliche Grenzabstand richtet sich nach den Gebäudehöhen und den geltenden Vorschriften der BauO NRW 2018, muss aber mind. 3,00m an den übrigen Gebäudeseiten betragen.
- Das Gebäude muss innerhalb der Baugrenze (blaue Linie) geplant werden und an einer Gebäudeseite an der Baulinie (rote Linie). Was bedeutet, dass das Gebäude auf der Baulinie geplant werden muss. Zu der Baugrenze kann das Gebäude Abstand halten.
- Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus einem großen 1-geschossigen Baukörper mit Flachdach. Hier sollen vor allem Gewerbeflächen angeordnet werden (MI 3).
- Dieser Baukörper soll mit 2- bzw. 3-geschossigen Baukörpern mit Satteldächern, die durch 1-geschossige Teilbereiche mit Flachdach gestalterisch aufgestockt werden, gestaltet werden. Die Flachdachfläche darf nicht mehr als 20% der Gesamtdachfläche betragen.
- In den Obergeschossen soll Wohnraum entstehen (MI 2).

### 2.1.3 Gestaltung

#### Bemerkungen zur äußeren Gestaltung des Baukörpers:

#### Fassadengestaltung

Die Außenwände der Hauptgebäude sind zum größten Teil aus Klinker herzustellen. Klinker ist das Hauptmaterial und muss 80% der Fassade ausmachen. Als Nebenmaterialien sind z. B. Flächen aus Putz oder Holz zulässig.

## Dachgestaltung

Der 1-geschossige Gebäudeteil wird mit einem Flachdach ausgeführt. Bei MI 2 müssen mind. 50% und bei MI 3 100% der Flachdachfläche als extensives Gründach erstellt werden.

Die mehrgeschossigen Gebäudeteile erhalten ein Satteldach und sind an den Gebäudeaußenkanten anzuordnen.

Die Dachneigung und die First-/Traufhöhen sind festgelegt und müssen eingehalten werden.

Die Firstrichtung ist definiert.

Die Satteldächer sind mit rot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln auszuführen.

Klima- und Lüftungsgeräte sollten mit pulverbeschichtetem Aluminium oder Edelstahl eingehaust werden.

## Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Loggien sind in der Materialität auf das Gebäude abzustimmen.

## Freiflächen, PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen.

Die Mülltonnen sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen.

Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nur in Form von Hecken, max. 1,20m über Straßenoberkante, ausgeführt werden. Zusätzlich darf z. B. mit Metall- oder Holzzäunen gearbeitet werden, wenn diese so integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind (z. B. mit einer Hecke bepflanzt). Die sonstigen Grundstückseinfriedungen sind zu mind. 50% offen bzw. durchlässig zu gestalten.

## Energetische Vorgabe

Bei den Neubauten ist mind. der Energiestandard KfW55 umzusetzen. Zudem sind mind. 2,5 kWp Photovoltaik zu installieren.

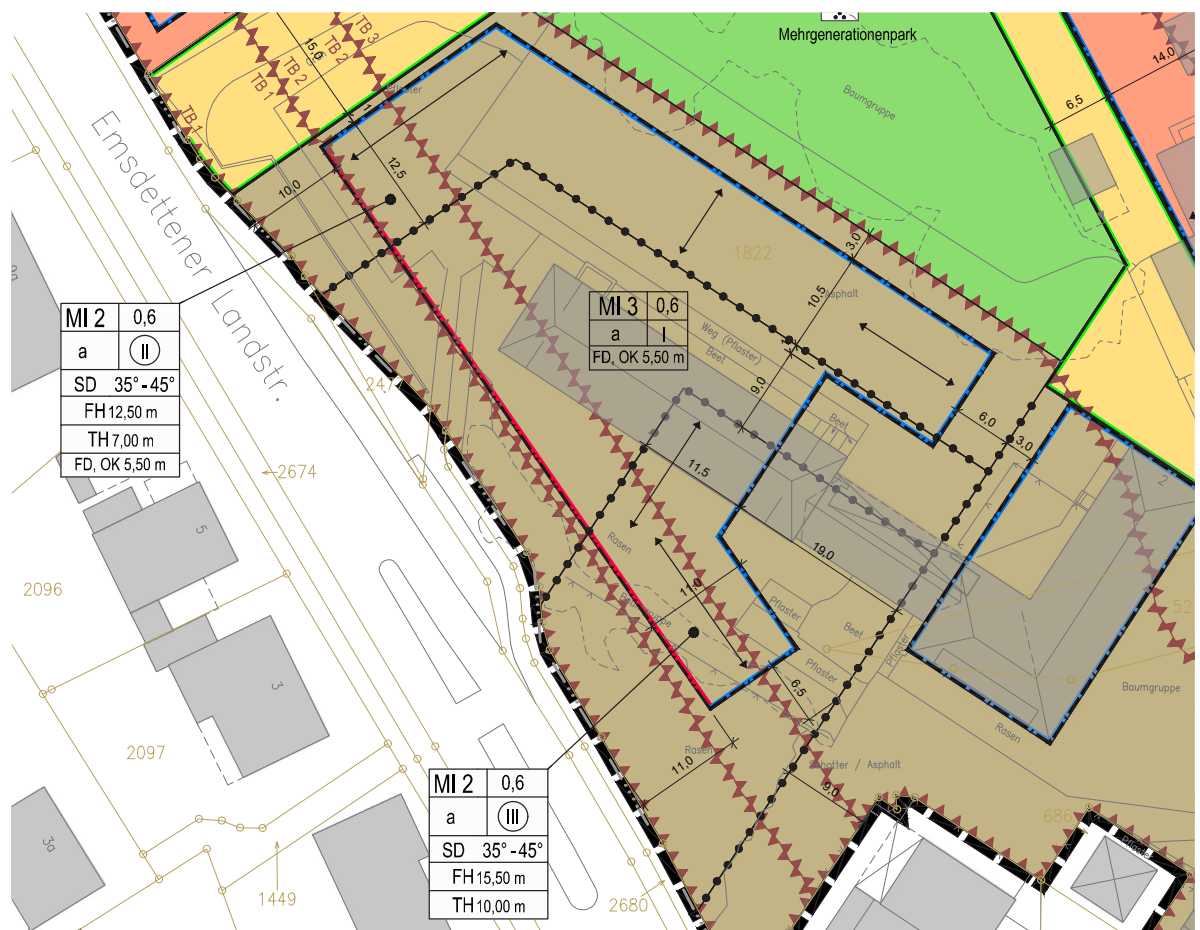


Abb. 17.1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

## 2.2 Reihenhaus (WA 6)

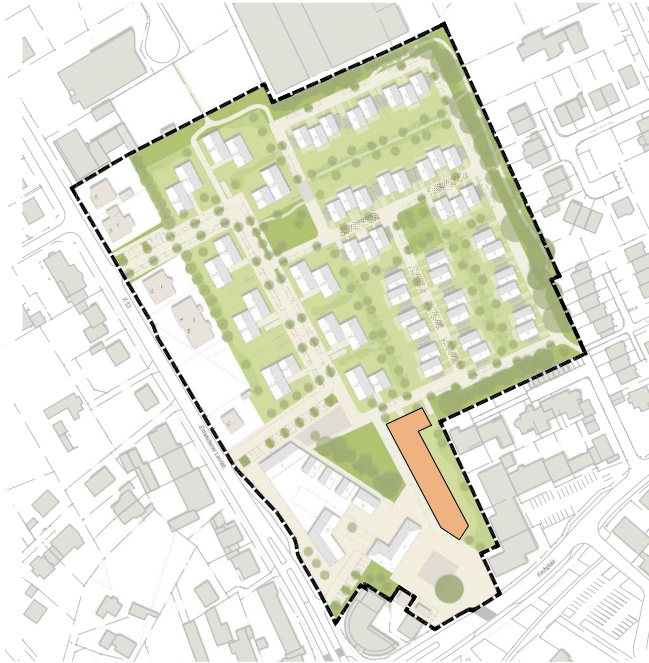


Abb. 18.1 Übersichtsplan

### 2.2.1 Steckbrief

#### Rechtliche Vorgaben laut Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet (WA 6)
- die GRZ beträgt 0,4
- abweichende Bauweise (a)
- die Anzahl der Vollgeschosse ist auf bis zu 3 festgesetzt
- es sind nur Hausgruppen erlaubt
- es sind Satteldächer festgelegt
- die Dachneigung beträgt bei den Satteldächern zwischen 35° und 45°
- die Firstrichtung ist festgelegt
- 1-geschossige Teilbereiche mit Flachdächern sind möglich
- die maximalen Höhen sind bei der bis zu 3-geschossigen Bauweise wie folgt festgesetzt:
  - max. Firsthöhe = 15,50m
  - max. Traufhöhe = 10,00m
  - max. OK Flachdach = 5,50m

### 2.2.2 Bauweise

#### Bemerkungen zur Stellung, Kubatur, Höhe und Bauteilgliederung:

- Es gelten die Regelungen der abweichenden Bauweise. Das bedeutet, dass das Gebäude an mind. einer Gebäudeseite keinen Abstand zur Grenze einhalten muss und dass Gebäude mit einer Länge von max. 80m zulässig sind.
- Der erforderliche Grenzabstand richtet sich nach den Gebäudehöhen und den geltenden Vorschriften der BauO NRW 2018, muss aber mind. 3,00m an den übrigen Gebäudeseiten betragen.
- Das Gebäude muss innerhalb der Baugrenze (blaue Linie) geplant werden. Zu der Baugrenze kann das Gebäude Abstand halten.
- Das Reihenhaus besteht aus bis zu 3-geschossigen Baukörpern mit Satteldächern, welche durch 1-geschossige Teilbereiche zwischen einzelnen Gebäudeteilen mit Flachdach ergänzt werden können. Diese Fläche darf nicht mehr als 45% der Gesamtdachfläche betragen.

### 2.2.3 Gestaltung

#### Bemerkungen zur äußeren Gestaltung des Baukörpers:

##### Fassadengestaltung

Die Außenwände der Hauptgebäude sind zum größten Teil aus Klinker herzustellen. Klinker ist das Hauptmaterial und muss 80% der Fassade ausmachen. Als Nebenmaterialien sind z. B. Flächen aus Putz oder Holz zulässig.

##### Dachgestaltung

Der 1-geschossige Gebäudeteil wird mit einem Flachdach ausgeführt. Dieses muss zu mind. 50% als extensives Gründach erstellt werden.

Die mehrgeschossigen Gebäudeteile erhalten ein Satteldach und sind an den Gebäudeaußenkanten anzuordnen.

Die Dachneigung und die First-/Traufhöhen sind festgelegt und müssen eingehalten werden.

Die Firstrichtung ist definiert.



Die Satteldächer sind mit rot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln auszuführen.

### Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Loggien, sind in der Materialität auf das Gebäude abzustimmen.

### Freiflächen, PKW-Stellplätze

Es muss pro Wohneinheit mind. ein PKW-Stellplatz errichtet werden.

Dieser ist in der Tiefgarage oder im Vorgarten bzw. innerhalb der Baugrenze anzuordnen.

Fahrradabstellplätze und Müllunterstände sind als geschlossene Anlagen mit Wand- und Dachelementen herzurichten. Die Höhe darf 2,20m nicht überschreiten.

Die Seitenwände können mit einer Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem, braun-rötlichem oder grauem Farbton verkleidet werden. Zink- oder aluminiumfarbiges Blech ist ebenfalls zulässig.

Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nur in Form von Hecken, max. 1,20m über Straßenoberkante, ausgeführt werden. Zusätzlich darf z. B. mit Metall- oder Holzzäunen gearbeitet werden, wenn diese so integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind (z. B. mit einer Hecke bepflanzt). Die sonstigen Grundstückseinfriedungen sind zu mind. 50% offen bzw. durchlässig zu gestalten.

### Energetische Vorgabe

Bei den Neubauten ist mind. der Energiestandard KfW55 umzusetzen. Zudem sind mind. 2,5 kWp Photovoltaik zu installieren.

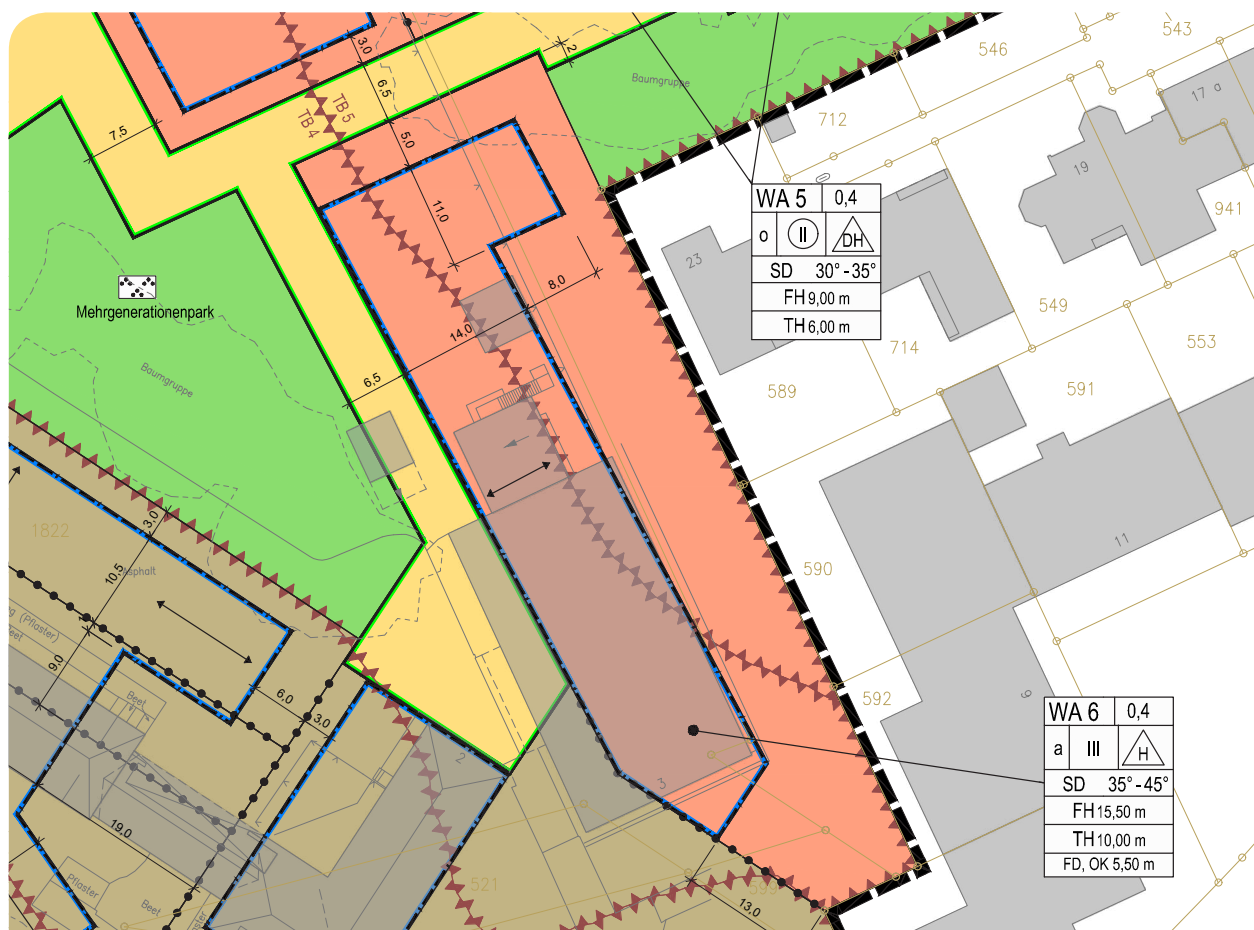


Abb. 19.1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

## 2.3 Mehrfamilienhäuser (WA 2)

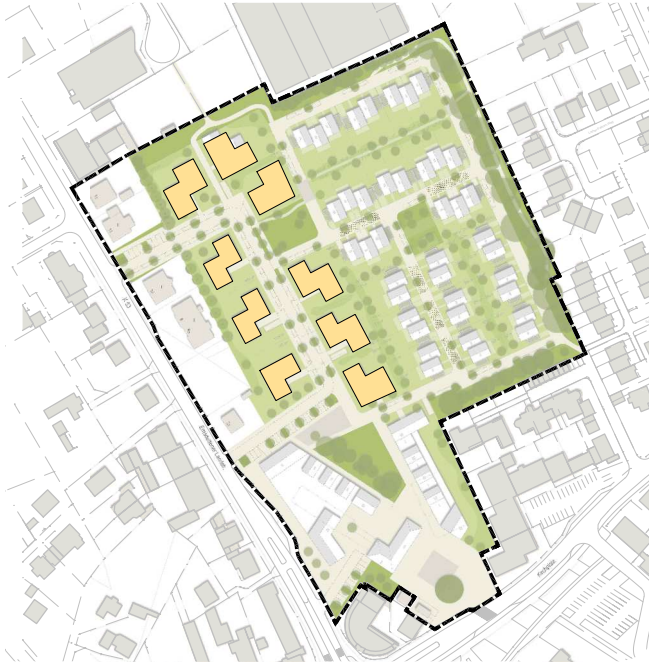


Abb. 20.1 Übersichtsplan

### 2.3.1 Steckbrief

#### Rechtliche Vorgaben laut Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet (WA 2)
- die GRZ beträgt 0,4
- offene Bauweise (o)
- die Anzahl der Vollgeschosse ist je nach Baufeld zwingend auf 2 oder 3 festgesetzt
- es sind nur Einzelhäuser erlaubt
- es sind nur Satteldächer erlaubt
- die Dachneigung beträgt bei den Satteldächern zwischen 35° und 45°
- die Firstrichtung ist festgelegt
- die maximalen Höhen sind bei der 2-geschossigen Bauweise wie folgt festgesetzt:
  - max. Firsthöhe = 12,50m
  - max. Traufhöhe = 7,00m
- die maximalen Höhen sind bei der 3-geschossigen Bauweise wie folgt festgesetzt:
  - max. Firsthöhe = 15,50m
  - max. Traufhöhe = 10,00m

### 2.3.2 Bauweise

#### Bemerkungen zur Stellung, Kubatur, Höhe und Bauteilgliederung:

- Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Das bedeutet, dass das Gebäude zu allen Seiten einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten muss und das Gebäude eine Länge von 50m nicht überschreiten darf.
- Der erforderliche Grenzabstand richtet sich nach den Gebäudehöhen und den geltenden Vorschriften der BauO NRW 2018, muss aber mind. 3,00m an den übrigen Gebäudeseiten betragen.
- Das Gebäude muss innerhalb der Baugrenze (blaue Linie) geplant werden. Zu der Baugrenze kann das Gebäude Abstand halten.
- Tiefgaragen dürfen die Baugrenze überschreiten und müssen vollständig unter Oberkante (OK) Außengelände liegen.
- Die Mehrfamilienhäuser werden als 2- bzw. 3-geschossige Baukörper mit einem Satteldach ausgeführt.
- Diese Bauweise ermöglicht es, dass das Dachgeschoss ebenfalls als Wohnraum ausgebaut werden kann.
- Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.
- Der Ausbau mit Dachgauben ist erlaubt.

### 2.3.3 Gestaltung

#### Bemerkungen zur äußeren Gestaltung des Baukörpers:

##### Fassadengestaltung

Die Außenwände der Hauptgebäude sind zum größten Teil aus Klinker herzustellen. Klinker ist das Hauptmaterial und muss 80% der Fassade ausmachen. Als Nebenmaterialien sind z. B Flächen aus Putz oder Holz zulässig.

##### Dachgestaltung

In dem Baugebiet sind Satteldächer vorgeschrieben.

Die Dachneigung und die First-/Traufhöhen sind festgelegt und müssen eingehalten werden.

Bei den Mehrfamilienhäusern darf zusätzlich das Dachgeschoss mit Gauben ausgebaut werden. Hierbei sind Flach-, Schlepp-, Giebelgauben oder Zwerchhäuser zulässig.

Das Hauptdach ist mit rot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln auszuführen.

Die Dachgauben können je nach Art davon abweichen.

### Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Loggien sind auf das Gebäude abzustimmen.

### Freiflächen, PKW-Stellplätze

Es muss pro Wohneinheit mind. ein PKW-Stellplatz errichtet werden. Der zusätzliche Ausbau einer Tiefgarage ist in diesem Gebiet erlaubt.

Fahrradabstellplätze und Müllunterstände sind als geschlossene Anlagen mit Wand- und Dachelemen-

ten herzurichten. Die Höhe darf 2,20m nicht überschreiten.

Die Seitenwände können mit einer Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem, braun-rötlichem oder grauem Farbton verkleidet werden. Zink- oder aluminiumfarbiges Blech ist ebenfalls zulässig.

Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nur in Form von Hecken, max. 1,20m über Straßenoberkante, ausgeführt werden. Zusätzlich darf z. B. mit Metall- oder Holzzäunen gearbeitet werden, wenn diese so integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind (z. B. mit einer Hecke bepflanzt). Die sonstigen Grundstückseinfriedungen sind bei den Mehrfamilienhäusern zu mind. 50% offen bzw. durchlässig zu gestalten.

### Energetische Vorgabe

Bei den Neubauten ist mind. der Energiestandard KfW55 umzusetzen. Zudem sind mind. 2,5 kWp Photovoltaik zu installieren.

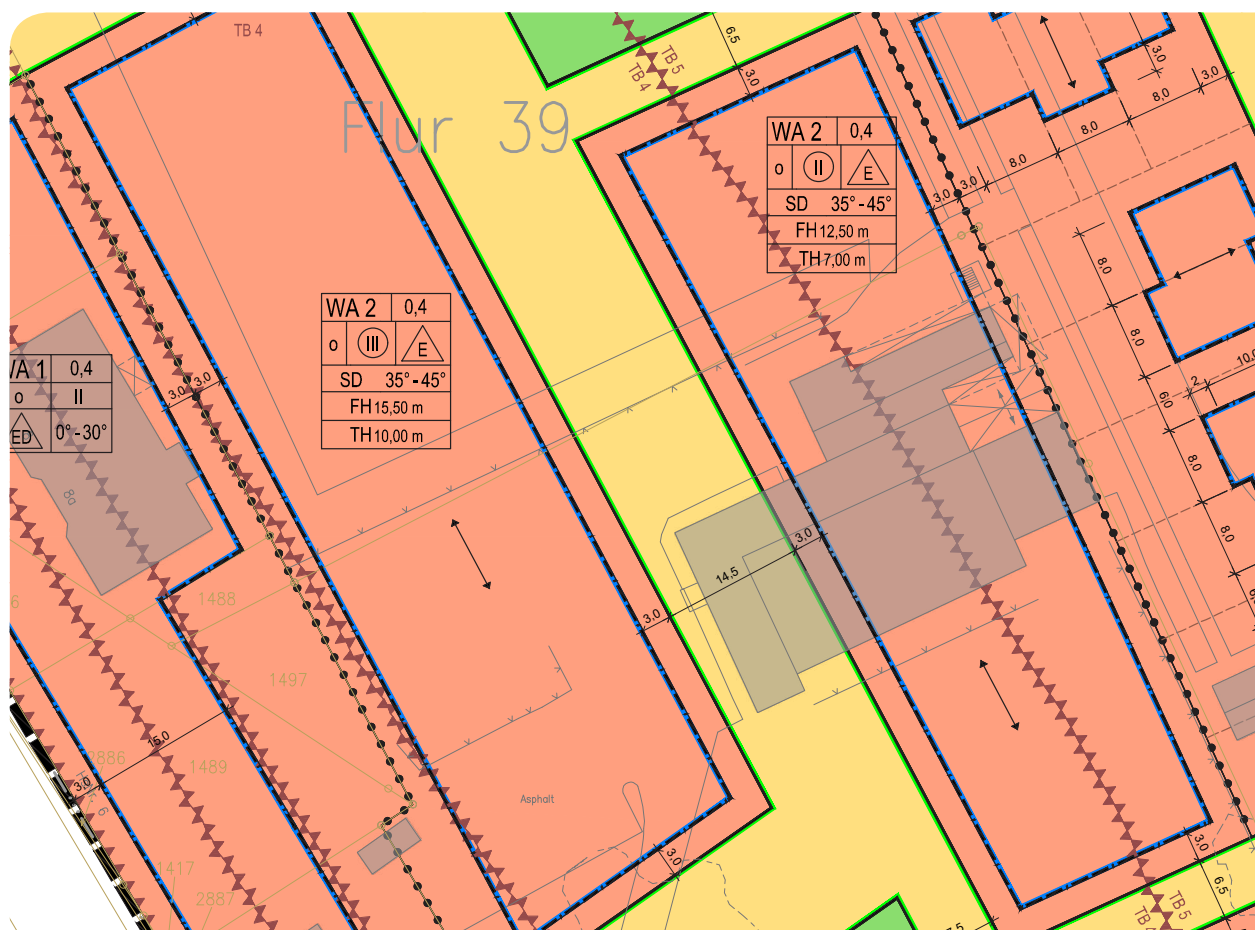


Abb. 21.1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

## 2.4 Doppelhäuser und Hausgruppen (WA 3, WA 4 und WA 5)

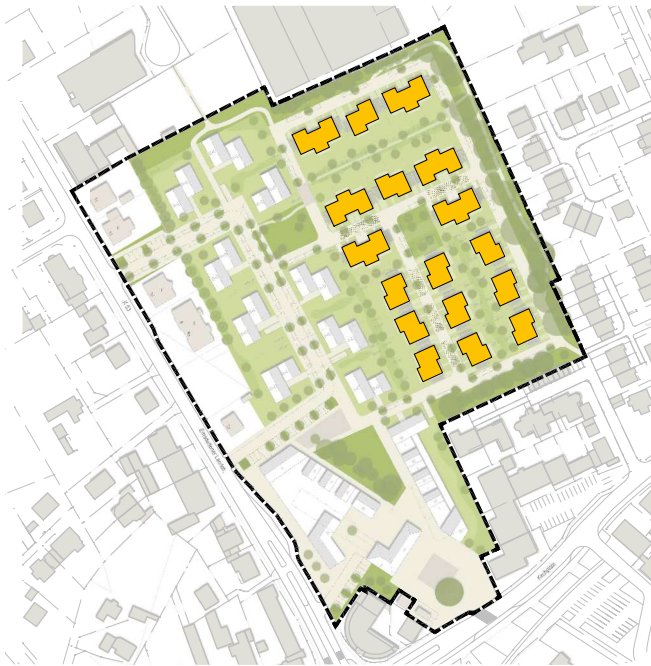


Abb. 22.1 Übersichtsplan

### 2.4.1 Steckbrief

#### Rechtliche Vorgaben laut Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet (WA 3 , WA 4 und WA 5)
- die GRZ beträgt 0,4
- offene Bauweise (o)
- die Anzahl der Vollgeschosse ist zwingend auf 2 festgesetzt
- es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen erlaubt
- es sind nur Satteldächer erlaubt
- die Dachneigung beträgt bei den Satteldächern zwischen 30° und 35°
- die Firstrichtung ist festgelegt
- die maximalen Höhen sind bei der bis zu 2-geschossigen Bauweise wie folgt festgesetzt:
  - max. Firsthöhe = 9,00m
  - max. Traufhöhe = 6,00m
- im WA 3 ist die Traufhöhe zwingend auf 6,00m festgesetzt

### 2.4.2 Bauweise

#### Bemerkungen zur Stellung, Kubatur, Höhe und Bauteilgliederung:

- Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Das bedeutet, dass das Gebäude zu allen Seiten einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten muss und das Gebäude eine Länge von 50m nicht überschreiten darf.
- Der erforderliche Grenzabstand richtet sich nach den Gebäudehöhen und den geltenden Vorschriften der BauO NRW 2018, muss aber mind. 3,00m an den übrigen Gebäudeseiten betragen.
- Die Gebäude müssen innerhalb der Baugrenze (blaue Linie) geplant werden und im WA 3 an einer Gebäudeseite an der Baulinie (rote Linie), was bedeutet, dass das Gebäude auf der Baulinie geplant werden muss. Zu der Baugrenze kann das Gebäude Abstand halten.
- Da es sich um eine Doppelhaus-/Hausgruppenbauweise handelt ist es zwingend erforderlich, dass eine bzw. zwei Außenwände auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Die Baukörper sollten sich in ihrer Bauweise nicht unterscheiden. z.B. Trauf- und Firsthöhen.

### 2.4.3 Gestaltung

#### Bemerkungen zur äußeren Gestaltung des Baukörpers:

##### Fassadengestaltung

Die Außenwände der Hauptgebäude sind zum größten Teil aus Klinker herzustellen. Klinker ist das Hauptmaterial und muss 80% der Fassade ausmachen. Als Nebenmaterialien sind z. B Flächen aus Putz oder Holz zulässig.

##### Dachgestaltung

In dem Baugebiet sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung und die First-/Traufhöhen sind festgelegt und müssen eingehalten werden. Im WA 3 ist die Traufhöhe festgesetzt und muss zwingend eingehalten werden.



Das Hauptdach ist mit rot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln auszuführen.

### Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Loggien sind in der Materialität auf das Gebäude abzustimmen.

### Freiflächen, PKW-Stellplätze

Es müssen pro Wohneinheit mind. zwei PKW-Stellplätze errichtet werden.

Diese können als offene Stellplätze, Carports oder Garagen errichtet werden. Carports und Garagen müssen mind. 5m Abstand zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Im WA 3, WA 4 und WA 5 ist für die Einhausung beweglicher Abfallbehälter eine geschlossene Anlage mit Wand- und Dachelementen herzurichten. Die Höhe darf 1,40m nicht überschreiten.

Die Seitenwände können mit einer Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem, braun-rötlichem oder grauem Farbton verkleidet werden. Zink- oder aluminiumfarbiges Blech ist ebenfalls zulässig. Alternativ

kann für die Einhausung auch eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen (s. Hinweis Nr. 8 „Pflanzliste standortheimischer Laubgehölze - Empfehlung“) gepflanzt werden.

Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nur in Form von Hecken, max. 1,20m über Straßenoberkante, ausgeführt werden. Zusätzlich darf z. B. mit Metall- oder Holzzäunen gearbeitet werden, wenn diese so integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind (z. B. mit einer Hecke bepflanzt). Eine Kombination mit Sichtschutzelementen von jeweils max. 2,00m Länge ist zulässig. Mauern und Gabionen sind nicht zulässig.

### Energetische Vorgabe

Bei den Neubauten ist mind. der Energiestandard KfW55 umzusetzen. Zudem sind mind. 2,5 kWp Photovoltaik zu installieren.

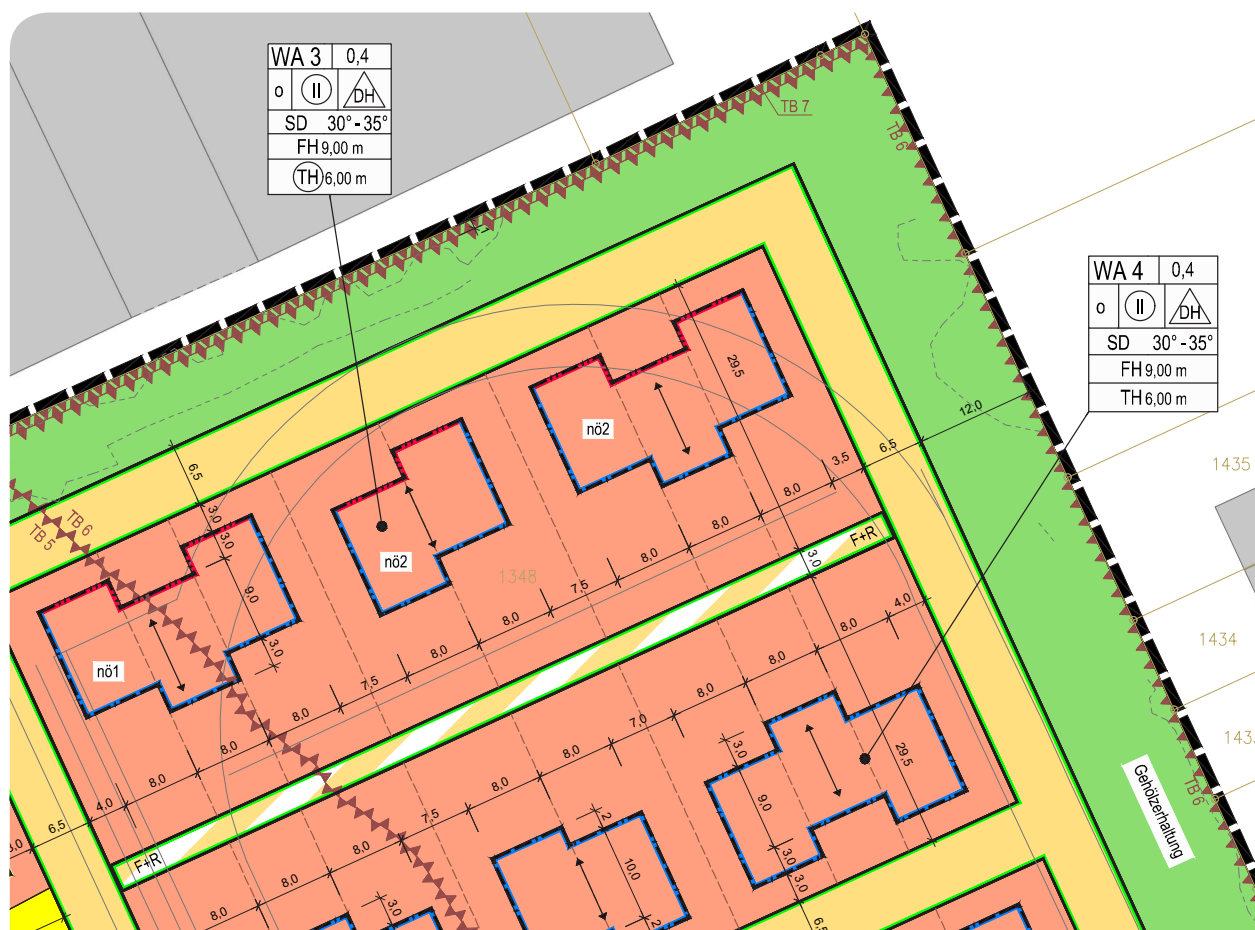


Abb. 23.1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

# Teil 3: Beispiele und Vorschläge zur Gestaltung

Um eine harmonische Gestaltung für das gesamte neue Wohnquartier zu erhalten, sind die Gebäude und alle baulichen Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 53.5 "Ortsmitte Reckenfeld" umzusetzen. Insbesondere die Fassadengestaltung und die Ausführung der Dächer sind prägende Bestandteile eines Gebäudes und haben daher einen hohen Stellenwert.

Die im folgenden aufgeführten Anregungen zur Gestaltung sind als Beispiele zu verstehen und dienen lediglich der Illustration einer möglichen Umsetzung.

**Rechtsverbindliche Grundlage ist ausschließlich der Bebauungsplan Nr. 53.5 "Ortsmitte Reckenfeld" inkl. Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschrift**

## 3.1 Fassaden

### 3.1.1 Fassadengliederung

- Bei Hausgruppen, Doppel- und Reihenhäusern sollte das Fassadenbild an die angrenzenden Gebäude abgestimmt sein.
- Historische Elemente, wie z.B. Ornamente, klassizistische Säulen oder Sprossenfenster sind nicht erwünscht.

### 3.1.2 Fassadenmaterial

- Die Außenwände der Gebäude sind zu mind. 80% je geschlossener Fassadenseite aus Klinker herzustellen. Klinker ist das Hauptmaterial.
- Untergeordnete Bauteile bzw. Baukörper, wie z.B. Unterschnitte oder Vordächer, die bis zu 20% der Fassadenseite ausmachen, und Nebengebäude



Abb. 24.1 Beispiel für eine abgestimmte Fassadengestaltung



können auch in anderen Materialien, wie Deckelschalung aus Holz oder Putz, ausgeführt werden.

- Transparente Bauteile wie Wintergärten sind von der 20%-Regelung ausgenommen.
- Materialien wie Holzschalungen, Fassadenplatten (wie z.B. aus Faserzement oder ähnliches) und Putz sind Nebenmaterialien und dürfen nur 20% je Fassadenseite ausmachen.
- Nebengebäude können vollständig aus einem anderen der o. g. Materialien bestehen.
- Die Oberflächen von Putzflächen können in Glatt-, Kratz- oder Strukturputz (Rillenputz) ausgeführt werden, sollten sich jedoch der Gestaltung unterordnen bzw. anpassen.
- Materialien, die eine andere Materialität vortäuschen, sind nicht zulässig (Imitatbaustoffe).
- Fassadenbegrünung bzw. Begrünung der Fassade ist zulässig.

### 3.1.3 Fassadenfarben

- Die Klinkerfassaden der Gebäude sollten sich an folgenden Farben orientieren:
  - rot - rotbraun
  - graphit-bunten
  - rotblau-bunten
- Abweichende Klinkerfarben wie weiß, gelb oder anthrazit sind nicht erlaubt.
- Die Putzoberflächen sollten in einem hellen oder hellgrauen Farbton angelegt werden, sollten aber mit der Fassadengestaltung harmonieren.
- Holzschalungen sollten in naturbelassenem, braun-rötlichem oder grauem Farbton gewählt werden.
- Zink- oder aluminiumfarbige Bleche, sowie Fassadenplatten in dezenten Grautönen sind zulässig.



Abb. 25.1 Übersicht Fassadenmaterialien

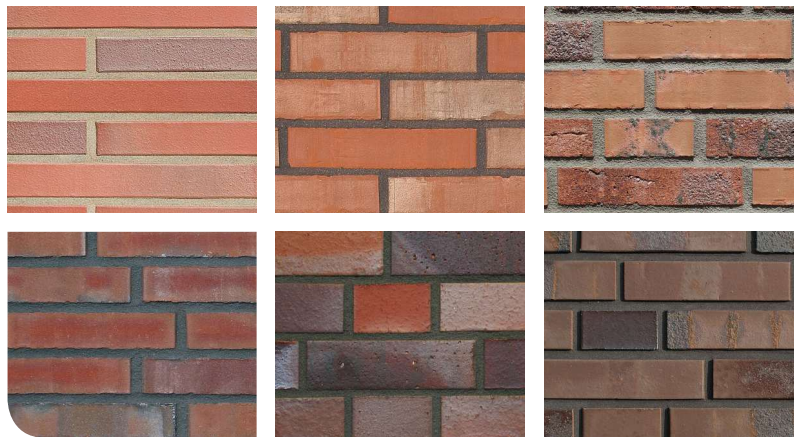


Abb. 25.2 Übersicht Klinkervarianten



Abb. 25.3 Übersicht Putzflächen



Abb. 25.4 Übersicht harmonische Farbreihe Fenster





Abb. 26.1 Beispiel für harmonische Farbgestaltung/Materialien



Abb. 26.2 Beispiel Dachformen Haupt- und Nebengebäude



### 3.1.4 Fenster, Türen und weitere Öffnungen

- Fenster- und Türelemente sind aus Holz, Kunststoff oder Metall möglich.
- Folgende Farben könnten verwendet werden:  
weiß - grau - anthrazit - Holz
- Absturzsicherungen vor Fenstern sollten sich der Gestaltung des Gebäudes anpassen.
- Absturzsicherungen aus Metall sollten sich der Farbe der Fensterrahmen anpassen. Können aber auch aus verzinktem Stahl oder pulverbeschichtetem Stahl hergestellt werden.
- Für die Fassaden jedes Gebäudes sollten einheitliche Materialien und Farben verwendet werden. Glasflächen sollten transparent und farblos sein. Ausnahmen sind z.B. für Badezimmerfenster möglich. Diese können in undurchsichtigem Glas (Milchglas) ausgeführt werden.



Abb. 27.1 Beispiele für Absturzsicherungen von Fensterelementen

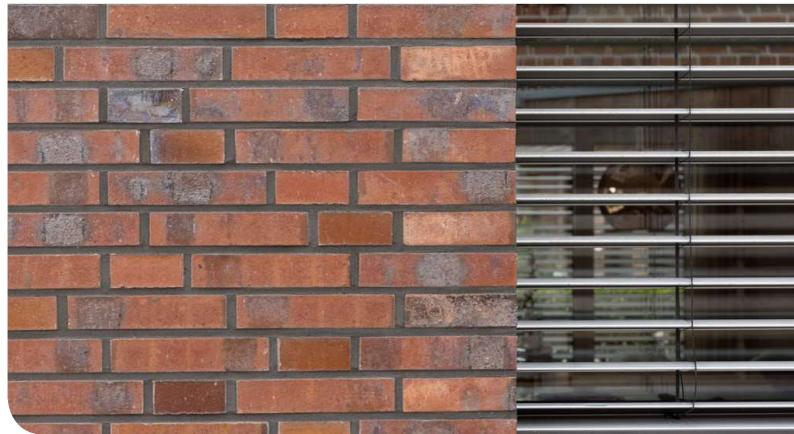


Abb. 27.2 Beispiel abgestimmte Materialwahl

## 3.2 Dächer

### 3.2.1 Dachformen

- Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit den in der Planzeichnung angegebenen Dachneigungen zulässig.
- Die erlaubte Dachneigung variiert innerhalb der Bauabschnitte.
- Eine Ausnahme von der o. g. Dachform bildet MI3. Dort ist ausschließlich eine Flachdachbebauung zulässig. Im MI 2 sind Teilbereiche bis 20% und im WA 6 bis 45% der Gesamtdachfläche als Flachdachbebauung möglich.
- Die speziellen Festlegungen werden bei den einzelnen Gebäudetypologien beschrieben.
- Bei den Hausgruppen, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern müssen die geeigneten Dächer zwingend die gleiche Firstrichtung, Trauf- und Firsthöhe einhalten. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.



Abb. 27.3 Beispiel Dachform Wintergarten



Abb. 27.4 Beispiele für Wohnhaus mit Zwerchaus



- Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassenüberdachungen, sowie für überdachte Stellplätze oder Einzelgaragen und untergeordnete Nebenanlagen.

### 3.2.2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster

- Im WA 2, WA 6, sowie MI 1 und MI 2 sind Dachaufbauten in folgender Form zulässig:

Flachgauben

Schleppgauben

Giebelgauben

Zwerchhaus

- Dachgauben sollten sich der Gebäude- und Dachgestaltung unterordnen bzw. anpassen.
- Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen mindestens jeweils einen Abstand von 1,50m

vom Rand der Dachfläche (auf Ortgang) einhalten.

- Zwischen Dachaufbau und Firstkante ist ein Abstand von mind. 0,80m einzuhalten.
- Die Gesamtbreite der Gauben bzw. Vorsprünge in Summe darf max. 50% der Trauflänge bemessen.
- Zwischen Gauben muss ein Abstand von mind. 0,50m eingehalten werden.
- Die Breite einer Gaube darf maximal 2,25m betragen.
- Die Breite der Vorsprünge/Zwerchhäuser darf max. 50% der Fassadenbreite betragen. Der Abstand zum First muss mind. 1,00m betragen.
- Dachflächenfenster dürfen eine Breite von jeweils 1,50m nicht überschreiten und in ihrer Gesamtfläche nicht mehr als 20% der Dachfläche ausmachen.



Abb. 28.1 Beispiel Anordnung Dachgauben



### 3.2.3 Dachmaterial und -farbe

- Da in dem gesamten Baugebiet Satteldächer vorgeschrieben sind, sind die Hauptdächer mit Dachpfannen herzustellen. Dachbegrünungen bzw. Gründächer sind nicht ausgeschlossen und als Ausnahme zulässig.

- Folgende Dachfarben sind zu verwenden:

rot/rotbraun oder anthrazit

- Innerhalb eines Daches sollte nur eine Farbe verwendet werden.
- Die Flachdächer im WA 6 und MI 2 sind zu mind. 50% und im MI 3 zu 100% als extensives Gründach auszuführen.
- Die Dacheindeckungen von Dachaufbauten sind entsprechend der Hauptgebäude auszuführen.
- Zink- oder aluminiumfarbiges Blech, sowie Fassadenplatten in dezenten Grautönen sind für die Verkleidung der Dachaufbauten zulässig.
- Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile.
- Flachdächer auf Nebengebäuden sind zu 100% mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.
- Die Bereiche einer Tiefgarage, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Substratschicht von mind. 50 - 80cm Stärke zu überdecken.

### 3.2.4 Technische Anlagen am Gebäude - Antennen und Photovoltaik-/ Solaranlagen

- Die Anbringung von Empfangsgeräten (Antennen oder Satellitenschüsseln) sollte möglichst nicht an der straßenzugewandten Seite erfolgen.
- Die Farbgebung von Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sollte sich an der dahinterliegenden Dach- bzw. Fassadenfarbe orientieren.
- Grundsätzlich sind dunkelblaue bzw. schwarze Solarzellen blauen vorzuziehen.
- Photovoltaik-/Solaranlagen müssen mindestens



Abb. 29.1 Übersicht Farbreihe Dachziegel



Abb. 29.2 Beispiel für ein extensives Gründach



Abb. 29.3 Beispiel vorbildliche Farbgebung Satellitenschüssel



Abb. 29.4 Beispiel vorbildliche Gestaltung Solaranlagen





Abb. 30.1 Beispiel Balkongeländer aus pulverbeschichtetem Stahl



Abb. 30.2 Beispiel Ausfachung mit Lochblech und satiniertem Glas



Abb. 30.3 Beispiel Vorsprung für Terrassenüberdachung



Abb. 30.4 Beispiel Gebäudeunterschnitt Terrasse

einen Abstand von jeweils 0,50m vom Rand der Dachfläche (auf Ortsgang) einhalten.

- Zwischen den Photovoltaik-/Solaranlagen und der Firstkante bzw. unteren Dachkante ist ein Abstand von mindestens 0,80m einzuhalten.
- Bei den Satteldächern sollten keine zusätzlichen Aufsteller, die die Dachneigung verändern, zur Anbringung der Anlagen verwendet werden.
- Die Anlagen sollten möglichst als geschlossene Form gestaltet werden.
- Es sind mind. 2,5 kWp Photovoltaik je Neubau zu installieren.

### 3.3 Untergeordnete Bauteile

#### 3.3.1 Balkone, Loggien, Vordächer und Unterschnitte

- Balkone und Loggien sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes und die Fassade abzustimmen.
- Balkongeländer und -brüstungen sind aus verzinkten Stahl oder pulverbeschichtetem Stahl herzustellen.
- Ausfachungen können aus pulverbeschichtetem Lochblech, satiniertem Glas oder aus Faserzementplatten bestehen. Die Farbgebung ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- Vor- und Rücksprünge in Form von Vordächern und Gebäudeunterschnitte, die als Gebäudeeingänge oder Terrassenüberdachungen dienen, werden nicht ausgeschlossen.
- Die Gestaltung muss aus Materialien bestehen, die unter 3.1.2 Fassadenmaterial genauer beschrieben werden.



## 3.4 Freiflächen

### 3.4.1 PKW-Stellplätze

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 6 sind pro zulässiger Wohnung mind. 1 und im WA 3, WA 4 und WA 5 mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Diese Stellplätze können als offene Stellplätze, Carports oder Garagen ausgebildet werden.
- Im WA 2, WA 6 und MI 2 ist der Ausbau einer Tiefgarage zulässig.

### 3.4.2 Fahrradabstellplätze

- Im WA 2 und WA 6 sind Sammel-Fahradabstellplätze als geschlossene Anlagen mit Wand- und Dachelementen herzurichten.
- Die Höhe darf 2,20m nicht überschreiten.
- Die Seitenwände können mit einer Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem, braun-rötlichem oder grauen Farbton verkleidet werden.
- Zink- und aluminiumfarbiges Blech ist ebenfalls zulässig.

### 3.4.3 Bewegliche Abfallbehälter, Mülltonnenstandplätze

- Die Einhausung für bewegliche Abfallbehälter ist auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
- Standorte für o. g. Einhausungen sind zu befestigen.
- Im WA 3, WA 4 und WA 5 ist für die Einhausung beweglicher Abfallbehälter eine geschlossene Anlage mit Wand- und Dachelementen mit einer max. Höhe von 1,40m herzustellen. Als Alternative kann für die Einhausung auch ein Hecke (standortheimische Laubgehölze) gepflanzt werden.
- Im WA 2 und WA 6 ist für die Einhausung beweglicher Abfallbehälter eine geschlossene Anlage mit Wand- und Dachelementen herzurichten. Die Höhe darf 2,20m nicht überschreiten.



Abb. 31.1 Beispiel Einhausung Fahrradabstellplätze



Abb. 31.2 Beispiel Einhausung mit Deckelschalung aus Holz



Abb. 31.3 Beispiel Einhausung mit Blechverkleidung



Abb. 31.4 Beispiel Einhausung für Mülltonnen





Abb. 32.1 Beispiel Carport mit Nebenraum



Abb. 32.2 Beispiel Einfriedung an straßenzugewandten Grundstücksseiten



- Die Seitenwände der geschlossenen Anlagen können mit einer Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem, braun-rötlichem oder grauen Farbton verkleidet werden.
- Zink- und aluminiumfarbiges Blech ist ebenfalls zulässig
- Im MI 1 bis MI 3 sind bewegliche Abfallbehälter innerhalb des Gebäudes unterzubringen.



Abb. 33.1 Stabmattenzaun begrünt

### 3.4.4 Vorgärten

- Der Anteil an Zufahrten und Stellplatzfläche ist auf max. 50% der Vorgartenfläche begrenzt.
- Die vorgenannte Bestimmung gilt nicht für die jeweiligen Reihenmittelhäuser der Reihenhäuser im Wohngebiet WA 3, WA 4 und WA 5.
- Die sonstigen Vorgartenflächen sind als nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke als wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Schottergärten sind nicht zulässig.



Abb. 33.2 Beispiele für Hecken (Rotbuche, Larix decidua und Taxus baccata)

### 3.4.5 Einfriedungen im Vorgartenbereich

- Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nur in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölze, sowie Eiben (Taxus baccata) hergestellt werden.
- Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn diese so in die Hecke integriert werden, dass diese optisch nicht wahrnehmbar sind.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur bis max. 1,20m über Straßenoberkante zulässig.
- Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden.



Abb. 33.3 Beispiel Gestaltung Vorgarten mit Hochbeeten

### 3.4.6 Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksseiten, außer Vorgartenbereich

- Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksseiten, außer Vorgartenbereich, dürfen nur in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen sowie Eiben (Taxus baccata)



Abb. 33.4 Beispiele für eine Kombination mit Sichtschutzelementen



hergestellt werden.

- Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn diese so in die Hecke integriert werden, dass diese optisch nicht wahrnehmbar sind.
- Eine Kombination mit Sichtschutzelementen von jeweils max. 2,00m Länge ist zulässig. Zwischen den Sichtschutzelementen sollte ein Abstand von mind. 2,00m eingehalten werden.
- Stabmattengitterzäune dürfen hierbei ausschließlich mit Pflanzen begrünt/berankt werden.
- Einfriedungen an den straßenzugewandten Grundstücksseiten, außer Vorgartenbereich, dürfen bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten vorderen Baugrenze des Vorgartenbereichs eine Höhe von max. 1,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.
- Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden.

- Mauern oder Gabionen sind nicht zulässig.

- Im WA 2 sind die Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksseiten, außer Vorgartenbereich, zu mindestens 50 % offen/durchlässig zu gestalten.

### 3.4.7 Anpflanzen von Bäumen

- Auf den privaten Grundstücken im WA 2 bis WA 6 ist pro Grundstück mind. ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (s. Hinweis Nr. 8 „Pflanzliste standortheimischer Laubgehölze - Empfehlung“).



Abb. 34.1 Beispiel Gestaltung Vorgarten

### 3.5 Abweichungen von gestalterischen Festsetzungen

Gestalterische Abweichungen können in begründeten Fällen gemäß § 69 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) zugelassen werden. Generell sind somit alle gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Abweichung zugänglich. Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn weiterhin ein optisch wahrnehmbarer städtebaulicher Zusammenhang der Gestaltung im Baugebiet erkennbar ist.

Eine Abweichung muss vom Bauherrn schriftlich beantragt und begründet werden. Insbesondere bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine Abstimmung mit den benachbarten Bauvorhaben hinsichtlich der Gestaltung entscheidend. Eine nachbarschaftliche Zustimmung der Grenznachbarn ist bei jedem Bauvorhaben erforderlich und muss vom Bauherrn eingeholt und vorgelegt werden.

Jede Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen bedarf einer Einzelfallprüfung. Geprüft wird

jeweils die Erheblichkeit der Abweichung zum einen gegenüber der direkten Nachbarschaft des Bauvorhabens und zum anderen die Erheblichkeit gegenüber des gesamten Baugebietes.

Bei einer Abweichung von gestalterischen Festsetzungen ist die Durchführung eines Genehmigungsverfahren gemäß § 63 BauO NRW nicht mehr zulässig. Für das jeweilige Bauvorhaben ist dann ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gemäß § 64 BauO NRW durchzuführen.

Für die Erteilung einer Baugenehmigung sowie für Erteilung einer Abweichung fallen Gebühren an, die im Vergleich zu den geringen Gebühren eines Genehmigungsverfahren höher ausfallen. Wenn Sie bei ihrem Bauvorhaben Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen planen, ist es ratsam, frühzeitig Kontakt mit dem Fachdienst Bauordnung- und -beratung aufzunehmen (Kontaktdaten siehe Seite 7).



Abb. 35.1 Beispiel Gestaltung Einfriedung mit Sichtschutzelementen



# Bildnachweis

## Titelseite

Stadt Greven

## Vorwort

Foto: Florian Kochinke

## Teil 1 Einführung

Abb. 6.1: Plan.Concept Architekten GmbH, Luftbild Stadt Greven

Abb. 8.1: sophie & hans, Berlin

Abb. 9.1: Plan.Concept Architekten GmbH, Grundlage IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG

Abb. 10.1: IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG

Abb. 11.1 u. 11.2: Plan.Concept Architekten GmbH

Abb. 12.1-12.3: Plan.Concept Architekten GmbH

Abb. 13.1-13.3: Plan.Concept Architekten GmbH

## Teil 2 Gebäudetypologien

Abb. 14.1: Plan.Concept Architekten GmbH, Grundlage IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG

Abb. 16.1: Plan.Concept Architekten GmbH

Abb. 17.1: IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG

Abb. 18.1: Plan.Concept Architekten GmbH

Abb. 19.1: IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG

Abb. 20.1: Plan.Concept Architekten GmbH

Abb. 21.1: IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG

Abb. 22.1: Plan.Concept Architekten GmbH

Abb. 23.1: IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG

## Teil 3 Beispiele und Vorschläge zur Gestaltung

Abb. 24.1: <https://www.klinker-profi.de/2904/doppelhausmehrfamilienhaus>

Abb. 25.1 (links): [www.ziegelmanufaktur.com](http://www.ziegelmanufaktur.com)

Abb. 25.1 (mitte): [www.holz-wiegand.com](http://www.holz-wiegand.com)

Abb. 25.1 (rechts): <https://pixabay.com/de/photos/putz-fassade-wand-strukturputz-3339150/>

Abb. 25.2 (komplett): <https://www.hagemeister.de/referenzen>

Abb. 25.3 (links): <https://www.vorwerk-putz.de/>

Abb. 25.3 (rechts): <https://pixabay.com/de/photos/putz-fassade-wand-strukturputz-3339150/>

Abb. 25.4: <https://www.fenster-schmidinger.at/>

Abb. 26.1 u. 26.2: <https://www.hagemeister.de/referenzen>

Abb. 27.1 (links): <https://www.abelsystem.de/produkte/absturzschutz/aluminiumsysteme.html>

Abb. 27.1 (rechts): <https://www.glasprofi24.de/>

Abb. 27.2: <https://www.klinker-profi.de/3112/einfamilienhaus-h2-mit-klinker-108-146-df-rot-braun839>

Abb. 27.3: <https://www.glashaus-rehm.de/>, Fotograf: Photograph Attila Acs

Abb. 27.4: <https://www.heiming-fenster.de>

Abb. 28.1: <https://www.hagemeister.de/referenzen>

Abb. 29.1 (komplett): <https://www.creaton.de/>

Abb. 29.2: <https://www.dach-begrueung.de/die-vorteile-einer-dachbegrueung>

Abb. 29.3: <https://www.gettyimages.de/detail/foto/satellite-dish-lizenzfreies-bild/697525516>

Abb. 29.4: <https://www.klinker-profi.de/3098/einfamilienhaus-h5-mit-klinker-101-129-nf-rot-kohle>

Abb. 30.1: <https://www.klinker-profi.de/3450/mehrfamilienhaus-h8-mit-klinker-103-173-wdf-rot-braun>

Abb. 30.2 (links): <https://www.schaefer-lochbleche.de/de/>

Abb. 30.2 (rechts): <https://www.egger-glas.at/>

Abb. 30.3: <https://www.hagemeister.de/referenzen>

Abb. 30.4: <https://gillrath.de/kubistischer-baukoerper-mit-kohlebrand-klinker/>  
Abb. 31.1-31.3: <https://www.business-supporter.ch/>  
Abb. 31.4: <https://www.nicewaste.de/>  
Abb. 32.1: <https://www.freese-holz.de/carports>  
Abb. 32.2: <https://www.klinker-profi.de/3112einfamilienhaus-h2-mit-klinker-108-146-df-rot-braun839>  
Abb. 33.1: <https://www.zaun-experten.de/stabgitterzaun.html>  
Abb. 33.2 (links): <https://www.mein-schoener-garten.de/gartenpraxis/ziergaerten/>  
Abb. 33.2 (mitte): <https://www.baumschule-horstmann.de/>  
Abb. 33.2 (rechts): <https://www.baldur-garten.de/>  
Abb. 33.3: <https://www.gaerten-von-eckhardt.de/traumgaerten/vorgaerten/vorgarten-in-wuppertal/>  
Abb. 33.4: <https://www.stockreiter.de/referenzen/hausgaerten/>  
Abb. 34.1: <https://www.stockreiter.de/referenzen/hausgaerten/>  
Abb. 35.1: <https://www.stockreiter.de/referenzen/hausgaerten/>



## Ihr Ansprechpartner

Wir informieren Sie gerne.

**Stadt**  **reven**

Ihr Fachdienst Stadtplanung  
Weitere Informationen finden  
Sie außerdem im Internet unter:  
**[www.greven.net](http://www.greven.net)**