

Satzung

der Stadt Bielefeld über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz der baulichen Eigenart und der Erhaltung der charakteristischen Ortsbildung der Wohnsiedlung Wellensiek.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am _____ gemäß §§ 7 und 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208) sowie gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Wohnsiedlung Wellensiek ist im Rahmen der Gartenstadtbewegung in den Jahren 1928/29 von der Ravensberger Heimstättengesellschaft in Bielefeld auf den seinerzeit außerhalb des Stadtgebietes gelegenen Grundstücksflächen des ehemaligen Hofes Wellhöner ausgeführt worden.

Den städtebaulichen Idealvorstellungen der Zeit folgend sind die Straßen als Räume mit platzartigen Erweiterungen, Durchblicken, Biegungen und Verengungen ausgebildet. Die Geschlossenheit der Siedlung wird erreicht durch die Einheitlichkeit der Gestaltung der Gebäude, durch die Ausführung überwiegend 2-geschossiger Putzbauten in ihrer schlichten, aber qualitätvollen Architektur, durch maßstäblich gut eingefügte Fensteröffnungen und durch eine gleichartige Behandlung der Dachzonen.

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet der Wohnsiedlung Wellensiek, wie es sich aus dem anliegenden Lageplan im Maßstab 1: 2500 ergibt.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, den Abbruch und die äußere Gestaltung von allen baulichen Anlagen sowie für die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

§ 3

Anlage von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung

Die gesamte Siedlung ist als Beispiel einer Gartenstadtsiedlung aus den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Wesentlich hierfür sind die Entstehung in siedlungsgeschichtlicher Hinsicht, der Siedlungsgrundriss, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und die ursprüngliche Einheitlichkeit der Einzelgebäude mit ihren Details (siehe Haustypologie in der Anlage).

§ 4

Genehmigungen

1. Die Vorhaben nach § 2 bedürfen der Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde, soweit die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nichts anderes bestimmt.
2. Die Genehmigungspflicht besteht auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen bzw. Maßnahmen die in § 65 BauO NRW aufgelistet sind sowie für anzeigepflichtige Wohngebäude, die den Anforderungen des § 67 BauO NRW entsprechen. Dies betrifft insbesondere Änderungen der Fassade oder die Größe von Werbeanlagen. Dementsprechend ist auch die bloße Veränderung der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (z.B. Aufbringen einer äußeren Wärmedämmung) einschließlich der Farbgebung genehmigungspflichtig.

§ 5

Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1. Erhaltung der Gesamtanlage

Der Siedlungsgrundriss, die Führung der öffentlichen Verkehrsflächen, der aufgeweitete Straßenraum, die Stellung der Gebäude zueinander und öffentliche und private Grünflächen sind in ihrer ursprünglichen Form – gemäß dem Siedlungsplan von 1928, Bestandteil 3 der Satzung – zu erhalten. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes II/1/11.00 (insbes. mit seinen Baugrenzen) wird verwiesen.

2. Maßstab und Gestalt

Neue bauliche Anlagen (Ersatzbauten) sind in Maßstab und Gestalt dem Ortsbild und der engeren Umgebung anzupassen. Für sie gelten die Bestimmungen des § 5 (3) dieser Satzung sinngemäß.

3. Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Zur Wahrung der Qualität des ursprünglichen äußeren Erscheinungsbildes von Baukörper, Dachform, Material und Farbgebung der Außenwände, Fenster- und Türöffnungen und Fensterteilung sind für die Veränderungen von Gebäuden folgende Gestaltungsanforderungen maßgebend:

a) Dächer

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 52 ° bei 1-geschossigen und 48° bei 2-geschossigen Gebäuden. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachpfannen in natürlichem Ziegelrot (möglichst Hohlpfannen) zulässig. Für Anbauten gelten die Bestimmungen der Ziffer 7. Ein Ausbau des Spitzbodens ist unzulässig (keine Gauben, keine Dachaufsätze)

b) Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind in ihrer ursprünglichen Form, Größe, Lage und Gestaltung zu erhalten. Bei traufständigen Häusern sind straßenseitig und bei giebelständigen Häusern beidseitig zusätzliche Dachgauben oder Erweiterungen sowie Dacheinschnitte unzulässig.

Ausnahmsweise sind bei traufständigen Häusern an der Gartenseite Dachflächenfenster und zusätzliche Einzelgauben bzw. die Verbreiterung vorhandener Gauben sowie Dacheinschnitte zulässig; dabei ist die Größe der Gauben den an der Straßenseite vorhandenen anzupassen. Das Gesamtbild der Siedlung darf nicht beeinträchtigt werden.

c) Außenwände

Für die Oberflächengestaltung der Außenwände ist nur Rauputz zulässig, die Faschen und Leibungen sind in glatter Putzausführung dagegen abzusetzen.

Jede Wandverkleidung ist unzulässig. Bei Wärmedämmmaßnahmen (wie Putz auf Wärmedämmstoffen) darf die ursprüngliche Außenwandgestaltung nur in dem technisch unbedingt notwendigen Umfang verändert werden.

Für den Anstrich sind nur nichtglänzende Putzfarben in Pastelltönen in Anpassung an die Nachbargebäude zulässig. Die Fenster- und Türfaschen sowie die Ortgang- und Traufenputzstreifen können farblich abgesetzt werden. Dabei ist eine kontrastierende Farbgebung unzulässig.

d) Gebäudeöffnungen

Die Gebäudeöffnungen dürfen in ihren Abmessungen und ihrer Gliederung nicht verändert werden, Faschen und Leibungen nur in dem technisch unbedingt notwendigen Umfang. Bei der Erneuerung von Fenstern müssen zur Wahrung der Teilung bei einer Breite von 1,00 – 1,50 m zwei und bei einer Breite von über 1,50 m drei stehende Rechtecke mit gleichen lichten Glasmaßen ausgebildet werden.

Vordächer, Rolladenkästen nach außen oder andere die Außengestaltung verändernde Maßnahmen sind nicht zulässig. Fensterrahmen sind mit weißen Oberflächen zu gestalten.

e) Haustüren

Haustüren sollen sich an der ursprünglichen Form und Gestaltung orientieren und die wesentlichen Elemente berücksichtigen (Rekonstruktion).

4. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Als Einfriedigungen sind im Straßen- und Vorgartenbereich nur Rasenkantensteine und im rückwärtigen Grundstücksbereich Maschendraht, Spriegelzäune und lebende Hecken zulässig.

Werbeanlagen, Wohnwagen, Zelte, Boote und sonstige mobile oder feste Nebenanlagen dürfen im Vorgarten nicht aufgestellt werden. Stellplätze sind im Vorgarten unzulässig (siehe § 5 (7) dieser Satzung).

5. Werbeanlagen und Warenautomaten

Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung an den Gebäuden zulässig und ohne konstruktive Auskragung unmittelbar flach an der Wand anzubringen. Sie dürfen eine Größe von 0,80 m² nicht überschreiten, nicht selbst leuchten oder reflektieren.

Anstrahlungen mit ungefärbtem Licht sind erlaubt. Warenautomaten sind unzulässig.

6. Anbauten, Balkone und Terrassenüberdachungen

Anbauten, Balkone und Terrassenüberdachungen sind nur an der straßenabgewandten Rückseite des Hauses gestattet, wobei der Anschluss an das Vordergebäude an den Giebelecken um mindestens 50 cm zurückgesetzt werden muss.

Anbauten dürfen eine Anbautiefe von 4,00 m und Balkone und Terrassenüberdachungen eine Auskragung von 1,50 m nicht überschreiten. Die Breite von Balkonen und Terrassenüberdachungen darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Anbauten sind so zu gestalten, dass die im Bauvolumen dominierende Wirkung der vorhandenen Gebäude sichtbar erhalten bleibt. Die Traufhöhe von Anbauten darf die vorhandene Traufhöhe des Vordergebäudes nicht überschreiten.

Die Firsthöhe ~~des~~ von Anbauten hat unter der zugehörigen Vordergebäude zu liegen. Die Dachneigung muss der vorhandenen Neigung des zugehörigen Vordergebäudes angepasst werden.

Als Ausnahmen sind Flachdächer bei eingeschossigen Anbauten zulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen einschließlich Garagen und Stellplätze sind nur hinter der rückwärtigen Flucht der Vordergebäude zulässig.

§ 6

Abweichungen

Für Abweichungen gilt § 73 in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung NRW.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 BauONRW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.