

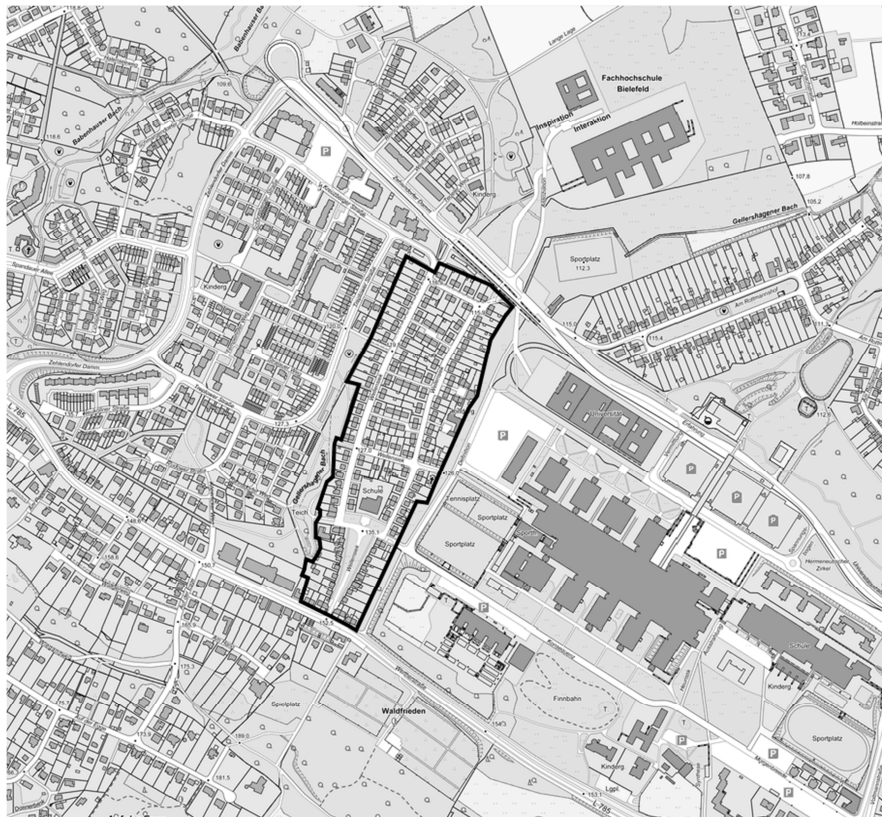


Stadt Bielefeld Bauamt

Stadtbezirk Dornberg

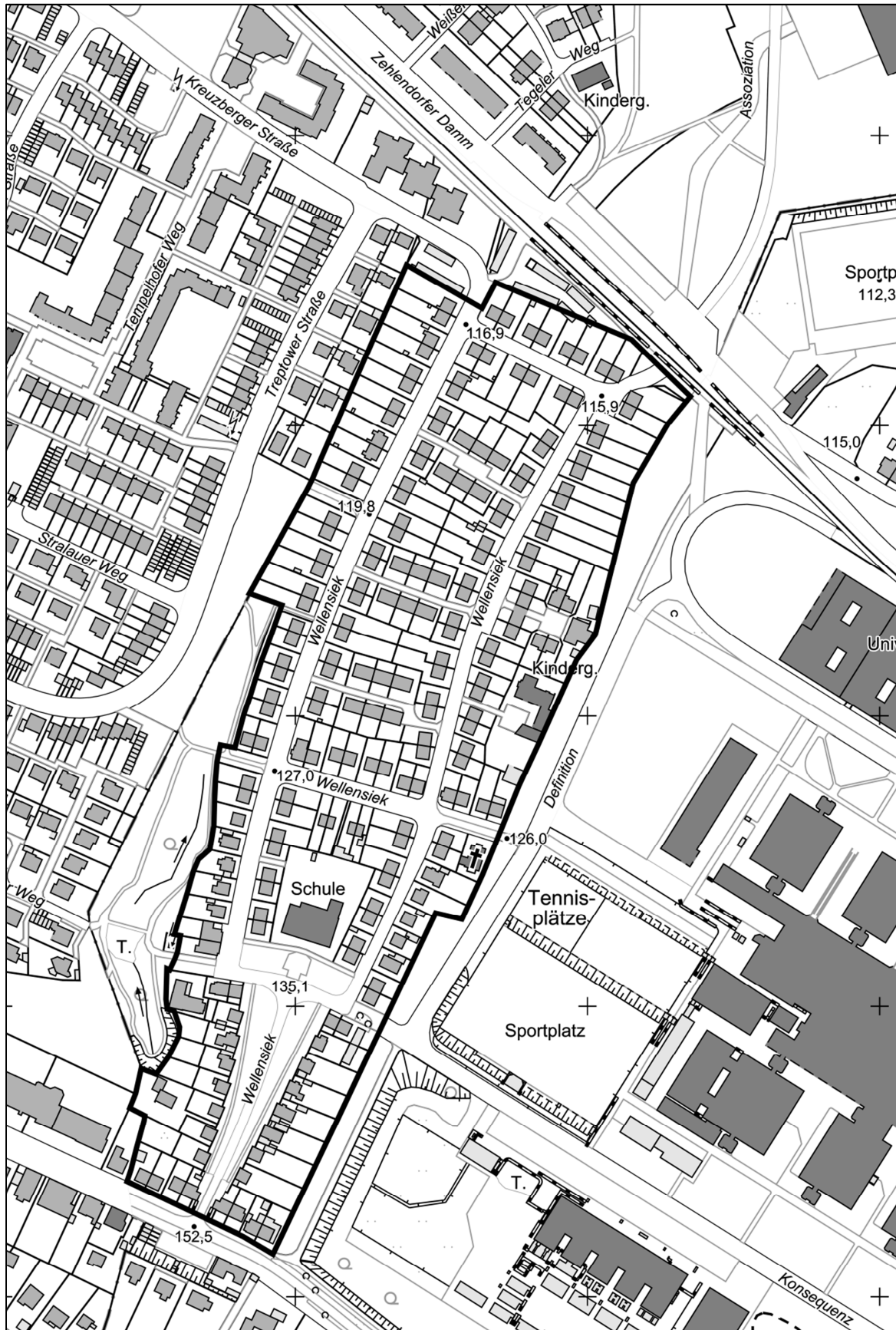
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Gartenstadt Wellensiek“

(Stand 13.04.2017)



Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Gartenstadt Wellensiek“

Abb. 1: Geltungsbereich



Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die **„Gartenstadt Wellensiek“**

der Stadt Bielefeld über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen sowie Werbeanlagen zum Schutz der baulichen Eigenart und der Erhaltung der charakteristischen Ortsbildung der Wohnsiedlung Wellensiek.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 01.06.2017 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966) 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) und des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) folgende Satzung, bestehend aus Text und Anlagen A-E, 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 in Anlehnung an die Lehren des Architekten Heinrich Tessenow im „gemäßigten Heimatstil“ als kleine Stadt mit Schule, zwei Kirchen und Nahversorgung an einem Anger als Siedlungsmittelpunkt ausgeführt worden. Ein vordringliches Gestaltungsziel für die Gartenstadt-siedlung Wellensiek war die Schaffung einer preiswerten und gesunden suburbanen Wohnsiedlung in Verbindung mit Hausgärten zur Eigenversorgung. Eine großzügige, gestaltete, öffentliche Grün- bzw. Waldfläche am westlichen Siedlungsrand rundete das Siedlungskonzept ab. (Siehe Anlage „Siedlungsplan von 1928“).

Den städtebaulichen Idealvorstellungen der Zeit folgend sind die Straßen als Räume mit platzartigen Erweiterungen, Durchblicken, Biegungen und Verengungen ausgebildet.

So spannt sich zum Beispiel im Süden der Siedlung eine öffentliche Grünfläche zwischen Einfamilienhäusern auf. Der Straßenraum weitet sich von Süd nach Nord auf und führt zentral auf das quergelagerte Schulgebäude der Siedlung am Ende zu. Mittig vor dem Schulgebäude ist in einer vorgelagerten öffentlichen, baumbestandenen Grünfläche ein kleiner Platz mit Brunnen angeordnet. Die Zentralität der Anlage wird durch die mittige Fahrstraße, die von Süden kommend auf das Gebäude zuführt und alleeartig von Bäumen begleitet wird, noch betont. Der Seitenraum beidseitig der Fahrstraße ist als Rasenfläche ausgebildet und mit Fußwegen durchzogen.

Die Geschlossenheit der Siedlung wird trotz verschiedener Wohnbautypen (Ein-, Doppel- und Mehrfamilienwohnhäuser; teilweise mit der Sondernutzung „Laden“ im Erdgeschoss) durch die einheitliche Gestaltung als Putzbauten in einem gemäßigten Heimatstil erreicht. Dabei ist die schlichte, aber qualitätvolle Architektursprache, mit ihren maßstäblich gut eingefügten Fensteröffnungen und ihrer gleichartigen Behandlung der Dachzonen ein wesentliches und prägendes Gestaltungsmerkmal. Die diversen Sonderbauten (zwei Kirchen, ein

Wohn- und Geschäftshaus, eine Schule und ein Kindergarten) fügen sich mit ihrer an die Wohnbauten angelehnten Architektursprache in das Gesamtbild ein und runden es ab.

Die zumeist als Rasenfläche ohne Einfriedung ausgeführten Vorgartenflächen tragen zur Aufweitung/ Großzügigkeit und Luftigkeit des Straßenraums bei. Die Gebäude werden nicht hinter Anpflanzungen oder Zäunen versteckt, sondern bilden mit ihren Kanten den Straßenraum.

Nur in dem oben beschriebenen, sich zum Schulgebäude hin aufweitenden Straßenraum wird die Straßenflucht durch begleitende Baumpflanzungen betont. Die sonstigen Vorgartenbereiche wurden weitestgehend von Bäumen freigehalten. Vereinzelt sind Bäume außerplanmäßig in den Vorgärten gepflanzt worden. Diese haben zwischenzeitlich eine beachtliche Größe erreicht, sodass sie den öffentlichen Raum teilweise erheblich prägen und so das ursprüngliche städtebauliche Bild verändern. In Zukunft wird darauf zu achten sein, dass Bäume, die im Vorgarten gepflanzt werden, sich in Art und Größe dem baulichen Ensemble unterordnen.

Zur Erhaltung der baulichen Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes wird mit dieser Satzung eine eigenständige Genehmigung für die Errichtung, den Abbruch, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen eingeführt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB).

Damit besteht auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen bzw. Maßnahmen, die in § 65 BauO NRW aufgelistet sind, eine Genehmigungspflicht. Dies betrifft insbesondere Änderungen der Fassade, der Dächer, der Gartengestaltung oder Werbeanlagen. Dementsprechend ist auch die bloße Veränderung der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (z.B. Aufbringen einer äußeren Wärmedämmung) einschließlich der Farbgebung genehmigungspflichtig.

§ 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, die Errichtung oder Änderung von Einfriedungen, die Änderung an unbebauten Flächen von Grundstücken sowie für die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten im örtlichen Geltungsbereich.

§ 3

Genehmigungen

Die Vorhaben nach § 2 bedürfen einer Genehmigung entsprechend den Anforderungen dieser Satzung. Ist das Vorhaben auch aufgrund der Regelungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen genehmigungspflichtig, erfolgt diese im Rahmen der Baugenehmigung.

§ 4

Begriffe

1. Vorgärten
In der Regel wird die Vorgartenfläche durch die Straßenbegrenzungslinie und eine fiktive rückwärtige Linie definiert, die auf Höhe der Hinterkante des seitlichen Hauseingangspodestes liegt. (siehe Anlage D – Übersicht Vorgärten)
Abweichend davon liegt die fiktive rückwärtige Linie bei den Mehrfamilienreihenhäusern (Typ 5 gemäß Anlage B - Haustypen) auf Höhe der Vorderkante des Gebäudes.
2. Anbauten
Anbauten sind bauliche Erweiterungen der Hauptgebäude. Nebenanlagen können Anbauten sein, wenn sie baulich mit dem Hauptbaukörper verbunden sind. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

§ 5

Erhaltungsziel

Die gesamte Siedlung ist als Beispiel einer Gartenstadtsiedlung aus den 20er Jahren des 20. 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 Anlage B – Haustypen und Anlage C - Übersicht Haustypen).

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 (Anlage E) – zu erhalten. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes II/I/11.00 (insbes. mit seinen Bau- grenzen) wird verwiesen.

§ 6

Anforderungen an die äußere Gestaltung von bestehenden baulichen Anlagen

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

1. Dächer
 - a Zulässig sind nur steil geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach. Die Neigung der Bestandsdächer darf nicht geändert werden.
 - b Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachpfannen in natürlichem Ziegelrot (möglichst Hohlpfannen) zulässig. Glänzende oder glasierte Dachpfannen sind unzulässig.
 - c Für Anbauten gelten die Bestimmungen der Ziffer 7.
 - d Ein Ausbau des Spitzbodens (zweite Dachebene) ist unzulässig (keine Gauben, kei- ne Dachaufsätze).

- e Bei Änderungen am Dach ist bei der Ausbildung von Traufen und Ortgängen auf die Filigranität der Originalbauten (siehe Anlage Haustypen) zu achten und möglichst zu erhalten. Neubauten haben sich daran zu orientieren.

2. Dachaufbauten / Dacheinschnitte

- a Dachaufbauten sind in ihrer ursprünglichen Form, Größe, Lage und Gestaltung zu erhalten. Zwerchgiebel sind unzulässig. Zusätzliche Dachgauben oder Erweiterungen, Dachterrassen, Loggien sowie sonstige Dacheinschnitte sind nur auf der nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudeseite zulässig.
- b 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 an die in der Anlage Haustypen (Anlage B) vorhandenen Gauben anzupassen. Das Gesamtbild der Siedlung darf nicht beeinträchtigt werden.
- c Bei den giebelständigen Einfamilien-Einzelhäusern sind ausnahmsweise kleine Dachgauben mit max. 1,50 m x 1,50 m (Ansichtsfläche) mit flachem Dach in Anlehnung an die Ausführung vorhandener, ursprünglicher Gauben (siehe Anlage B - Haustypen) zulässig. Dabei dürfen max. zwei Gauben je Dachfläche errichtet werden, deren Abstand untereinander und zu den Dachrändern mindestens 1,50 m betragen muss.
- d Die nicht-verglasten Seiten- und Stirnflächen der Dachgauben müssen in Material, Format und Farbe der vorhandenen Dacheindeckung angepasst werden. Die umlaufenden Stirnflächen sollen nicht breiter als 0,20 m ausgeführt werden.

3. Außenwände

- a Für die Oberflächengestaltung der Außenwände ist nur Rauputz zulässig, die Faschen und Leibungen sind in glatter Putzausführung dagegen abzusetzen.
- b Jede Wandverkleidung ist unzulässig. Bei Wärmedämmmaßnahmen (wie Putz auf Wärmedämmstoffen) darf die ursprüngliche Außenwandgestaltung nur in dem technisch unbedingt notwendigen Umfang verändert werden. Ursprünglich verlaufen Sockel und Fassade in einer Ebene (ohne Vor- oder Rücksprung).
- c Für den Anstrich sind nur nichtglänzende Putzfarben in Pastelltönen in Anpassung an die Nachbargebäude zulässig. Der Sockel muss farblich in nichtglänzender Putzfarbe von der Hauptfassade abgesetzt werden. Die Fenster- und Türfaschen sowie die Ortgang- und Traufenputzstreifen müssen in weiß (RAL 9010 (Reinweiß) oder RAL 9003 (Signalweiß)) gestrichen werden.

4. Fenster

- a Die Gebäudeöffnungen dürfen in ihren Abmessungen und ihrer Gliederung nicht verändert werden, Faschen und Leibungen nur in dem technisch unbedingt notwendigen Umfang.
- b 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. Als Vorzugsmaterial ist Holz zu verwenden. Fensterrahmen sind mit weißen Oberflächen zu gestalten. Das Einsetzen von Fenstern mit konstruktiver Teilung oder Fenstern mit einer optischen Teilung durch vortretende Sprossen ist wünschenswert.
- c Die ursprüngliche, profilierte Ausführung der Fensterbänke ist zu erhalten.

- d Schaufenster sind beim Typ 4 und beim Typ 7 vorgesehen. Sie sind in Gestaltung, Ausführung und Anordnung gemäß Typenblatt (4c bzw. 7) bei vorgenannten Typen zulässig.
- 5. Haustüren
Haustüren sollen sich an der ursprünglichen Form und Gestaltung orientieren und die wesentlichen Elemente berücksichtigen (Rekonstruktion).
- 6. Außentreppen
Außentreppen sind in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Geländer sind filigran mit senkrechten Stäben auszuführen. Füllungen in den Geländern sind unzulässig.
- 7. Anbauten, Balkone und Terrassenüberdachungen
 - a Anbauten, Balkone und Terrassenüberdachungen sind nur an der straßenabgewandten Rückseite des Hauses zulässig.
 - b Die Anbauten sind so zu gestalten, dass die im Bauvolumen dominierende Wirkung der vorhandenen Gebäude sichtbar erhalten bleibt.
 - c Anbauten dürfen eine Anbautiefe von 4,00m und Balkone und Terrassenüberdachungen eine Auskragung von 1,50m nicht überschreiten. Die Breite von Anbauten, Balkonen und Terrassenüberdachungen darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - d Bei einem winklig zur Firstrichtung des Hauptgebäudes stehenden Anbau muss dieser um mindestens 1,00m in Bezug zum Hauptbaukörper zurückgesetzt werden. Das Dach des Anbaus muss die Traufhöhe und die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes aufnehmen. Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf nicht überschritten werden.
 - e Handelt es sich bei dem Anbau um eine Erweiterung des Hauptbaukörpers in Firstrichtung, kann der Anbau ausnahmsweise unter Aufnahme der Trauf- und Firsthöhen des Hauptbaukörpers auch die Flucht der Außenwände des Hauptbaukörpers aufnehmen.
 - f Anbauten müssen die Dachneigung des Hauptgebäudes aufnehmen.
 - g Bei eingeschossigen Anbauten sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. Die Attika muss mindestens 1,00m unterhalb der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen.
- 8. Solar- oder Photovoltaikanlagen
Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie sonstige technische An- und Aufbauten sind nur auf der nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudeseite zulässig.
- 9. Vordächer, Markisen, Rolladenkästen
Die Außengestaltung verändernde Maßnahmen wie Vordächer, Markisen oder Rolladenkästen (z.B. Aufsatz- oder Vorbaurollladen) sind unzulässig.
- 10. Kamine / Schornsteine
Kamine oder Schornsteine, die über Dach geführt werden, sind massiv auszuführen und zu verkleiden. Das Material hierfür ist in Format und Farbe der vorhandenen Dacheindeckung anzupassen.
- 11. Ausnahmen
Ausnahmen von den Anforderungen des §6 sind zulässig, wenn der Entwurf dem jeweiligen Gebäudetyp entspricht (siehe Anlage B – Haustypen). Die Qualität des ursprüngli-

chen äußeren Erscheinungsbildes von Baukörper, Dachform, Material und Farbgebung der Außenwände, Fenster- und Türöffnungen und Fensterteilung soll gewahrt werden.

§ 7

Neu- oder Ersatzbauten

Neue bauliche Anlagen (Ersatzbauten) sind in Maßstab und Gestalt dem Ortsbild und der engeren Umgebung anzupassen. Für Ersatzbauten gelten die Bestimmungen des §§ 2 -6 dieser Satzung sinngemäß.

1. Zur Wahrung des historischen Stadtgrundrisses sind die vorhandenen Baufluchten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
2. Neubauten dürfen die städtebauliche Gestalt des Gebietes nicht beeinträchtigen.
3. Die Fassaden sind in allen Geschossen mit Fenstern zu versehen (Lochfassade in einem klaren Konstruktionsraster analog der im Gebiet vorhandenen Gebäudetypen).
4. Zulässig sind nur steil geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 47-52° (analog der Dachneigung der Bestandsbauten).

§ 8

Nebenanlagen

1. Nebenanlagen einschließlich Garagen, Carports, Gartenhäuser, Mülleinhausungen und Stellplätze sind im Vorgartenbereich (Definition Vorgarten siehe § 4 dieser Satzung) unzulässig.
2. Bei Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
3. In den Vorgartenflächen, die zugleich überbaubare Fläche gemäß Bebauungsplan sind, sind Garagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie 0,50 m gegenüber dem Hauptgebäude zurückspringen.

§ 9

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

1. Die Vorgartenfläche ist als Rasenfläche auszubilden, zu pflegen und zu unterhalten. Die Versiegelung der Vorgartenfläche durch Zuwegung zum Haus/ Zufahrt zum rückwärtig gelegenen Stellplatz ist so schmal wie möglich auszuführen und darf eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Auf Grundstücksgrenzen zwischen zwei Häusern oder zur seitlichen Abgrenzung von z.B. Einfahrten oder Zuwegungen sind Einfriedungen im Vorgarten unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn sich im Erdgeschoss Läden befinden.
2. Die Vorgärten sind entsprechend der Darstellung in der Anlage D (Übersicht Vorgärten) entlang der Straße einzufrieden:

Blaue Linie („Einfriedung“ = Rasenkantenstein): Im Vorgartenbereich sind als „Einfriedungen“ nur Rasenkantensteine zulässig.

Grüne Linie (Einfriedung = Hecke): Als Einfriedungen sind nur (Spiegelzäune in lebenden) Hecken mit heimischen ortsüblichen Gehölzen (max. Höhe 0,60 m) zulässig. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Gehweg zu wählen.

Ausnahmsweise sind an den in der Anlage D (Übersicht Vorgärten) mit einer rotgepunkteten Linie dargestellten Stellen Hecken aus heimischen ortsüblichen Gehölzen mit einer Höhe von max. 1,75 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Gehweg zu wählen.

3. Betontröge, Steingabionen o.ä. sind in allen vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereichen unzulässig.
4. In einem 0,50 m breiten Streifen direkt am Haus ist eine niedrige, nicht wesentlich über die Höhe des Sockels hinausragende Bepflanzung zulässig.
5. Ausnahmsweise dürfen im Vorgartenbereich Einzelbäume gepflanzt, gepflegt und unterhalten werden. Als Baumpflanzungen sind nur heimische ortsübliche Laubbäume zulässig. Es ist darauf zu achten, dass sie in ihrer ausgewachsenen Höhe die Firsthöhe der Gebäude nicht überragen.
6. Auf der Grenze zwischen Vorgarten- und rückwärtigem Bereich (siehe dazu auch Detail Anlage D „Übersicht Vorgärten“) sind zur Einfriedung lebende Hecken (Höhe max. 1,75 m) zulässig.
7. Im rückwärtigen Grundstücksbereich (der hinter dem Vorgartenbereich beginnt) sind zur Einfriedung Maschendraht, Spiegelzäune und lebende Hecken (Höhe max. 2,00 m) zulässig.
8. Gartenhäuser, Werbeanlagen, Wohnwagen, Zelte, Trampoline, Boote und sonstige mobile oder feste Nebenanlagen dürfen im Vorgarten nicht aufgestellt werden. Stellplätze sind im Vorgarten unzulässig (siehe § 8 dieser Satzung).
9. Die teilweise noch vorhandenen Trockenmauern zur Gartengestaltung auf den Grundstücken Wellensiek Nr. 10, 13, 14, 45, 46, 138, 147, 196, 186 bis 203 sind zu erhalten.

§ 10

Werbeanlagen und Warenautomaten

1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig, wenn sie in Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 30 cm und nicht höher als die Brüstung des 1.OG angebracht werden.
2. 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 40 cm x 40 cm nicht überschreiten, nicht selbst leuchten oder reflektieren und müssen sich der Fassadengestaltung unterordnen.
3. Anstrahlungen mit ungefärbtem Licht sind erlaubt.
4. Warenautomaten sind unzulässig.

§ 11**Abweichungen**

Auf schriftlich zu begründenden Antrag hin können Abweichungen von den Regelungen dieser Satzung entsprechend § 73 BauO NRW gewährt werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern oder wenn die Einhaltung der entsprechenden Regelungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und zusätzlich die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen - insbesondere mit den gestalterischen Zielen dieser Satzung – auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar sind.

§ 12**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 100.000,00 € geahndet werden.

§ 13**Inkrafttreten**

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

Anlage:

Anlagen A-E

- A Geltungsbereich , Übersichtsplan
- B Haustypen
- C Übersicht Haustypen
- D Übersicht Vorgärten (Teilplan1+2)
- E Siedlungsplan von 1928