
GESTALTUNGSSATZUNG

„Am Lehmstich“ vom _____

Aufgrund des § 89 Absatz 1 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537) und der §§ 7, 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am _____ die folgende Satzung beschlossen:

PRÄAMBEL

Die Siedlung Am Lehmstich ist eine der ersten zusammenhängend geplanten Siedlungen, die in der Stadt zur Linderung der Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg errichtet wurde. Der noch heute erkennbare Siedlungsentwurf ist ein wichtiges Zeugnis städtischer Wohnungsbaupolitik aus dieser Zeit und ist zugleich durch eine hohe Gestaltqualität gekennzeichnet. Das Gebiet besitzt einen eigenen städtebaulichen Charakter und eine eigene Identität.

Mit der Gestaltungssatzung sollen daher die Voraussetzungen für einen einheitlichen Steuerungsrahmen für die Siedlung geschaffen und Festsetzungen formuliert werden, die dem Erhalt des gestalterischen Zusammenhangs bei Neubauten, Änderungen, Nutzungsänderungen und Abbrüchen, Modernisierungen und Renovierungen der vorhandenen Bausubstanz dienen. Der Wiedererkennungswert auf Grund vorhandener historischer, sich innerhalb der Siedlung wiederholender Elemente und die städtebauliche Qualität sollen gesichert und gestärkt werden.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst:

TEIL A Das Gebiet der Siedlung „Teilbereich Am Lehmstich“

TEIL B Das Gebiet der Wohnbebauung „Teilbereich Wichernstraße“

Der Geltungsbereich ist in der Anlage „Abgrenzungsplan“ zu dieser Satzung dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

- (1) Die Satzung enthält gemäß § 89 Absatz 1 Nr. 1 BauO NRW 2018 örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher

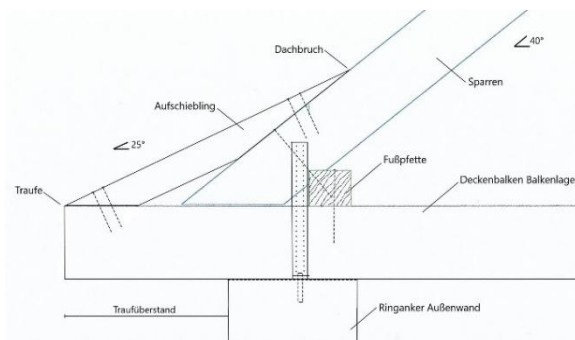
Anlagen sowie von Werbeanlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern und gemäß § 89 Absatz 1 Nr. 5 BauO NRW 2018 örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie über die Art und Gestaltung von Einfriedungen.

- (2) Die Satzung gilt unbeschadet der Bestimmungen der BauO NRW 2018 zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach der BauO NRW 2018 oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften verfahrensfrei sind.
- (3) Die Belange des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.
- (4) Rechtmäßig bestehende Anlagen, die den Regelungen dieser Satzung widersprechen, genießen Bestandsschutz.

§ 3 BEGRIFFE

- (1) Doppelhaus: Zwei an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Hauptgebäude.
- (2) Hausgruppe: Mindestens drei grenztändig aneinander gebaute Hauptgebäude, die auf jeweils eigenen Grundstücken stehen.
- (3) Lochfassade: massive Außenwandkonstruktion mit einzelnen Fensteröffnungen (kein Fensterband)
- (4) Zwerchgiebel: Ein Zwerchgiebel ist ein Dachaufbau an der Traufseite eines geneigten Daches. Die Vorderkante liegt senkrecht in einer Flucht mit der Fassade oder tritt aus dieser hervor.
- (5) Gaube: Eine Gaube ist ein Aufbau eines geneigten Daches. Sie ist unabhängig von den Außenwänden und der Traufe auf dem Dach positioniert.
- (6) Standerker (Utlucht): Ein Standerker ist ein vom Boden aufsteigender Anbau bzw. Vorbau an der Hausfassade, dessen Oberkante unterhalb der Dachkante bleibt.

- (7) Aufschiebling: Der Aufschiebling sitzt auf dem Dachbalkenkopf und bildet in seiner unteren Verlängerung nach außen den Dachüberstand der Traufe. Wo die Oberkante des Aufschieblings mit der Oberkante des Sparrens zusammentrifft, entsteht ein typischer Knick („Dachbruch“) in der Dachfläche.



- (8) Vorgarten: Der Vorgarten ist der Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudefront.

§ 4 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- (1) Doppelhäuser und Hausgruppen gelten als eine gestalterische Einheit. Bei umfangreichen baulichen Änderungen bzw. Neubauten sind die Gebäudehöhen (Sockel-, Wand-, Trauf- und Firsthöhe) sowie Dachformen und Dachüberstände aneinandergrenzender baulicher Anlagen gleich zu gestalten. Fassaden- und Dachmaterialien sowie die Fassaden- und Dachfarben sind nur gleich zu gestalten, sofern dafür jeweils keine Abweichung von den Festsetzungen §§ 5-6 erforderlich ist.
- (2) Fenster- und Türformate sowie Dachaufbauten sind an der gemeinsamen straßenzugewandten Fassade der gestalterischen Einheit symmetrisch anzuordnen.

§ 5 FESTSETZUNGEN FÜR GELTUNGSBEREICH TEIL A**§ 5.1 GEBÄUDEAUßENWÄNDE (TEIL A)**

- (1) Die Fassaden von baulichen Hauptanlagen sind als Lochfassaden mit allseitigen Putzflächen auszubilden.
- (2) Zulässig sind matte, helle Weiß-, Grau- und Beigetöne sowie sehr helle Pastellfarben, deren Farbwirkung den Farbtönen RAL 9010 – Reinweiß, RAL 9001 – Cremeweiß, RAL 9002 – Grauweiß, RAL 9018 – Papyrusweiß, RAL 1013 – Perlweiß, RAL 1015 – Hellelfenbein des RAL-Registers 840 HR sowie deren Zwischentönen oder entsprechenden Farbtönen eines anderen Farbsystems entspricht. Glänzende, lasierte oder glasierte Farben sind unzulässig. Sockel sind hiervon ausgenommen.
- (3) Das nachträgliche Aufbringen einer Außenwärmedämmung an Fassaden ist nur zulässig, wenn dabei die bauzeitlichen Fassadengliederungen, Fenster- und Türfaschen, Türrahmen, Gesimse und strukturierte Fassadenbereiche im Relief nachgebildet werden.
- (4) An den straßenzugewandten Seiten ist die Ausbildung vortretender, untergeordneter Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig (z. B. Standerker).
- (5) Außenliegende Schornsteine sind an den straßenzugewandten Seiten unzulässig.
- (6) Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind an Fassaden unzulässig.

§ 5.2 DÄCHER (TEIL A)

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind symmetrisch als Walmdach mit einer Dachneigung von 45°- 55° oder als Krüppelmansarddach mit einer oberen Dachneigung von 45°- 55° und einer unteren Dachneigung von 70°- 80° auszubilden. Zudem sind für Nebengebäude und deutlich untergeordnete Anbauten auch Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5 ° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 55° zulässig.
- (2) Die Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur in Form von Dachpfannen (Dachziegel oder Betondachsteine, mind. 10 Stück/m²) zulässig. Entsprechend der Farben des RAL-Registers 840 HR sind sie ausschließlich in naturroten, rotbraunen oder braunen Farbtönen (mit einer Farbwirkung gemäß dem Spektrum der Farben RAL 2001 – Rotorange, RAL 8023 – Orangebraun, RAL 8004 – Kupferbraun, RAL 8028 – Terrabraun, RAL 8014 – Sepiabraun sowie deren Zwischentönen) oder entsprechenden Farbtönen eines anderen Farbsystems zulässig. Dacheindeckungen sind nur in blendfreier und nicht glänzend glasierter Ausführung zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen.

- (3) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind die Dachflächen im Traufbereich mit Aufschieblingen auszubilden. Die Länge des Aufschieblings hat mindestens 0,60 m und höchstens 1,20 m zu betragen.
- (4) Der Traufüberstand muss mindestens 50 cm betragen.
- (5) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Zwerchgiebel sind nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, wobei Einzelanlagen zusammenzurechnen sind (Bemessung: größte Länge des Bauteils in der Dachhaut). Sie müssen zum Ortgang bzw. Grat und untereinander einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Die Oberkante von Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen. An den straßenzugewandten Seiten sind nur Gauben bzw. Zwerchgiebel mit einer Ansichtsbreite von maximal 1,50 m x 1,50 m zulässig.
- (6) Dacheinschnitte sind an den straßenzugewandten Seiten unzulässig.
- (7) Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf Dächern müssen parallel zur Dachneigung ausgerichtet sein.

§ 5.3 FENSTER (TEIL A)

- (1) Bodentiefe Fenster sind an den straßenzugewandten Fassaden unzulässig.
- (2) Fensterrahmen sind mit weißer Oberfläche auszuführen. Zulässig sind weiße Farbtöne, deren Farbwirkung den Farbtönen RAL 9010 – Reinweiß oder RAL 9016 – Verkehrsweiß des RAL-Registers 840 HR sowie deren Zwischentönen oder entsprechenden Farbtönen eines anderen Farbsystems entspricht.

§ 5.4 VORGARTEN/ EINFRIEDUNG (TEIL A)

- (1) Vorgärten sind zu mindestens 50% als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kiesflächen sind im Vorgartenbereich auf die versiegelte Fläche anzurechnen.
- (2) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur bei Hausgruppen im Vorgarten zulässig. Sie sind mit einer lebenden Hecke aus standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Eine Kombination mit Rankgerüsten ist zulässig.
- (3) Im Vorgarten sind Stellplätze nur zulässig, wenn sich die Hauptgärten aufgrund der mindestens 18 m zurückliegenden Gebäude zur Straße orientieren (betrifft die Grundstücke Am Lehmstich 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 53, 55, 57, 59, 61 und 63). Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m, Garagen mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- (4) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich in transparenter Ausführung zulässig. Hierzu zählen insbesondere offene Zäune (z.B. Stabgitter-, Draht- oder Holzzäune mit Durchsicht). Alternativ sind lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Blickdichte Einfriedungen, insbesondere Mauern, geschlossene Zaunanlagen sowie Sichtschutzwände oder vergleichbare bauliche Anlagen, sind unzulässig.

§ 6 FESTSETZUNGEN FÜR GELTUNGSBEREICH TEIL B**§ 6.1 GEBÄUDEAUßENWÄNDE (TEIL B)**

- (1) Die Fassaden von baulichen Hauptanlagen sind allseitig mit einheitlichem Klinker-Mauerwerk als Lochfassaden auszubilden. Bei einer nachträglichen Aufbringung einer Außenwärmedämmung ist die Fassade so auszubilden, dass der Eindruck eines einheitlichen Klinkermauerwerks erhalten bleibt. Zulässig ist flächendeckend Klinker in Farbtönen des RAL-Registers 840 HR im Spektrum naturrot bis rotbraun (deren Farbwirkung den Farbtönen RAL 2001 – Rotorange, RAL 8004 – Kupferbraun, RAL 8012 – Rotbraun sowie deren Zwischentönen oder entsprechenden Farbtönen eines anderen Farbsystems entspricht) in Anlehnung an das historische Ziegelmauerwerk. Die Verfugung ist hell abgesetzt auszubilden (mit einer Farbwirkung gemäß den Farbtönen RAL 9001 - Cremeweiß, RAL 9002 - Grauweiß, RAL 9010 - Reinweiß oder vergleichbaren hellen Farbtönen des RAL-Registers 840 HR sowie entsprechenden Farbtönen eines anderen Farbsystems) zulässig.
- (2) Außer an den straßenzugewandten Fassaden sind für maximal 15% der jeweiligen Fassadenfläche (Fenster und Türen ausgenommen) andere Materialien und Farben zulässig, wenn dadurch eine symmetrische Gliederung der Fassade erhalten bleibt.
- (3) Außenliegende Schornsteine sind an den straßenzugewandten Seiten unzulässig.

§ 6.2 DÄCHER (TEIL B)

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach oder als Walmdach auszubilden. Es sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 45 - 55° zulässig. Zudem sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig.
- (2) Die Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur in Form von Dachpfannen (Dachziegel oder Betondachsteine, mind. 10 Stück/m²) zulässig. Entsprechend der Farben des RAL-Registers 840 HR sind sie ausschließlich in braunen, rotbraunen oder graubraunen Farbtönen (mit einer Farbwirkung gemäß dem Spektrum der Farben RAL 8011 – Nussbraun, RAL 8012 – Rotbraun, RAL 8014 - Sepiabraun, RAL 8019 – Graubraun sowie deren Zwischentönen oder entsprechenden Farbtönen eines anderen Farbsystems) zulässig. Dacheindeckungen sind nur in blendfreier und nicht glänzend glasierter Ausführung zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- (3) An Trauf- und Giebelseiten ist ein Dachüberstand von mindestens 0,30 m auszubilden.
- (4) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind die Dachflächen im Traufbereich mit Aufschieblingen auszubilden. Die Länge des Aufschieblings hat mindestens 0,60 m und höchstens 1,20 m zu betragen.
- (5) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Zwerchgiebel sind nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, wobei Einzelanlagen zusammenzurechnen sind (Bemessung: größte Länge des Bauteils in der Dachhaut). Sie müssen zum Ortgang bzw. Grat einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Oberkante von Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.
- (6) Dacheinschnitte sind an den straßenzugewandten Seiten unzulässig.

§ 6.3 FENSTER (TEIL B)

- (1) Bodentiefe Fenster sind an den straßenzugewandten Fassaden unzulässig.
- (2) Fensterrahmen sind mit weißer Oberfläche auszuführen. Zulässig sind weiße Farbtöne, deren Farbwirkung den Farbtönen RAL 9010 – Reinweiß oder RAL 9016 – Verkehrsweiß des RAL-Registers 840 HR sowie deren Zwischentönen oder entsprechenden Farbtönen eines anderen Farbsystems entspricht.

§ 6.4 VORGARTEN (TEIL B)

- (1) Der Vorgarten ist zu mindestens 60%, bei Mittelhausgrundstücken von Hausgruppen zu mindestens 50% als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten; Befestigte Flächen sind nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
- (2) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur bei Hausgruppen im Vorgarten zulässig. Sie sind mit einer lebenden Hecke aus standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Eine Kombination mit Rankgerüsten ist zulässig.

§ 6.5 ANBAUTEN (TEIL B)

Die Anbringung von Anbauten oder Balkonen ist an den straßenzugewandten Seiten unzulässig.

§ 7 WERBUNG

Es ist nur jeweils eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung in der Erdgeschosszone bis zu einer Größe von max. 1,0 qm zulässig. Ausleger sind unzulässig.

§ 8 AUSNAHMEN

- (1) Ausnahmen von den Vorgaben zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln (s. § 5.2 Absatz 5 und § 6.2 Absatz 5) können zugelassen werden, wenn dies dem Erhalt bauzeitlich prägender Details dient. Bei Hausgruppen kann zudem eine Überschreitung der zulässigen Gesamtlänge als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies zur Wahrung der bauzeitlichen Ensemblewirkung erforderlich ist (s. z. B. Haustyp Am Lehmstich 29-35, 37-43).
- (2) Abweichungen zum vorgegebenen Vegetationsflächenanteil im Vorgarten (s. § 5.4 Absatz 1 und § 6.4 Absatz 1) können zugelassen werden, wenn Abfallbehältnisse mehrerer Hauseinheiten in einem Vorgartenbereich zusammengefasst werden, und dadurch die befestigte Fläche nachweislich erhöht werden muss.

§ 9 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Absatz 1 Nummer 21 BauO NRW 2018 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Die Gestaltungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEIS

Die RAL-Farbtöne können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, August-Bebel-Straße 92, Erdgeschoss, Flur C, Zimmer 41, 33602 Bielefeld eingesehen werden.