

**Achtung:**

Dieses Medium ist nur als elektronische Handhabe gedacht.

Es liegt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Fehlerlosigkeit, etc.

Im Zweifelsfalle gelten immer die aktuellen „Amtlichen Bekanntmachungen der Gemeindeverwaltung Nordwalde“

Für die Suche nach Stichwörtern empfehle ich die neuen deutschen Rechtschreibung zu berücksichtigen.  
Christof Wermelt

**Stand: 06.01.2003**

## **Bebauungsplan „Barkhof“**

Kurzerläuterung zu den Testentwürfen für die ortsbildverträgliche Erweiterung der historischen „Siedlungshäuser“

---

### **1. Planungsanlass**

Die Siedlungshäuser der historischen „Kleinsiedlung Barkhof“ aus den 50er und 60er Jahren am östlichen Rand der Ortslage von Nordwalde genügen in ihrem Wohnflächenangebot nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Erweiterungen sind ohne Bebauungsplan aus Sicht der Bauaufsicht nicht genehmigungsfähig. Eine Gestaltungssatzung hat bisher die Erhaltung der homogenen, typischen Siedlungsstruktur und Architektur gewährleistet.

Um nicht nur den Belangen der Ortsbilderhaltung, sondern auch den Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für ortsbildangemessene Erweiterungen der Baustoffsubstanz geschaffen werden. Die Voraussetzung dafür soll an Hand von Testentwürfen an drei bis vier typischen Hauseinheiten geprüft werden .

Gleichzeitig sollen daraus die Konsequenzen für die Überarbeitung der Gestaltungssatzung gezogen werden.

(Ergänzung des Textes um einige Anmerkungen aus der geschichtlichen Entwicklung der Siedlung folgen.)

### **2. Gliederung des Plangebietes in typische Bereiche bzw. Bauzonen**

Aufgrund der unterschiedlichen Entstehungszeiten mit verschiedenen Haustypen und dem im Laufe der Zeit unterschiedlichen Grad der stattgefundenen Veränderungen wird der Planungsbereich in 5 verschiedene Zonen unterteilt:

Zone 1

Traufen ständige 1 ½ geschossige Doppelhäuser in der Gehart- Hauptmann- Straße als „Urzelle“ der Siedlung (geringe bzw. keine Beeinträchtigungen durch Veränderungen.).

Zone2

Giebelständige 1 ½ geschossige Einzelhäuser im oberen Bereich der Straße „Barkhof“ und der **Ernst- Mummenhoff- Str.** (Trotz verschiedener An- und Umbauten ist das Gesamterscheinungsbild erhalten geblieben.)

#### Zone 3

Traufenständige 1 ½ geschossige Doppel- und Reihenhäuser in der **Eichendorffstr., St.- Hedwig- Str. und Hermann- Stehr- Str.** (starke Beeinträchtigung des homogenen Erscheinungsbildes durch zahlreiche An- und Umbauten).

#### Zone 4

Giebelständige zweigeschossige Doppelhäuser in der **Kantstr.** (ursprüngliches Erscheinungsbild ist gut erhalten).

#### Zone 5

Traufenständige zweigeschossige Doppelhäuser in der **Ernst- Mummenhoff- Str.** (nur vereinzelt Anbauten, jedoch zahlreiche Umbauten mit Veränderung der Fassadengestaltung, z. B. Fensterformate, verschiedene Klinker).

### 3. Untersuchte Bautypen als Testentwürfe für mögliche Erweiterungen

Typ A - 1 ½ geschossig- giebelständig  
Zone 2 (Beispiel Barkhof)

Typ B - 1 ½ geschossig- – traufenständig  
Zone 1 und 3 (Beispiel **Gerhart- Hauptmann- Str.**)

Die Versuche, den bestehenden Wohnhaustyp A und B durch direkten Anbau bzw. eine Verlängerung des Baukörpers zu erweitern, zeigen, dass damit die harmonischen Proportionen des Baukörpers verloren gehen.

Die vorgeschlagenen Erweiterung zeigt die Errichtung eines eigenständigen Gebäudes mit Verbindung zum Altbau in Form einer neutralen, transparenten Zwischenzone als Eingang und / oder Wintergarten.

Diese Erweiterung durch einen getrennten Anbau bietet die Möglichkeit des unabhängigen Mehrgenerationen- Wohnens bzw. Einliegerwohnung im Anbau oder im Dachgeschoss des Altbaus.

Im neuen Anbau kann ebenfalls das Dach ausgebaut werden.

Bei Typ B besteht alternativ die Möglichkeit der geringeren Wohnflächenerweiterung durch direkten giebelständigen gartenseitigen Anbau mit eingeschifftem Dach.

Typ A eignet sich nur für eine größere Erweiterungsmaßnahme mit eigenständigem Anbau. Die Nutzung kann vielfältig sein, z. B., 1 ½ geschossige Einliegerwohnung als Anbau oder Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss mit Einliegerwohnung im Dachraum des Altbaus (gesonderter Eingang wäre dann vorhanden).

Typ B bietet außerdem die Möglichkeit der geringeren Erweiterung des Wohnraums gartenseitig.

Typ C - 1 ½ geschossige traufenständige Doppelhäuser  
Zone 3 (Beispiel **Eichendorffstr.**)

Aufgrund der geringen Grundstückstiefe ist bei diesem Typ kein eigenständiger Anbau möglich. Hier wird ein direkter Anbau mit ein geschifftem Dach vorgeschlagen (Wohnraumerweiterung – ähnlich der kleinen Alternative Typ B).

Typ D - zweigeschossige Bauten  
Zone 4 und 5 (Beispiel **Kantstr.**)

Die Erweiterung dieses Bautyps ist nur in Form von transparenten Anbauten / Wintergärten im Bereich der Balkone möglich.

Dachaufbauten für eine Nutzung der flachgeneigten Dächer würde zu einer städtebaulich unverträglichen dreigeschossigen Wirkung führen. Dachausbauten können nur über Dachflächenfenster belichtet werden, d. h. keine Gauben.

#### 4. Ergebnis für die künftige planungsrechtlichen Festsetzungen

Die verschiedenen 1 ½ geschossigen Bautypen in der Siedlung Barkhof bieten alternative Möglichkeiten der Wohnraumerweiterung, die dennoch die typische Eigenart der Siedlung sichert. Der künftige Bebauungsplan wird diese durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche berücksichtigen.

Die nur in wenigen Fällen theoretisch mögliche Teilung von Grundstücken (Hinterbebauung) ist im Hinblick auf die Erhaltung der städtebaulichen Situation grundsätzlich abzulehnen, abgesehen davon wäre damit auch der Charakter der Kleinsiedlung lt. Baunutzungsverordnung nicht mehr gegeben.

Wesentliche Rechtsgrundlage für die Erhaltung des Erscheinungsbildes der Siedlung ist die Gestaltungssatzung, die – wie vorgeschlagen – zu überarbeiten ist und weiterhin konsequent angewendet werden soll.

Diese Rechtsinstrumente des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung sind jedoch zur Hilfsmittel. Voraussetzung ist die Bereitschaft der Bewohner, ihre Siedlung so zu erhalten, damit sie auch künftig eine in Nordwalde unverwechselbare Identität behält.

Coesfeld, 12 Oktober 1992

Wolters Partner

Architekten BDA . Stadtplaner SRL  
Daruper Str. 15 . 4420 Coesfeld

➤ Übersichtsplan Barkhof <

- Bilder Typ D Zonen 4 + 5
- Typ A Zone 2 „oberer“ Barkhof
- Typ B/C Zonen 1+3 „Urzelle“ **Gerhard- Hauptmann- Str.**

➤ Hausansichten Typ A

➤ Hausansichten Typ A mit Erweiterung

- Grundrisse Typ A zweigeschossige Erweiterung

- Grundrisse Typ A ein-/ zweigeschossige Erweiterung

➤ Typ A besth. Geb. M. Erweiterung

➤ Typ B- traufenständig – **St. Hedwig- Str.**

➤ Typ C- St. Hedwig- Str.

➤ Typ C- St. Hedwig- Str.

➤ Typ D- Erweiterung. D. Wintergärten- **Kantstr.**

Amtsblatt der Gemeinde Nordwalde  
Erscheinungstag 18.September 1980 Nummer 18/1980

...

...

...

...

...

...

17.9.1980 Satzung über die Baugestaltung für die Barkhofsiedlung der Gemeinde  
Nordwalde vom 17. September 1980  
S. 112 – 120

**Über die Baugestaltung für die Barkhofssiedlung der Gemeinde Nordwalde vom 17. September 1980**

Gemäß § 103 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. 1970 S. 96), zuerst geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (V. NW. S. 122), in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV. NW. S. 594) hat der Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 18. Dezember 1979 folgende Satzung beschlossen, um bei den anstehenden Modernisierungsmaßnahmen die städtebauliche Qualität und Geschlossenheit einer im Zusammenhang erbauten Siedlung aus den fünfziger Jahren zu erhalten.

**§1**

**Allgemeine Anforderungen**

- (1) Alle bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind äußerlich so zu gestalten, dass das geschlossene Erscheinungsbild der Siedlung nicht gestört wird.
- (2) Bauliche Anlagen müssen sich, insbesondere in Form, Farbe sowie in der Verwendung des Materials dem vorhandenen Siedlungsbild anpassen und unterordnen.

**§2**

**Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für den durch die beiliegende Karte abgegrenzten Bereich, bestehend aus zwei Zonen mit unterschiedlicher städtebaulicher Bedeutung.
- (2) Die Zone 1 umfasst den in der Karte schraffierten Bereich ohne die rückwärtigen Hausfronten der Hauptgebäude. Die Zone 2 umfasst die übrige Flächen.
- (3) Die Karte mit den Kennzeichnungen der Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

## §3

### Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für alle baulichen Anlagen und Änderungen der äußeren Gestaltung.
- (2) Als Änderungen der äußeren Gestaltung gelten auch die nach §1 (2.2) der Verordnung über genehmigungs- und anzeigenfreie Vorhaben nach der Landesbauordnung (Freistellungsverordnung) vom 5. September 1978 (GV. NW. S. 526) in Verbindung mit §80 (2) Ziff. 12 BauO NW anzeigenfreien Vorhaben, insbesondere Außenanstrich, Verputz oder Verfugung. Für den Einbau neuer Fenster und Eingangstüren gilt dies, soweit diese sich gegenüber der bisherigen Größenordnung ändern sollten.

## §4

### Öffnungen

- (1) Fenster- und Türöffnungen im Bereich der Zone 1 sind so zu bemessen, dass sich stehende Flügelformate ergeben und sie zur Architektur der vorhandenen Gebäude passen.
- (2) Im Bereich der Zone 1 darf die Maueröffnung für Fenster 3,5 qm nicht überschreiten. Die Flügel der Fenster müssen gleich groß sein.
- (3) Im Bereich der Zone 1 darf die Baueröffnung für Türen 4 qm nicht überschreiten.

## §5

### Fenster und Türen

- (1) Die Fensterkonstruktionen sind entsprechend einem herkömmlichen gestrichenen Holzfenster auszuführen.

- (2) Bei Fenstern und Haustüren sind unabhängig vom gewählten Material außer Naturfarben folgende Farben zulässig:
- a. Weiß 9001
  - b. Grau 7030
  - c. Braun 8014
  - d. Grün 6002

Metallfarbenen (EV1 – EV 4) Oberflächen sind nicht zulässig.

- (3) Haustüren sind in den nach Absatz (2) aufgezählten Farben für Fenster zulässig. Holztüren sind auch in Naturfarben zulässig. Metallfarbene und eloxierte Oberflächen sind nicht zulässig.

## \$6

### Außenwände

- (1) Bei Modernisierungsmaßnahmen , Anbauten oder Neubauten können die Außenwände verklebt, verputzt und angestrichen werden. Außenwände der Nebengebäude sind wie das Hauptgebäude zu gestalten. Bei Verklebung eines Anbaus ist das Hauptgebäude ebenfalls zu verkleben. Die Farbe der Außenwand muss mit folgenden Farbtönen der RAL-Karte übereinstimmen:
- a. Reinweiß 9010
  - b. Perlweiß 9013
  - c. Cremeweiß 9001
  - d. Kieselgrau 7032
  - e. Grauweiß 9002
  - f. Lichtgrau 7035
- (2) Putz ist wahlweise glatt oder leicht aufgeraut herzustellen. Sandpulver sind nicht zulässig
- (3) Bei Verblendziegel darf die Oberflächenstruktur der Steine leichte Profilierung aufweisen, bis zu einer Profiltiefe von 2mm. Nicht zulässig sind grobe Strukturen und glasierte Verblendziegel.
- (4) Verblendmauerwerk ist aus Steinen des Düniformates und Normalformates zulässig.

- Als Farbton für die Verfugung ist weiß und grau zugelassen.
- (5) Die Sockelzonen können bei Putzbauten in den Farbtönen dunkelbraun oder Anthrazit abgesetzt werden. Bei Verblendmauerwerk ist ein dunkelbrauner Ziegel zulässig.
- (6) Doppel- und Reihenhäuser sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten. Es besteht jedoch keine Verpflichtung, dass die Modernisierungsmaßnahmen gleichzeitig erfolgen müssen.

## \$7

### Dächer

- (1) Neubauten und Anbauten sind mit Satteldächer auszubilden. Geneigte Dächer und Sonderformen des Satteldachs sind zulässig, wenn sich Dachneigung und Firstrichtung an die vorhandenen Gebäude passen.
- (2) Bei Garagen, die auf der Grenze stehen, können ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden.
- (3) Bei Neueindeckungen ist das Dach mit schieferfarbenen oder braunen Dachpfannen zu decken.
- (4) Dachüberstände an den Traufseiten der Gebäude sind zu erhalten und bei Aus- oder Umbauten entsprechend auszubilden.
- (5) Die Ortgänge sind Gebäudeweise einheitlich zu gestalten und ohne Dachüberstände auszubilden sowie an Nachbargebäude anzupassen.
- (6) Verdeckt liegende Dachrinnen sind nicht, Ausnahmen nur bei Grenzbebauung zulässig.
- (7) §6 (6) gilt sinngemäß.

## §8

### Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten haben sich in Form und Größe der Dachfläche unterzuordnen und dürfen das Dach nicht verunstalten.
- (2) Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf nicht mehr als 50% der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf 3m nicht übersteigen. Ihr Abstand von den Giebelwänden muss mindestens 1,50 m betragen. Für Fensteröffnungen in den Gauben und Dachflächen gilt §4 sinngemäß.
- (3) Es sind nur Schleppgaben zulässig. Die Abschleppung muss eine Neigung von  $35^{\circ}$   $\pm 3^{\circ}$  besitzen und muss 2,00 m unterhalb des Firstes entlang der Dachfläche gemessen, enden.
- (4) Bei traufenständigen Häusern sind auf der Straßenseite des Daches, bei giebelständigen Häusern auf beiden Seiten des Daches nur Einzelgauben zulässig. Die Ansichtsfläche darf 2,50 qm nicht überschreiten.
- (5) Die Höhe der Dachaufbauten, gemessen vom Fußpunkt auf der Dachfläche bis zur Traufe der Gaube, darf 1,20 m nicht überschreiten.
- (6) Die Gauben haben sich in Material und Farbe dem Dach anzupassen. Die seitlichen Ansichtsflächen sind mit Holz, Natur- oder Kunstschiefer zu verkleiden.

## §9

### Vorgärten, Einfriedungen, Pflasterungen

- (1) Im Bereich der Zone 1 dürfen Grundstücksteile, die zum öffentlichen Straßenraum orientiert sind, nicht eingefriedigt werden.
- (2) Grundstücke an öffentlichen Wegeflächen, die nicht in der Zone 1 liegen, sind mit lebenden Hecken einzufriedigen.

- (3) Innerhalb der Vorgärten dürfen nur die Zuwegungen zum Haus, zur Garage und Stellplätze gepflastert werden. Als Pflasterung dürfen nur Natursteine, Betonsteine und Waschbetonplatten verwendet werden. Platten dürfen das Format 50\*75 cm nicht überschreiten.
- (4) Im Vorgartenbereich dürfen Bäume nur einzeln stehend gepflanzt werden.
- (5) Eine Bepflanzung mit Buschwerk, Nadelgehölzen, Blumen und Bodendeckern ist nur bis zu einem 1,50 m breiten Steifen entlang der Hausfluchten zulässig. Die restlichen Vorgartenflächen sind mit Rasen zu begrünen.

## §10

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dort nur am gewerblich genutzten Teil des Gebäudes.
- (2) Oberhalb der Erdgeschossdecken sind keine Werbeanlagen zulässig

## §11

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig gem. § 101 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
  - 1. entgegen dem Verbot des §4 Abs. 1 Fenster- oder Türöffnungen so bemisst, dass sich liegende Flügelformate ergeben,
  - 1.2. entgegen dem Verbot des §6 (1) – (4) andere Außenmaterialien verwendet und andere Farbtöne verwendet oder andere Oberflächenstrukturen herstellt,

- 1.3. entgegen dem Verbot des §7 (1) Neubauten oder Anbauten mit Flachdächern ausbildet,
  - 1.4. entgegen dem Verbot des §7 (3) bei Neueindeckungen andersfarbige Dachpfannen verwendet,
  - 1.5. entgegen dem Verbot des §8(1) – (5) Dachgauben mit abweichenden Maßen ausbildet,
  - 1.6. entgegen dem Verbot des §10 Werbeanlagen oder Automaten an nicht zulässigen Standorten anbringt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten werden, abweichend von §101 Abs. 3 BauO NW mit dem in §17 Ordnungswidrigkeiten vorgeschlagenen Höchstbetrag von 1.000,-- DM geahndet.

## §12

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende, vom Rat der Gemeinde Nordwalde am 18.12.1979 beschlossene Satzung, ist am 14.04.1980 vom Herrn Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde in Steinfurt genehmigt worden.

Die Genehmigung hat folgenden Wortlaut:

Genehmigung gem. §103 BauO NW

Gemäß §103 BauO NW genehmige ich die „Satzung der Gemeinde Nordwalde vom 18.12.1979 über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten und die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke innerhalb des genau abgegrenzten Gebietes der „Barkhofsiedlung“.

4430 Steinfurt, den 14.04.80

Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde

Az.: V/63-60/1-670-30-080.2/80

Im Auftrage (Siegel) gez. Anton Kreisbaudirektor

### **Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung über die Baugestaltung für die Barkhofsiedlung einschließlich der Karte mit den Kennzeichnungen der Abgrenzungen des Geltungsbereiches wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Auf die Vorschriften des §4 Abs. 6 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 /(GV. NW. S. 594) wird verwiesen.

Danach kann die Verletzung von verfahrens- oder Formvorschriften bei Satzungen nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

4401 Nordwalde, den 17 September 1980

Der Bürgermeister gez. Verspohl

## **Satzung**

### **Über die Ergänzung der Baugestaltungssatzung für die Barkhofssiedlung der Gemeinde Nordwalde vom 20. Februar 1986**

Gemäß §81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 26. Juni 1984 (GV. NW S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1984 (GV. NW S. 803) – SGV. NW S. 232- in Verbindung mit den §§4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW S. 475) hat der Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 18. Februar 1986 folgende Satzung beschlossen:

Die Satzung über die Baugestaltung für die Barkhofsiedlung der Gemeinde Nordwalde vom 17. September 1980 gem. §103 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW 1970 S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV. NW S. 122) ist eine selbständige Gestaltungssatzung und gilt insofern auch als selbständige Gestaltungssatzung im Sinne von §81 BauO NW in der z. Zt. gültigen Fassung weiter.

#### **Einziger Paragraph**

#### **Nebenanlagen**

Im Gartenbereich (privater Freiraum) sind folgende freistehende untergeordnete Nebenanlagen auch in Holzkonstruktionen zulässig:

- a) Gartenlauben
- b) Kleintierställe
- c) Geräteschuppen für die Ausübung einer gartenbaumäßigen Nutzung

Die Dächer dieser baulichen Anlagen sind in dunklen, nicht glänzenden Material auszuführen.

Die baulichen Anlagen sind mit heimischen Gehölzen einzugrünen.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung über die Ergänzung der Baugestaltungssatzung für die Barkhofsiedlung der Gemeinde Nordwalde wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Auf §4 Abs. 6 der Gemeindeordnung wird hingewiesen. Danach kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen, sonstige ordrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung, die sonstige ordrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

4418 Nordwalde, den 20. Februar 1986

Der Bürgermeister  
Gez. Verspohl

**Amtsblatt der Gemeinde Nordwalde**  
**Erscheinungstag 21. Februar 1986    Nummer    5/1986**

...

...

...

**20.2.1986 Satzung über die Ergänzung der Baugestaltungssatzung für die Barkhofsiedlung der Gemeinde Nordwalde vom 20. Februar 1986**      **25 – 26**

...

➤ Lageplan Barkhof S. 119

**Amtsblatt der Gemeinde Nordwalde**

**Erscheinungstag      29.November 1991    Nummer      23/1991**

**25. 11. 1991      Bebauungsplan Nr. „Emsdettener Str. – West (Änderung)“ hier  
Durchführung des Anzeigeverfahrens und Rechtsverbindlichkeit 146 – 147**

**28.11.1991      Entwurf der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 1992      148**

**29.11.1991      Satzung über die 3. Ergänzung der Baugestaltungssatzung für die  
Barkhofsiedlung der Gemeinde Nordwalde vom 29. November 1991      149 – 150**

**29.11.1991      Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. §81 BauO NW für den  
Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Denkerstiege“  
vom 29 November 1991 151 – 153**

Auf die Vorschriften des §4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. März 1990 (GV. NW. S. 141), wird hingewiesen. Danach kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen, sonstige ordrechtliche Bestimmungen und Flächenutzungspläne nach Ablauf einer Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung, die sonstige ordrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bekanntmachungsanordnung:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird hiermit gem. §12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Nordwalde, den 25. November 1991

Gez.. Dömer  
Bürgermeister

## **Satzung**

### **Über die 3. Ergänzung der Baugestaltungssatzung für die Barkhofsiedlung der Gemeinde Nordwalde**

**Vom 29. November 1991**

Gemäß §81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW S. 419); berichtigt S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV. NW. S. 432), in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. März 1990 (GV. NW. S. 141), hat der Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 26. November 1991 folgende Satzung beschlossen:

#### **§1**

##### **Ausnahme für Solaranlagen**

Ausnahmsweise sind Solaranlagen in den Dachflächen zulässig, sofern diese anlagen nicht mehr als 50% der jeweiligen Dachfläche übersteigen.

Die Solaranlagen haben einen Abstand von mindestens zwei durchlaufenden Dachpfannenreihen zum First und Ortgang einzuhalten.

#### **§2**

##### **Fortgeltung bestehender Vorschriften**

Die Satzung über die Baugestaltung für die Barkhofsiedlung der Gemeinde Nordwalde vom 17. September 1980 und die Ergänzungssatzungen vom 20. Februar 1986 und 13. März 1990 gelten im übrigen weiter.

#### **§3**

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tage der Veröffentlichung in Kraft.

## Satzung

### Über örtliche Bauvorschriften gem. §81 BauO NW für den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Denkerstiege“

Vom 29. November 1991

Gemäß §81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW S. 419); berichtigt S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV. NW. S. 432), in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. März 1990 (GV. NW. S. 141), hat der Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 26. November 1991 folgende Satzung beschlossen:

## §1

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten:      a) durch die westliche Grenze des Flurstückes 43 der Flur 40,  
                      b) durch die gerade Verlängerung dieser Grenze nach Norden entlang eines Feldweges auf eine Länge von 64 m,
- Im Süden:        durch die südliche Begrenzungslinie der Denkerstiege bis zur Einmündung in die **Emsdettener Str.**, dann nach Norden verlaufend entlang der östlichen Begrenzungslinie der **Emsdettener Str.** in einer Länge von ca. 65 m, von dort aus zurücklaufend entlang der nördlichen Begrenzungslinie der Planstrasse „Denkerstiege“ bis zur östlichen Nutzungsgrenze des kastermäßig als Wiese gekennzeichneten Grundstücksteiles des Flurstückes 31 der Flur 40,
- Im Westen:       a) durch die östliche Grenze des Flurstückes 46 der Flur 40,  
                      b) durch die Verlängerung der östlichen Seiten der Tennisplätze, entlang der dort verlaufenden Nutzungsgrenze bis zur südlichen Begrenzungslinie der Denkerstiege,
- im Norden:        durch die nördliche Grenze des Flurstückes 49 der Flur 40 bis zur östlichen Grenze des Planungsgebietes.

**Begründung:**

Um den heutigen Ansprüchen der Gebäudeerrichtungen in dem Gewerbegebiet Nr. 20 „Denkerstiege“ gerecht zu werden, ist die Neuauflage der Gestaltungsfestlegungen im Sinne von §81 BauO NW nicht nur sinnvoll, sondern auch insgesamt vertretbar für die Realisierung der einzelnen Vorhaben. Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamtbildes wird aufgrund der Geringfügigkeit im Vergleich zu den bisherigen Festlegungen nicht gesehen, zumal sie ihre weitere Ableitung aus dem angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr. 30 „Südlich der Denkerstiege“ finden.

Die Dachformen und -neigungen – jeweils abgestellt auf Gewerbe- bzw. Wohnbauten – sind so gewählt bzw. bemaßt worden, um eine ruhige homogene Dachlandschaft zu erreichen.

Die Einschränkung der Sockelhöhe dient der Sicherung einer maßvollen Höhenentwicklung der Gebäude und entspricht auch den Festlegungen in anderen Bebauungsplangebieten.

Die Einfriedungsfestsetzung mit einer Maximalhöhe von 2 m in Form einer Hecke bzw. Stahlgitter- oder Maschendrahtzaun dient der eigentlichen Eigentumsabgrenzung und der Sicherheitsvorkehrung. Aus Gründen des Gestaltbildes sind die Zaunanlagen entsprechend zu begrünen.

**Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. §81 BauO NW für den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Denkerstiege“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Auf die Vorschriften des §4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. März 1990 (GV. NW. S. 141), wird hingewiesen. Danach kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen, sonstige ordrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündigung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung, die sonstige ordrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Nordwalde, den 29.11.1991

Gez. Dömer  
Der Bürgermeister

**Amtsblatt der Gemeinde Nordwalde**  
**Erscheinungstag 02.Juni 1993 Nummer 11/1993**

**27.05.1993 Satzung über die 4. Ergänzung der Baugestaltungssatzung für die Barkhofsiedlung der Gemeinde Nordwalde 92-93**

**27.05.1993 Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. §81 BauO NW für den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Wissing“ 94-97**

Mit dieser 4. Ergänzung der Baugestaltungssatzung wird den Eigentümern eröffnet, den zusätzlich notwendigen Wohnraumbedarf abzudecken – gerade unter dem Aspekt des gewollt zu erhaltenen Familienverbundes.

Die städtebaulichen Gestaltungsziele werden durch diese Ausnahmeregelung zur Dachgaubenerrichtung als vertretbar angesehen.

**Bekanntmachungsanordnung:**

Vorstehende Satzung über die 4. Ergänzung der Baugestaltungssatzung für die Barkhofsiedlung der Gemeinde Nordwalde wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Auf die Vorschriften des §4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.August 1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 0. März 1990 (GV. NW. S. 131), wird hingewiesen.  
Danach kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen, sonstige ortrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung, die sonstige ortrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet, oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Nordwalde, den 27.Mai 1993

Der Bürgermeister  
Gez. Dömer

## §4

### Satzungsaufhebung

Die vom Regierungspräsidenten Münster mit Verfügung vom 23. September 1963 im Bebauungsplan Nr. 1 „Wissing“ aufgenommenen Gestaltungsfestsetzungen – rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung am 14. Oktober 1963 – werden aufgehoben.

## §5

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Veröffentlichung in Kraft.

#### Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wissing“ ist am 23. September 1963 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt worden.

Nach den bisher geltenden Gestaltungsvorschriften dürfen für den Bereich „Wissing“ lediglich geringe Dachneigungen zur Ausführung gelangen. Dies, obwohl insgesamt nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist und in Teilbereichen bereits steilere Dachneigungen vorzufinden sind.

Entsprechend dem Bestreben der Gemeinde Nordwalde auf der Grundlage des §1 Abs. 5 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, soll nunmehr insbesondere die Möglichkeit für einen wirtschaftlicheren Dachgeschossausbau geschaffen werden. Da eine Änderung der bislang geltenden Gestaltungsvorschriften nicht möglich ist, werden diese durch Ratsbeschluss insgesamt aufgehoben. Um dennoch beim Schließen von Baulücken und Änderungsvorhaben etc. den bisherigen Charakter des Gebietes zu wahren, wird eine selbständige örtliche Bauvorschrift gemäß §81 BauO NW 84 unter Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde erlassen.

Um größere Höhendifferenzen der Gebäude untereinander sowie unproportionale Höhen der Einzelbaukörper zu vermeiden, wird eine max. Traufhöhe, bezogen auf die Erdgeschoßdecke, vorgegeben. Um auch künftig eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu sichern, werden die Dachneigungen eingegrenzt. Garagen und Nebengebäude sind, soweit sie nicht mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers errichtet werden, mit einem Flachdach auszuführen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Abschließend wird festgestellt, dass mit diesen örtlichen Bauvorschriften nicht die architektonische Ausdruckform für das Einzelvorhaben unzumutbar eingeengt wird, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander mit Rücksicht auf den Bestand, nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Ortbildgestaltung gesichert werden.

Um den heutigen Ansprüchen des in Nordwalde nachweisbaren Wohnraumbedarfes gerecht zu werden, soll durch den Erlass dieser Gestaltungssatzung mit Erhöhung der Dachneigung und Drempel den jeweiligen Eigentümern die Möglichkeit eröffnet werden, zusätzliche Wohnfläche zu schaffen.

In der Örtlichkeit sind bereits Wohnhäuser mit unterschiedlichen Dachneigungen zwischen 20° bis 40° vorhanden, so dass hier eine hydrogene Dachlandschaft vorliegt, die nunmehr bei Vollzug zukünftiger Baurealisierung ein homogenes Gestaltbild schaffen wird.

Aus dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – auch zur Förderung des Familienverbundes – ist der Erlass dieser Satzung mit den neuen Bestimmungen nicht nur vertretbar, sonder auch sinnvoll.

**Bekanntmachungsanordnung:**

Vorstehende Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. §81 BauO NW für den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Wissing“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Auf die Vorschriften des §4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.August 1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. März 1990 (GV. NW. S. 131), wird hingewiesen. Danach kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen, sonstige ortrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung, die sonstige ortrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet, oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Nordwalde, den 27.Mai 1993

Der Bürgermeister  
Gez. Dömer

**Amtsblatt der Gemeinde Nordwalde**  
**Erscheinungstag 29. Mai 1995 Nummer 7/1995**

**17.9.1981 Satzung über die 5. Baugestaltung für die Barkhofsiedlung der Gemeinde  
Nordwalde vom 22. Mai 1995 S. 45-48**

**23.5.1995 Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38  
„Ortskern (Erweiterung)“ vom 23. Mai 1995 49-51**

**23.5.1995 Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53  
„Am Tümpel“ vom 23. Mai 1995 52-55**

## **Satzung**

### **Über die 5. Ergänzung der Baugestaltungssatzung für die Barkhofsiedlung der Gemeinde Nordwalde vom 22. Mai 1995**

Gemäß §81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 26. Juni 1984 (GV. NW S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1984 (GV. NW S. 803) – SGV. NW S. 232- in Verbindung mit den §§4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW S. 475) hat der Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 18. Februar 1986 folgende Satzung beschlossen:

## **§1**

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planauszug – der Bestandteil dieser Satzung ist – ersichtlich

## **§2**

### **Änderung des Teilbebauungsplanes „Barkhof“**

1. Die Festgelegte Dachneigung von 25° bis 30° für das „Kleinsiedlungsgebiet“ mit der zwingenden Zweigeschossigkeit wird aufgehoben und auf 40° festgesetzt.

## **§3**

### **Änderung der Gestaltungssatzung**

1. Die Dachaufbauten haben einen Abstand von den Giebelwänden von mindestens 1,50 m einzuhalten.
2. Es sind nur Schleppgauben (ohne seitliche Abschrägungen) zulässig. Die Abschleppung muss eine Neigung von 18° - 22° aufweisen und mindestens eine Dachpfannenreihe unterhalb des Firstes enden.
3. Die Drempelhöhe wir auf 75 cm festgesetzt – gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.

## **§4**

### **Fortgeltung bestehender Vorschriften**

Die Satzung über die Baugestaltung für die Barkhofsiedlung der Gemeinde Nordwalde vom 17. September 1980 und die Ergänzungssatzungen vom 20. Februar 1980, 13. März 1990, 29. November 1991 und 27. Mai 1993 gelten im übrigen weiter.

## §5

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tage der Veröffentlichung in Kraft.

Begründung:

Der hiermit ermöglichte Ausbau des Dachgeschosses auf den bestehenden zweigeschossigen Siedlungshäusern im Abschnitt der **Kantstr.** Ermöglicht eine den heutigen Ansprüchen bedarfs- und familiengerechte Wohnraumschaffung und fördert gleichzeitig den Familienverbund der jeweiligen Generationen. Außerdem trägt diese Wohnraumbereitstellung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden – gerade abgestellt in diesem Kleinsiedlungsbereich – bei.

Aus dem Gesichtspunkt des Ortsbildes und der Gestaltung ist die hier vorgesehene Erhöhung des bestehenden Drempel und der Veränderung der Dachneigung einschl. Dachaufbauten vertretbar.

Lageplan **Kantstr.**

Lageplan: Grenze des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Zone 1 und 2

