

Satzung
gemäß § 172 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, zum Schutz des
Straßenbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung)
und gemäß § 86 BauO NRW (Gestaltungssatzung) in der
Siedlung „Dachsleite / Igelpatt / Bisamgang / Mümmelmannpfad / Biberweg“

§ 1 - Geltungsbereich	Begründung
<p>(1) Die Satzung bezieht sich auf die ehemalige Siedlung der „Engländer“ (britische Streitkräfte) im Bereich der Straßen Dachsleite/ Igelpatt/ Bisamgang/ Mümmelmannpfad/ Biberweg (genannt: Siedlung Dachsleite). Die Satzung mit ihren besonderen Gestaltungsanforderungen gilt für die Grundstücke mit allen baulichen Anlagen, Grün- und Freiflächen. Die Anforderungen gelten unabhängig von einer bestehenden Genehmigungspflicht.</p>	<p>Die Coerheide, eine Heide- und Waldfläche nördlich von Münster, wurde 1941 von der Stadt Münster aufgekauft und 1956 eingemeindet. Erste Einfamilienwohnhäuser entstanden in der unmittelbaren Nachkriegszeit zwischen Nerz- und Marderweg.</p> <p>Die wachsende Bevölkerung und Wohnungsnot in Münster führte ab 1957 zur Entwicklung neuer Stadtteile, für die Gesamtplanungen erstellt wurden. Den städtebaulichen Wettbewerb für den neuen Stadtteil Coerde gewann 1958 das Architektenteam Baumeister/ Baumewerd/ Esser. Nach dem Prinzip der organischen, aufgelockerten Stadt sollte ein neues Wohngebiet entstehen. Über eine äußere Ringstraße sollte sich ein Gebiet mit einer strengen Trennung von Auto- und Fußgängerverkehr und einer mittigen, von Nord nach Süd gerichteten Grünachse erschließen. Mit dem Ziel, Grünräume zu schaffen, wurden unterschiedliche Haustypen in lockerer und abwechslungsreicher Stellung zum Straßenraum angeordnet. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses erstellte das Planungsamt den Bebauungsplan, aber mit einer höheren Wohndichte. Der Grundstein zum neuen Stadtteil Coerde wurde am 6.11.1963 gelegt.</p> <p>Im Rahmen des Sonderwohnungsprogramms für die Stationierungskräfte sollten ab 1959 für die Britischen Streitkräfte neue Siedlungshäuser errichtet werden. Die jeweils zeitnah zu bebauenden Flächen mussten verkehrsgünstig liegen, kurzfristig an die Versorgung angeschlossen werden können und für den Bauherrn kostengünstig sein.</p> <p>Letztendlich wurde dem Vorschlag der Stadt gefolgt, eins der neuen Wohngebiete für die Garnison der Britischen Rheinarmee in der Coerheide am nordwestlichen Rand des neuen Stadtteils am Übergang zum Wald und den Wohnhäusern am Nerzweg entstehen zu lassen.</p> <p>Unter Verwendung von Haustypen aus dem Wohnungsbauprogramm des britischen Verteidigungsministeriums entwickelten die Architekten Werner Meienbrock und Hans Hauer ein weitläufiges städtebauliches Konzept. Dieses wurde auf Wunsch der Stadtplanung Münster verdichtet, indem die Gebäude zu Baugruppen zusammengefasst und gestaffelt wurden. Ziel war die Einbeziehung dieser ersten Siedlungszelle in die neue „Planstadt Coerde“, die nach</p>

<p>(2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.</p> <p>(3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 549.</p>	<p>den städtebaulichen Prinzipien der Zeit, der gegliederten und aufgelockerten Stadt, geplant wurde. Baubeginn war im September 1961.</p> <p>Die Siedlung „Dachsleite“ setzt sich durch ihr homogenes Erscheinungsbild als eigenständige Einheit von der Bebauung Coerde ab. Diese Einheitlichkeit der Architektur wird durch die Gleichheit bei den Maßen, Proportionen, Gliederungen, verwendeten Materialien und Farbgebung erreicht. Im Gesamtbild wird durch die Wiederholung ein unverwechselbares Siedlungsbild geschaffen, gekennzeichnet durch eine klare, aber auch modellierte Gestaltung. Die Plastizität wird durch den Wechsel zwischen Klinkerflächen und zurückliegenden Putzflächen oder durch vorspringenden Giebel- und Wandscheiben als Trennung zwischen den Reihenhäusern geschaffen. Die englischen Typenhäuser sind durch den für das Münsterland typischen Klinker verkleidet. Nicht nur das städtebauliche Konzept, auch die Architektursprache ist typisch für die 1960er Jahre.</p> <p>Durch die Staffelung der Gebäude (Wohngebäude und Garagen) ergeben sich unterschiedlich breite Vorgartenzonen. Bedingt durch die einseitige Straßenrandbebauung wird die Siedlung als stark durchgrünt wahrgenommen. Dieses charakteristische Bild ist bis heute erhalten.</p> <p>Weiter tragen Teile, die nicht vom Baurecht erfasst sind, wie die Gestaltung der Grün- und Freiflächen, besonders zu der unverwechselbaren Eigenart der Siedlung bei und werden im Rahmen dieser Satzung erfasst und geschützt.</p> <p>Die Fläche, die durch Auflagen dieser Satzung betroffen ist, umfasst ausschließlich die 1961/62 errichteten Wohnhäuser für die Stationierungstreitkräfte in Coerde an den Straßen Dachsleite/ Igelpatt/ Bisamgang/ Mümmelmannpfad/ Biberweg einschließlich der dazugehörigen Grundstücke mit den Garten-, Grün- und Freiflächen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 549 sind auf diese Satzung abgestimmt. Beide Vorschriften ergänzen sich und sind im Zusammenhang zu verstehen.</p>
<p>§ 2 - Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart</p> <p>(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, der Abbruch und die Änderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 BauGB. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gemäß §§ 65 und 67 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen. Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Siedlungs-, Orts- oder Straßenbild prägt oder sonst von städtebaulicher</p>	<p>Der Bedarf an Wohnraum für die Britischen Stationierungstreitkräfte in Münster wurde in den 1950er Jahren durch umfangreichen Siedlungsbau in unmittelbarer Kasernennähe gedeckt. Bis 1955 waren die Engländer „Besatzer“, danach regelte das Truppenstatut der NATO den Aufenthalt der Briten in Deutschland. In Münster war mit rund 5000 Soldaten die größte britische Garnison stationiert. Sie siedelten in eher abgeschlossenen Wohngebieten, die sich mit den verwendeten Bautypen aus England von der umgeben-</p>

oder geschichtlicher Bedeutung ist.

den Bebauung abhoben.

Ab 1955 sorgten Sonderwohnungsbauprogramme für weitere Wohnsiedlungen. Das letzte wurde in Coerde an der „Dachsleite“ mit insgesamt 49 Wohnungseinheiten umgesetzt.

Die Siedlung „Dachsleite“ grenzt im Norden unmittelbar an das Waldgebiet der Coerheide und ist zugleich nord-westlicher Abschluss des neuen Stadtteils Coerde. Die Ringstraße Coerdes, die Coerheide und Dachsleite begrenzen bzw. durchschneiden die Siedlung. Sie bedeckt eine annähernd quadratische Grundfläche. Die leicht gekrümmten Straßen sind jeweils einseitig bebaut, sodass alle Gärten nach Süden, Osten oder Westen ausgerichtet sind.

Zwei Typen von Reihenhäusern stehen einzeln gestaffelt am Bisamgang mit einer Ausrichtung des Gartens nach Osten (Typ CH-28) und als Vierergruppe gestaffelt am Mümmelmannpfad, Biberweg und Dachsleite (Typ CH-27). Hier sind die Gärten nach Süden ausgerichtet. Am Igelpatt wird die Siedlung durch 5 Einfamilienhäuser (Typ VH-34) und einen aus diesem Typ abgeleiteten Doppelhaus abgeschlossen. Ein weiteres Doppelhaus (Typ VH-23) ergänzt das Siedlungsbild auf dem Eckgrundstück Igelpatt/ Coerheide. Den Einfamilienhäusern ist jeweils eine Garage mit Satteldach zugeordnet, die sich zurückliegend dem seitlichen Giebel unterordnet. Der Igelpatt ist zugleich die nördliche Siedlungsgrenze.

Durch die Staffelung der traufständigen Gebäude entstehen spannungsreiche Frei- und Gartenräume. Die Siedlung überwindet in ihrer städtebaulichen Konzeption das Dogma Zeilenbau der frühen 1950er Jahre und leitet über zu neueren städtebaulichen Zielvorstellungen einer verdichteten Stadt. Durch die Staffelung und die gegliederten Bauten wird eine stadtraumbildende Architektur geschaffen. Die Zeilen werden differenzierter, sodass die gereihten und gestaffelten Häuser fast kleinstädtische Grundzüge aufweisen.

Die Siedlung „Dachsleite“ steht beispielhaft für die gegliederte Architektur, die sich nicht nur im städtebaulichen Grundriss, sondern auch in der modellierten Architektursprache der einzelnen Gebäude mit ihren Vor- und Rücksprüngen und dem Materialwechsel Klinker/ Putz zeigt. Sie ist zugleich ein spätes Beispiel für die Siedlungshäuser der Engländer mit für die Bauzeit typischen, aber auch modernen Wohnhäusern.

Soll der räumliche und städtebauliche Zusammenhang und die Haustypen bei der Siedlung „Dachsleite“ nicht verloren gehen, so müssen die ihn prägenden Elemente umfassend geschützt und erhalten werden.

<p>(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 BauGB. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gemäß §§ 65 und 67 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen, wenn sie sich auf das Gestaltbild der Siedlung auswirken. Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Hierzu gehören insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Baufluchten der Straßenzüge Dachsleite/Igelpatt/ Bisamgang/ Mümmelmannpfad/ Biberweg b) die Straßen-, Freiraum- und Gartengestaltung c) die Baugestalt und die Baumaterialien d) die Freiräume als Vorgarten und Garten 	<p>Die besondere städtebauliche Qualität der Siedlung „Dachsleite“ zeigt sich in der Staffelung der zweigeschossigen Gebäude an leicht geschwungenen Straßen. Hierdurch eröffnen sich immer wieder neue Blickwinkel auf Hausgiebel, die durch ihre Abstufung städtebauliche Räume und individuelle Vorgartenflächen ausbilden, die als Rasenflächen angelegt sind. Die Garagen sind in das Siedlungsbild integriert, indem sie seitlich zurückversetzt neben den Giebeln stehen oder zwischen zwei Häuserblöcken angeordnet sind.</p> <p>Ziel der Satzung ist der Schutz dieser städtebaulichen Charakteristika. An- und Neubauten, Einfriedigungen, Nebenanlagen wie Abfallbehälter und die Freiraumgestaltung, insbesondere zum öffentlichen Raum, sind sorgfältig auf ihre räumliche Verträglichkeit zu prüfen und abzustimmen.</p> <p>Genehmigungsfrei sind weiterhin alle Änderungen in den Gebäuden, die nicht tragende und aussteifende Bauteile betreffen, Änderungen in den Privatgärten (nicht Vorgarten) sind auch genehmigungsfrei, wenn es Anlagen zur Gartengestaltung wie Bänke oder Sitzgruppen oder Spielgeräte für Kinder sind oder flächig ausgeführte Umgestaltungen wie nicht überdachte Fahrradabstellplätze.</p>
<p>§ 3 - Allgemeine Gestaltungsgrundsätze</p> <p>(1) Bauliche Anlagen müssen im Geltungsbereich dieser Satzung so gestaltet sein, dass das charakteristische Erscheinungsbild der Siedlung mit ihrer gestaffelten Zeilenbebauung erhalten bleibt. First- und Traufrichtung, Höhen und Kubatur sowie Materialien und Farben müssen sich an den bestehenden Gebäuden orientieren.</p> <p>(2) Die Haupteingangsseiten der Wohngebäude und Garagen mit ihren Vor- und Rücksprüngen und dem Materialwechsel zwischen Klinker und Putzflächen müssen unverändert erhalten werden. Dies betrifft auch die vorhandenen Balkongitter im Obergeschoss.</p>	<p>Ein Merkmal dieser Siedlung der frühen 1960er Jahre sind leicht gekrümmte Straßenräume, an denen die Wohnhäuser mit einheitlichen First- und Traufhöhen sich einzeln oder in Gruppen einseitig staffeln. Die Grünräume als Vorgarten, vor allem aber als Garten sind großzügig bemessen und prägen durch die einseitige Straßenbebauung das Siedlungsbild. Durch die spannungsvolle Gruppierung und Staffelung der Wohnhäuser und Garagen überwindet diese Siedlung den schematischen Zeilenbau. Erweiterungs- und ggf. Nebenanlagen müssen sich in ihrem Volumen, der Architektur und Gestaltung unter Respektierung der Freiflächen in das überlieferte, erhaltenswerte Siedlungsbild einfügen.</p> <p>Die Fassaden der Wohnhäuser mit Garagen sind plastisch gestaltet. Kennzeichnend sind vorspringende Mauerscheiben als Trennung zwischen den Reihenhäusern/ Doppelhäusern/ Giebeln und die weit zurückliegenden Eingangstüren mit einem großzügigen Vorbereich. Der bewusste Materialwechsel zwischen Klinker und Putz, der zur Betonung gestalterischer Details eingesetzt wurde, bestimmt das Erscheinungsbild der Siedlung.</p> <p>Die Satzung hat zum Ziel, die Homogenität der Häuser im Siedlungszusammenhang zu bewahren. Die Besonderheit dieses Siedlungsbildes ist die Staffelung der Gebäude. Dieser Eindruck wird verstärkt durch die einheitliche Wiederholung der Vor- und</p>

<p>(3) Vordächer sind im Satzungsgebiet unzulässig.</p> <p>(4) An den rückwärtigen Gartenfassaden der Reihenhäuser/ Doppelhäuser sind eingeschossige Anbauten/ Erweiterungen zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • sie mit Flachdach ausgebildet werden, • die Oberkante Dachdeckung Anbau nicht höher liegt als Oberkante Fertigdecke Erdgeschoss des vorhandenen Wohnhauses. <p>Die Dachflächen der eingeschossigen Anbauten können als Dachterrasse genutzt werden, wenn die erforderlichen Brüstungen und Umwehrungen max. 0,90 m hoch sind. Sie müssen offen und transparent gestaltet werden.</p> <p>An der Gartenseite der Einfamilienhäuser sind zweigeschossige Anbauten zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • sie mit Flachdach ausgebildet werden und • die Oberkante Dachdeckung Anbau unterhalb der Traufe des vorhandenen Wohnhauses endet. <p>Eine geringfügige Überschreitung der Traufe des vorhandenen Wohnhauses von maximal 20 cm durch die Oberkante Dachdecke Anbau kann zugelassen werden, wenn unterhalb der vorhandenen Traufe eine Baufuge zwischen Altbau und Erweiterung ausgebildet wird.</p> <p>An der Gartenseite der Einfamilienhäuser sind eingeschossige, verglaste Wintergärten als Anbau zulässig. Der Wintergarten darf die Breite des vorgegebenen Baufensters nicht überschreiten und muss direkt an das Bestandsgebäude anschließen.</p>	<p>Rücksprünge und den Materialwechsel. Ein individueller, singulärer Vorbau oder Rücksprung würde dieses einheitliche Bild erheblich verunklaren. Dies gilt ausnahmslos für Maßnahmen an den Trauf- und Giebelfassaden der Haupteingangsseiten.</p> <p>Alle Gebäude haben eine zurückgesetzte Eingangstür mit wettergeschützten Zwischenraum oder vorkragender Balkonplatte. Daher sind Vordächer nicht erforderlich und werden nicht zugelassen.</p> <p>An den Gartenseiten der Reihenhäuser und Doppelhäuser werden nur eingeschossige Erweiterungen mit Flachdach zugelassen, damit die Dominanz des Hauptbaukörpers mit Satteldach bewahrt bleibt. Die Anbauten sind abgestimmt auf den Bautyp.</p> <p>Bei den Reihenhäusern kann max. die Gebäudebreite genutzt werden. Offen gestaltete Brüstungen bei möglichen Dachterrassen sollen bewirken, dass der Anbau nicht gegenüber dem Wohnhaus dominiert.</p> <p>Bei den Einfamilienhäusern ist die Breite des Anbaus abgestimmt auf die Breite des Wohnraumes, der entsprechend verlängert werden kann. Abgestimmt auf das Gestaltbild der Staffelung zwischen Wohnhaus und Garage sind hier zweigeschossige Erweiterungsbauten möglich.</p> <p>Um die ursprüngliche Gestaltung ablesbar zu lassen, muss das Traufdetail der bestehenden Häuser unverändert freigehalten werden.</p> <p>Verglaste, eingeschossige Wintergärten können sich der siedlungsprägenden Gebäudekubatur von Wohnhaus und Garage unterordnen.</p>
<p>§ 4 - Dächer</p> <p>(1) Für die Dacheindeckung ist Schiefereindeckung oder Flachdachziegel (Dachziegel mit flacher Ausformung) zulässig. Die Farbgebung muss schwarz/ schwarzgrau/ anthrazit sein. Das Dacheindeckungsmaterial muss einheitlich für ein Doppelhaus/ eine Hausgruppe sein. Glasiertes Ziegelmaterial, Metall oder Kunststoffe sind als Eindeckungsmaterial unzulässig.</p> <p>Die Kaminköpfe sind mit Schiefer in der Farbgebung schwarz/ schwarzgrau/ anthrazit oder mit vorbewittertem Zinkblech zu bekleiden. Das Material muss je Doppelhaus/ Hausgruppe einheitlich sein.</p>	<p>Ein wichtiges Gestaltungsmerkmal dieser Siedlungshäuser ist die Schiefereindeckung. Daher sollten bei einer Neueindeckung Schiefer oder Flachdachziegel in einem vorgeschriebenen Farbspektrum verwendet werden. Die flache Ausformung ist mit dem Gestaltbild von Schiefer vergleichbar.</p> <p>Die Kaminköpfe rhythmisieren die gestaffelten Dachflächen und prägen durch ihre Materialität das Erscheinungsbild der einzelnen Haustypen.</p>

<p>(2) Dacheinschnitte und Gauben sind unzulässig.</p> <p>An der Haupteingangsseite aller Haustypen sind auch Dachflächenfenster unzulässig. Nur wenn es unabdingbar als zweiter Rettungsweg erforderlich ist, kann ausnahmsweise je bestehender Hauseinheit ein Dachflächenfenster in der brandschutztechnisch notwendigen Größe zugelassen werden,</p> <p>Auf den gartenseitigen Dachflächen können Dachflächenfenster zugelassen werden, wenn sie in Anordnung und Größe Bezug zu den darunter liegenden Öffnungsachsen haben. Pro Dachfläche dürfen max. 2 Dachflächenfenster bei den Reihenhäusern und 4 Dachflächenfenster bei den Einfamilienhäusern/ Doppelhäusern eingesetzt werden. Die Größe eines Dachflächenfensters darf 1,3 m² nicht überschreiten. Die Dachflächenfenster sollen möglichst bündig in die Dachfläche eingesetzt werden und dürfen nicht mehr als 10 cm aus der Hauptdachfläche herausragen.</p> <p>(3) Solartechnik kann in Ausnahmefällen in Form von Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung oder zur Unterstützung des Heizsystems auf den gartenseitigen Dachflächen zugelassen werden, wenn die Anordnung einen Bezug zu den darunter liegenden Öffnungsachsen hat und sie sich in der Form und Höhenlage an den Dachflächenfenstern orientiert.</p> <p>Photovoltaikanlagen sind unzulässig.</p> <p>(4) Zur Dämmung des Daches kann eine Dacherhöhung von max. 5 cm zugelassen werden, wenn diese einheitlich für das gesamte Doppelhaus/ die gesamte Hausgruppe ausgeführt wird, sodass kein Versprung in der Dacheindeckung wahrnehmbar ist.</p> <p>(5) Die bestehenden Dachüberstände an den Traufseiten dürfen nicht vergrößert werden. Am Ortgang</p>	<p>Durch die Staffelung der Gebäude im leicht geschwungenen Straßenraum sind die ungestörten Dachflächen gestaltprägend für das Siedlungsbild. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster stören die geschlossene Wirkung der Dächer.</p> <p>Die vorhandenen Satteldächer haben 30° (Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser) bzw. 35° (Reihenhäuser) Dachneigung. Bei dieser Dachneigung würde jede Gaube oder Dacheinschnitt in der Dachfläche dominieren und das Gesamtbild der Siedlung erheblich beeinträchtigen. Daher werden diese Möglichkeiten zur Belichtung des Dachgeschosses nicht zugelassen.</p> <p>Um dennoch eine Nutzung des Dachraums nicht auszuschließen, können Dachflächenfenster zugelassen werden, jedoch nur unter den genannten Voraussetzungen. Gartenseitig sind mit dem Siedlungsbild dabei größere Spielräume vereinbar als eingangsseitig.</p> <p>Solartechnik soll nicht ausgeschlossen werden. Die Größe und Anordnung der Flächen wird aber begrenzt, so dass in der Gesamtwirkung die gedeckte Dachfläche mit Schiefer- bzw. Ziegel dominant bleibt.</p> <p>Photovoltaikanlagen stellen u.a. durch ihre beanspruchte Fläche, ihre glatte Oberfläche und die Farbgebung eine empfindliche Störung des historischen Siedlungsbildes dar. Sie sind mit dem charakteristischen Gestaltbild nicht vereinbar.</p> <p>Um einen zeitgemäßen Wärmeschutz zu ermöglichen, wird ergänzend zur Zwischensparrendämmung eine geringe Erhöhung des Daches zur Dämmung zugelassen. Um das Siedlungsbild nicht zu stören, soll aber die baugleiche Anschlusshöhe zum Nachbargebäude gewährleistet sein, wobei eine gleichzeitige Erhöhung hier aus technischen Gründen nicht erforderlich ist</p> <p>Die traufseitigen Dachüberstände sind auf die vorspringenden, giebelseitigen Mauerscheiben abge-</p>
--	---

<p>muss die Putzkante als Abschlussprofil erhalten werden.</p>	<p>stimmt. Im Zusammenhang mit der Staffelung der Gebäude sind sie ein wichtiges Gestaltungsmerkmal und sollen deshalb erhalten werden.</p>
<p>§ 5 - Außenwandflächen</p> <p>(1) Die Außenwandflächen von Anbauten und Garagen sind rot zu verklincern. Der Farbton ist auf den Hauptbaukörper abzustimmen.</p> <p>Verputzte, weiße Außenwandflächen sind nur an den historisch belegten Flächen zulässig.</p>	<p>Der für das Münsterland charakteristische rote Klinker dominiert das Siedlungsbild. Die zurückhaltend verwendeten Putzflächen setzen zeittypische Akzente der 1960er Jahre. Damit der Siedlungscharakter insgesamt erhalten wird, soll der Wechsel zwischen Putz- und Klinkerflächen erhalten und bauliche Ergänzungen in Klinker ausgeführt werden. So wird der rote Klinker auch zukünftig das Erscheinungsbild der Siedlung prägen.</p>
<p>§ 6 - Fenster</p> <p>(1) Fenster und Haustüren müssen weiß bleiben.</p> <p>(2) An allen Haupteingangsseiten und Giebeln müssen die Abmessungen von Fenster- und Türöffnungen original erhalten bleiben. Eine kleinteiligere Aufteilung, z.B. durch Sprossen, ist unzulässig. Horizontale Fensterformate müssen senkrecht geteilt werden. Das Glasformat muss quadratisch oder vertikal sein.</p> <p>An den rückwärtigen Gartenseiten können Fenster zu bodentiefen Fenstern/ Türen vergrößert werden.</p> <p>(3) Gewölbte oder gefärbte Gläser sind unzulässig.</p>	<p>Der Dreiklang der Farben aus roten Klinkern, weißem Putz und weißen Fenstern/ Türen prägt das Siedlungsbild und ist typisch für die frühen 1960er Jahre.</p> <p>Fensterformate sind ein wichtiges Gestaltungsdetail, aus dem sich das Baualter erkennen lässt. Veränderungen der Fensterformate an der Haupteingangs- oder Giebelseite würden das charakteristische Siedlungsbild und die Bauhistorie als Siedlung der frühen 1960er Jahre erheblich verunklaren.</p> <p>Um Möglichkeiten zur Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse zu geben, sind an den Gartenseiten Fenstervergrößerungen möglich, sofern die vorhandenen Öffnungsbreiten erhalten werden.</p> <p>Von den genannten Gläsern werden Spiegelungen und Verzerrungen erzeugt, die für das Siedlungsbild der 1960er Jahre untypisch und störend sind.</p>
<p>§ 7 - Vorgärten, Einfriedungen und Nebenanlagen</p> <p>(1) Das Befestigen der vor der Flucht der Haupteingangsfassaden gelegenen nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten) über den notwendigen Zuweg zur Haustür und die Zufahrt zur Garage/ Stellplatz hinaus ist unzulässig.</p> <p>Die Fläche der Vorgärten ist zu mind. 75% als Rasenfläche zu gestalten. Hochwachsende Bepflanzung ist nur in Form von Einzelbäumen zulässig. Die</p>	<p>Die durchgängigen Rasenflächen der Vorgärten prägen maßgeblich das Siedlungsbild. Sie sind ein wichtiges Charakteristikum dieser Siedlung. Der weitestgehende Schutz und Erhalt der Rasenflächen im Vorgarten ist als ein wichtiger Eckpunkt dieser Satzung zu sehen. Nur für die Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen sind Sonderregelungen erforderlich. Ansonsten sind die Vorgärten von jeglicher Versiegelung freizuhalten.</p> <p>Charakteristisch für das Siedlungsbild ist eine offene Freiraumgestaltung mit prägenden Einzelbäumen, die im Bebauungsplan festgesetzt oder gekennzeichnet</p>

<p>im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.</p> <p>(2) Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen unzulässig.</p> <p>Die rückwärtigen Gärten können bis zur Flucht der Haupteingangsfassaden eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedung ist für die jeweils zu einem Doppelhaus bzw. zu einer Hausgruppe gehörigen Gärten einheitlich auszuführen. Hecken können bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden. Bis zu einer Höhe von 1,20 m kann ein Zaun in die Hecke integriert werden.</p> <p>(3) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur in den rückwärtigen Gärten zulässig. Sie müssen sich in Größe, Material und Farbgebung dem Siedlungsbild unterordnen.</p> <p>Ausnahmsweise können im Vorgartenbereich Anlagen für Abfallbehälter nur zugelassen werden, wenn sie mit Sträuchern oder Hecken umpflanzt oder mit Rankpflanzen eingegrünt werden.</p>	<p>sind. Diese festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, die gekennzeichneten sollten erhalten werden. Bäume gliedern und differenzieren die Grünflächen. Eine kleinteilige Bepflanzung ist untypisch und würde störend auf das gärtnerische Gesamtbild wirken.</p> <p>Die offenen, rasenbegrünten Vorgärten sind ein prägendes Element der Freiraumgestaltung. Sie sind bestimmend für den Charakter, den die Siedlung Dachsleite bis heute bewahrt hat. Der grüne Erlebnisraum der Siedlung charakterisiert das Siedlungsbild und ist besonders geschützt. Zäune oder Einfriedungen (Mauern und Hecken) würden die großzügigen Grünflächen unnötig zergliedern und teilen, deshalb werden sie im Bereich der Vorgärten nicht zugelassen.</p> <p>Um eine ungestörte Nutzung der Reihengärten zu ermöglichen, sind hier Einfriedungen auch zu den öffentlichen Verkehrsflächen möglich.</p> <p>Nebenanlagen sind gem. § 2 (2) dieser Satzung genehmigungspflichtig. Der Genehmigungsvorbehalt dient der Abstimmung ihrer Größe und Gestaltung auf das Siedlungsbild.</p>
<p>§ 8 - Ordnungswidrigkeiten</p> <p>Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig. Dies kann gem. § 213 des Baugesetzbuch (BauGB) und § 84 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) mit einem Bußgeld geahndet werden.</p>	
<p>§ 9 - Inkrafttreten</p> <p>Diese Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.</p>	

