

# GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

**Begründung zur Gestaltungssatzung**  
*Dorf Greste* gemäß § 86 der Bauordnung für das Land  
Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

---

Entwurf, Februar 2014

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## Inhalt

### **Begründung zur Gestaltungssatzung *Dorf Greste***

Erläuterungen zu einzelnen Paragraphen der Gestaltungssatzung:

- § 2 Räumlicher Geltungsbereich
- § 3 Sachlicher Geltungsbereich
- § 4 Gestaltungsgrundsätze
- § 5 Bebauungsstruktur und Abstandflächen
- § 6 Gliederung der Baukörper, Nebengebäude und Anbauten
- § 7 Fassadengliederung, Fassadenmaterialien und -farben
- § 8 Vorbauten, Vordächer und Loggien
- § 9 Werbeanlagen und Beleuchtung
- § 10 Dächer
- § 11 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster
- § 12 Dachdeckung
- § 13 Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen, Antennen und Satellitenanlagen
- § 14 Private Freiflächen
- § 15 Einfriedungen

Fazit

Anlage:

- Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich Gestaltungssatzung *Dorf Greste*

## **Begründung zur Gestaltungssatzung *Dorf Greste***

Die folgenden Abschnitte beziehen sich jeweils auf die einzelnen Paragraphen der Gestaltungssatzung *Dorf Greste*.

### **Zu § 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Maßgebend für die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches ist die planungsrechtliche Vorgabe gemäß § 34 BauGB, dass Vorhaben nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind. Bezüglich der **Grenzziehung** ist demzufolge eine städtebauliche Betrachtung notwendig. Städtebaulich ist das Dorf Greste und damit gleichzeitig das Satzungsgebiet maßgeblich vorgeprägt durch das Straßenkreuz Dorfstraße, Fettpottstraße und Grester Straße, die **Tallage** des Siekbachs im Westen und die östlich **ansteigende Geländesituation**. Die vier **Dorfzugänge** werden jeweils durch markante Kurvensituationen markiert. Diese Prägung ist maßgebend für die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich, welche die Gemeinde mit dem Kreis Lippe getroffen hat.

### **Zu § 3 Sachlicher Geltungsbereich**

Es ist sicherzustellen, dass alle gestaltrelevanten Veränderungen von dieser Gestaltungssatzung erfasst werden. In diesem Sinne gilt diese Satzung für alle **Neu- und Umbauten sowie Änderungen von vorhandenen baulichen Anlagen** im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauO NRW, für **Einfriedungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke** sowie für **Werbeanlagen** nach § 13 BauO NRW. Diese Satzung gilt sowohl für genehmigungsbedürftige Vorhaben gemäß § 63 BauO NRW als auch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 BauO NRW i.V.m. Anlage 2 genehmigungsbedürftige genehmigungsfreie Vorhaben der Gestaltungssatzung. Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden durch die Gestaltungssatzung nicht berührt.

**Zu § 4 Gestaltungsgrundsätze, § 5 Bebauungsstruktur und Abstandflächen und § 6 Gliederung der Baukörper, Nebengebäude und Anbauten**

Das Dorf Greste der Gemeinde Leopoldshöhe blickt auf eine **über tausend jährige Geschichte** zurück. Mit bruchsteinernen Hofmauern, alten Eichenbeständen und stattlichen Bauernhäusern aus dem 17. bis 19. Jahrhundert bietet der Ort bis heute das typische Bild einer traditionellen **bäuerlichen Siedlung**. Erste Anzeichen von Hofstellen werden in Greste um das Jahr 1000 verzeichnet. Über die Jahrhunderte ist ein Ort von **herausragender gestalterischer Qualität** entstanden. Dies gilt es bei der Weiterentwicklung in den Vordergrund zu stellen.

Das Dorf Greste ist städtebaulich vorgeprägt durch das **Straßenkreuz** Dorfstraße, Fettpottstraße und Grester Straße. Dabei werden die vier **Dorfzugänge** jeweils durch markante Kurvensituationen markiert. Um die Straßenkreuzung in der **Dorfmitte** entstanden die einzelnen **Höfe** und **Einzelbauten**. Die Bauten bilden eine lockere Gruppensiedlung, einen sogenannten **Weiler**, dessen Siedlungsstruktur nicht durch spätere Kötterstätten (Kleinbauernhöfe) oder moderne Neubauten überformt ist.

*Abbildung 1: Straßensystem und Siedlungsstruktur*

Die **Bauten** zeichnen sich gestalterisch aus durch eine einfache und **klare Kubatur** und die **Reduzierung auf wenige Materialien sowie Farben**. Diese Einfach- und Klarheit soll die Grundlage für künftige bauliche Veränderungen bilden. Mehrere Bauten bilden jeweils klar abgegrenzte, sehr harmonische Ensembles. Die einzelnen Bauten der Hofstellen formen durch ihre Anordnung typische **innenliegende Hofsituationen**. Diese inneren Freiflächen sollen von Bebauung freigehalten werden. Gleichzeitig besteht innerhalb der einzelnen Hofstellen eine **klare Hierarchie zwischen Haupt- und Nebenanlagen**. Diese soll auch künftig lesbar bleiben. Die bauliche Entwicklung soll auf die bestehenden Ensemble/Bauten konzentriert und lediglich geringfügig arrondiert/ergänzt werden. Die bestehende Ausrichtung und Stellung der Bauten soll beibehalten und damit der **ortsbildprägende Dorfgrundriss bewahrt und gesichert** werden. Neubauten, alle baulichen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen sowie Werbeanlagen müssen bei ihrer äußeren Gestaltung - ihrer Form, ihrem Maßstab, ihrer Gliederung, ihrem Material und ihrer Farbe - das Ortsgefüge und die Eigenart des Ortsbildes berücksichtigen und sich damit **in die ihre Umgebung prägende Bebauung einfügen**.

Zwischen den ortstypischen Einfriedungen aus Bruchsteinmauern, Holzstaketenzäunen oder Hecken und den Ensembles/Bauten spannt sich eine **grüne Landschaft** auf. Diese

wird immer geprägt durch Wiesen und Gehölze, jeweils in unterschiedlicher Tiefe. Die großen Höfe oder Einzelbauten sind lediglich über ein bis maximal zwei Zugänge vom öffentlichen Straßenraum erschlossen. Insbesondere die privaten Grünräume (innere Landschaft) zwischen den Hofstellen und den Straßen gilt es zu sichern.

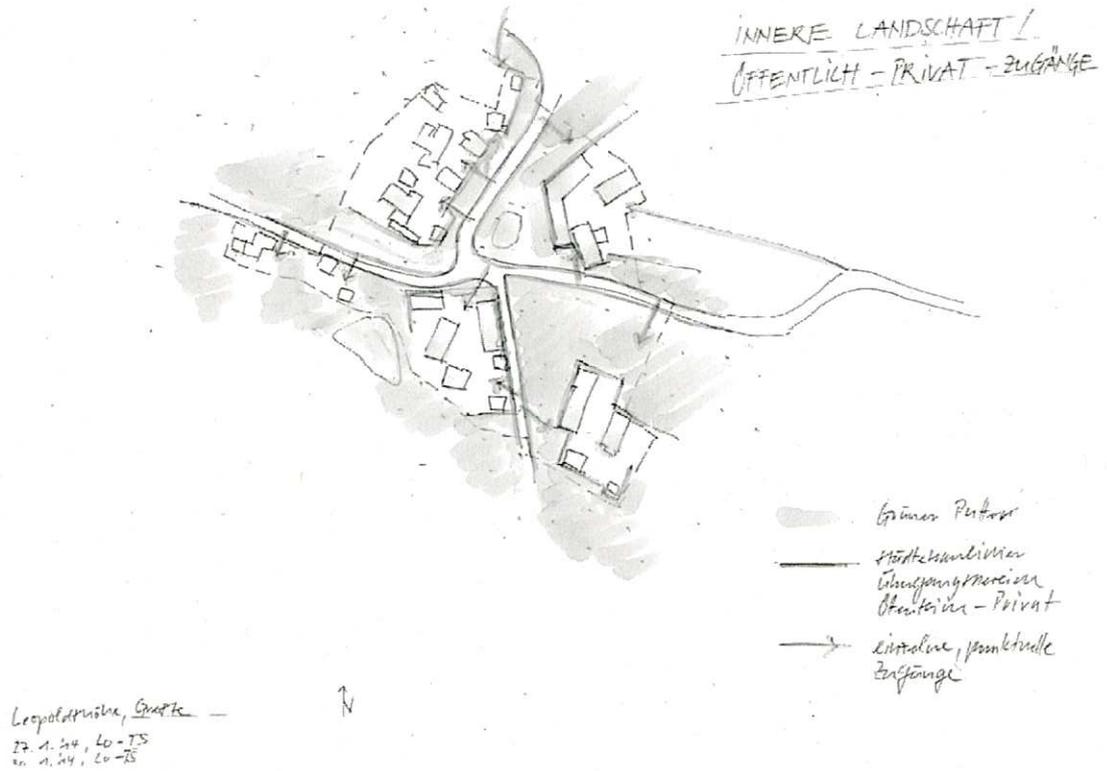


Abbildung 3: Innere Landschaft, Grenzen öffentlich – privat und Zugänge

Vom öffentlichen Straßenkreuz ergeben sich immer wieder **Blickbeziehungen** auf ortsbildprägende Einzelbauten oder ganze Ensembles. Diese visuellen Beziehungen binden das gesamte Dorf optisch zusammen und eröffnen wertvolle Einblicke auf die historische Bausubstanz. Die Blickbeziehungen innerhalb des Dorfes sollen freigehalten und gesichert werden.

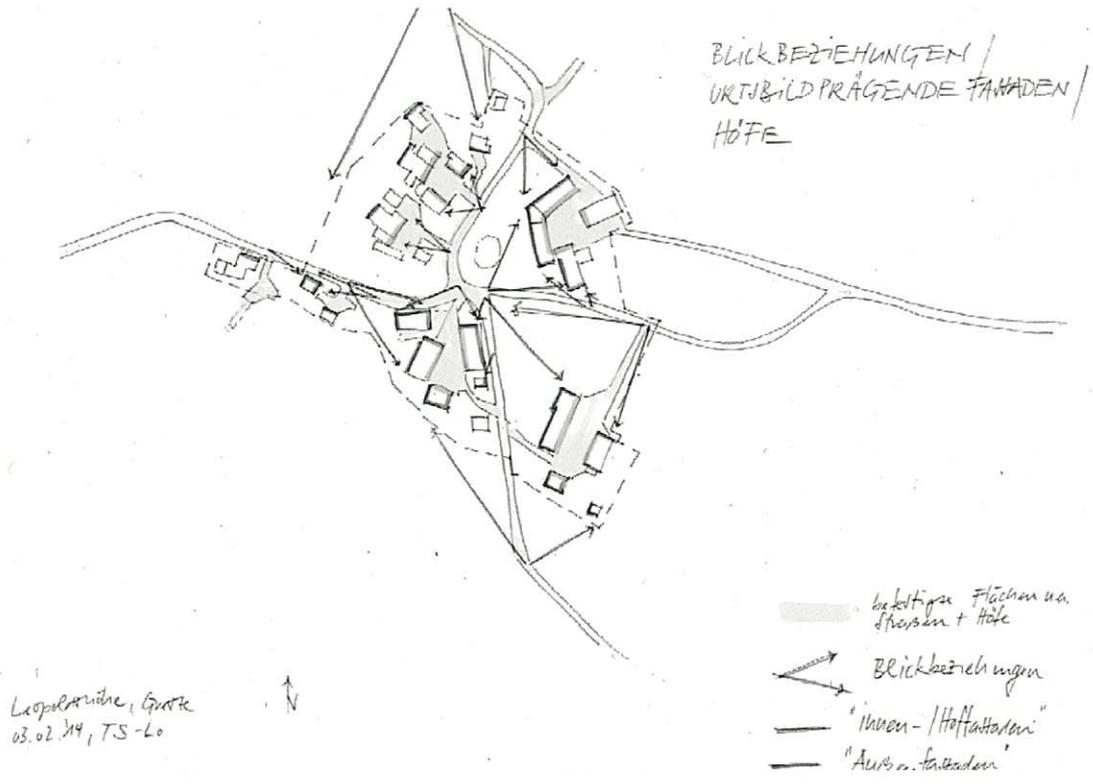


Abbildung 4: Blickbeziehungen, ortsbildprägende Fassaden und Höfe

Ergänzend zu den inneren Blickbeziehungen eröffnen sich an mehreren Stellen entlang des Straßenkreuzes spannende **Ausblicke** in die freie Landschaft. Diese sind erst möglich dank der teilweise großzügigen Freiflächen im Dorfinnern und verknüpfen das Dorf mit der umliegenden Kulturlandschaft. Die Ausblicke aus dem Dorf in die Landschaft sollen freigehalten und gesichert werden.

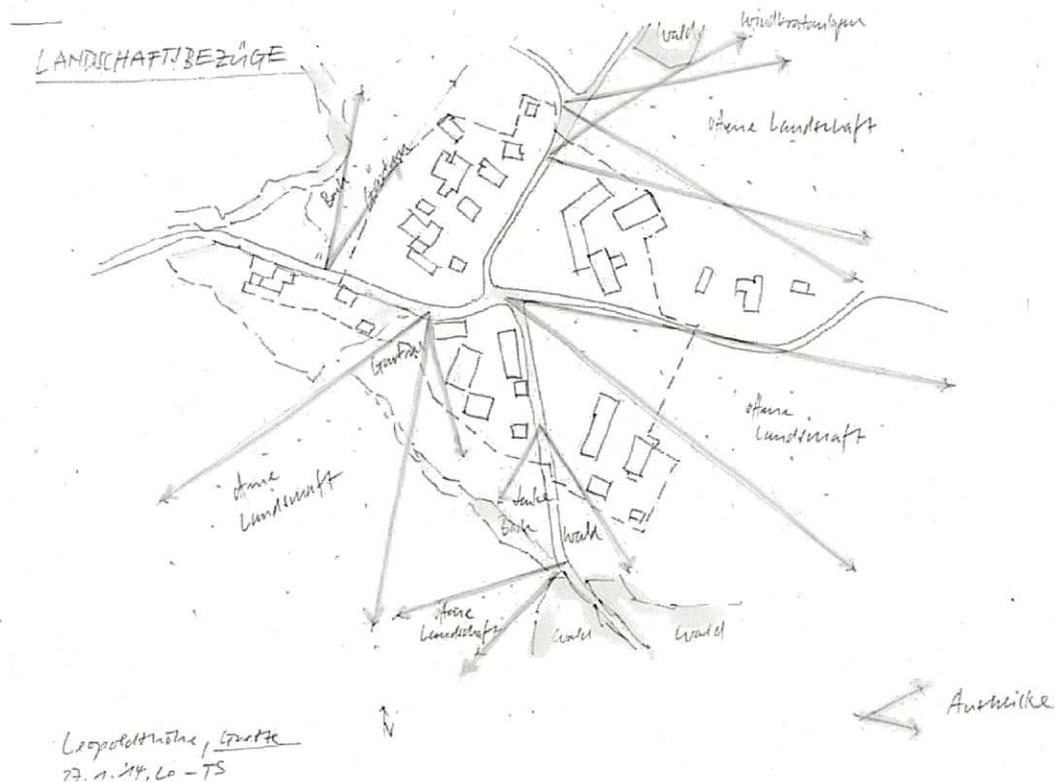


Abbildung 5: Ausblicke in die Landschaft

### Zu § 7 Fassadengliederung, Fassadenmaterialien und -farben

Das Gesicht der baulichen Anlagen stellen primär die **Fassaden** und deren **Gliederung, Materialisierung sowie Farbgebung** dar. Der vorherrschende Material- und Farbkanon setzt sich zusammen aus weißen bis sandfarbenen Putzen, naturfarbene Bruchsteine, roter Klinker und konstruktives Fachwerk mit schwarzem Holzwerk und weiß verputzten Gefachen. Vornehmlich in den **Giebeldreiecken** und in untergeordneten Teilbereichen der Fassaden finden sich senkrechte oder horizontale angeordnete schwarze, dunkelbraune oder naturfarbene Holzverbretterungen. Teilweise finden sich **untergeordnete Fassadenelemente** wie beispielsweise Tore, Giebeldreiecke oder Klappläden, die sich farblich von den einzelnen Fassaden absetzen. Dabei kommen dunkelgrüne, dunkelgrau/anthrazitfarbene, weiße oder braune Farben zum Einsatz. Die Fassaden treten immer als **Lochfassaden** in Erscheinung. Im Verhältnis zur jeweiligen Gesamtfassadenfläche ordnen sich die Öffnungen deutlich unter. Öffnungen bei Fachwerkfassaden fügen sich immer in das konstruktive Raster ein.

Um die hohe **Gestaltqualität** zu erhalten müssen die Fassaden immer als eine gestalterische Einheit ausgebildet werden. Öffnungen haben sich den Maßstabsverhältnissen der Gebäude anzupassen. **Ortsfremde Materialien** (wie z.B. Fliesen, Marmor, glänzende Keramik, Kunststoff oder Glasbausteine) und grelle Farben

gilt es zu vermeiden. **Energetische Ertüchtigungen** sind unter der Voraussetzung zulässig, dass die Ortsbildprägende Architektur in ihrer Gestalt und Struktur erhalten bleiben. Bei Instandsetzungsarbeiten an Fassaden sind verdeckte Bruchsteinmauerwerke und Fachwerkfassaden freizulegen bzw. zu ergänzen.

### Zu § 8 Vorbauten, Vordächer und Loggien

Vordächer, herausragende Rollläden oder Loggien sind im Dorf Greste keine prägenden Elemente sondern **wesensfremd**. Um die einheitliche Gestaltung und damit die Gestaltqualität zu bewahren sollen diese bewusst nicht zugelassen werden. Balkone, Terrassen und Wintergärten müssen sich in das Gebäude einfügen. Sie dürfen das flächige Erscheinungsbild der Fassade nicht auflösen.

### Zu § 9 Werbeanlagen und Beleuchtung

#### Gestaltungsgrundsätze

Wie in den mittelalterlich gewachsenen Weilern die Baukörper mit einer selbst angelegten Einschränkung bei der Materialauswahl und Konstruktionsmöglichkeiten auskamen, so waren die **Vorläufer heutiger Wirtschaftswerbung** zwar oft sehr phantasievoll, reich dekorierte, aber in ihrer strikten Einbindung in die formale Erscheinung des Hauses, welches sie bezeichneten, mehr schmückende Schilder und Zeichen. Sie waren z.B. als Zunftzeichen eine Art Wegweiser zu Einrichtungen eines allgemeinen Interesses.

Heute findet man im Dorf Greste **fast keine Werbeanlagen**. Dies hat primär damit zu tun, dass in der immer noch landwirtschaftlich geprägten Struktur keine Werbung notwendig war oder nicht als notwendig erachtet wurde. **Störfaktoren** im Sinne von werbetechnischen, marktschreierischen Auftritten, wie in anderen vergleichbaren Örtlichkeiten, existieren zum Glück im Dorf Greste keine. Diese **Zurückhaltung** hat zu diesem ungemein **harmonischen Gesamtbild** geführt. Im Hinblick auf den fortschreitenden **Strukturwandel** und der damit verknüpften Möglichkeit, dass sich gewerbliche Nutzungen (die sich in das Dorf gemäß § 34 BauGB einfügen) im Dorf Greste ansiedeln könnten, sind deshalb **Regulierungen** zum Schutze des intakten Ortsbildes zweckmäßig.

Aufmerksamkeit auf seine Leistung zu lenken, ist grundsätzlich das legitime Anliegen des Werbenden - es muss jedoch dort seine Grenze finden, wo höherrangige Bezüge der Orientierung und das Grester Dorfbild beeinträchtigt werden.

Jegliche Art von Werbeanlagen muss in die **Fassadengliederung eingebunden** sein. Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale des Gebäudes dürfen nicht überformt werden. Der Wahrung dieses Grundsatzes dienen die Detailfestsetzungen der Satzung.

#### Abmessungen und Ausführungsarten

Werbeanlagen sind nur im **Erdgeschossbereich** einschließlich des Bereiches der **Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses**, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5 m über der Straßenoberfläche zugelassen. Eine Ausdehnungsmöglichkeit auf die darüberliegenden Geschosse würde die Maßstäblichkeit der Fassadengliederung stören und zu einer gestalterisch bedenklichen Häufung von Werbeanlagen führen. Die Unterordnung im Bezug auf den Baukörper wäre nicht mehr sichergestellt.

Zulässig sind parallel zur Hausfront angebrachte Werbeanlagen als **Flachwerbung** oder als **Einzelbuchstaben**. Bei an der Gebäudewand angebrachten Werbeanlagen (Flachwerbungen) sind auf die Wand gemalte Schriftzüge oder gesetzte Einzelbuchstaben, auf Schildern vor der Wand angebrachte Schrift, Symbole, Embleme, Wappen, Handwerker- und Innungszeichen oder andere Werbeanlagen mit gleicher Wirkung zulässig. Die **Fläche** ist auf 1,0 m<sup>2</sup> je Werbeanlage begrenzt. Als Werbefläche

gilt die Fläche, die von der die Anlage umschreibenden Linie eingegrenzt wird. Bei Einzelbuchstaben sind ausnahmsweise größere Flächen zulässig. Ausgedehntere Werbeflächen wären nicht mehr geeignet gestalterische Integration in die Fassadenabwicklung zu finden. **Bewegliche** (laufende) und solche **Lichtwerbung** an den Fassaden, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig. Die ihnen innewohnende Aufdringlichkeit ist dem Baukörper nicht unterzuordnen und lässt jeglichen Bezug zum historischen Rahmen vermissen. Das Anstrahlen oder Hinterleuchten der Werbeanlage ist zulässig.

#### **Zu § 10 Dächer, § 11 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und § 12 Dachdeckung**

Die **homogene Dachlandschaft** des Dorfes Greste wird insbesondere durch eine einheitliche Dachform (primär Sattel-, wenige Walm- und Krüppelwalm- sowie ein Mansardendach), eine steile Dachneigung von zirka 45° Grad, kurzen Dachüberständen und wenn überhaupt, nur wenigen und sehr kleinteiligen Dachaufbauten geprägt.

**Dacheinschnitte** und **Dachflächenfenster** sind bis dato im Dorf Greste keine prägenden Elemente. Aus diesem Grund sind sie zum öffentlichen Verkehrsraum nicht zugelassen, da sie für Dächer im historischen Dorfkern Grestes wesensfremde Elemente sind. Sie sollen in ihrer Verbreitung bewusst eingeschränkt werden.

Die Steildächer sind grundsätzlich mit ziegelroten **Hohl- und Holzpfalzziegel** eingedeckt. Angesichts der historischen und baukulturellen Bedeutung sollen die Dachmaterialien auf diesen Kanon beschränkt werden. Bei eingeschossigen Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Dachaufbauten mit Flach- oder flach geneigten Pultdächern, sind dunkelgraue/anthrazitfarbene Metalleindeckungen denkbar, wenn hierdurch das Ortsbild nicht gestört wird. Glänzende, engobierte oder andersfarbige Dachdeckungen würden die Einheitlichkeit negativ verändern und sind aus diesem Grund auszuschließen.

#### **Zu § 13 Photovoltaikanlagen, Solarthermieranlagen, Antennen und Satellitenanlagen**

Das gewachsene historische Ortsbild wurde bis dato nicht durch technische Anlagen wie beispielsweise Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sowie Antennen und Satellitenanlagen verfremdet. U.a. deshalb ist die Gestaltqualität im Dorf Greste derart hoch. Der Einsatz und die Anordnung solcher Anlagen würden das historische Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Aus diesem Grund sind Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sowie Antennen und Satellitenanlagen sowohl im Dach- als auch im Fassadenbereich auszuschließen. Nur so können auf Dauer die bekannten Auswüchse wie z.B. eine nachhaltige Überformung der heute sehr ruhigen und homogenen Dachflächen durch die vorgenannten Anlagen ausgeschlossen werden.

#### **Zu § 14 Private Freiflächen**

Zwischen den einzelnen Hofstellen und Einzelbauten spannt sich eine innenliegende **grüne Landschaft** auf. Geprägt wird diese durch bestehende **Gärten, Obstwiesen und Grünlandflächen**. Den Übergang in die freie Landschaft formulieren oftmals rückwärtige **Gartenanlagen**. Der **Siedlungsrand** präsentiert sich im gesamten Dorf Greste gut ausgebildet und von hoher Qualität. Die bestehenden Gärten, Obstwiesen und Grünlandflächen sind in ihrer Struktur und Ausdehnung zu erhalten. Sie dürfen **nicht als Lagerplätze** genutzt werden. Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst

**naturnah zu gestalten.** Zur Bepflanzung sind möglichst **standortgerechte, heimische** oder **kulturhistorisch bedeutsame Gehölze** zu verwenden. Die offenen, teils großzügigen Grünlandflächen im Kern des Dorfes ermöglichen zudem **Blickbeziehungen** auf die wertvolle Bausubstanz und **Ausblicke** in die offene Landschaft. Die bestehenden Ausblicke und Sichtbeziehungen sind charakteristisch für das Dorf Greste und sind freizuhalten. Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind, sind zu unterlassen.

### Zu § 15 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von **Bruchsteinmauern, Staketenzäunen Hecken** formulieren die Grenze zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Straßenraum. Durch ihre **konsequente Anordnung** und **einheitliche Ausformulierung** verbinden sie einerseits die privaten Areale mit dem öffentlichen Raum und fungieren andererseits als gemeinsamer städtebaulicher Nenner für das gesamte Dorf. Diese Elemente finden sich teilweise auch als Abgrenzung zwischen den privaten Grundstücken innerhalb des Dorfes und zur offenen Landschaft. Als **raumdefinierende und –begrenzende Elemente** sind sie für das Dorf Greste von großer Bedeutung. In diesem Sinnen gilt es diese ortsüblichen Einfriedungstypen zu erhalten, wo notwendig zu ergänzen und in der Zukunft weiter gezielt einzusetzen. Dabei sollten sich die **Höhen** an das ortsübliche Maß halten. Lediglich aus zwingenden Sicherheitsgründen kann dieses Maß nach oben korrigiert werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Einfriedungen vollständig, beidseitig mit heimischen Sträuchern eingegrünt und keine Blickbeziehungen auf ortsbildprägende Bauten sowie Ausblicke in die offene Landschaft beeinträchtigt werden.

### Fazit

Um die sehr **klare und prägende städtebauliche Struktur** des Dorfes Greste und **einheitliche sowie harmonisch aufeinander abgestimmte architektonische Gestalt** zu erhalten, erachtet es die Gemeinde Leopoldshöhe in Absprache mit dem Kreis Lippe als sinnvoll und zweckmäßig, örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit den Rahmen für die architektonische Weiterentwicklung auf Basis des baukulturellen Erbes zu definieren. Bezüglich der Sicherung der städtebaulichen Struktur wird ergänzend auf die Einbeziehungssatzung *Dorf Greste* verwiesen.

## Anlage

Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich Gestaltungssatzung Dorf Greste:

