

Begründung

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266/Bm ‚Nördliche Heerstraße‘ vom ...

Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften

zu § 4 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

1. Fassaden

Die festgesetzten Materialien dienen der Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes. Die Auswahlmöglichkeit und die freie Materialwahl in der Detailgestaltung eröffnen einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bauherren.

2. Dächer

2.1 Firstrichtungen

Die festgesetzten Firstrichtungen entsprechen der Stellung baulicher Anlagen des Bebauungsplanes. Die Festsetzung von Firstrichtungen gilt jeweils für die Hauptbaukörper und dient der Homogenität der Dachlandschaft bzw. der räumlichen Fassung des Straßenraumes. Parallel zur Heerstraße gelegene Baufenster werden bis auf den nordwestlichen Straßenabschnitt traufständig festgesetzt. Die Traufständigkeit wird dabei aus der Gebäudestellung der gegenüberliegenden Straßenseite abgeleitet. Für alle übrigen Baufenster werden keine Firstrichtungen vorgegeben, um hier die Ausrichtung der Gebäude frei wählen zu können und um die zukünftigen Bauherren so gering wie möglich einzuschränken. Die städtebaulich gewünschte Homogenität ergibt sich hier vorrangig aus der ruhigen und übersichtlichen Straßenführung. Bei Festsetzung einer Firstrichtung sind generell nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

2.2 Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel der Festsetzungen zur Dachgestaltung ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes innerhalb des Bebauungsplangebietes und die Ermöglichung einer effizienten Solarenergienutzung. Für die straßenbegleitende Bebauung an der Heerstraße wird die zulässige Dachform auf das Satteldach und das Pultdach begrenzt, um einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung südwestlich der Heerstraße zu schaffen. Für die Bebauungen an der Platzfläche sowie an den geplanten Querstraßen zur Heerstraße mit parallel verlaufenden Grünflächen werden die zulässigen Dachformen auf Pult- und Flachdächer begrenzt, um die Straßeneinmündungen und den Platzraum zu betonen. Zudem sind hier jeweils Mehrfamilienhäuser beabsichtigt. Die festgesetzten Dachneigungen ermöglichen eine individuelle Nutzung des Dachraumes.

Flachdächer der Hauptbaukörper sind generell extensiv zu begrünen. Damit sollen einerseits die Grünverbindungen zwischen Heerstraße und Wall unterstützt werden. Andererseits soll ein Beitrag zur Reduzierung der Niederschlagswasserableitung geschaffen werden.

Um eine erdrückende Dominanz des Flachdaches zu vermeiden, das durch seine Massivität ein zusätzliches Vollgeschoss suggeriert, wird der Dachüberstand der Dachkonstruktion eingeschränkt.

Ein oberstes Geschoss, das nicht als Vollgeschoss gilt, ist allseitig zurückzurücken. Damit soll vermieden werden, dass entsprechende Gebäude optisch um ein Geschoss höher wirken. Der Abschluss des obersten Vollgeschosses wirkt dann entsprechend wie eine Traufkante.

2.3 Dachaufbauten

Um die Dominanz des Hauptdaches gegenüber den Dachaufbauten zu unterstützen, wird die Summe möglicher Dachaufbauten in ihrer Gesamtlänge und Höhenausdehnung eingeschränkt.

3. Doppelhäuser

Doppelhäuser sollen jeweils einheitlich gestaltet werden, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

zu § 5 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer zulässigen Größe eingeschränkt und auf die Stätte der Leistung beschränkt. Damit soll vermieden werden, dass das Bild des Wohnstandortes durch überdimensionierte Werbeanlagen dominiert wird.

zu § 6 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Standplätze für Abfallbehälter

Die Eingrünung der Standorte für Abfallbehälter bzw. deren Einhausung fördert die Vorrangstellung des durchgrünten und qualitätvollen Erscheinungsbildes.

zu § 7 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen

Die vorgeschriebene Vorgartenbegrünung dient dem Bodenschutz und der Durchgrünung des Plangebietes.

Diese grüneprägte Wirkung wird durch die Vorschrift der Heckenpflanzungen als einzige zulässige Einfriedung in den Vorgartenbereichen unterstützt. Für die Bebauung am Platzbereich werden Einfriedungen zwischen Straßenverkehrsfläche und Gebäudekante ausgeschlossen, um den Platzbereich optisch zu vergrößern.

Zur Ergänzung des grüingeprägten Gebietscharakters sollen Einfriedungen von Hausgärten an der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ebenfalls als Hecken wahlweise mit Sockelmauer oder durchsichtiger Zaunkonstruktion vorgenommen werden.

Die Begrünungen sind entsprechend der jeweiligen Hausform vorzunehmen.

Kreisstadt Bergheim, den

Der Bürgermeister