

BEGRÜNDUNG

zur Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Bergheim Nr. 17/Na, 2. vereinf. Änderung "Lohweg / Franz-Esser-Straße" gemäß § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27. Jan. 1995

Begründung der Satzungsinhalte

zu § 4 der Gestaltungssatzung

1. Materialgebungen

Für Außenwände und Dächer baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt mit der Begründung, einen positiven Einfluß auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen, damit mögliche Verunstaltungen vermieden werden.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute als ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Satzungsgebietes anzusehen. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

2. Dachneigungen

Für den Änderungsbereich werden ausschließlich geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° bis 35° Neigung zugelassen.

Damit wird in Anlehnung zur umgebenden Bebauung einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal allgemein aufgenommen. Die Dachneigungen sind so bemessen, daß eine Wohnnutzung im Dachbereich möglich wird. Mit der Beschränkung auf maximal 35° Neigung wird zugunsten der Freiraumqualität Einfluß auf die Gebäudehöhe und die damit verbundene Beschattung genommen.

Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für Garagen Dachneigungen festzusetzen. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen. Die Anpassung der Dachformen bei aneinander gebauten Garagen wird damit begründet, daß die evtl. entstehenden Versprünge einer Gesamtgestaltung entgegen stehen.

3. Dachgauben, Dacheinschnitte

Durch die einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Gesamtlänge soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die fest gesetzte Geschößzahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist.

4. Gestaltung der Vorgärten, Vorgarten- und sonstigen Einfriedungen

Die Festsetzung bzgl. der Unzulässigkeit von Einfriedungen innerhalb der Vorgärten erfolgt, um den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten.

Aufgrund der durchgängigen Gestaltung besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die Vorgärten in den Erlebnisbereich des Straßenraumes miteinzubeziehen.

Die optische Wahrnehmung dieser Bereiche trägt zu einer positiven Gestaltung des Straßenraumes bei.

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist ebenso in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Großzügigkeit zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll. Die verbleibende Auswahl und die Höhe der zulässigen Einfriedungen sind dennoch ausreichend, die jeweiligen Grundstücke untereinander abzugrenzen.

Die Zulässigkeit von Mauern zwischen den Doppelhaushälften bis zu einer maximalen Höhe von im Mittel 1,80 m soll insbesondere die unmittelbar an das Wohnhaus angelegten Freiflächen (sog. Intimbereich) vor unbetete Einblicke schützen. Die Höhen- und Längenbeschränkung sichert zudem, daß es zu keiner übermäßigen Beschattung der Grundstücke kommt. Die Zulässigkeit von 1,80 m hohen Einfriedungen wird als ausreichend hoch angesehen, um die Freiräume genügend abschirmen zu können, ohne dennoch die Gesamtgestaltung zu gefährden.

Die Vorschrift zur Gestaltung der Vorgärten, daß ein bestimmter Anteil der Fläche bepflanzt werden muß und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, ist begründet in dem gestalterischen Ziel, die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen. Des weiteren trägt die Festsetzung dazu bei, daß der Anteil der versiegelten Flächen soweit reduziert wird, daß die erforderlichen Zugänge und Zufahrten noch möglich sind.

5. Erdgeschoßfußbodenhöhen

Die Festsetzung der maximalen Höhenlage für die Erdgeschoßfußbodenhöhe soll eine maßstabsgerechte bauliche Entwicklung sicherstellen. Hierdurch soll u.a. vermieden werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Eine besondere Beeinträchtigung wäre insbesondere dadurch gegeben, daß bei allzu starkem Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhe Freitreppen erforderlich wären. Darüber hinaus soll durch diese Festsetzungen weitgehend ausgeschlossen werden, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch zu hohes Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dadurch bedingte Geländeanschlüpfungen eintreten.

Bergheim, 27. Jan. 1995
Der Bürgermeister



Schmitt