

KREISSTADT BERGHEIM

SATZUNG

über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 BauO NRW
(Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des
**Bebauungsplans Nr. 242 / Fliesteden „Am Alten Fließ“,
einschließlich der 1. und 2. Änderung**

Begründung

INHALT

zu § 4 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Materialgebungen

Dachform und Dachneigungen

Dachgauben, Dacheinschnitte

Firstrichtungen

zu § 5 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

zu § 6 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Standplätze für Abfallbehälter

zu § 7 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Freiflächen

Einfriedungen

ZU § 4 DER SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Materialgebungen

Für Außenwände und Dächer baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschrift erfolgt mit der Begründung, einen positiven Einfluss auf den einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung zu nehmen.

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.

Die Vorschrift zur einheitlichen Gestaltung der Fassaden bei Doppelhäusern im Teilbereich A, d.h. entlang der Straße Am Alten Fließ, soll zu einer gestalterischen Einheit des Gesamtgebäudes führen. Hierdurch sollen gestalterische Brüche in der von der bestehenden Bebauung insbesondere sichtbaren Bauzeile vermieden werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien bei untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung neuzeitlicher Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

2. Dachform und Dachneigungen

Die Dachform als Hauptelement einer Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild einer Siedlung. Im Hinblick auf die Sicherstellung eines kontinuierlichen Übergangs zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung betrifft dies insbesondere die entlang der Straße Am Alten Fließ liegende Bauzeile (Teilbereich A).

Mit der Festlegung von geeigneten Dächern, die eine Neigung von 25° - 35° aufweisen, und der Zulässigkeit von lediglich Satteldächern, Krüppelwalmdächern und versetzten Pultdächern wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen. Den künftigen Bewohnern verbleiben mit der getroffenen Vorschrift dennoch ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion.

Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für Garagen Dachneigungen vorzuschreiben. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen.

Um den Bewohnern der innerhalb des neuen Baugebietes gelegenen Baugrundstücke (Teilbereich B) eine größtmögliche Freiheit in der Gestaltung der Dachformen und Dachneigungen zu ermöglichen, werden hier keinerlei Regelungen zu Dachformen und Dachneigungen getroffen.

3. Dachgauben, Dacheinschnitte

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Aufbauten und Einschnitte sowie die Beschränkung der Breite der Zwerchhäuser von maximal 1/3 der Trauflänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist. Um dieses Ziel zu erreichen wurde des weiteren ein Mindestabstand der Aufbauten / Einschnitte zu den Giebelwänden festgesetzt sowie die Vorschrift aufgenommen, dass Dachaufbauten grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig sind.

4. Firstrichtungen

Der Gestaltungsplan legt lediglich für die geplante Bebauung entlang der Straße Am Alten Fließ (Teilbereich A) die Firstrichtungen als traufenständige Bebauung zur zugehörigen Erschließungsfläche fest. Mit der vorgenommenen Ausrichtung der Firste wird das homogene Erscheinungsbild im Umfeld des Satzungsgebietes fortgeführt.

Auf Grund der Freiheit, die Firste in den übrigen Bereichen optimal auszurichten, eignen sich alle Grundstücke für die Installation neuer Technologien (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen etc.).

ZU § 5 DER SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Werbeanlagen

Nach den gestalterischen Vorschriften sind Werbeanlagen nur in einer Größe von max. 0,25 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Mit der Beschränkung der Größe

und in Verbindung mit der Stätte der Leistung wird dem Belang der Ortsgestaltung entsprochen. Die Beschränkung von Werbeanlagen hinsichtlich der Größe und die Zulässigkeit ausschließlich an der Stätte der Leistung ist zudem erfolgt, um die Befrachtung des Wohngebietes mit überörtlicher Werbung zu unterbinden.

ZU § 6 DER SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Standplätze für Abfallbehälter

Nach den gestalterischen Vorschriften sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter innerhalb der Vorgärten so einzugrünen, dass die auf den öffentlichen Raum (Straße) gestalterisch störend wirkenden Abfallbehälter auf natürliche – und ökologische – Weise der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden.

ZU § 7 DER SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung der Freiflächen

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. Damit wird wiederum der vorhandenen Situation Rechnung getragen und zum anderen trägt diese Festsetzung dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen in den Vorgärten soweit wie möglich reduziert wird.

2. Einfriedungen

2.1 Vorgarteneinfriedungen

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich der Einfriedungen innerhalb der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß zu gestalten sowie die Vorgartenflächen wenigstens zum Teil in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen. Mit der Zu-

lässigkeit von Einfriedungen bis zu 1,0 m über Verkehrsfläche soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die Ziele der Planung zu beeinträchtigen.

2.2 Hausgarteneinfriedungen

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Durchlässigkeit 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.

Das gilt auch für die Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen. Bei den Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, wurden zudem Sichtschutzwände bis zu max. 2,0 m über dem Gelände außerhalb der Pflanzgebotflächen des Bebauungsplanes zugelassen. Die Zulässigkeit der Sichtschutzwände soll die unmittelbar an das Wohnhaus angelegten Freiflächen (privater Hausgarten) vor ungebetenem Zugang schützen und in gewissem Maß auch als Sichtschutz dienen.

Um einen 'schluchtenartigen' Charakter durch 2,0 m hohen Einfriedungen zu vermeiden, sind jedoch Hausgarteneinfriedungen mit Sichtschutzwänden von mehr als 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 1,0 m von dieser zurückzusetzen. Die Vorschrift zur Begrünung dieser Fläche – zwischen der Verkehrsfläche und der Einfriedung – soll zur Verbesserung der Straßenraumgestaltung und des Gesamtgrünanteiles beitragen.

2.3 Sichtschutz

Die Zulässigkeit von Mauern und Sichtschutzwänden aus Holz zwischen den Doppelhaushälften bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände soll insbesondere die unmittelbar an das Wohnhaus angelegten Freiflächen (privater Hausgarten) vor ungebetene Einblicke schützen. Die Höhen- und Längenbeschränkung sichert zudem, dass es zu keiner übermäßigen Beschattung der Grundstücke kommt. Die Zulässigkeit von 2,0 m hohen Einfriedungen wird als ausreichend hoch angesehen, um die Freiräume genügend abschirmen zu können, ohne dennoch die Gesamtgestaltung zu gefährden.