

Gestaltungssatzung

gem. § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 103 BauO NW
zum Bebauungsplan Nr. N 68 - Im Vinkendahl -

hier: Abwägung öffentlicher und privater Belange zu den
Festsetzungen der Gestaltungssatzung

1.) 0° - 45° Dachneigung bei eingeschossigen Wohngebäuden im Bungalow-
Stil gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW

30° - 45° Dachneigung bei eingeschossigen Wohngebäuden gem. § 103
Abs. 1 Nr. 1 BauO NW

Die Art und das Maß der Gestaltungsmöglichkeiten der eingeschossigen Häuser mit 0° - 25° im Bungalow-Stil als auch 30° - 45° bei einem geneigten Dach ist sehr vielfältig. Im Rahmen dieser Festsetzungen besteht für den Eigentümer die Möglichkeit, alle gängigen Dachformen hier bei dieser Neigungswinkelvorgabe zu bauen. Unter Berücksichtigung, daß die Geschossigkeit ein- bis zweigeschossig hier im gesamten Plangebiet ausgewiesen ist, kann ein eingeschossiges Haus mit ausgebautem Dach bei 45° Dachneigung gebaut werden. Eine Einschränkung der späteren Grundstückseigentümer durch diese Gestaltungsfestsetzung ist hier nur unwesentlich gegeben. Die Winkelvorgabe bis 45° ist als Rahmenfestsetzung anzusehen, um hier zwar jedem individuellen Bauwunsch Rechnung zu tragen aber auch darüberhinausgehende Wünsche, die sich sehr schwer in ein neues, städtebaulich gegliedertes Baugelände einpassen lassen, etwas einzuschränken.

25° - 35° Dachneigung bei zweigeschossigen Wohngebäuden gem. § 103 Abs. 1
Nr. 1 BauO NW :

Das Baugebiet Nr. N 68 sieht als höchste geschossmäßige Ausnutzung der Baugrundstücke die zweigeschossige Bauform vor. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhausgrundstücke für den Einfamilienhausbau vorgesehen. Um ein harmonisches, städtebauliches Bild zu erreichen, ist für die Zweigeschossigkeit eine niedrigere Dachneigung von 25 - 35° ausgewiesen. Diese Neigungswinkelvorgabe bei den zweigeschossigen Gebäuden ist unter dem Gesichtspunkt der geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes zu sehen. Eine Einschränkung der späteren Grundstückseigentümer ist in diesem Maße notwendig, um hier nicht durch eine höhere Dachgestaltung eine dreigeschossige Bebauung zu erreichen.

O° bei Garagen und Nebengebäuden gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW :

Um die Nebengebäude im Plangebiet nicht so stark in Erscheinung treten zu lassen, ist hier ein Flachdach ausgewiesen. Es soll hierdurch erreicht werden, daß eine zusätzliche geschossmäßige Nutzung dieser Nebengebäude nicht in Betracht kommt. Auch ist daran gedacht, daß ein gleichmäßiges Erscheinungsbild der Garagen und Nebengebäude mit einem Flachdach durch diese Festsetzung erzielt wird. Diese einschränkende Gestaltungsfestsetzung ist aufgrund der Erreichung einer geordneten städtebaulichen Lösung notwendig.

Drempel :

Bei eingeschossigen Wohngebäuden max. 0,75 m. Die Sparren müssen mit der Dachhaut bis zur Deckenunterkante heruntergeführt werden gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW, bei zweigeschossigen Wohngebäuden Drempel unzulässig gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW.

Um die im Plangebiet ausgewiesenen Geschossigkeiten und Dachneigungen zu erhalten und nicht den Eindruck einer eventuellen Dreigeschossigkeit bei den zweigeschossigen Häusern zu erwecken, ist die Gestaltungsfestsetzung der Drempelhöhe in dem Plan mitaufgenommen worden.

Um hier die höhenmäßige Entwicklung der Wohngebäude nicht ausufern zu lassen, ist die Drempelfestsetzung in dieser Form vorgenommen worden. Zugunsten des geordneten, städtebaulichen Erscheinungsbildes im Bebauungsplan Nr. N 68 werden hier die Gestaltungswünsche der späteren Bauherren eingeschränkt.

Traufhöhe :

Bei allen Wohngebäuden max. 3 m je Geschoß über Sockeloberkante gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW.

Sockel max. 50 cm über Straßenkrone, wenn durch Bodenbewegung, Grundwasserstand oder Kanalanschluß die Sockelhöhe das Maß von 50 cm überschreitet, ist die entstehende Differenz durch Anböschchen zu beseitigen gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW.

Die Traufhöhen und Sockelhöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt, um hier zum öffentlichen Straßenraum hin ein gleichmäßig gestaltetes Siedlungsbild zu erhalten.

Es soll dadurch erreicht werden, daß sich die vorgesehenen Trauf- und Sockelhöhen nicht durch übermäßiges Höherziehen gestaltungsmäßig verschieben. Die Festsetzung, daß bei Geländeverschiebungen die Sockelhöhe überschritten werden kann, ist aufgrund der Ortslage des Bebauungsplanes Nr. N 68 aufgenommen worden. Diese Festsetzung ist aufgrund eines guten Erscheinungsbildes des gesamten neuen Wohngebietes notwendig, um hier nicht die Sockel- bzw. Traufhöhen in unterschiedlicher Höhenlage erscheinen zu lassen, was dem neuen Wohngebiet gestaltungsmäßig nicht zugute käme. Eine Einschränkung der geschossmäßigen Nutzung der zukünftigen Hauseigentümer ist gegeben, wird aber zugunsten der guten Gestaltung des Gesamtgebietes für notwendig erachtet.

Die Garagen sind mit dem Material des dazugehörigen Wohnhauses zu verkleiden und zu versehen. Bei Doppel- und Mehrfachgaragen darf nur ein Material verwendet werden gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW;

Um die Einheitlichkeit auf den einzelnen Wohnhausgrundstücken zu erhalten und hier nicht eine Materialvielfalt in der Außenwandverkleidung zu bekommen, ist diese Festsetzung in den Bebauungsplan eingetragen worden. Hier soll die Material- und farbliche Abstimmung auch bei den Garagen erreicht werden, was der Gesamtgestaltung zugute kommt. Die Grundstückseigentümer werden hier zwar in ihren Gestaltungswünschen eingeschränkt, was jedoch dem Gesamtbild zugute kommt.

Die Begrenzung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück darf nur mit einer lebenden Hecke von max. 60 cm Höhe bepflanzt werden. Erforderliche Stützmauern als Begrenzung sind zulässig gem. § 103 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind in Form von lebenden Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäunen von max. 1,20 m Höhe zulässig gem. § 103 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW.

Um die Materialvielfalt und Höhe der Vorgarteneinfriedigung einzuschränken, ist diese Gestaltungsfestsetzung getroffen worden. Innerhalb dieses ruhigen Wohngebietes ist die lebende Hecke als Vorgarteneinfriedigung als optimal anzusehen und schafft ein einheitliches Bild der Einfriedigungshöhen und der Begrünung der Vorgärten. Auch hier ist diese Gestaltungsfestsetzung eine Einschränkung der zukünftigen und jetzigen Hausbesitzer, jedoch ist die Gestaltung des Gesamtwohngebietes gerade in den Vorgärten als so wichtig anzusehen, daß diese Gestaltungsfestsetzung hier getroffen wurde. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen in einer Höhe von 1,25 m zuzulassen, wird befürwortet, um hier dem Schutzbedürfnis Rechnung zu tragen. Jedoch ist die Einschränkung bis auf 3 Materialien und zwar lebende Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäune hier getroffen worden, um auch die seitlichen Grundstücks-

abstände, die ebenfalls das Straßenbild beeinflussen, gut zu gestalten. Diese Gestaltungsfestsetzung wird befürwortet und ist im Zusammenhang mit der vorderen Grundstückseinfriedigung als Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Grundstückseigentümer zu sehen, kommt jedoch dem gesamten Wohngebiet zugute.


(Kirchberger)

Beckum, den 27. Juni 1983