

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER STADT BERGHEIM

vom 11. Mai 1995

zum Bebauungsplan Nr. 5/GN -4.Änderung-

Begründung der Satzungsinhalte

zu § 4 der Gestaltungssatzung

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

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, um individuellen Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits so eingeschränkt, um einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

2. Dachneigungen

Für den Änderungsbereich werden für die zweigeschossige Bebauung ausschließlich geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28°-48° 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. Für die Bereiche mit eingeschossiger Bebauung wird lediglich eine Dachneigung von 0°-28° festgesetzt, um den Charakter der Gebäude als Nebengebäude zu betonen.

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

3. Dachgauben, Dacheinschnitte

Durch die einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Gesamtlänge soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dach-

einschnitten die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest teilweise die gliedernde Funktion gewahrt ist.

4. 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 Festsetzung weitgehend ausgeschlossen werden, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch zu hohes Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dadurch bedingte Geländeanschüttungen eintreten.

zu § 5 der Gestaltungssatzung

Gestaltung der Vorgärten

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. Desweiteren trägt die Festsetzung dazu bei, daß der Anteil der versiegelten Flächen soweit wie möglich reduziert wird, daß jedoch erforderliche Zugänge und Zufahrten noch möglich sind.

zu § 6 der Gestaltungssatzung

Gestaltung von Einfriedungen

Die Festsetzung bzgl. der Unzulässigkeit von Einfriedungen innerhalb der Vorgärten (bis auf Hecken) 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 bzw. Reihenhäusern bis zu einer maximalen Höhe von im Mittel 1,80 m soll insbesondere die unmittelbar an das Haus angelegten Freiflächen (sog. Intimbereich) vor ungebetenen Einblicken schützen. Die Höhenbeschränkung (1,80 m) und die Längenbeschränkung (3,00 m hinter der hinteren Baugrenze) sichert zudem, daß es zu keiner übermäßigen Beschattung der Grundstücke kommt. Die Zulässigkeit von 1,80 m hohen Einfriedungen wird als ausreichend angesehen, um die Freiräume genügend abschirmen zu können, ohne dennoch die Gesamtgestaltung zu gefährden.

Bergheim, den 11. Mai 1995

Der Bürgermeister

Schmitt
Schmitt