

## **BEGRÜNDUNG**

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) – Gestaltungssatzung – für den Bebauungsplan Nr. 286/TH „Zum Römerpark“, Bergheim-Thorr vom ...

### **Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften**

#### **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, stellt jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicher.

Die Vorschrift zur einheitlichen Gestaltung der Fassaden bei Doppelhäusern soll zu einer gestalterischen Einheit des Gesamtgebäudes führen. Hierdurch sollen gestalterische Brüche vermieden und die Doppelhaushälften als Gestaltungseinheit wirken.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien bei untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung neuzeitlicher Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Holzhäusern in Blockverbindung für Nebengebäude soll den künftigen Bauherren die Möglichkeit eingeräumt werden, dass diese auf den jeweiligen Baugrundstücken unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften z.B. Gartenhäuser aus Holz errichten dürfen.

##### **2. Dachform**

Die Dachform hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebauliche Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges.

Auf Nebengebäuden, wie z.B. Garagen, Carports, Garten- und Gerätehäuschen etc., ist diese Regelung nicht anzuwenden.

##### **3. Dachgauben, Dacheinschnitte**

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Aufbauten und Einschnitte sowie die Beschränkung der Breite der Zwerchhäuser auf maximal 50% bzw.

**Gestaltungssatzung Begründung Stand: 10.03.2020**

1/3 der Trauflänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschößzahl 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.

**zu § 5 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 weitestgehend der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden. Alternativ können die Abfallbehälter in Schränken untergebracht werden.

**zu § 6 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 nicht überdachte Stellplätze sowie Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, ist begründet in dem gestalterischen Ziel, die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen. Damit wird zum einen der Grünanteil im Straßenraum erhöht 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 Vorschriften bezüglich der Einfriedungen innerhalb der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgartenflächen wenigstens zum Teil in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen.

**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.

**Stadt Bergheim  
Bebauungsplan Nr. 286/Th „Zum Römerpark“, Thorr**

**Gestaltungssatzung Begründung Stand: 10.03.2020**

**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 ungebetenen Einblicken 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.

Bergheim, den 10.03.2020