

## Begründung

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gemäß § 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 156/Glesch „Maronenweg“

vom .... 06. Dez. 01 .....

Begründung der Satzungsinhalte

zu § 4 der Satzung

### 1. Material- und Farbgebungen

Für Außenwände und Dächer baulicher Anlagen werden in den örtlichen Bauvorschriften nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zugelassen.

Diese Vorschrift erfolgt mit der Begründung, einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute als ortstypisch für die bestehende Bebauung innerhalb und im angrenzenden 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.

Da die Gebäude der landwirtschaftlichen und möglichen gewerblichen Betriebe (u.ä.) i.d.R. größere Dachflächen und/oder leichte Dachkonstruktionen aufweisen, werden für diese Betriebe auch andere Materialien für die Dacheindeckung zugelassen.

### 2. Dachneigung

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung des Satzungsgebietes und unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung werden die gebietstypischen Dachneigungen mit der Vorschrift 30° - 45° aufgenommen. Die möglichen Dachneigungen sind so bemessen, dass weitgehend individuell über die Gestaltung des Daches und über die Ausnutzung des Dachraumes entschieden werden kann.

Hinsichtlich der besonderen konstruktiven Situation der Dächer von landwirtschaftlichen und möglichen gewerblichen Betrieben (u.ä.) werden für diese Gebäude auch geringere Dachneigungen zugelassen.

Für Garagen/Carports und Nebengebäude gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für diese untergeordneten baulichen Anlagen Dachneigungen festzusetzen. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für die Garage (etc.) wählen.

### 3. Dachformen, Hauptfirstrichtungen

Entsprechend der innerhalb des Satzungsgebietes typischen Situation wird als Dachform grundsätzlich nur das Satteldach und die Lage des Hauptfirstes traufständig zur Straße vorgeschrieben.

### 4. Dachgauben, Dacheinschnitte

Durch die einschränkende Vorschrift bezüglich der Gesamtlänge und der Lage der Dachaufbauten und Dacheinschnitte soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten die planungsrechtlich mögliche Geschoszahl bzw. Traufhöhe am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion des Gebäudes gewahrt wird.

### 5. Einfriedungen

Die Vorschrift bzgl. der Unzulässigkeit von Einfriedungen – mit Ausnahme von Hecken – 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 mit einzubeziehen.

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

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den Einfriedungen im Bereich der Hausgärten ist 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 1,80 m und einer maximalen Länge von 4,00 m soll insbesondere die unmittelbar an das Wohnhaus angelegten Freiflächen (sog. Intimbereich) vor ungebetene Einblicke schützen. Die Höhen- und Längenbeschränkung sichert zudem, dass es zu keiner übermäßigen Bebauung und Beschattung der Hausgärten 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.

### 6. Gestaltung der Vorgärten

Die Vorschrift zur Gestaltung von Vorgärten, dass ein bestimmter Anteil dieser Fläche zumindest 50 % bepflanzt werden muss und Garagenzufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind, ist begründet in dem gestalterischen Ziel, großflächige Versiegelungen der Vorgartenflächen zu verhindern und diese optisch als Garten wirksam werden zu lassen.

Die Begrünung der Vorgärten und die optische Einbeziehung der Vorgärten in den Straßenraum trägt zu einer positiven Gestaltung des Straßenraumes bei.

7. Erdgeschossfußbodenhöhen

Die Festsetzung der maximalen Höhenlage über 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 Geländeanschüttungen eintreten.



Bergheim, den 06. Dez. 01  
6.2 - Planung, Umwelt und Lokale Agenda