BEGRÜNDUNG

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) BauO NRW (Bauordnung Nordrhein-Westfalen)- Gestaltungssatzung - für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 210/Thorr „Verlängerter Südring"

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 die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.
Die in der Gestaltungssatzung zugelassenen Materialien sind als ortstypisch für die bestehende Bebauung im Stadtteil Thorr 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 soll zu einer gestalterischen Einheit des Gesamtgebäudes führen. Hierdurch sollen gestalterische Brüche vermieden werden und die Doppelhaushälften als bauliche Gesamteinheit 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 ausnahmsweise Zulässigkeit von Holzhäusern in Blockverbindung für Nebengebäude soll den künftigen Bauherren die Möglichkeit eingeräumt werden, auf den jeweiligen Baugrundstücken, unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften, Gartenhäuser / Saunen usw. in Fertigbauweise aus Holz zu errichten.

2. Hauptfirstrichtung, Dachneigungen, Dachform

Die Dachform als Hauptelement einer Siedlungsdachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild des Siedlungsgefüges (Stadtsilhouette).

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung parallel zur Verkehrsfläche wird sowohl eine ortstypische Gebäudestellung aufgegriffen als auch bedingt durch die damit einhergehende Nord- Südausrichtung eine günstige Voraussetzung für die Installation neuer Technologien (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen etc.) zur alternativen Energiegewinnung geschaffen.

Die für den Planbereich nördlich des Südrings zulässigen Dachneigungen von 30° bis 45° orientierten sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden bzw. an den gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 140/Thorr, parallel zur Römerstraße. Für den Bereich südlich des Südrings wurde - ebenfalls analog zu den gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 140/Thorr - die Dachneigung von 30° bis maximal 40° aufgegriffen. Zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung ergibt sich damit ein einheitlicher städtebaulicher Gesamteindruck.
Mit der Festsetzung, dass als Dachform ausschließlich geneigte Dach zulässig sind, wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.
Für untergeordnete Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt.

3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Aufbauten und Einschnitte sowie die Beschränkung der Breite der Zwerchhäuser von maximal 25 % 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 gewährleistet ist. Um dieses Ziel zu erreichen wurde des weiteren ein Mindestabstand der Aufbauten / Einschnitte zu den Giebelwänden festgesetzt sowie die Vorschriften aufgenommen, dass Dachaufbauten grundsätzlich nur in horizontaler Ebenen, d. h. nicht übereinander, zulässig sind.

Zu § 5 Werbeanlagen

Mit der zugelassen maximalen Größe für Werbeanlagen von 0,25 m besteht ausreichend Gelegenheit, auf das vor Ort ausgeübte Gewerbe hinzuweisen. Die Aufstellung fremder und überdimensionierter Werbeanlagen, die den Eindruck eines Gewerbegebietes vermitteln, sind somit ausgeschlossen. Die Festsetzung dient der Wahrung des Gebietscharakters.

zu § 6 Standplätze für Müllbehälter

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 Gestaltung der Freiflächen

1. Vorgärten und Stellplätze
Die Vorschrift zur Gestaltung der Vorgärten, dass einbestimmter Anteil der Fläche bepflanzt erden muss und Stellplätze, Carports und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, ist begründet in dem gestalterischen Ziel, die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zulassen. Mit der Reduzierung der versiegelten Fläche wird zugleich den Belangen des Naturhaushaltes und des Bodens Rechnung getragen.

2. 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 halten und durchgängig zu gestalten. Dazu sollen die Vorgartenflächen optisch weitestgehend in den Erlebnisbereich des öffentlichen Straßenraums einbezogen werden. Mit der Zulässigkeit von Hecken bis zu 1,0 m über der Verkehrsfläche sowie Mauern und Stabgitterzäune bis max. 065 m (was einer handelsüblichen Größe entspricht) soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt werden, den Privatenbereich ausreichend abgrenzen und schützen zu können ohne damit die gestalterischen Ziele der Planung zu beeinträchtigen.

3. Hausgarteneinfriedungen
Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den Einfriedungen der Hausgärten ist in dem Ziel der Planung begründet, den Eindruck einer innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Durchlässigkeit und damit den Gesamteindruck einer Grünzone zu gewährleisten. Dabei gewährleistet die zulässige Höhe der Hausgarteneinfriedung, dass ein ausreichender Schutz der privaten Grünfläche gewährleistet ist.

3.1 Ausnahmen für Hausgarteneinfriedungen an öffentliche Verkehrsflächen
Mit der zulässigen Ausnahme von Hecken und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 2.0 m an öffentlichen Verkehrsflächen soll ein ausreichender Schutz der privaten Hausgärten gegenüber unbefugten Dritten und/oder bei Tierhaltung ermöglicht werden. Die Höhe orientiert sich an der Landesbauordnung (BauO NRW). Zugleich ergibt sich die Möglichkeit, einen ausreichenden Sichtschutz der Privatgärten durch eine intensive Begrünung der Einfriedungen zu erreichen.
Um einen schluchtartigen Eindruck der Verkehrsflächen zu vermeiden, der z. B. bei einer beidseitigen 2,0 m hohen Einfriedung entstehen kann, sind die Hausgarteneinfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen um min. 1.0 m zurückzuversetzen. Die Vorschrift zur Begrünung dieser Abstandsflächen - zwischen der Verkehrsfläche und der Einfriedung - dient der Verbesserung der Straßenraumgestaltung und des Gesamtgrünanteils im Plangebiet.

3.2 Sichtschutz
Die Zulässigkeit von Mauern und Sichtschutzwänden aus Holz zwischen Doppelhaushälften bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem Gelände soll insbesondere den unmittelbaren Privatbereich (z. B. Terrasse, Freisitz usw.) vor ungewollten Einblicken schützen. Die festgelegte Höhen- und Längenbeschränkung sichert, dass es zu keiner übermäßigen Verschattung der Grundstücke kommt. Die zulässige Höhe von 2,0 m orientiert sich an der Landesbauordnung (BauO NRW)

Bergheim im September 2003

Abtl. Planung, Erschließung,
Verkehr und Umwelt