

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232/Ke 'Am Burgberg / Am Sodagraben' 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 zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Satzungsgebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

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

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

2. Dachform und Dachneigungen

Die Dachform einer Siedlungsdachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges.

Mit der Zulässigkeit von Pultdächern bis zu einer Neigung von 25° bzw. von Sattel- und Krüppelwalmdächern, die eine Neigung von 32° - 38° aufweisen, wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Den künftigen Bauherren verbleiben mit der getroffenen Vorschrift zur Dachform und Neigung in Verbindung mit den planungsrechtlich festgesetzten Traufhöhen ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion.

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

3. Firstrichtungen

Der Gestaltungsplan legt für den Bereich des Satzungsgebietes die Firstrichtungen als traufenständige Bebauung zur zugehörigen Erschließungsfläche fest. Mit der Ausrichtung der Firste wird das homogene Erscheinungsbild im Umfeld des Satzungsgebietes fortgeführt.

Darüber hinaus werden optimale Voraussetzungen für die Installation neuer Technologien (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen etc.) geschaffen und Verschattungen verhindert.

4. Dachgauben, Dacheinschnitte

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Aufbauten und Einschnitte sowie die Beschränkung der Breite der Zwerchhäuser von maximal 1/3 der Traulänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschoßzahl 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 und zu den Hauptfirsten festgesetzt sowie die Vorschrift aufgenommen, dass Dachaufbauten grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig sind.

5. Werbeanlagen

Nach den gestalterischen Vorschriften sind Werbeanlagen nur in einer Größe von max. 0,25 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Mit der Beschränkung der Größe und in Verbindung mit der Stätte der Leistung wird dem Belang der Ortsgestaltung entsprochen. Die Beschränkung von Werbeanlagen hinsichtlich der Größe und die Zulässigkeit ausschließlich an der Stätte der Leistung ist zudem erfolgt, um die Befrachtung des Wohngebietes mit überörtlicher Werbung zu unterbinden.

6. 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 der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden.

7. Gestaltung der Freiflächen

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. Damit wird wiederum der vorhandenen Situation Rechnung getragen und zum anderen trägt diese Festsetzung dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen in den Vorgärten soweit wie möglich reduziert wird.

8. Einfriedungen

8.1 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 und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgärtenflächen weitestgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen. Mit der Zulässigkeit von Hecken bis zu 1,0 m über Verkehrsfläche und der Zulässigkeit von sonstigen Einfriedungen bis max. 0,65 m soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die Ziele der Planung zu beeinträchtigen.

8.2 Hausgarteneinfriedungen

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen (max. 2,0 m) und Materialien bei den Hausgarteneinfriedungen 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.

Ausnahme zu Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Die Ausnahme für Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu max. 2,0 m über dem Gelände soll die unmittelbar an das Wohnhaus angelegten Freiflächen (privater Hausgarten) vor unbetenem Zugang schützen und in gewissem Maß auch als Sichtschutz dienen. Um die abschottende Wirkung durch 2,0 m hohe Einfriedungen zu mildern, sind nach den gestalterischen Vorgaben die Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 1,0 m zurückzusetzen. Die Vorschrift zur Begrünung dieser Fläche – zwischen der Verkehrsfläche und der Einfriedung – soll zur Verbesserung der Straßenraumgestaltung und des Gesamtgrünanteiles beitragen.

8.3 Sichtschutz

Die Zulässigkeit von Mauern und Sichtschutzwänden aus Holz zwischen den Doppelhaushälften bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände dient dem Schutz der Privatsphäre in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus. 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 beeinträchtigen.