

**BEGRÜNDUNG**

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199/Oberaußem An der Reutergasse vom 21. März 02

**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 die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

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

**2. Dachneigungen**

Mit der Festsetzung, dass als Dachform ausschließlich das geneigte Dach zulässig ist, wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Die zulässigen Dachneigungen sind mit 28° - 38° so bemessen, dass über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden werden kann. Den künftigen Bewohnern verbleibt bei den zugelassenen Neigungen ein ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Planung der Dachkonstruktion. Mit der Zulässigkeit der unterschiedlichen Neigungswinkel soll zudem einer allzu starren Gebäudeausrichtung vorgebeugt und eine gewisse gestalterisch lockere Gebäudestruktur erreicht werden.

Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für Garagen 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. Die Planung ist so angelegt, dass eine Hälfte des geneigten Daches nach Süden ausgerichtet werden kann. Mit dieser Ausrichtung sollen innerhalb des Plangebietes die Voraussetzungen

für die Installation neuer Technologien (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen etc.) geschaffen werden.

#### **4. Dachgauben, Dacheinschnitte**

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die fest gesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist.

#### **5. Gestaltung der Vorgärten, Vorgarten- und sonstigen Einfriedungen**

Die Vorschrift bzgl. der Unzulässigkeit von Einfriedungen innerhalb der Vorgärten erfolgt, um den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten.

Auf Grund 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 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. Des Weiteren trägt die Vorschrift dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen so weit reduziert wird, dass die erforderlichen Zugänge und Zufahrten noch möglich sind.

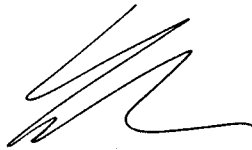
Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist ebenso in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Großzügigkeit zu Gewähr leisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll. Die verbleibende Auswahl und 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 im Mittel 1,80 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 Beschattung der Grundstücke kommt. Die Zulässigkeit von 1,50 m hohen Einfriedungen wird als ausreichend hoch angesehen, um die Freiräume genügend abschirmen zu können, ohne dennoch die Gesamtgestaltung zu gefährden.

## 6. Erdgeschossfußbodenhöhen

Die Festsetzung der maximalen Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe soll eine maßstabgerechte 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 durch zu hohes Herausheben der Erdgeschossfußbodenhöhe und dadurch bedingte Geländeanschlüpfungen nachbarschaftliche Beeinträchtigungen eintreten.



Bergheim, den 11.12.2001  
6.2 Planung Umwelt und Lokale Agenda

