Vogelrutherfeld

Erläuterungen zum Bebauungsplan 253 „südliche Heppendorfer Straße"

Stadt Kerpen
Amt für Planen, Bauen, Wohnen und Klimaschutz

Stand Juni 2012

Vogelrutherfeld

Liebe Neubürgerinnen und Neubürger,

als Bürgermeisterin der Stadt Kerpen freue ich mich über Ihr Interesse an einem Grundstück im Baugebiet Vogelrutherfeld.

Die folgenden Erläuterungen und Hinweise sollen vor der Planung Ihres Bauvorhabens dazu dienen, Probleme des Baugeschehens durch praktische Tipps und Hinweise auszuräumen.

Es ist völlig verständlich und nachvollziehbar, dass zunächst der Gedanke der individuellen Gestaltung des eigenen Gebäudes im Vordergrund steht. Andererseits werden Sie immer wieder feststellen, dass eine gewisse gestalterische Abstimmung unter den Nachbarn zur Qualität und Werterhaltung eines Wohngebiets wesentlich beiträgt.

Das Vogelrutherfeld ist ein Baugebiet, welches dem Quartier ein in sich abgestimmtes Ortsbild verleihen soll.

Die vorliegende Planungsfibel soll Ihnen dabei helfen, die dem Baugebiet zugrunde liegenden Gedanken nachzuvollziehen und sie auch baulich umzusetzen – im Gegenzug kann die Stadt Kerpen Ihnen ein attraktives Grundstück zu einem sehr günstigen Kaufpreis anbieten.

Mit freundlichen Grüßen

Marlies Sieburg
(Bürgermeisterin)

Inhalt

Bauhöhen und Geschosse	Seite 1
Leitmaterialien	Seite 4
Farben	Seite 5
Bauweise	Seite 6
Stellplätze und Garagen	Seite 8
Aufschüttungen und Abgrabungen	Seite 10
Dächer	Seite 12
Dachgauben	Seite 13
Nebenanlagen	Seite 14
Einfriedungen	Seite 15
Vorgartenzone	Seite 17
Regenwasser	Seite 18
Ansprechpartner	Seite 21

Vogelrutherfeld

Bauhöhen, Geschosse

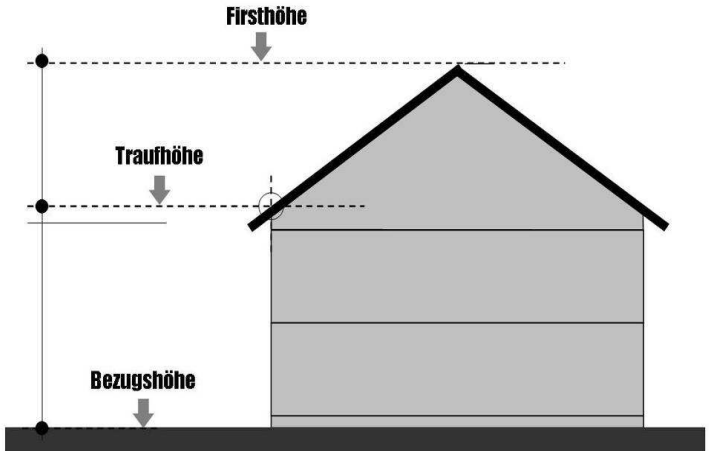
Planerische Festsetzung

Der Bebauungsplan setzt keine Geschosse sondern Trauf- und Firsthöhen fest. Die Trauf- bzw. Firsthöhen sind über einen Bezugspunkt im Bebauungsplan zu ermitteln. ***Der jeweilige Bezugspunkt für Ihr Grundstück wird Ihnen individuell -in den beigefügten Unterlagen- benannt.***

Das Höhenkataster stellt die fertigen Ausbauhöhen der angrenzenden Straße dar. Die festgesetzte Traufhöhe muss innerhalb der festgesetzten min./ max. Werte liegen. Die festgesetzte Firsthöhe ist eine Maximalhöhe, darf also nicht überschritten werden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Höhe (Trauf-und Firsthöhe) einheitlich auszubilden.
Geschosszahlen werden in den Bebauungsplänen nicht festgelegt. Sie ergeben sich aus den Gebäudehöhen.

Es bleibt dem Bauherren überlassen, wie weit das Gebäude aus dem Erdreich angehoben wird und wie die Geschosshöhen und der Drempel (die Höhe zwischen letzter Geschossdecke und der Dachhaut) ausgeführt werden.

Das Dachgeschoss kann somit ein Vollgeschoss werden, ohne dass es dort Probleme mit der Vollgeschossregelung nach der Landesbauordnung (BauO NRW) gibt. Dadurch wird der Ausbau zu Wohnzwecken erleichtert.



Planerische Empfehlung

Es wird empfohlen, die Gebäude um etwa 30 cm gegenüber dem Straßenniveau ***anzuheben****, um eine einwandfreie Entwässerung des Hauszugangs Richtung Straße zu gewährleisten. Die Garage sollte nur geringfügig über dem Straßenniveau liegen. Eine Abstimmung dieser Höhen mit dem Nachbarn wird empfohlen.*

Problematische Entwässerung bei abgesenkten Hauszugängen!

Bauhöhen und Geschosse

Planerische Zielsetzung

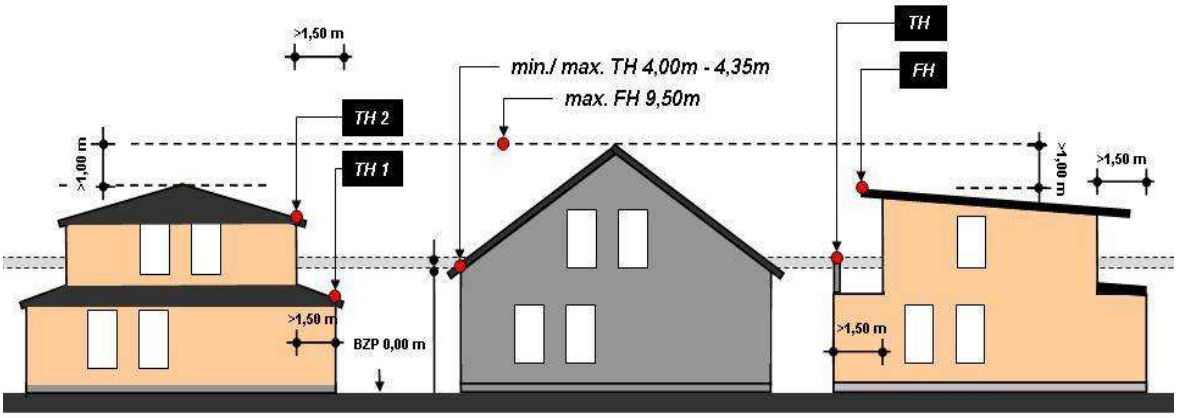
Ziel der zwingenden Festsetzung einer Traufhöhe ist es, eine eindeutig ablesbare, durchlaufend gestaltete und 'ruhige' Straßeneinfassung ohne Versprünge in der Höhe zu erhalten. Zahlreiche aktuelle Baugebiete sind durch ungeordnete, individuelle Gebäudehöhen gekennzeichnet die das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Zudem führen Versprünge gegenüber dem Nachbargebäude oftmals zu konstruktiven Problemen an Dach und Wand.

Der Gestaltungsgedanke im „Vogelrutherfeld" folgt der Vorgabe eines geradlinigen, geometrisch aufgebauten städtebaulichen Grundrasters, das in der Höhe ebenfalls eine Geradlinigkeit zeigen soll.

Insbesondere die Traufkanten prägen in besonderer Weise für Bewohner und Besucher den Straßenraum in seiner räumlichen Wirkung und machen so die städtebauliche Struktur sichtbar.

Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe eröffnet den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäudehöhe, der Dachneigungen und der Nutzung des Dachraumes. Gleichzeitig verhindert sie zu steile Dachneigungen und damit das nicht beabsichtigte Heraustreten einzelner Gebäude aus dem Siedlungszusammenhang.

Sonderbauformen Bautyp 1



Traufhöhe = (TH1+TH2)/ 2
FH max. 8,50m

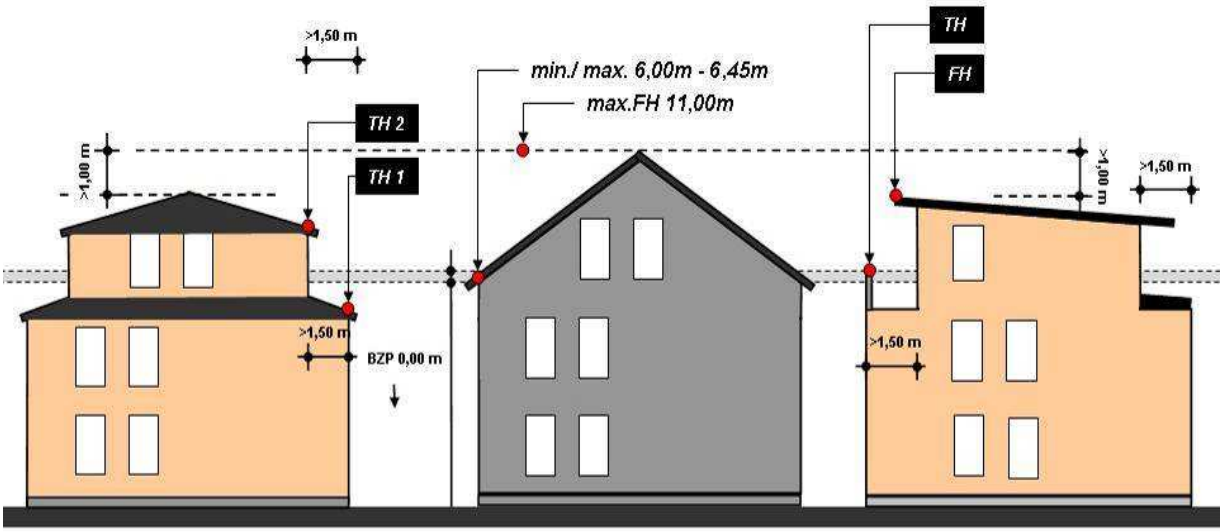
Standardhaus

TH = OK Brüstung
FH max. 8,50m

Im Rahmen der unterschiedlichen Bauhöhen (Bautyp 1 entspricht einer I-geschossigen Bauweise oder 2 entsprechend einer II-geschossigen Bauweise) sind folgende, vom Standardhaus abweichende Haustypen genehmigungsfähig ohne die Maßstäblichkeit der Nachbarschaft zu beeinträchtigen.

Als Bautyp 3 kommt nur der „Bungalow" mit flach geneigtem Dach zur Ausführung. (vgl. textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan.) Sonderbauformen sind hier nicht möglich.

Sonderbauformen Bautyp 2



Traufhöhe = (TH1+TH2)/ 2
FH max. 10,00m

Standardhaus

TH = OK Brüstung
FH max. 10,00m

Leitmaterialien

Für das Vogelrutherfeld sind folgende drei Leitgedanken von besonderer Bedeutung:

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

In bestimmten Baufeldern ist die Fassadenleitfarbe grundsätzlich weiß, Als Fassadenmaterial ist ein heller Putz, oder weißes Verblendmauerwerk zulässig.

In bestimmten Baufeldern ist die Fassadenleitfarbe rot bis rotbraun. Als Fassadenmaterialien sind rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk oder ein ähnlich farbiger Putz zulässig.

Planerische Zielsetzung

Das Oberflächenmaterial der Außenwände und seine Verarbeitung sind ein wesentliches Element des Straßen- und Ortsbildes. Für die einzelnen Baufelder werden jeweils einheitliche Leitmaterialien und Leitfarben vorgegeben. Diese sollen den Großteil der Fassaden-fläche prägen, wobei Kombinationen mit weiteren Materialien möglich sind.

Beispiele für eine ungepasste Farb- bzw. Materialwahl

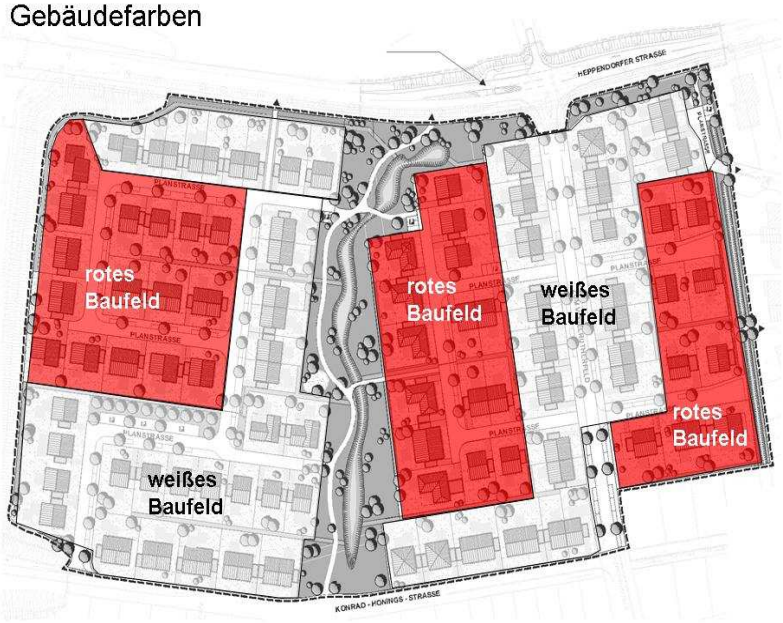
Grundsätzlich soll sich die Zahl unterschiedlicher Materialien und Farben aber immer auf ein ansprechendes Maß beschränken.

Insbesondere bei Doppel- und Reihenhäuser soll eine kompromisslose und untypische Farb- und Materialwahl vermieden werden.

Farben

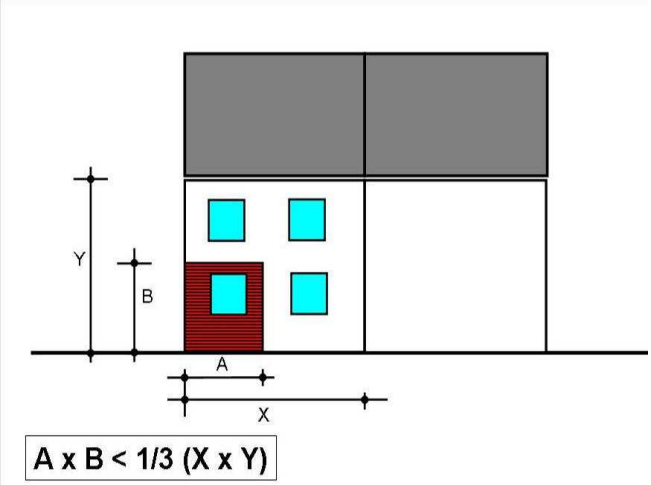
Der größte Teil des Baugebietes soll den Charakter einer „weißen Siedlung" erhalten. Dieser Leitgedanke resultiert aus dem Wettbewerb von 1997, der für die ersten beiden Bauabschnitte der Entwicklungsmaßnahme „Vogelrutherfeld" durchgeführt wurde. Da das „Vogelrutherfeld" in Gänze ein eigenständiges Quartier darstellt, wird dieser Leitgedanke auch für die folgenden Bauabschnitte konsequent fortgeführt.

Gebäudefarben



Planerische Zielsetzung

Primär sollen in den weißen Baufeldern nur Putzfassaden oder weiße Verblendsteine zulässig sein. Ein zweites Material, zum Beispiel im Sockelbereich, kann die Fassade etwas stärker gliedern. Es darf aber nur untergeordnet mit einem Flächenanteil bis zu 1/3 der jeweiligen Fassade eingesetzt werden, um den Vorrang von „weiß" nicht zu unterlaufen. Farbige Sonderelemente können weitere individuelle Akzente setzen.
Für andere Teile des Plangebietes sind Verblendmauerwerk in roten oder rotbraunen Farbtönen oder entsprechende Putzfarben zulässig.



Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Material- und Farbgestaltung jedoch einheitlich auszubilden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

Das Baugebiet „Vogelrutherfeld" stellt sich als zeitgemäßes Baugebiet mit einer kleinteilig strukturierten Eigentumssituation dar.
Mit dieser Festsetzung soll trotz dieser Kleinteiligkeit ein einheitliches Erscheinungsbild erzielt werden.

In Teilen des Baugebietes werden die Hauptfirstrichtungen durch einen Pfeil im Bebauungsplan vorgegeben. Mit dieser Festsetzung- insbesondere entlang der Haupterschließungsachsen - soll der Straßenraum betont werden. Die Hauptbaukörper sind entsprechend der, in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

Planerische Zielsetzung

Das städtebauliche Leitkonzept des Bebauungsplanes „südlich Heppendorfer Straße" baut auf der geometrischen Grundstruktur des „Vogelrutherfeldes" auf und führt diese sinnvoll fort. Selbstverständliche Anknüpfungspunkte an die vorhandene bauliche Struktur des Keuschenends oder des zentralen Grünzuges wurden bei der Planung berücksichtigt. Die sich aus dem Wegenetz ergebenden Baufelder lassen sich unterschiedlich, - abhängig von der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen –füllen. Durch Variationen in der Erschließung entstehen unterschiedlich geprägte öffentliche Räume und kleine Nachbarschaften, die verschiedene Wohnsituationen ermöglichen.

Bauweise

Grundsätzlich wird im Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, oder Doppelhäuser errichtet. Der Bebauungsplan konkretisiert die Bauweise zusätzlich, indem er in unterschiedlichen Baufeldern nur Einzel-, oder Doppelhäuser festsetzt.

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

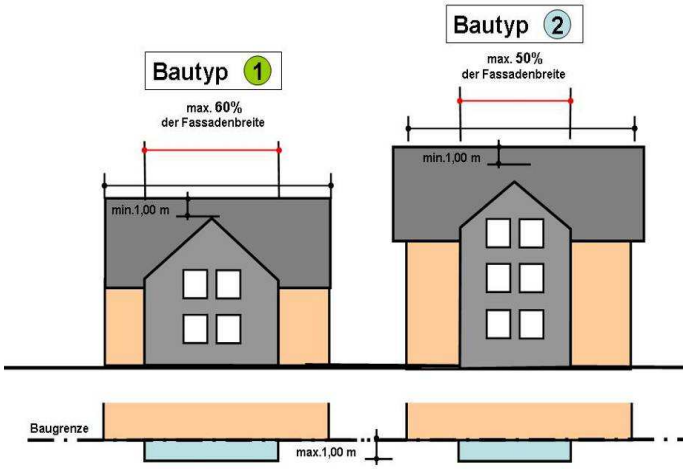
D — nur Doppelhäuser zulässig

Um eine unverträglich hohe Verdichtung - mit Auswirkungen auf die soziale und auch technische Infrastruktur - zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll die Funktionsfähigkeit des Quartiers gewährleistet werden.

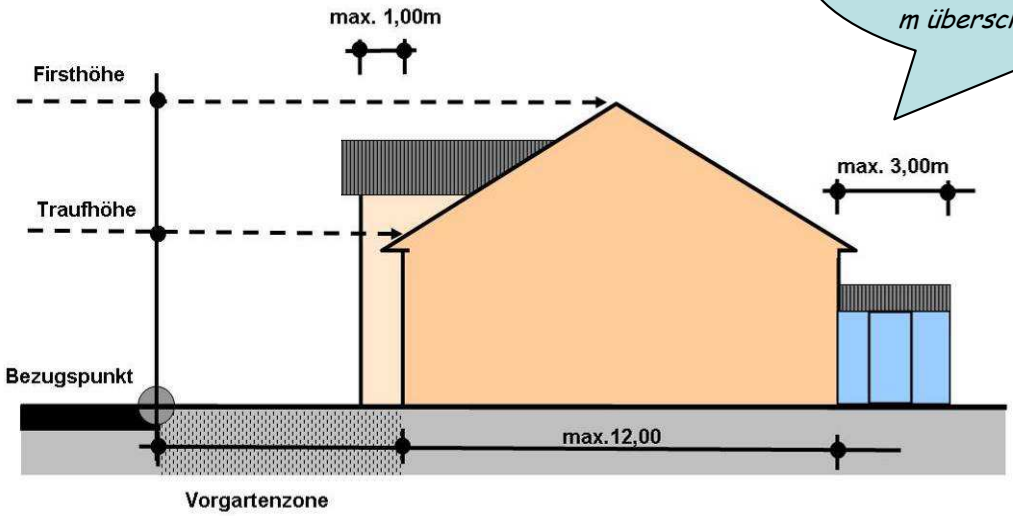
Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich eine max. Bautiefe von 12,00 m fest. Diese Bautiefe hat sich als nachfragegerecht erwiesen, gewährleistet aber auch eine ausreichende Belichtung der Gebäude. Ausnahme: Die Baufelder für eine Bungalowbebauung haben eine Bautiefe von 16,00 m

Über dieses Maß hinaus darf die <u>vordere und hintere</u> Baugrenze für Erker, Zwerchgiebel und ähnliche Gebäudeteile entsprechend der beigefügten Zeichnung um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Regelung zu Vorsprüngen und Zwerchhäusern



Die hintere Baugrenze darf <u>nur</u> mit Pfeilern, Balkonen, Altanen, Wintergärten und Terrassen-Überdachungen um bis zu 3,00 m überschritten werden.

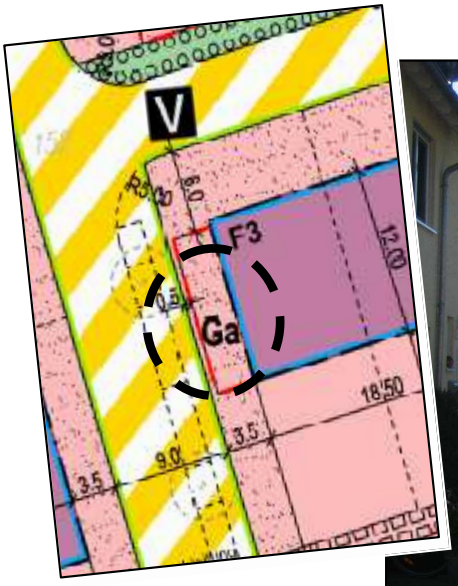


Planerische Festsetzung

*Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche, entlang der seitlichen Baugrenze und in den gesondert gekennzeichneten Flächen **(Ga)** zulässig. Der Abstand zur vorderen Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen die hintere Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.*

In der als „Vorgartenzone" bezeichneten Fläche sind nur Stellplätze zulässig.
Carports und Garagen sind grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmsweise sind Garagen oder Carports auch in den mit Ga gekennzeichneten Flächen innerhalb der seitlichen Vorgartenzonen zulässig. Diese dürfen die hintere Baugrenze allerdings nicht überschreiten.



Planerische Zielsetzung

Im Bebauungsplan wird die Lage und Größe der Garagen definiert. Hierdurch wird einerseits die Wohnruhe in den hinteren Gartenbereichen, andererseits aber auch der durchgrünte Charakter der Vorgärten geschützt. Durch den Mindestabstand der Garagen von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie lässt sich ein zweiter Stellplatz auf dem privaten Grundstück ermöglichen.

Planerische Zielsetzung

In den 'Vorgartenzonen' sind Garagen, Carports und andere Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine durchgängig begrünte und offene Vorgartenzone entstehen.