

Stadt Euskirchen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 BauONW für den
Bebauungsplan Nr. 2, Kreuzweingarten-Rheder, Bereich Diamantstraße / Ha-
senhecke, 1. Änderung

SATZUNG

der Stadt Euskirchen vom.....

Auf Grund folgender gesetzlicher Vorschriften in der jeweils bei Erlass der Sat-
zung geltenden Fassung:

- § 7 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zu-
letzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011
(GV. NRW. S. 685)
- § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO
NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW.
S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011
(GV. NRW. S. 729)

hat der Rat der Stadt Euskirchen in seiner Sitzung amdiese Gestaltungs-
satzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.2, Kreuzweingarten-Rheder,
Bereich Diamantstraße / Hasenhecke, 1. Änderung erlassen.

§ 1

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich der 1. Än-
derung des Bebauungsplanes Nr. 2, Kreuzweingarten-Rheder.

§ 2

Die Satzung ist, soweit gemäß § 86 Abs. 1 BauONW zulässig, anzuwenden bei
allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher An-
lagen und bei baulichen Neuanlagen.

§3

Dachformen

Im gesamten Änderungsbereich sind für die Hauptgebäude als Dachform

- bei einer eingeschossigen Bauweise geneigte Dächer mit einer Dachnei-
gung von 30 bis 45 °
- bei einer zweigeschossigen Bauweise geneigte Dächer mit einer Dach-
neigung < 30 °

zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports und Garagen sind
auch Dachneigungen von 0° bis 30° zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform,
Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.

§ 4 Material und Farbe der Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind zulässig:
Tondachziegel oder Betondachsteine in den RAL-Farbtönen:
© RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau)
© RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun)
© RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz)

Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.
Bei Sonderdachformen (mit Flächen unterschiedlicher Neigung oder auch bei Tonnendächern) und Dachneigungen unter 20° sind ausnahmsweise auch andere Materialien (z.B. Zinkblech) zulässig.

§ 5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
Dachaufbauten sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zu einer Gesamtbreite von 50% der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

Der einzelne Dachaufbau bzw. -einschnitt darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Der horizontale Abstand einzelner Dachaufbauten untereinander muss mindestens der Höhe der Dachaufbauten entsprechen.

Von den äußeren Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.

Der obere Schnittpunkt der Dachgaube muss mindestens 0,8 m unterhalb des Dachfirstes liegen.

Zwerchgiebel (Dachaufbauten in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Trauflinie) sind mit einer Mindestbreite von 2,0 m zulässig.

Einrichtungen der Solartechnik sind allgemein zulässig.

§ 6 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf eine Höhe von 0,45 m über mittlerem Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn kanalisationstechnische Gründe oder die Untergrundverhältnisse dies erfordern.

§ 7 Drempel

Drempel sind nur bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
Der Drempel ist bis zu einer Höhe von 0,75 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Oberkante aufgehende Drempelwand, zulässig.

§ 8 Einfriedungen

Eine Vorgarteneinfriedung (= im Bereich der Hauszugangsseite) ist bis zu einer Höhe von 1,0 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße, zulässig. Es sind Hecken, Holzzäune und Maschendrahtzäune hinter Hecken zulässig.

Mauern sind unzulässig.

Zum Abschluss der gartenseitigen Grenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m ab Hinterfront des Gebäudes, zulässig. Es sind Hecken, Holzzäune und Maschendrahtzäune zulässig. Mauern sind unzulässig.

Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,5 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend - auch als Mauern - zulässig.

§ 9 Werbeanlagen

Das Anbringen und Ändern von Werbeanlagen bedarf der Genehmigung.

Ihre Größe pro Betriebseinheit ist auf max. 0,5 m² begrenzt.

Werbeanlagen vor der straßenseitigen Baugrenze sind unzulässig.

§ 10 Abgrabungen

Abgrabungen zur Belichtung von Räumen unterhalb des ersten Vollgeschosses dürfen höchstens 30 % der entsprechenden Gebäudeseite betragen; zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind sie unzulässig.

§ 11

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauONW. Auf diese Vorschrift wird verwiesen.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 12

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung kann nach Ablauf eines Jahres seit der Verkündung der Satzung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Euskirchen, den

Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, Kreuzweingarten-Rheder, Bereich
Diamantstraße / Hasenhecke, 1. Änderung

Die Gestaltungsverordnung soll das Baugeschehen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, Ortsteil Rheder, 1. Änderung, für die Neubebauung, Umbauten und Erweiterungen von Gebäuden in Bezug auf Proportionen, Größe und Dachform der Gebäudekörper regeln. Des Weiteren werden Festsetzungen hinsichtlich Werbeanlagen, Einfriedungen und Abgrabungen getroffen.

§§ 3 bis 5

Dachformen, Farbe der Dacheindeckung, Dachgauben und Dacheinschnitte

In Anpassung an die Umgebungsstruktur und zur Ermöglichung zeitgemäßer Architekturformen werden alle geeigneten Dachformen – aber auch Sonderformen – zugelassen. Krüppelwalmdächer werden aufgrund ihrer ortsuntypischen Form ausgeschlossen.

Die zulässigen Dachneigungen dürfen bei einer eingeschossigen Bebauung max. 45° betragen und ermöglichen so einen großen architektonischen Handlungsspielraum.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung darf die Dachneigung max. 30° erreichen, um zu hohe voluminöse Baukörper zu verhindern, da sie das Ortsbild stören würden.

Da im Bereich der Bebauungsplanänderung dunkle Dacheindeckungen das Bild bestimmen, werden entsprechend dunkle RAL-Töne festgesetzt, so dass die Harmonie des Ortsbildes nicht gestört wird.

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen der Dachgauben –und Einschnitte erfolgt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

Sie sind daher auch nur bei einer eingeschossigen Bauweise, und damit bei Gebäuden mit Dachneigungen zwischen 30° und 45°, zugelassen.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind Einrichtungen der Solartechnik allgemein zulässig.

§§ 6 und 7

Sockelhöhe und Drepel

Mit der Festsetzung der Sockelhöhe und der Beschränkung der bei eingeschossiger Bauweise zulässigen Drepel soll eine Anpassung an den Bestand erfolgen und ungünstige Fassadenproportionen vermieden werden.

§ 8

Einfriedungen

Die Begrenzung der Grundstücke zum öffentlichen Raum prägt das Straßenbild. Um einen harmonischen Übergang zu erzielen werden entsprechende Festsetzungen zur Höhe und Material getroffen.

§ 9
Werbeanlagen

Werbeanlagen werden auf Grund der allgemeinen Wohnnutzung nur eingeschränkt zugelassen. Somit sollen gestalterische Störungen des Ortsbildes vermieden werden.

§ 10
Abgrabungen

Durch die einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Abgrabungen an Gebäuden sollen gestalterische Störungen vermieden werden.

Euskirchen, den.....

Der Bürgermeister
Dr. Uwe Friedl