

Gestaltungssatzung
zum
Bebauungsplan Nr. 6 a

der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Kirchheim

GESTALTUNGSSATZUNG der Stadt Euskirchen vom 22.12.2005

Da der Bebauungsplan zwar auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Ziele der städtebaulichen Planung Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW getroffen.

Aufgrund folgender gesetzlicher Vorschriften

- § 7 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666)
- § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein -Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW, S. 439)

hat der Rat der Stadt Euskirchen in seiner Sitzung am 15.12.2005 diese Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 a, Ortsteil Kirchheim, erlassen.

Diese Satzung beinhaltet § 1 bis § 13.

§ 1

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 a, Ortsteil Kirchheim.

§ 2

Die Satzung ist bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, bei Neuanlagen, sowie der Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten anzuwenden.

§ 3

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude als Dachform nur geneigte Dächer zulässig, ausgenommen hiervon sind Krüppelwalmdächer.
Die Dachneigung darf 30° bis max. 45° betragen.

§ 4

Dächer dürfen nur mit schwarzen oder anthrazitfarbenen Materialien mit matter Oberfläche gedeckt werden.

§ 5

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

§ 6

Dachaufbauten sind nur in der eingeschossigen Bauweise bis zu einer Gesamtlänge von 50% der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Die Einzelgaube darf eine Breite von 3,00m nicht überschreiten.

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

Der obere Schnittpunkt der Dachgaube muss mindestens 0,80m unterhalb des Firstes liegen.

Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.

§ 7

Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf 0,45m über mittlerem Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Ausnahmen sind zulässig, wenn kanalisationstechnische Gründe oder die Untergrundverhältnisse dies erfordern.

§ 8

Drempel bis zu einer Höhe von 0,75m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Oberkante aufgehende Drempelwand, sind in der eingeschossigen Bauweise zulässig.

§ 9

Eine Vorgarteneinfriedung ist bis zu einer Höhe von 0,60m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

Zum Abschluss der gartenseitigen Grenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Hinterfront des Gebäudes, zulässig. Es sind Hecken, Holz-, Stahl- und Maschendrahtzäune zulässig.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Mauern unzulässig.

An Eckgrundstücken sind Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe entlang der Straßenbegrenzungslinie - beginnend ab Vorderfront des Hauses - zulässig.

Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern und Hausgruppen bis zu 2,0m Höhe und einer Tiefe von 3,50m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

§ 10

Das Anbringen und Ändern von Werbeanlagen bedarf der Genehmigung.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Ihre Größe pro Betriebseinheit ist auf maximal 0,5 qm begrenzt. Werbeanlagen vor der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie sind unzulässig.

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen auf der Fassade oder in Ausstellungsfenstern dürfen maximal 3,0 qm groß und nicht länger als 2/3 der Gebäudebreite sein. Ihre Gesamtbreite ist auf 5,0 m begrenzt. Senkrecht zur Fassade stehende Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

- a) Ausladung vor der Fassade maximal 0,80 m
- b) Gesamtfläche 2,0 qm
- c) Höhe (Unterkante bis Oberkante) 3,0 m.

Unzulässig sind Werbeanlagen über dem ersten Obergeschoss, an Dächern, Schornsteinen und Ähnlichem, sowie Anlagen mit Wechsel- bzw. Blinklicht.

Frei stehende Werbepylone sind unzulässig.

§ 11

Abgrabungen des Geländes zwischen Wohnhaus und der angrenzenden Erschließungsstraße sind unzulässig. An den anderen Gebäudeseiten sind Abgrabungen nur zulässig, wenn sie maximal 1,0 m tiefer als die mittlere Geländeoberfläche sind und in ihrer Gesamtheit eine Breite von maximal 1/3tel der angrenzenden Fassadenlänge betragen.

Garagen im Keller bzw. Untergeschoss sind unzulässig.

§ 12

Die Vorgärten, die als Bereiche zwischen Haus- und Straßenfront definiert werden, sind bis auf die notwendigen Hauszugänge gärtnerisch zu gestalten.

§ 13

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 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 22.12.05

gez.: Dr. Friedl
Bürgermeister

Begründung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6a, Stadt Euskirchen, Ortsteil Kirchheim

Die Gestaltungsverordnung soll das Baugeschehen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 a, 1. Änderung, Ortsteil Kirchheim, 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 Dachformen betragen max. 45° und ermöglichen so einen großen architektonischen Handlungsspielraum.

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.

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 prägen das Straßenbild. Um einen harmonischen Übergang zu erzielen werden entsprechende Festsetzungen zur Höhe und Material.

§ 9 Werbeanlagen

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

§ 10 Abgrabungen

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

Euskirchen den, 22.12.2005

Der Bürgermeister
gez. Dr. Friedl