

Begründung zur Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21, Ortsteil Stotzheim

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden in der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 21, Ortsteil Stotzheim, Festsetzungen für die Neubebauung, für Umbauten und Erweiterungen von Gebäuden sowie für Werbeanlagen, Einfriedungen und Abgrabungen getroffen.

§§ 3 bis 5

Dachformen, Farbe der Dacheindeckung, Dachgauben und Dacheinschnitte

Hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben zur Dachform wird differenziert zwischen den Baufeldern entlang der Hardtstraße und der Von-Heimbach-Straße (WA 1), welche einen nach außen deutlich wahrnehmbaren Bestandsbezug aufweisen, sowie der rückwärtigen Bebauung entlang der neuen Straße Am Himmelsgarten (WA 2). Zudem wird das Grundstück für die neue Kita gesondert betrachtet.

Ausgehend von dieser Differenzierung werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ausschließlich Satteldächer zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen, bei gleichzeitiger Beibehaltung einer gewissen homogenen Struktur, mehr Gestaltungsfreiräume ermöglicht werden, so dass hier alle geneigten sowie flachen Dachformen zulässig sein sollen. Krüppelwalmdächer sind wegen ihrer ortsuntypischen Form ausgeschlossen. Für das Kita-Grundstück ist die Errichtung eines Flachdaches vorgesehen.

Die max. zulässige Dachneigung beträgt 45° in der I-geschossigen Bauweise und ermöglicht somit einen vielfältigen Gestaltungsspielraum. In der II-geschossigen Bauweise sind 35° zulässig, um moderne Architekturformen zu ermöglichen.

In Ortsteil Stotzheim herrschen dunkelgraue Dacheindeckungen mit matter Oberfläche vor, deshalb soll die Dacheindeckung in Farbe und Material eingeschränkt werden. Eine Vielzahl von Farben würde zu einer städtebaulich unerwünschten Unruhe führen.

Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und Anordnung der Dachgauben und Dacheinschnitte erfolgt, um das Hauptdach eines Gebäudes als solches noch erkennen zu können und um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

§ 6 und 7

Sockelhöhe, Drepel

Mit der Festsetzung der maximalen Sockelhöhe soll ein Einfügen der Neubebauung in den vorhandenen Bestand ohne gestalterische Brüche erzielt und optisch ungünstige Fassadenproportionen vermieden werden.

Gleiches gilt für Drepel, die bei Gebäuden mit max. einem Vollgeschoss auf max. 1,0 m begrenzt sind. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drepel unzulässig.

§ 8

Einfriedungen

Die Begrenzung der privaten Grundstücke zum öffentlichen Raum hin ist prägend für das gesamte Baugebiet. Um einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Raum zu erreichen, werden daher Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen.

§ 9
Werbeanlagen

Werbeanlagen werden aufgrund der geplanten allgemeinen Wohnnutzung nur eingeschränkt zugelassen. Durch die Einschränkungen sollen gestalterische Störungen des Ortsbildes vermieden werden.

§ 10
Abgrabungen und Aufschüttungen

Durch die Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen wird, bei gleichzeitiger Wahrung einer angemessenen Gestaltung, der Gefällesituation im Plangebiet Rechnung getragen. Zudem sollen Störungen durch vergrößerte Fassadenflächen auf die Nachbarbebauung und den öffentlichen Straßenraum vermieden werden.

§ 11
Ordnungswidrigkeit

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 BauONRW. Auf diese Vorschrift wird verwiesen. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Euskirchen, den 14.03.2016

Gez. Dr. Friedl
Bürgermeister