

# **Begründung der Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 110, Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen**

## **zu § 1**

### **Geltungsbereich**

Durch die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird der baulichen Gestaltung und Bedeutung des Stadtbildes angemessen Rechnung getragen. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich am nördlichen Ortsrand in der Stadt Euskirchen. Es grenzen im Norden und Osten der Landschaftsraum und im Süden und Osten vorhandene Baustrukturen an. Das Plangebiet dient der Definition des Ortsrandes und bildet den Auftakt zum anschließenden Landschaftsraum.

Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung wird im Süden von der bestehenden Wohnbebauung im Westen von der Kessenicher Straße, im Norden von dem Gertrudisweg und im Osten von der Nordstraße begrenzt und umfasst in der Gemarkung Euskirchen, in Flur 20 die Flurstücke 250, 251, 256-259, 603, 608, 609, 692, 911-913, 955-961, 965, 1020, 1120, 1121 und in Flur 23 die Flurstücke 52-54, 56, 64, 65 sowie 314.

## **zu § 2**

### **Anwendung**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein städtebaulicher und architektonischer Zusammenhang mit dem Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschossigkeit und der Dachlandschaft, um das vorhandene Ortsbild und seinen Erweiterungsbereichen zu sichern, zu erhalten und angemessen fortzuentwickeln. Gleichzeitig ist dafür Sorge zu tragen, dass ein harmonischer und Maßstäblich angemessener Übergang zum unmittelbar angrenzenden Freiraum gewährleistet wird. Der sensible Bereich der östliche angrenzende Auenbereich der Erft ist zu würdigen.

Diese Satzung soll Einfluss nehmen auf sämtliche bauliche Veränderungen, die nicht durch andere Rechtsvorgaben bereits geregelt sind oder werden. Die Satzung ist bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, bei Neuanlagen sowie der Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten anzuwenden.

## **zu §§ 3 bis 5**

### **Dachformen, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

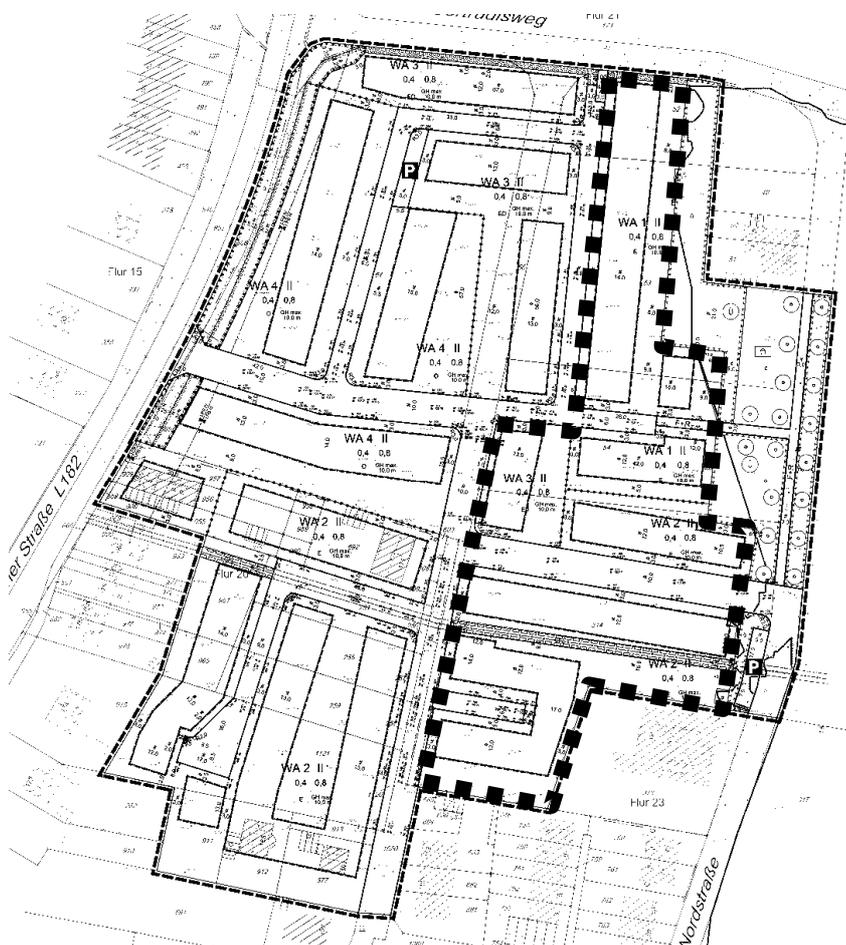
Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Gestaltung der Dachflächen geprägt. Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die

Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung festgesetzt worden. Neben der Dachform ist die Farbgebung von Dächern prägend. Aus diesem Grund werden ein Farbspektrum sowie die Materialität der Dacheindeckung festgesetzt, welche der Grundintention der Planung entsprechen und sich an dem angrenzenden Bestand orientieren.

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen und Anordnung der Dachaufbauten erfolgt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Sie sind daher auch nur bei eingeschossigen Gebäuden und Dachneigungen über 35 Grad und nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird des Weiteren ein Mindestabstand der Dachaufbauten / Dacheinschnitte zu den Außenwänden sowie der horizontale Abstand einzelner Dachaufbauten untereinander festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung und für ein ausgewogenes Siedlungsbild erforderlich. Für den Übergangsbereich in den Landschaftsraum und den Auenbereich der Erft trägt die Festsetzung Sorge, dass sich die Gebäude in Ihrer Höhenentwicklung sowie der Wahrnehmbarkeit der Dachflächen zurücknehmen.



Bebauungsplan Nr. 110

**zu § 6**  
**Sockelhöhe**

Die Regelung der Höhe baulicher Anlagen wird aus städtebaulichen Gründen in Anlehnung an eine optimale Gebäudeausnutzung und der umgebenden Bebauungsstrukturen festgesetzt.

Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf eine Höhe von 0,50 m über mittlerem Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn kanalisationstechnische Gründe oder die Untergrundverhältnisse dies erfordern.

**zu § 7**  
**Drempel**

Analog der Regelung in § 6 dieser Gestaltungssatzung werden Festsetzungen zur Drempelhöhe der Gebäude getroffen. Planerisches Ziel ist wiederum, die Höhenentwicklung zu begrenzen, um das Umfeld zu würdigen.

Drempel sind somit nur bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Der Drempel ist bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Oberkante aufgehende Drempelwand zulässig.

**zu § 8**  
**Einfriedungen**

Einfriedungen der privaten Grundstücke sind ein weiteres wesentliches Gestaltungselement, das im Zusammenhang zum Gebäude sowie des gesamten Quartieres gesehen werden muss, da sie ein Gestaltungselement des öffentlichen Raumes und damit öffentlichkeitswirksam sind. Daher ist die Gestaltung von Einfriedungen im Geltungsbereich dieser Satzung geregelt.

**zu § 9**  
**Eingrünung von Garagen und Carports**

Die Bereiche zwischen Garagen und Carports sind ebenfalls öffentlichkeitswirksam und werden zur Sicherung der städtebaulichen Qualität im Geltungsbereich dieser Satzung geregelt.

**zu § 10**  
**Werbeanlagen**

Werbeanlagen tragen dazu bei auf einen Standort aufmerksam zu machen bzw. stärken die Lage an einem öffentlich einsehbar Bereich. Für die Regelungen von Werbeanlagen im Geltungsbereich dieser Satzung liegen städtebauliche Gründe

vor. Der unmittelbare Bezug zu Wohnnutzungen im Geltungsbereich als auch der Umgebung, die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes sowie die angrenzende Lage zum Landschaftsraum machen diese Regelung erforderlich. Durch die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen wird das Orts- und Landschaftsbild geschützt. Durch eine Häufung von Werbeanlagen werden negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild befürchtet.

#### **zu § 11**

##### **Abgrabungen**

Zur Wahrung eines harmonisch aufeinander abgestimmten Siedlungsbildes am Ortsrand von Euskirchen werden Festsetzungen zur Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Kellerräumen getroffen. Das Verhältnis einer Abgrabung zur jeweiligen Fassadenlänge hat Einfluss auf die wahrgenommene Höhenentwicklung und Masse eines Gebäudes.

Um dieses Verhältnis ausgewogen zu halten sind Abgrabungen zur Belichtung von Räumen unterhalb des ersten Vollgeschosses auf höchstens 30% der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

#### **zu § 12**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Zur Wahrungen der planerischen Intentionen sowie stadtgestalterischer Qualitäten sind die Festsetzungen in den §§ 1-11 getroffen worden.

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

Euskirchen, den 15.3.2016

gez.

Dr. Friedl

Bürgermeister