

Erläuterung der Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Alte Lederfabrik", Stadt Euskirchen, Ortsteil Flamersheim

Der Ortsteil Flamersheim ist gekennzeichnet durch seine dörfliche Struktur und seine randlichen Neubaugebiete. Ein Teil der dörflichen Struktur wird durch die Gebäude der ehemaligen Lederfabrik mit bestimmt. Große Teile des vorhandenen Gebäudebestandes soll dabei erhalten werden.

Die in der Gestaltungssatzung getroffenen baugestalterischen Regelungen sollen die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Die Gestaltungssatzung soll das Baugeschehen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Alte Lederfabrik" für die Neubebauung, die Änderung und die Erweiterungen von Gebäuden sowie für Werbeanlagen, Einfriedungen und Abgrabungen regeln.

§§ 3 bis 5

Dachformen, Dacheindeckung, Dachgauben und Dacheinschnitte

In Anpassung an die Umgebungsstruktur aber auch um Gestaltungsfreiräume für zeitgemäße Architekturformen zu ermöglichen, werden Flachdächer und alle geneigten Dachformen zugelassen. Krüppelwalmdächer werden wegen ihrer ortsuntypischen Dachform ausgeschlossen.

Die zulässigen Dachneigungen bei den geneigten Dachflächen sind bis maximal 45 Grad zulässig und berücksichtigen damit die im Umfeld vorhandene Dachlandschaft.

Im Ortsteil Flamersheim herrschen dunkle Dacheindeckungen mit matter Oberfläche vor. Aus diesem Grund werden die Dacheindeckungen in Farbe und Material eingeschränkt. Eine Vielzahl von Farben würde zu einer städtebaulich unerwünschten Unruhe führen.

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen 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. Sie sind daher auch nur bei eingeschossigen Gebäuden und Dachneigungen über 35 Grad zulässig.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird des Weiteren ein Mindestabstand der Dachaufbauten / Dacheinschnitte zu den Giebelwänden festgesetzt sowie die Vorschrift aufgenommen, dass Dachaufbauten grundsätzlich nur in der ersten Dachgeschossebene, d. h. nicht übereinander, zulässig sind.

§ 6

Erdgeschossfußbodenhöhe

Mit der Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,5 m über Oberkante Erschließungsstraße soll verhindert werden, dass eine zu hohe Sockelzone entsteht die zu einer unproportionierten Gebäudegliederung führt.

§ 7

Drempel

Drempel sind nur bei Gebäuden mit max. einem Vollgeschoss und nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Damit soll eine unproportionierte Gebäudegliederung verhindert werden.

Im gesamten Gebiet sind bis zu zweigeschossige Gebäude zulässig, die einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich Ausnutzung und Wohnvolumen ermöglichen.

§ 8

Einfriedungen

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

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum wird das Ziel verfolgt, die Freibereiche wenigstens zum Teil in den Erlebnisraum des Straßenraumes mit einzubeziehen. Mit der Zulässigkeit von Vorgarteneinfriedungen bis zu 1,0 m über der

Verkehrsfläche soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die Ziele der Planung zu beeinträchtigen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, im Übergang zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (mit Ausnahme des Vorgartenbereichs) und im Bereich der gartenseitigen Terrassen sind sowohl lebende Hecken, offene Einfriedungen (Zäune) sowie geschlossene Einfriedungen (Mauern, Gabionen, Sichtschutzwände) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Mit der zulässigen Einfriedungshöhe wird im Wesentlichen auch das vorhandene Sicherheitsbedürfnis der potentiellen Bauherren berücksichtigt.

§ 9

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden auf Grund der unterschiedlich vorgesehenen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet) nur eingeschränkt zugelassen. Somit sollen gestalterische Störungen des Straßen- und Ortsbildes vermieden werden.

§ 10

Abgrabungen

Durch die Einschränkungen bei Abgrabungen an Gebäuden sollen gestalterische Störungen verringert und Wirkungen in den öffentlichen Straßenraum hinein vermieden werden.

Euskirchen, 6.6.2016

Gez. Dr. Friedl
Bürgermeister