

Begründung zur Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121, Ortsteil Euskirchen.

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

Die Gestaltungssatzung soll das Baugeschehen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121 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 alle geeigneten Dachformen zugelassen. Krüppelwalmdächer werden auf Grund ihrer ortsuntypischen Dachform ausgeschlossen. Flachdächer werden ausgeschlossen, da diese in der näheren Umgebung nicht vorzufinden sind.

Die zulässigen Dachneigungen sind von 15 bis maximal 45 Grad zulässig und berücksichtigen damit zum einen die im Umfeld vorhandene Dachlandschaft und zum anderen die Möglichkeit, alternative, geeignete Dächer zu verwenden.

Im Ortsteil Euskirchen herrschen i.d.R. dunkle Dacheindeckungen mit matter Oberfläche vor. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich allerdings ein kleiner Wohnbereich mit roter Dacheindeckung. Da diese jedoch nicht ortstypisch ist, wird die Dacheindeckung - insbesondere da es sich hier um einen Ortsrand handelt - in Farbe und Material auf das Ortstypische beschränkt. 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.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien, im Sinne des Klimaschutzes, sind Einrichtungen der Solartechnik allgemein zulässig.

Zur Erreichung angemessener Proportionen wird des Weiteren ein Mindestabstand der Dachaufbauten / Dacheinschnitte zu den Giebelwänden festgesetzt sowie die Vorschrift aufgenommen, dass Dachaufbauten grundsätzlich nur in der ersten Dachgeschosebene, d. h. nicht übereinander, zulässig sind.

§ 6

Erdgeschossfußbodenhöhe

Mit der Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,5 m über der interpolierten Bezugshöhe der Baugrundstücke soll verhindert werden, dass die Baukörper ungegliedert zu hoch über die Straßenoberkante ragen.

§ 7

Drempel

Drempel werden über der zweiten Geschossdecke ausgeschlossen, um sehr hohe und unmaßstäbliche Gebäude zu verhindern. 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 Einfriedungen 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.

Geschnittene Hecken aus standortheimischen Gehölzen sind als Einfriedung zum Straßenraum bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, im Übergang zu den öffentlichen 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.

Der Ausschluss von geschlossenen Einfriedungen wie z.B. Mauern, Gabionen entlang der gartenseitigen Grenzen zum Ortsrand bzw. zur privaten Ausgleichsfläche hin, schafft zum Einen einen städtebaulich ansprechenden, offenen Ortsrand und sichert zudem die Durchlässigkeit für Kleintiere.

Der Schutz der bestehenden Baumallee entlang der Josef-Ruhr-Straße ist im Rahmen der Baumaßnahmen sicherzustellen, um keine Schädigungen an den Bäumen hervorzurufen.

Zum Schutz der bestehenden Bäume vor Beschädigungen im Wurzelbereich sind Einfriedungen mit Fundamenten unzulässig. Einfriedungen sind daher nur als offene Einfriedungen durch Zäune sowie Hecken zulässig. Geschlossene Einfriedungen wie z.B. Mauern, Gabionen sind unzulässig, da deren Fundamente in unmittelbarer Nähe zu den Bäumen Schädigungen hervorrufen können.

§ 9

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden auf Grund der allgemeinen Wohnnutzung 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, den 10.01.2017

Gez. Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister