

# **GESTALTUNGSSATZUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 109  
Disternicher Auel**

**der Stadt Euskirchen  
Ortsteil Euskirchen**

# **GESTALTUNGSSATZUNG**

## **der Stadt Euskirchen vom 24.02.2003**

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

Aufgrund folgender gesetzlicher Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung

- § 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 (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW, S 439)

hat der Rat der Stadt Euskirchen in seiner Sitzung vom 13.02.2003 diese Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 109, Ortsteil Euskirchen, erlassen.

### **§ 1**

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109, Ortsteil Euskirchen.

### **§ 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. Die Dachneigung darf nur zwischen 30° und 45° betragen.

### **§ 4**

Dächer dürfen nur mit dunklen Materialien (schwarz, anthrazit, dunkelrot, kupferfarben) gedeckt werden.

### **§ 5**

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

### **§ 6**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind 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 0,80m unterhalb des Firstes liegen. (sh. Anhang Schemaschnitt 1)

Einrichtungen der Solartechnik sind allgemein zulässig.

### § 7

Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf 0,45m über dem mittleren Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten. (sh. Schemaschnitt 2) 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. (sh. Anhang Schemaschnitte 2 u. 3)

### § 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- 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 der 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

Werbeanlagen und Warenautomaten sind in dem reinen Wohngebiet nicht zulässig.

### § 11

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

#### **Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung wird hiermit gemäß § 7 Abs. 4 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO) öffentlich bekannt gemacht.

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung kann nach Ablauf eines Jahres seit der Verkündung der Satzung 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 24.02.2003

Dr. Friedl  
Bürgermeister

## **Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 109  
Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen

Mit den in der Gestaltungssatzung getroffenen baugestalterischen Regelungen über Dachformen und Dachneigungen sowie die Bestimmung der Hauptfirstrichtung der Gebäude soll die Einfügung der Neubebauung in den vorhandenen Bestand ohne gestalterische und funktionale Brüche gewährleistet werden.

Bauliche Anlagen sind Bestandteil der städtebaulichen Ordnung, an der alle teilhaben. Sie beeinflussen Nutzung und Nutzbarkeit der benachbarten Grundstücke. Das durch sie geprägte Straßenbild bestimmt Atmosphäre und Lebensqualität der Umgebung mit.

Ein bestimmender Aspekt für die Außenwirkung eines Baugebietes ist u. a. auch die Dachlandschaft. Sie stellt ein wesentliches städtebauliches Gestaltungselement dar, welches das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes und dessen Wahrnehmung aus der Ferne maßgeblich beeinflusst sowie Straßen- und Platzräume prägt. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen tragen diesem Aspekt Rechnung und bewegen sich im Rahmen der im Plangebiet selbst und dessen Umgebung schon vorhandenen wesentlichen Gestaltungselemente.

Da mit der Festsetzung der Dachneigung auch die Ausbaumöglichkeiten des Dachraumes bestimmt werden, ist diese Regelung bedeutsam für die künftige Nutzung der Gebäude. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird ein zulässiger Rahmen vorgegeben, der es einerseits ermöglicht, eine geschlossene Dachlandschaft herzustellen, andererseits aber auch einen Spielraum für die Verwirklichung konkreter Einzelvorhaben beläßt, wobei dann sowohl funktionale als auch gestalterische Aspekte des einzelnen Bauvorhabens – z. B. in Bezug auf die Größe von Dachgauben – berücksichtigt werden können.

Im weiteren sind zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien Einrichtungen der Solartechnik allgemein zulässig.

Werbeanlagen und Warenautomaten werden aufgrund der geplanten reinen Wohnnutzung ausgeschlossen.

Euskirchen, den 24.02.2003

Dr. Friedl  
Bürgermeister