Gestaltungssatzung
der Stadt Euskirchen vom 08.02.2010
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.7 "Im Mühlenacker", Stadt Euskirchen, Ortsteil Flamersheim

Auf Grund folgender gesetzlicher Vorschriften in der jeweils bei Erlass der Satzung geltenden 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 (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert am 9.5.2000 (GV NW, S. 439)

hat der Rat der Stadt Euskirchen in seiner Sitzung am 24.09.2009 diese Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Mühlenacker", Ortsteil Flamersheim, erlassen.

§ 1

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Mühlenacker", Ortsteil Flamersheim.

§ 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, mit Ausnahme der WA 2 – Fläche, sind für die Hauptgebäude als Dachform nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports und Garagen sind auch Dachneigungen von 0° bis 20° zulässig.

§ 4

Als Dacheindeckung sind zulässig:
Tondachziegel oder Betondachsteine in den RAL-Farbtönen:

- © RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau)
- © RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun)
- © RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz)

Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.

Bei Sonderdachformen (mit Flächen unterschiedlicher Neigung oder auch bei Tonnendächern) und Dachneigungen unter 20° sind ausnahmsweise auch andere Materialien (z.B. Zinkblech) zulässig.

§ 5

Die Gliederung der Dachfläche durch Dachaufbauten ist nur bei Dächern mit mindestens 35° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zu einer Gesamtbreite von 50% der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.
Der einzelne Dachaufbau bzw. -einschnitt darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Der horizontale Abstand einzelner Dachaufbauten untereinander muss mindestens der Höhe der Dachaufbauten entsprechen.
Von den äußeren Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.
Der obere Schnittpunkt der Dachgaube muss mindestens 0,8 m unterhalb des Dachfirstes liegen.

‚giebel (Dachaufbauten in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung ‚rauflinie) sind mit einer Mindestbreite von 2,0 m zulässig.
‚nrichtungen der Solartechnik sind allgemein zulässig.

§ 6

Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf eine Höhe von 0,5 m über mittlerem Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
Ausnahmen sind zulässig, wenn kanalisationstechnische Gründe oder die Untergrundverhältnisse dies erfordern.

§ 7

Drempel sind nur bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
Der Drempel ist bis zu einer Höhe von 0,75 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Oberkante aufgehende Drempelwand, zulässig.

§ 8

Eine Vorgarteneinfriedung (= im Bereich der Hauszugangsseite) ist bis zu einer Höhe von 1,0 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße, zulässig. Es sind Hecken, Holzzäune und Maschendrahtzäune hinter Hecken zulässig. Mauern sind unzulässig.

An Eckgrundstücken sind ausnahmsweise Einfriedungen bis zu 1,8 m Höhe entlang der Straßenbegrenzungslinie – beginnend ab der Vorderfront des Hauses – zulässig. Es sind Hecken, Holzzäune und Maschendrahtzäune hinter Hecken zulässig. Mauern sind unzulässig.

Zum Abschluss der gartenseitigen Grenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m ab Hinterfront des Gebäudes, zulässig. Es sind Hecken, Holzzäune und Maschendrahtzäune zulässig. Mauern sind unzulässig.

Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,5 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend - auch als Mauern - zulässig.

§ 9

Das Anbringen und Ändern von Werbeanlagen bedarf der Genehmigung.
Ihre Größe pro Betriebseinheit ist auf max. 0,5 m² begrenzt.
Werbeanlagen vor der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie sind unzulässig.

§ 10

Abgrabungen zur Belichtung von Räumen unterhalb des ersten Vollgeschosses dürfen höchstens 30 % der entsprechenden Gebäudeseite betragen; zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind sie unzulässig.

§ 11

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

§ 12

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

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 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) de 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 08.02.2010
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl

Begründung zur Gestaltungssatzung
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.7 "Im Mühlenacker",
Stadt Euskirchen, Ortsteil Flamersheim

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden in der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 7 "Im Mühlenacker" Festsetzungen für den Neubau von Gebäuden, für Umbauten und Erweiterungen von Gebäuden sowie für Werbeanlagen, Einfriedigungen und Abgrabungen getroffen.

§§ 3 bis 5
Dachformen, Farbe der Dacheindeckung, Dachgauben und Dacheinschnitte

In Anpassung an die Umgebungsstruktur und um innerhalb des Baugebietes eine gewisse harmonische und homogene Struktur zu erzielen, aber auch Gestaltungsfreiräume zu ermöglichen, werden alle geneigten Dachformen – aber auch Sonderformen - zugelassen.
Krüppelwalmdächer sind wegen ihrer ortsuntypischen Form ausgeschlossen.

Die zulässigen Dachneigungen betragen maximal 45° und ermöglichen somit einen vielfältigen Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bauherren.

Im Ortsteil Flamersheim herrschen dunkelgraue Dacheindeckungen mit matter Oberfläche vor. Aus diesem Grunde wurden die Dacheindeckungen in Farbe und Material eingeschränkt. Eine Vielzahl von Farben würde zu einer im Ortsbild städtebaulich nicht erwünschten Unruhe führen.

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

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind Einrichtungen der Solartechnik allgemein zulässig.

§§ 6 und 7
Sockelhöhe und Drempel

Mit der Festsetzung der maximalen Sockelhöhe (*und der Beschränkung der bei eingeschossiger Bebauung zulässiger Drempel*) soll ein Einfügen der Neubebauung in den vorhandenen Bestand ohne gestalterische Brüche erzielt und eine optisch ungünstige Fassadenproportion vermieden werden.

Gleiches gilt für Drempel, die bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss auf maximal 0,75 m begrenzt sind. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drempel unzulässig.

§ 8
Einfriedungen

Die Begrenzung der privaten Grundstücke zum öffentlichen Raum hin ist prägend für das gesamt Baugebiet. Um einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Raum zu erreichen, werden Festsetzungen zur Höhe und zur Gestaltung von Vorgarteneinfriedungen sowie den restlichen Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie getroffen.

§ 9
Werbeanlagen

Werbeanlagen werden auf Grund der geplanten allgemeinen Wohnnutzung nur eingeschränkt zugelassen. Durch diese Einschränkungen sollen gestalterische Störungen des Orts- und Straßenbildes vermieden werden.

§ 10
Abgrabungen

Durch die Einschränkungen bei Abgrabungen an Gebäuden sollen Störungen durch die dann vergrößerten Fassadenflächen auf die Nachbarbebauung und den öffentlichen Straßenraum vermieden werden.

Euskirchen, den 08.02.2010
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl