

GESTALTUNGSSATZUNG

der Stadt Euskirchen vom 30.6.2015

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12, Ortsteil Flamersheim

Auf Grund folgender gesetzlicher Vorschriften in der jeweils bei Erlass der Satzung geltenden Fassung:

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878),

§ 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein -Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

hat der Rat der Stadt Euskirchen in seiner Sitzung am 23.6.2015 diese Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12, Ortsteil Flamersheim erlassen.

§1

Geltungsbereich

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, Ortsteil Flamersheim.

§2

Anwendung

Die Satzung ist bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, bei Neuanlagen sowie der Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten anzuwenden.

§ 3

Dachform

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude als Dachform Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal 45° zulässig.

Krüppelwalmdächer sind im Geltungsbereich unzulässig.

§ 4

Material und Farbe der Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind zulässig:

Tondachziegel oder Betondachsteine in den RAL-Farbtönen:

- RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (Grautöne)
- RAL 8002-8022, 8024-8028 (Brauntöne)
- RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (Schwarztöne)

Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Außerdem sind Dacheindeckungen aus Zinkblech sowie begrünte Dächer zulässig.

§ 5

Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Die Gliederung der Dachfläche durch Dachaufbauten ist nur bei Dächern mit mindestens 35 Grad Dachneigung zulässig.

Dachaufbauten sind nur in der ersten Dachgeschosebene zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist in ihrer Summe bis zu 50% der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

Der horizontale Abstand einzelner Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,0 m betragen. Von den äußeren Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten bzw. der Dacheinschnitte muss mindestens 0,80 m (Iotrecht gemessen) unterhalb des Dachfirstes liegen.

Zwerchgiebel (Dachaufbauten in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Trauflinie) sind mit einer Mindestbreite von 2,0 m und maximal ein Drittel der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

§ 6

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (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

Drempel sind nur bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Der Drempel ist bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Oberkante aufgehende Drempelwand, zulässig.

§ 8

Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen im Bereich der Erschließungsstraße bis zur Vorderkante Gebäude sind bis zu einer Höhe von 1,0 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen, im Bereich der gartenseitigen Terrassen, sind lebende Hecken, offene Einfriedungen (Zäune) sowie geschlossene Einfriedungen (Mauern, Gabionen, Sichtschutzwände) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind entlang von Verkehrsflächen nur lebende Hecken und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück und zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Entlang der gartenseitigen Grenzen zum Ortsrand hin sind Einfriedungen nur als offene Einfriedungen durch Zäune sowie Hecken zulässig.

Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

§ 9

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nicht oberhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig.

Ihre Größe pro Betriebseinheit ist auf max. 0,50 qm begrenzt.

§10

Abgrabungen

Abgrabungen zur Belichtung von Räumen unterhalb des ersten Vollgeschosses dürfen höchstens 30% der entsprechenden Gebäudeseite betragen.

§ 11

Ordnungswidrigkeit

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.

§ 12

Bekanntmachung der Satzung

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 Anzeigenverfahren 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 30.6.2015

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister

Begründung zur Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12, Ortsteil Flamersheim.

Der Ortsteil Flamersheim ist gekennzeichnet einerseits durch seine dörfliche Struktur, andererseits auf Grund der Bevölkerungszunahme durch randliche Neubaugebiete.

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. 12 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 auf Grund 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.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien, im Sinne des Klimaschutz, sind Einrichtungen der Solartechnik allgemein 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 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 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 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 30.6.2015

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister