

## **Begründung zur Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22, Ortsteil Euskirchen**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche zwischen der Bebauung des ehemaligen Allkaufgeländes an der Jacob-Brücker-Straße und dem nördlichen Ortsrand von Stotzheim. Es wird begrenzt durch die Sonnenstraße im Westen, der Jupiterstraße im Osten, vom Baugebiet Jakob-Brücker-Straße im Norden und Freiflächen im Süden.

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

Im Stadtgebiet Euskirchen 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.

Im Plangebiet wird für die mit „WA 1“ bezeichneten Bereiche eine Dachneigung bis maximal 45° festgesetzt. Diese Festsetzung ist im Übergangsbereich in den Landschaftsraum zur Schaffung eines ausgewogenen Siedlungsbildes erforderlich.

Des Weiteren wird im Plangebiet für die mit „WA 2“ bezeichneten Flächen eine Dachneigung von 0-15° festgesetzt. In diesem Bereich ist Geschosswohnungsbau mit moderner Architektur als Randbebauung zur Jupiter Straße hin geplant. Eine geringe Dachneigung vermindert optisch das Volumen eines Baukörpers.

### **§ 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**

#### **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.

Die Vorgaben gelten nur für den „WA 1“ Bereich, da im Bereich des Geschosswohnungsbaus Regelungen für Einfriedungen nicht erforderlich sind.

## **§ 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 09.04.2019

In Vertretung

Gez.

Johannes Winckler

Erster Beigeordneter