

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0235/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	04.08.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/201
Gestaltungssatzung - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße - hier: Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
02.09.2015	B 4	Anhörung/Empfehlung	
17.09.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung	
23.09.2015	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, aufgrund § 86 Abs. 1 und Abs. 2, Nr. 1 in Verbindung mit § 65 Abs. 1, Nr. 33 bis 36 der Bauordnung NRW in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die als Anlage beigefügte Gestaltungssatzung - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße - zu beschließen. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, aufgrund § 86 Abs. 1 und Abs. 2, Nr. 1 in Verbindung mit § 65 Abs. 1, Nr. 33 bis 36 der Bauordnung NRW in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die als Anlage beigefügte Gestaltungssatzung – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße - zu beschließen. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Rat beschließt aufgrund § 86 Abs. 1 und Abs. 2, Nr. 1 in Verbindung mit § 65 Abs. 1 Nr. 33 bis 36 der Bauordnung NRW in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die als Anlage beigefügte Gestaltungssatzung – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße -. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Erläuterungen:

Gestaltungssatzung - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße -

Ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße - soll für den gleichen Geltungsbereich eine Gestaltungssatzung erlassen werden.

Für den Bereich des geplanten Wohngebietes werden in der Gestaltungssatzung weitere Regelungen formuliert, die dafür Sorge tragen sollen, dass ein angemessener Grad an Einheitlichkeit bei der Gestaltung der Gebäude sowie deren Außenanlagen entsteht. Das Plangebiet wird durch eine Umlegung neu parzelliert werden. Damit ist davon auszugehen, dass es unterschiedliche Bauherren geben wird. Nicht auf die Architektur der Häuser soll Einfluss genommen, sondern die Elemente des Bauens, die für das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung prägend sind, sollen geregelt werden. Gleichzeitig sollen die Regelungen so viel Spielraum lassen, dass die Baufreiheit des Einzelnen gewahrt bleibt.

Die Satzung beschränkt sich daher, vorwiegend auf Größen und Proportionen von Bauteilen. Nur bei der Dacheindeckung und den Einfriedungen sollen bestimmte Materialien vorgegeben werden. Der Dachabschluss und die Einfriedung sind die Bauteile, die geeignet sind der Siedlung - bei aller Individualität der Häuser – eine Gemeinsamkeit zu geben.

Im Folgenden werden die einzelnen Regelungen der Gestaltungssatzung begründet.

Zu § 4 Doppelhäuser und Hausgruppen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind prinzipiell ausreichend, um die Kubatur der Gebäude hinsichtlich einer städtebaulichen Einheit zu bestimmen. Die Spielräume sind jedoch so groß, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Gebäudekubatur unverhältnismäßig voneinander abweichen könnte. Daher wird eine Anpassung der raumrelevanten Bauteile bei den jeweils grenzständigen Gebäuden gefordert.

Zu § 5 Dacheindeckung

Bei den vom Plangebiet umgebenden Siedlungshäusern ist zu erkennen, dass die Farbe der Dächer vorwiegend in unterschiedlichen Grautönen und zu einem sehr geringen Maß in gedeckten Rotbraunfarben gehalten ist. Insbesondere in Kornelimünster finden sich überdurchschnittlich regionaltypische Materialien, was den Ortsteil auch so attraktiv macht. Für die Dächer ist dort der Schiefer oder die antrazitfarbene Tonpfanne tonangehend, wodurch sich matte Graufarben durchgesetzt haben. Die äußerst wenigen Dächer mit einer kräftigen roten Ziegelfarbe wirken in der ansonsten homogenen Farbstruktur als Fremdkörper. Das neue Plangebiet soll sich durch die grauen und matten Farbgebung der Dachhaut einheitlich zeigen.

Zu § 6 Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebel

In der Umgebung des Plangebietes besteht das klassische Siedlungshaus aus ein oder zwei Geschossen mit einem geneigten Dach. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bislang im Umfeld des Plangebietes nur wenig vorzufinden. Die Dachfläche ist prägendes Element für diesen Gebäudetyp. Daher sollen Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel die Dachhaut nicht

gänzlich auflösen und sich an die Proportion des Hauses anpassen. Mit den Größenbegrenzungen wird sichergestellt, dass diese sich dem Dach unterordnen und somit die Dachfläche als Ganzes erkennbar bleibt.

Zu § 7 Geländemodellierungen

Das Gelände im Plangebiet fällt leicht in süd-östliche Richtung ab, so dass keine großen Geländesprünge zu erwarten sind. Erfahrungsgemäß kann es jedoch in Einzelfällen zu ungünstigen Geländebewegungen kommen. Z.B. könnte bei einer Nutzung des Kellergeschosses zur Befahrung für PKW's eine Abgrabung des Vorgartens nicht nur zu Konflikten zwischen Nachbarn führen, sondern vor allem das straßenseitige Erscheinungsbild negativ beeinträchtigt. Durch die Regelungen der Gestaltungssatzung sollen derartige extreme Behandlungen des Geländes vermieden werden.

Zu § 8 Nebenanlagen, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und überdachte Stellplätze

Nebenanlagen aller Art haben eine nicht zu unterschätzende Raumwirkung. Ein unruhiges Erscheinungsbild der untergeordneten Einrichtungen kann dadurch verhindert werden, wenn die Gestaltung sich an das Haupthaus orientiert.

Insbesondere die durch die Mülltrennung erforderlichen Behälter können zu einer Verunstaltung beitragen. Eine Einhausung der Müllbehälter wird meist durch die Bewohner vorgenommen. Durch die Regelungen der Gestaltungssatzung soll dies bei allen Häusern durchgesetzt werden.

Zu § 9 Haus- und Vorgärten

Bei den Regelungen zu den Haus- und Vorgärten wird darauf verwiesen, dass der Großteil der Siedlungsfläche eine durchgrünte Fläche ist. Im Plangebiet sind besonders wertvolle und ursprüngliche Böden vorhanden, dessen Eingriff auf das Minimum beschränkt werden soll, was durch eine gärtnerische Nutzung gegeben ist.

Die Einfriedungen der privaten Flächen können sehr prägend für den öffentlichen Raum sein, insbesondere wenn die Häuser individuell gestaltet werden. Die Gestaltungssatzung schreibt für die Hausgestaltung kein Material vor, so dass von einer unterschiedlichen Gebäudegestaltung auszugehen ist. Die Einfriedung zum öffentlichen Raum hat das Potential trotz der entstehenden Vielfalt der Häuser der Siedlung ein unverwechselbares Gepräge zu geben. Zum ländlichen Bereich der Voreifel gehört die Hecke. Die Hecke kann der Siedlung eine einerseits Identität geben. Durch den sichtbaren Grünanteil wird sich andererseits die Siedlung in den Landschaftsbereich gut einfügen.

Im Plangebiet sind für Einzelhäuser, die von Süden/Westen erschlossen sind, besonders tiefe Vorgärten vorgesehen. Dort wurden ausnahmsweise auch Garagen festgesetzt. Dadurch besteht die Möglichkeit sich im Süden, zur Straße hin, einen abgeschotteten Terrassenplatz einrichten zu können. Diese besondere Situation begründet, dass anstelle von Garagen auch massive Wände als Einfriedung errichtet werden können.

Auf weitergehende Regelungen soll verzichtet werden, um den Bauherren ausreichend große Spielräume für eine individuelle Gestaltung zu lassen.

Für die Gültigkeit einer Gestaltungssatzung ist kein Verfahren analog des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Trotzdem wurden Entwürfe der Gestaltungssatzung bei den Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens vorgestellt. Mit dieser Fassung wird empfohlen die vorgestellten Gestaltungsregelungen als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Gestaltungssatzung einschließlich aller Anlagen