

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 tonangebend, 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.

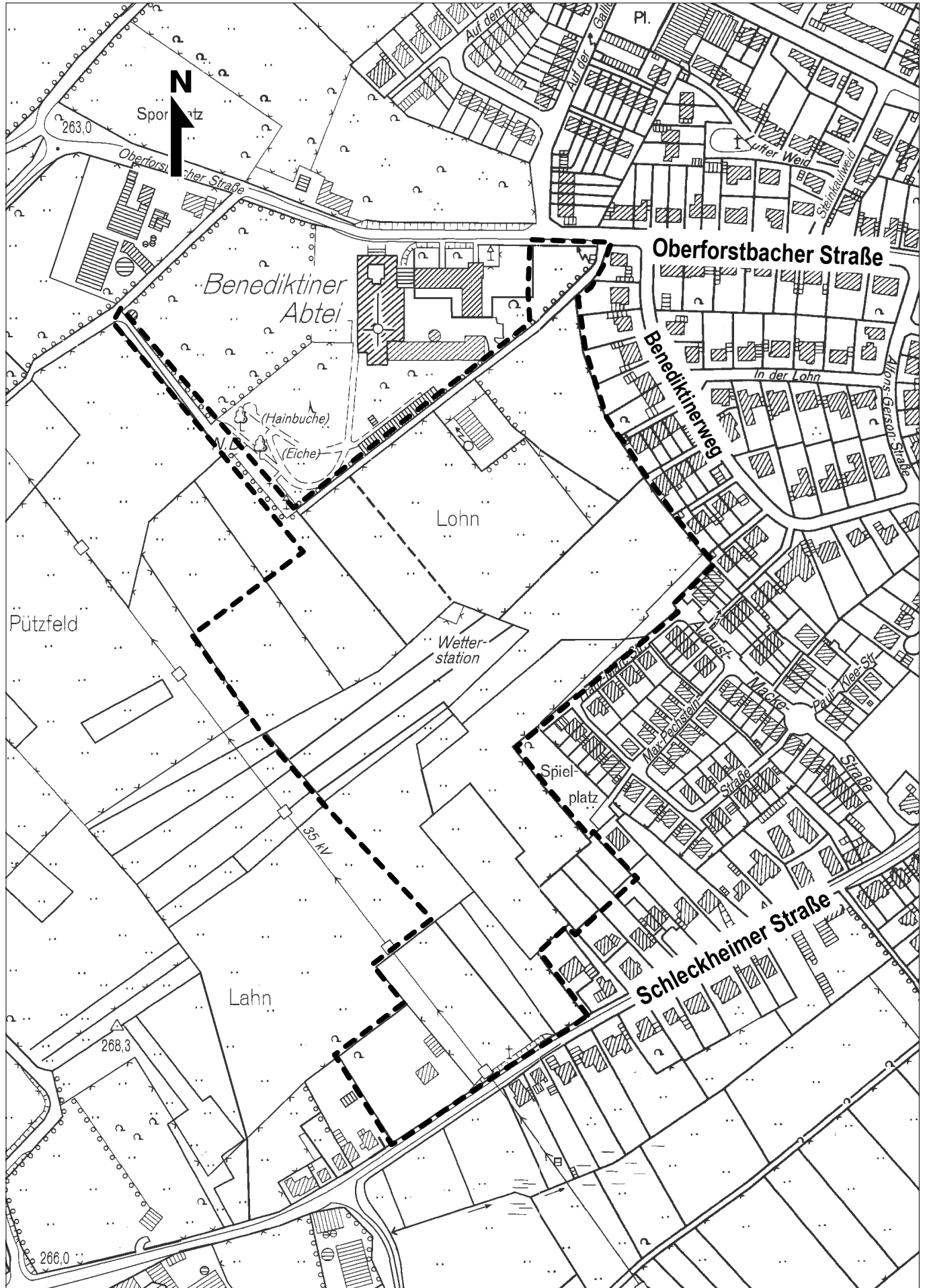
Für die Gültigkeit einer Gestaltungssatzung ist kein Verfahren analog des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Trotzdem wurden Entwürfe der Gestaltungssatzung bei den Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens vorgestellt. Mit dieser Fassung wird empfohlen die vorgestellten Gestaltungsregelungen als Satzung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

Anlage/n:

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

Bebauungsplan Nr. 812

- Kornelimünster-West/ Oberforstbacher Straße



Bebauungsplan Nr. 812

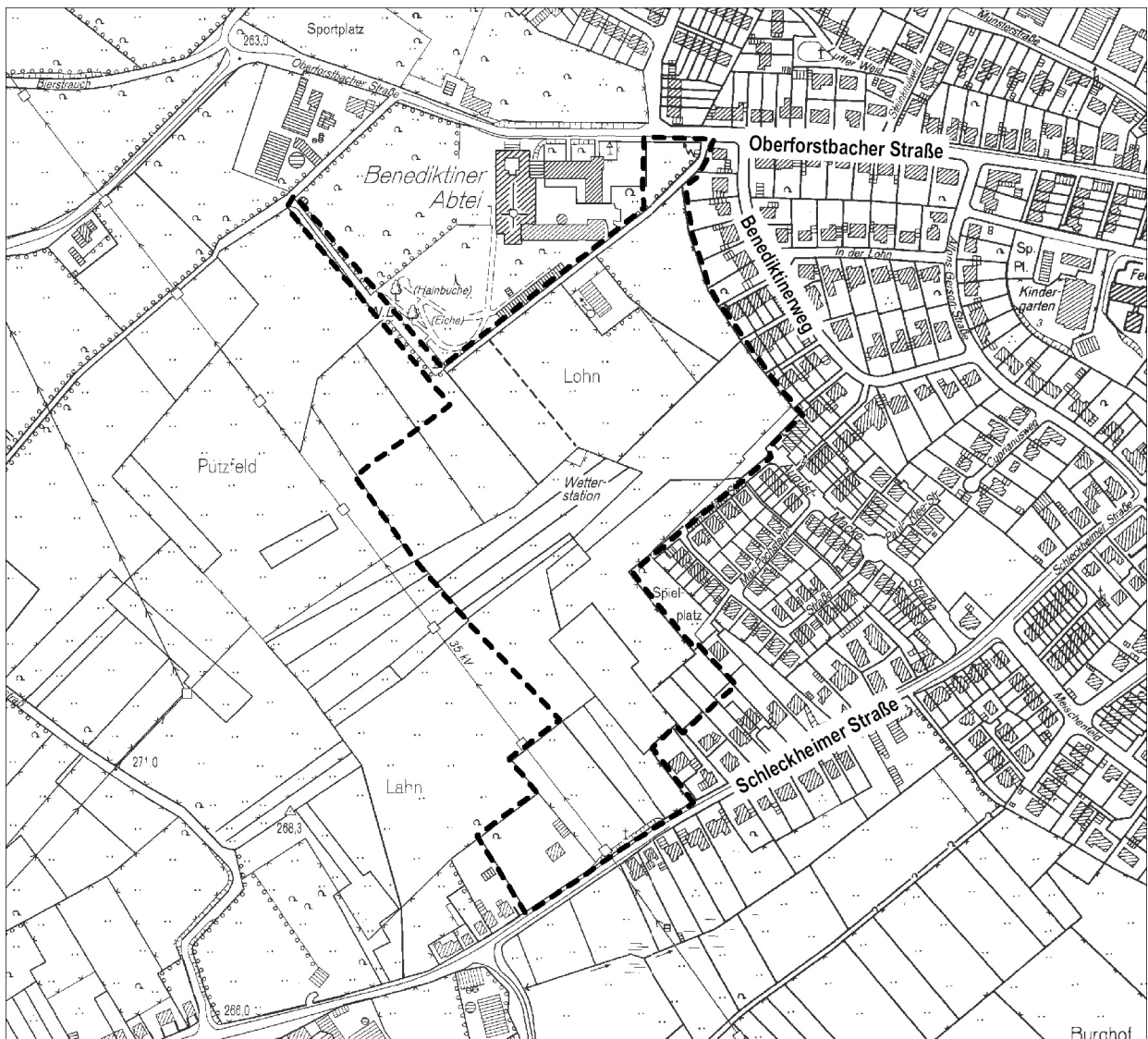
- Kornelimünster-West/ Oberforstbacher Straße



Gestaltungssatzung

- Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße -

für den Bereich zwischen Oberforstbacher Straße und Schleckheimer Straße im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster /Walheim



Lage des Plangebietes

Aufgrund § 86 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 65 Abs. 1 Nr. 33 bis 36 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am diese Satzung beschlossen:

§ 1 **Ziel der Satzung**

Ziel dieser Satzung ist die Sicherung der städtebaulichen Gestaltung innerhalb des Plangebietes. Für ortsbildprägende Elemente der Gebäude sowie deren Außenanlagen werden Regelungen getroffen, die ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleisten sollen. Zugleich werden ausreichend Spielräume für die individuelle Gestaltung durch die einzelnen Bauherren zugelassen.

§ 2 **Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße -.
- (2) Der Plan mit Eintragung des Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1).

§ 3 **Inhalt der Satzung**

Die Satzung regelt die Gestaltung der Gebäude sowie der Außenanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße -.

§ 4 **Doppelhäuser und Hausgruppen**

Für alle Gebäude einer Hausgruppe und für beide Gebäude eines Doppelhauses gilt:

- Sie sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung, Kubatur und gleichen Tiefe des Dachüberstandes auszuführen.
- Sie sind zur Straßenseite in einer Flucht zu errichten, Vor- und Rücksprünge von Gebäudeteilen und untergeordneten Bauteilen sind zulässig.
- Die Materialität und Farbgebung der einzelnen Gebäude einer Hausgruppe ist aufeinander abzustimmen.
- Die Oberkanten von Fenstern, Türen, Sockel und anderen horizontalen Gestaltungselementen sind innerhalb einer Hausgruppe geschossweise in der gleichen Höhe auszuführen.

§ 5 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind ausschließlich in schwarz oder in Grautönen zulässig. Es dürfen keine spiegelnden, glänzenden Materialien verwendet werden.

§ 6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- (1) Für Dachgauben und Dacheinschnitte gilt:
 - Die Gesamtbreite darf bei traufständigen Gebäuden maximal die Hälfte der Gebäudebreite betragen. Bei einer Gebäudebreite über 6 m darf die Breite maximal ein Drittel der traufständigen Gebäudebreite betragen.
 - Es ist ein Mindestabstand von 1,25 m zu den giebelseitigen Gebäudeabschlusswänden einzuhalten.
 - Es ist ein Mindestabstand von 0,50 m sowohl zur Traufe, als auch zum First einzuhalten.
 - Sie dürfen nicht vor die Gebäudeaußenwände vortreten.

- (2) Für Zwerchgiebel gilt:
 - Die Gesamtbreite darf bei traufständigen Gebäuden maximal die Hälfte der Firstlänge eines Gebäudes betragen. Bei einer Gebäudebreite über 6 m darf die Breite maximal ein Drittel der traufständigen Gebäudebreite betragen.
 - Es ist ein Mindestabstand von 1,25 m zu den giebelseitigen Gebäudeabschlüssen einzuhalten.
 - Es ist ein Mindestabstand von 0,50 m zum First einzuhalten.

§ 7 Geländemodellierung

- (1) Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

- (2) Die Höhenunterschiede dürfen im Bereich der Vorgärten zwischen den Grundstücken und gegen die öffentlichen Verkehrsflächen 0,30 m nicht überschreiten.

§ 8 Nebenanlagen, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und überdachte Stellplätze

- (1) Gartenhäuser, Fahrradüberdachungen und andere Nebenanlagen, sowie Garagen, überdachte Stellplätze, die an öffentliche Fläche angrenzen, sind als gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude auszuführen, indem beim Bau die gleichen Materialien, Farben sowie Gestaltungselemente verwendet werden.

- (2) Standorte für Müllbehälter sind mit Hecken oder begrünten Mauern einzufrieden. Müllcontainerboxen sind nur zulässig, wenn diese bezüglich Materialwahl sowie der Farbgestaltung sich an das Hauptgebäude anpassen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind nach Möglichkeit Müllbehälter im Gebäude unterzubringen.

§ 9 Haus- und Vorgärten

- (1) Für Hausgärten sowie Vorgärten, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, gilt:
- Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht mit deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Hausgärten sind die davon zurückliegenden Gartenbereiche.
 - Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Befestigungen und Versiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
 - Bituminöse Decken sind unzulässig.
 - Die Fläche der Vorgärten darf maximal bis zur Hälfte versiegelt werden.
- (2) Für Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gilt:
- Es sind nur Hecken aus Laubgehölz zulässig.
 - In die Hecke kann eine Zaunkonstruktion aus Metall, Drahtgeflecht oder Holz integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.
 - Die Höhe der Einfriedung im Vorgartenbereich darf 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich der Hausgärten darf die Höhe der Einfriedung 2,0 m betragen.
 - Die Hecke kann durch Außenwände von Garagen unterbrochen werden.
 - Sind im Vorgartenbereich Garagen zulässig, ist anstelle einer Hecke massive Einfriedungen in einer Länge zwischen bis 9,0 m und einer Höhe von 2,0 m möglich. Die im Vorgarten auf der Straßenbegrenzungslinie liegenden Wände von Garagen, überdachten Stellplätze und anderen Nebenanlagen sind mit anzurechnen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Unbeschadet der im Bundes- oder Landesrecht getroffenen Regelungen handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 4 die geforderten Anpassung an die benachbarten Gebäude nicht vornimmt;
 2. entgegen § 5 andere Farbtöne, als die zulässigen verwendet;
 3. entgegen § 6 die vorgeschriebenen Gesamtbreiten und Mindestabstände nicht einhält;
 4. entgegen § 7 die angegebene Höhe und Höhenunterschiede überschreitet;
 5. entgegen § 8 (1) die geforderte gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude nicht wahrht; entgegen § 8 (2) die Standorte für Müllbehälter gar nicht oder unzulässig einfriedet;
 6. entgegen § 9 (1) die Haus- und Vorgärten unzulässig versiegelt;
 7. entgegen § 9 (2) eine andere als die zulässigen Einfriedungsarten und -längen ausführt;
- (2) Jede dieser Ordnungswidrigkeiten stellt eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 und (3) BauO NW dar, die mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden kann.

§ 10 In-Kraft-Treten

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

Anlage zur Satzung:

Lageplan mit Eintragung des Geltungsbereiches Gestaltungssatzung

