

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0512/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35013-2013
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	01.08.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Gestaltungssatzung - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - hier: Satzungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:		<b>TOP: __</b>	
Datum	Gremium	Kompetenz	
31.08.2016	B-1	Anhörung/Empfehlung	
01.09.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung	
14.09.2016	Rat	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand 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 – Eilendorfer Straße / Am Tiergarten – 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 – Eilendorfer Straße / Am Tiergarten – 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 – Eilendorfer Straße / Am Tiergarten – zu beschließen. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

### **Erläuterungen:**

Die Stadt Aachen ist bestrebt, die Gestaltungsqualität der Neubaugebiete zu erhöhen. Durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen, Gestaltungssatzungen und bei der Vergabe städtischer Grundstücke soll ein Rahmen vorgegeben werden, der die Grundzüge der Gestaltung individuell in den betreffenden Baugebieten regelt.

Ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 964 –Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - soll eine Gestaltungssatzung erlassen werden, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus Mindestgestaltungsanforderungen für das Neubaugebiet definiert. Der Geltungsbereich der Satzung bezieht sich ausschließlich auf die Flächen, die neu bebaut werden sollen. Die Bestandsbebauung wird von den Regelungen ausgenommen, da hier kein Regelungsbedarf besteht bzw. eine Anwendung auf Bestandsgebäude nicht umsetzbar ist.

Für den Bereich des geplanten Wohngebietes wurden in der Gestaltungssatzung weitere Regelungen formuliert, die dafür Sorge tragen sollen, dass ein angemessener Grad an Einheitlichkeit und Gestaltungsqualität bei der Formung der Gebäude sowie deren Außenanlagen entsteht. Durch die Gestaltungssatzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert und bieten den Grundstücksinteressenten von Anfang an einen Rahmen möglicher Entwicklungsmöglichkeiten und sichern eine Grundqualität auch auf den benachbarten Grundstücken. Die Satzung beschränkt sich auf Vorgaben zur Gebäudekubatur, Farbe der Dacheindeckung, der Gestaltung der Außenanlagen, insbesondere hinsichtlich der Einfriedungen zum öffentlichen Raum und den Umgang mit der Müllunterbringung.

Reihungen von Einzelhäusern als Doppelhäuser oder Hausgruppen sind in einem besonderen Maße gestalterisch voneinander abhängig, weswegen in diesen Fällen eine Angleichung der Gebäudeform, der Materialität und der Farbwahl gefordert werden. Insoweit ist davon auszugehen, dass zwischen den Eigentümern benachbarter Grundstücke eine Gestaltungsabstimmung erfolgen muss.

Auf weitergehende Regelungen soll zugunsten ausreichend großer Spielräume für eine individuelle Gestaltung verzichtet werden.

#### **zu § 4 Doppelhäuser und Hausgruppen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind grundsätzlich ausreichend, um die Kubatur der Gebäude hinsichtlich einer städtebaulichen Einheit zu bestimmen. Bilden mehrere Einzelbauten jedoch eine Einheit, ist eine weiterreichende Bestimmung der Gestaltung angebracht. Durch die weitergehenden Regelungen der Gestaltungssatzung sollen die individuellen Bauvorhaben zu einem gemeinsamen Erscheinungsbild verschmelzen und zu einer Gesamtqualität des gesamten Baugebietes beitragen.

#### **zu § 5 Dacheindeckung**

Die Auswertung aktueller Luftbildaufnahmen ergab eine überwiegende Mehrheit der Dachflächen in anthrazitfarbenen oder verschiedenen Grautönungen. Lediglich einige wenige Gebäude weisen eine rote Dacheindeckungen auf. Das hauptsächlich vorhandene Farbspektrum bildet den Maßstab für die

Dächer der neu zu errichtenden Gebäude. Insbesondere hochglänzende Materialien oder Oberflächen sind wegen der Spiegel- und Blendwirkung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan differenziert in den Baugebieten zwischen Bereichen mit der Verpflichtung von Flachdächern und Gebieten mit der Festsetzung von Satteldächern. Flachdächer sind besonders für eine Dachbegrünung geeignet. Aufgrund der klimatischen und ökologischen Vorteile werden Dachbegrünungen begrüßt und sind grundsätzlich als Ausnahme von den Farbfestlegungen zulässig. Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer sind von der farblichen Vorgabe ausgeschlossen, da die Dachfarbe -bei derart geringen Dachneigungen- für den Betrachter aufgrund des kaum geneigten Geländes nicht mehr wahrnehmbar ist.

#### **zu § 6 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel**

Die Begrenzung der Dachaufbauten dient einer grundsätzlichen Qualitätssicherung der Gebäude. Die Dachaufbauten und -einschnitte sollen ein maximales Maß nicht überschreiten, um eine Unterordnung der Bauteile in der Dachfläche sicherzustellen und eine stimmige Proportionierung zu erreichen.

#### **zu § 7 Geländemodellierungen**

Das Plangebiet ist topographisch kaum bewegt, so dass Grundstücksanschüttungen in einem größeren Maßstab nicht zu erwarten sind. Durch die Definition der Stützmauerhöhen wird gesichert, dass sich für die hangseitigen Unterlieger eine optisch verträgliche Lösung darstellt. Gleiches gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hier wird ein möglichst einheitliches, gleichmäßiges Höhenniveau, nach Möglichkeit dem Verlauf der natürlichen Topographie folgend, angestrebt.

#### **zu § 8 Nebenanlagen, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und überdachte Stellplätze**

Nebenanlagen aller Art haben einen erheblichen Anteil an der Raumwirkung einer Wohnsiedlung. Durch eine Anpassung der Gestaltung an das Wohngebäude wird eine Einheitlichkeit erreicht, die zu Beruhigung der Gesamtgestaltung führt.

#### **zu § 9 Haus- und Vorgärten**

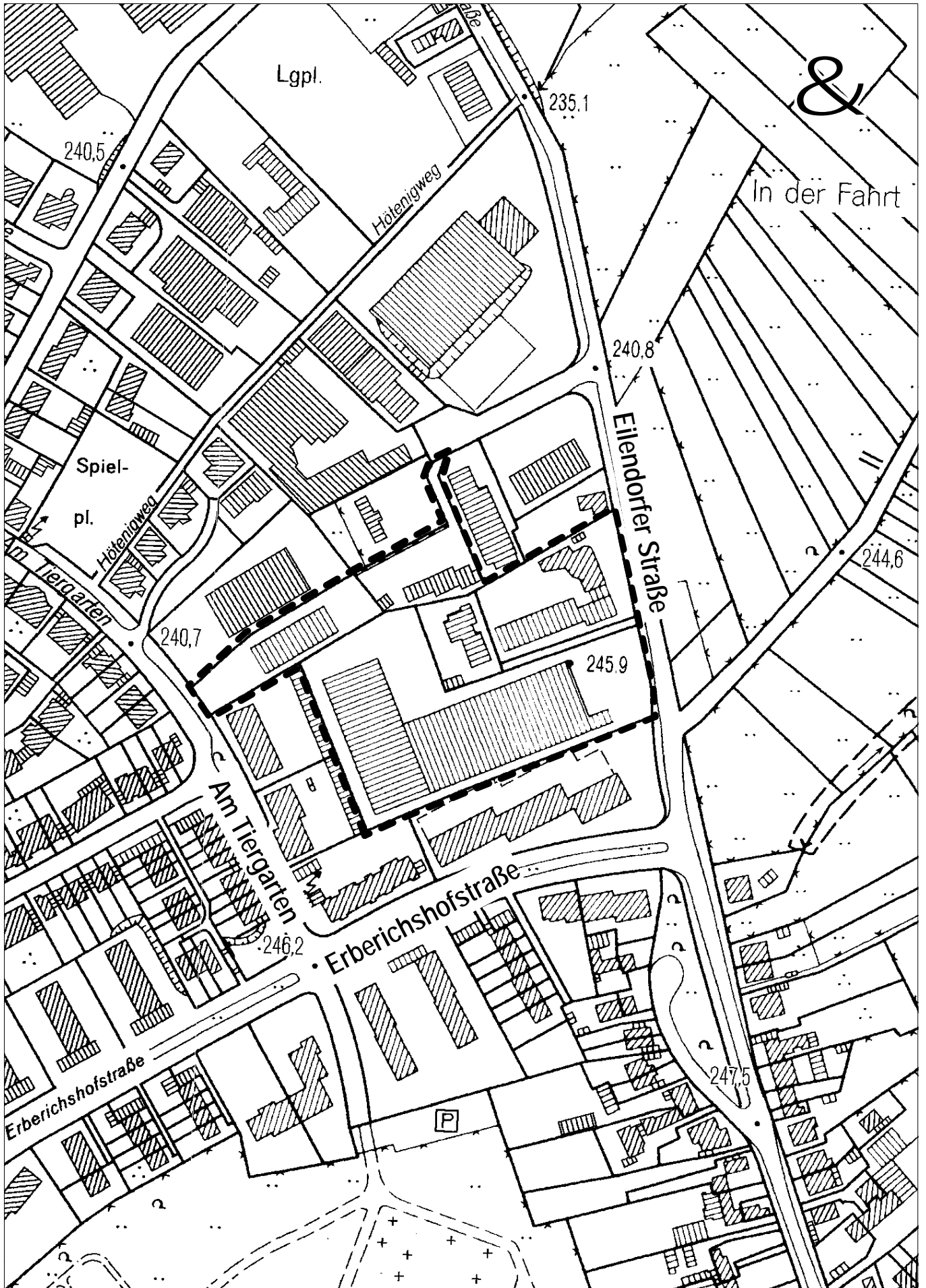
Aus gestalterischen Gründen sollen die Vorgärten als solche angelegt und dauerhaft erhalten werden. Die Sicherung der Vorgärten als gärtnerisch gestaltete Flächen ist mit einem weitgehenden Versiegelungsverbot verbunden. Damit soll verhindert werden, dass sich in der Siedlung sukzessive eine Versiegelung und eine Nutzung für Stellplätze einstellt.

Die Einfriedungen der Grundstücke entfalten eine räumlich gestalterische Wirkung und sollen einheitlich geregelt werden. Die Palette der im Handel angebotenen Zaunelemente ist immens gewachsen. Die Vielfalt an Materialien und Farben behindert ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild und soll aus diesen Gründen begrenzt werden.

#### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Gestaltungssatzung und Anlagen (1-3)

# Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße/ Am Tiergarten



# Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße/ Am Tiergarten



# Gestaltungssatzung - Eilendorfer Straße/Am Tiergarten -

im Stadtbezirk Aachen-Brand  
für den Bereich zwischen Eilendorfer Straße, Erberichshofstraße und ‚Am Tiergarten‘



Lage des Geltungsbereiches

# **Gestaltungssatzung „Eilendorfer Straße / Am Tiergarten“**

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. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten -.
- (2) Der Plan mit Eintragung des Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1).

## **§ 3**

### **Inhalt der Satzung**

- (1) Die Satzung regelt die Gestaltung der Gebäude sowie der Außenanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten -.

## **§ 4**

### **Doppelhäuser und Hausgruppen**

- (1) Für alle Gebäude einer Hausgruppe und für beide Gebäude eines Doppelhauses gilt:
  - Alle Gebäude sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung, Kubatur und gleichen Tiefe des Dachüberstandes auszuführen.
  - Alle Gebäude 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**

- (1) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung  $\geq 15^\circ$  sind Dacheindeckungen ausschließlich in Schwarz- oder in Grautönen zulässig. Es dürfen keine spiegelnden, glänzenden Materialien verwendet werden. Eine Ausnahme bilden begrünte Dächer, diese Dächer sind –aufgrund der vielfältigen ökologischen Vorteile- von den Regelungen zur Farbigkeit befreit.

## **§ 6**

### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

- (1) Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:
  - Die Gesamtbreite darf bei traufständigen Gebäuden maximal die Hälfte der Firstlänge eines Gebäudes betragen. Bei einer Gebäudebreite über 6,00 m darf die Breite maximal ein Drittel der traufständigen Gebäudebreite betragen.
  - Es ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den giebelständigen Gebäudeabschlusswänden einzuhalten.
  - Es ist ein Mindestabstand von 0,50 m sowohl zur Traufe, als auch zum First einzuhalten.
- (2) Für Zwerchgiebel gilt:
  - Die Gesamtbreite darf bei traufständigen Gebäuden maximal die Hälfte der Firstlänge eines Gebäudes betragen. Bei einer Gebäudebreite über 6,00 m darf die Breite maximal ein Drittel der traufständigen Gebäudebreite betragen.
  - Es ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den giebelseitigen Gebäudeabschlüssen einzuhalten.
  - Es ist ein Mindestabstand von 0,50 m zum First einzuhalten.
- (3) Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind ausschließlich mit Flachdach und einem in gleicher Richtung zum Hauptdach geneigten Pultdach zulässig.

## **§ 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**

### **Nebengebäude und Nebenanlagen**

- (1) Gartenhäuser, Fahrradüberdachungen, Garagen, überdachte Stellplätze und andere Nebenanlagen, die an die 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 sich diese bezüglich Materialwahl sowie der Farbgestaltung dem Hauptgebäude anpassen. . Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind Müllbehälter nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen.

## § 9

### Haus- und Vorgärten

- (1) Hausgärten sowie Vorgärten, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, 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. Als Vorgärten gelten die in der Anlage 2 dargestellten Flächen.
- (2) Für Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gilt:
- Eine Höhe von 1,20 darf nicht überschritten werden.
  - Kunststoff und Beton sind nicht zulässig.
  - Maschendraht- und Stabgitterzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
  - Für Hecken ist ausschließlich Laubgehölz zu verwenden.
  - Holzzäune und Holzelementzäune sind nur in naturbelassener Farbgebung sowie in Grautönen zulässig.
  - Einfriedungen aus Mauerwerk sind hinsichtlich der Oberflächengestaltung und der Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- (3) In den mit Punktlinie gekennzeichneten Bereichen der Anlage 3 sind Einfriedungen jeglicher Art an der Grenze des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Einfriedungen jeglicher Art sind in den gekennzeichneten Bereichen mit einem lichten Abstandsmaß von mind. 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzulegen.

## § 10

### Ordnungswidrigkeiten

- (1) Unbeschadet der im Bundes- oder Landesrecht getroffenen Regelungen handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 5 (1) die geforderten Anpassung an die benachbarten Gebäude nicht vornimmt;
  2. entgegen § 4 (1) andere Farbtöne, als die zulässigen verwendet;
  3. entgegen § 6 (1) und (2) die vorgeschriebenen Gesamtbreiten und Mindestabstände nicht einhält;
  - entgegen § 6 (3) eine andere Dachform der Dachaufbauten ausführt.
  4. entgegen § 7 (1) die angegebene Höhe und Höhenunterschiede überschreitet;
  5. entgegen § 8 (1) die geforderte gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude nicht wahrt;
  6. entgegen § 9 (1) die Haus- und Vorgärten unzulässig versiegelt;  
entgegen § 9 (2) und (3) eine andere als die zulässigen Einfriedungshöhen und –arten 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.

**§ 11**  
**In-Kraft-Treten**

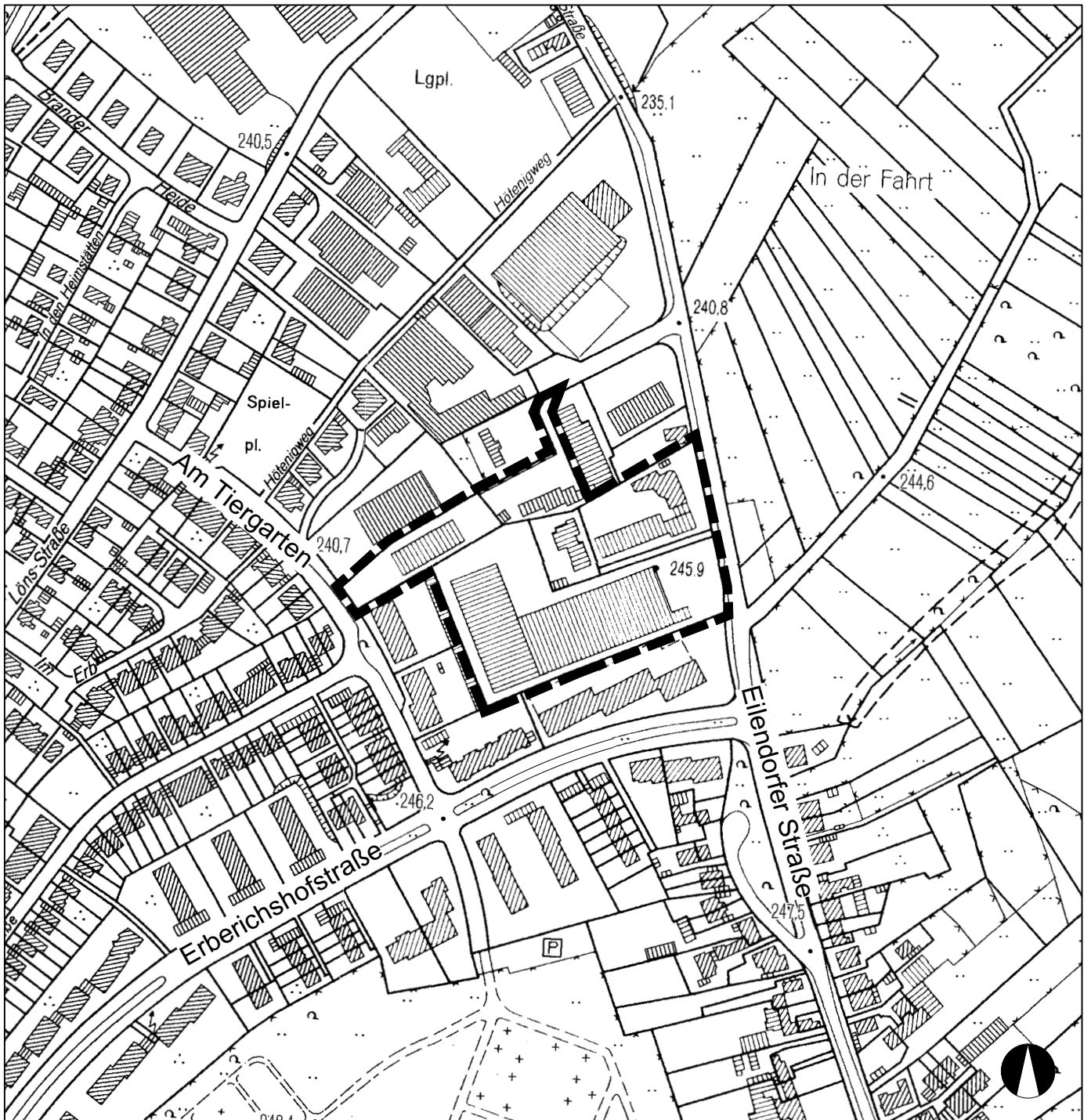
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen zur Satzung:

Anlage 1 – Auszug aus der deutschen Grundkarte mit Eintragung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung

Anlage 2 – Lageplan ‚Vorgartenbereiche‘

Anlage 3 – Lageplan ‚Bereiche unzulässiger Einfriedungen‘



Fachbereich Stadtentwicklung  
und Verkehrsanlagen

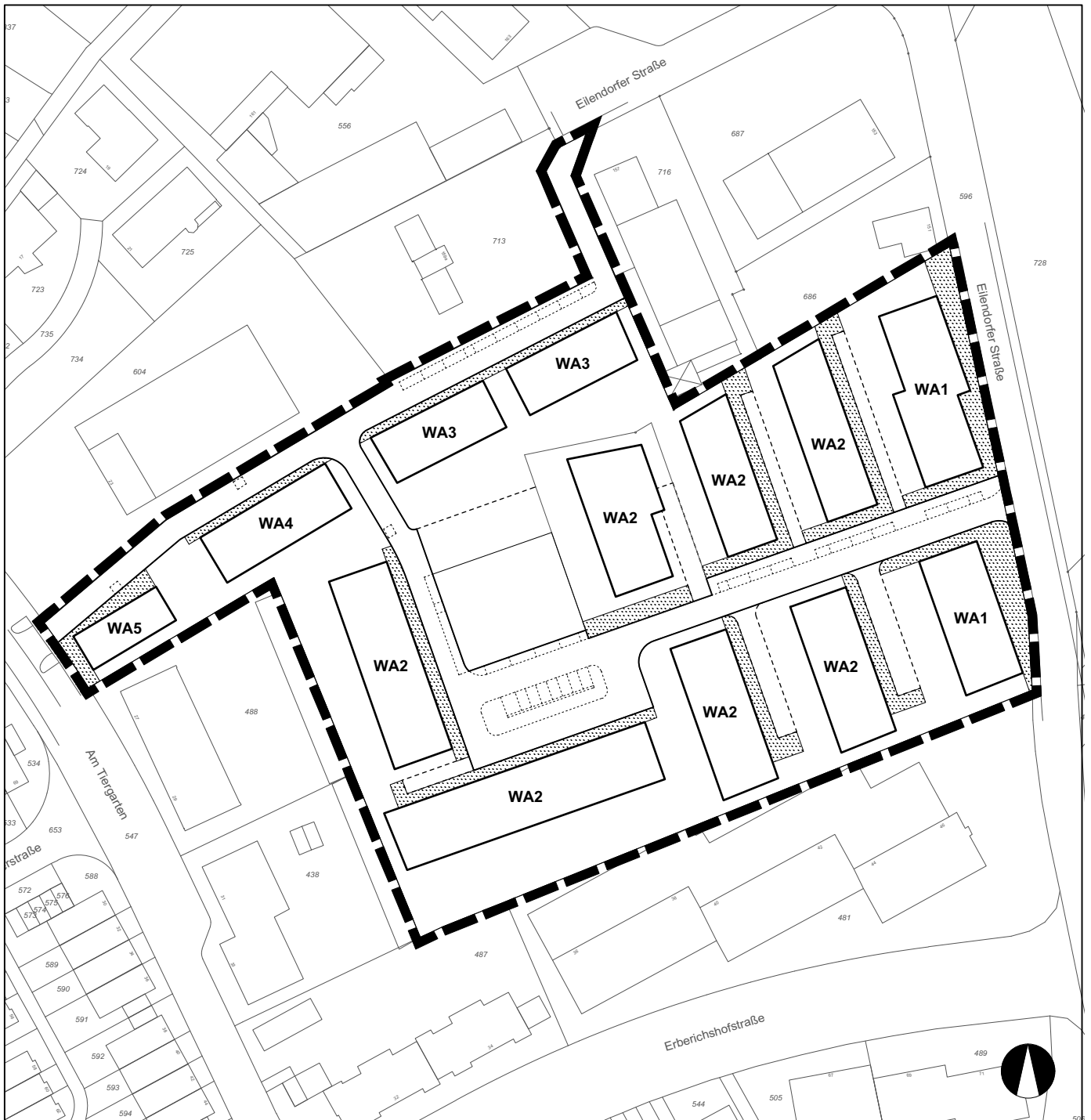
stadt aachen






Anlage 1  
zur Gestaltungssatzung  
zum Bebauungsplan Nr. 964  
-Eilendorfer Straße / Am Tiergarten-  
'Abgrenzung Geltungsbereich'

ohne Maßstab

03. August 2015  
RAUMPLAN AACHEN



**ZEICHENERKLÄRUNG**

-  überbaubare Flächen  
(für Hauptbaukörper)
-  Vorgartenbereich
-  Räumlicher Geltungsbereich  
der Gestaltungssatzung

Fachbereich Stadtentwicklung  
und Verkehrsanlagen

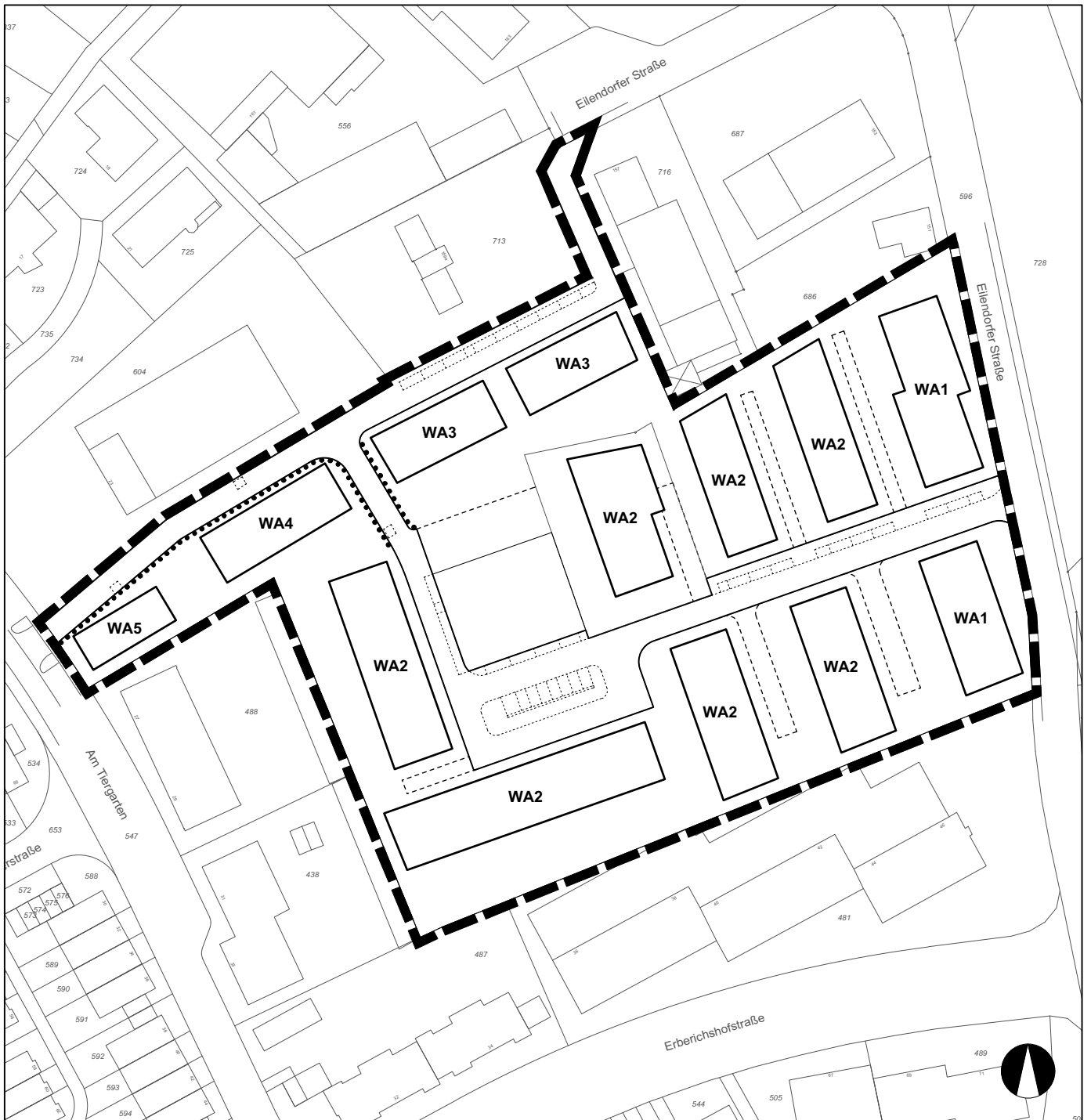


**Anlage 2**  
zur Gestaltungssatzung  
zum Bebauungsplan Nr. 964  
-Eilendorfer Straße / Am Tiergarten-




**'Vorgartenbereiche'**

ohne Maßstab


07. März 2016  
RAUMPLAN AACHEN



**ZEICHENERKLÄRUNG**

-  überbaubare Flächen  
(für Hauptbaukörper)
-  Hecken und sonstige Ab-  
grenzungen nur in einem  
Abstand von 50 cm zur  
Verkehrsfläche zulässig
-  Räumlicher Geltungsbereich  
der Gestaltungssatzung

Fachbereich Stadtentwicklung  
und Verkehrsanlagen



**Anlage 3**  
zur Gestaltungssatzung  
zum Bebauungsplan Nr. 964  
-Eilendorfer Straße / Am Tiergarten-  
'Bereiche unzulässiger Einfriedungen'

ohne Maßstab

07. März 2016  
RAUMPLAN AACHEN