

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister
Az: II/61-Hö

Datum: 06.09.2011

Vorlage, DS-Nr. 2011/712

öffentlich
nichtöffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	TOP	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2011	8			
Rat					

Betreff: Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan O 189, Stadtteile Troisdorf-Oberlar und -West, Bereich zwischen Auelblick, Gesamtschule Troisdorf, Moselstraße und Willy-Brandt-Ring
hier: Satzungsbeschluss gem. § 86 BauO NW

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt die als Anlage beigefügten örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zum Bebauungsplan O 189, Stadtteile Troisdorf-Oberlar und -West, Bereich zwischen Auelblick, Gesamtschule Troisdorf, Moselstraße und Willy-Brandt-Ring als Satzung (§ 86 BauO NW). Der Rat beschließt ferner die Begründung dieser Gestaltungsvorschriften.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Haushaltsjahr: 2011
Sachkonto/Investitionsnummer: -
Kostenstelle/Kostenträger: -
Gesamtansatz: 0,00 €
Verbraucht: 0,00 €
Noch verfügbar: 0,00 €
Bedarf der Maßnahme: 0,00 €
Erträge: 0,00 €
Jährliche Folgekosten: 0,00 €
Bemerkung:

Sachdarstellung:

Dem Bebauungsplan O 189 sollen örtliche Bauvorschriften beigegeben werden, durch die ein einheitliches Erscheinungsbild einiger wesentlicher äußerer Gestaltungsmerkmale geregelt werden soll. Dabei wurden die Bestandteile des äußeren Erscheinungsbildes in die Gestaltungssatzung aufgenommen, die dazu geeignet sind, den Charakter des zusammenhängenden Neubaugebietes negativ zu beeinflussen; dies sind insbesondere diejenigen Merkmale baulicher Anlagen, die zum öffentlichen Raum hin gewandt sind.

Die Vorgaben der Satzung umfassen dazu Regelungen zu

- der Dachform und Farbe der Dacheindeckung
- Dachaufbauten
- Werbeanlagen
- Einfriedungen
- Abstimmung von Doppelhäusern.

Die Regelungen zu Dachaufbauten sollen eine unharmonische Dachlandschaft verhindern und so zu einer einheitlichen Bebauung beitragen, die langfristig die Qualität der Bebauung in diesem Bereich sichern soll.

Zur Verfahrenserleichterung soll die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften isoliert vom Bebauungsplanverfahren nach § 86 der Bauordnung NW als Satzung beschlossen werden.

S A T Z U N G

der Stadt Troisdorf vom 06.12.2011 über die
örtlichen Bauvorschriften(Gestaltungsvorschriften) für den Geltungsbereich zum

Bebauungsplan O 189

Stadtteile Troisdorf-Oberlar und -West, Bereich zwischen Auelblick, Gesamtschule
Troisdorf, Moselstraße und Willy-Brandt-Ring

Aufgrund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 06.12.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den vorstehend bezeichneten Bebauungsplan. In der beigefügten Karte ist der Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1:1.000 durch eine unterbrochene schwarze Linie abgegrenzt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der BauO NW in der vorstehenden Fassung einer Genehmigung oder Anzeige bedürfen sowie genehmigungsfreie Vorhaben, soweit die Satzung an diese Vorhaben besondere Anforderungen stellt.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

1. DACHFORM

Ist im Bebauungsplan Satteldach (SD) festgesetzt, so ist nur die Form des ortstypischen Satteldachs ohne Abwalmung zulässig.

2. DACHGAUBEN UND ZWERCHGIEBEL

- (1) Die Breite der Ansichtsfläche von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf allein oder in der Summe ein Verhältnis zur Dachlänge von maximal 0,5 (gemessen ohne Dachüberstände) betragen.
- (2) Dachaufbauten müssen untereinander und zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,20 m einhalten.
- (3) Die Errichtung von Dachaufbauten in einer zweiten Dachgeschoßebene (gestaffelte Dachgauben) ist unzulässig.
- (4) Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,00 m unterhalb des Hauptdachfirstes, gemessen vom höchsten Punkt der sichtbaren Frontfläche, zulässig. Dachgauben dürfen eine Baukörperhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Baukörperhöhe bemisst sich von der Schnittlinie mit der Hauptdachhaut bis zur mittleren Höhe der sichtbaren Frontfläche der Dachgaube.
- (5) Die Errichtung von Terrassen auf Dachgauben oder Zwerchgiebel ist nicht zulässig.

3. DACHDECKUNG

- (1) Als Dachdeckung sind dunkle Dacheindeckungen in Anlehnung an folgende Farbmuster gemäß RAL-Farbenübersicht RAL-K zulässig:

anthrazit entsprechend den Vergleichsfarben
RAL 7016, 7021
schwarz entsprechend den Vergleichsfarben
RAL 8022, 9004, 9011

grau entsprechend den Vergleichsfarben
RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7012, 7015, 7024, 7036, 7037, 7039,
7040, 7042, 7043, 7045, 7046
braun entsprechend den Vergleichsfarben
RAL 8002, 8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016,
8017, 8019, 8024, 8025

- (2) Technische Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zur Erzeugung von Elektrizität oder zur Erzeugung von Wärme sind dann zulässig, wenn sie im gleichen Winkel wie die Dachfläche befestigt werden und der Abstand zwischen Dachhaut und Solarpaneel nicht mehr als 0,20m beträgt.

4. WERBEANLAGEN

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoß zulässig. Je 10 m Gebäudefrontlänge ist eine maximale Größe von 1 m² zulässig.
- (2) Werden freistehende Werbeanlagen auf den Wohnbaugrundstücken errichtet, so darf deren Höhe 2,0 m nicht überschreiten.

5. EINFRIEDUNGEN

- (1) Im Bereich der Vorgärten - definiert als Fläche zwischen der Gebäudewand und der Verkehrsfläche auf der Seite des Hauseingangs - sind zur öffentlichen Verkehrsfläche aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- (2) Im Bereich der Wohngärten sind an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
- (3) Im Bereich der Wohngärten können an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80m zugelassen werden, wenn die Einfriedung mindestens 0,50 m von der Grenze zurücktritt und zwischen der Einfriedung und der öffentlichen Verkehrsfläche eine lebende Hecke oder eine Berankung der Einfriedung gepflanzt wird.

6. DOPPELHAUSHÄLFTEN

Doppelhaushälften sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Trauf- und Firsthöhen, sowie das Material und die Farbe der Fassaden und Dacheindeckungen müssen aufeinander abgestimmt sein.

§ 4 Ahndung von Verstößen

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gem. § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis 50.000,- € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Vorstehende Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist vorher gegenüber der Stadt gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

B E G R Ü N D U N G

zu den örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Geltungsbereich
zum

Bebauungsplan O 189

Stadtteile Troisdorf-Oberlar und -West, Bereich zwischen Auelblick, Gesamtschule Troisdorf, Moselstraße und Willy-Brandt-Ring

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes O 189. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt daher analog zum Bebauungsplan O 189. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine ca. 8,5 ha. große Fläche an den westlichen Ortsränder der Stadtteile Oberlar und Troisdorf-West.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft südlich der Turnhalle Auelblick, entlang des Fußweges, der in Verlängerung der Bahnstraße bis zur Dreifachturnhalle verläuft. Östlich wird das Plangebiet durch die Gesamtschule und den Schneewittchenweg begrenzt. Im Süden bildet die Moselstraße, im Westen der Willy-Brandt-Ring die Grenze des Plangebietes.

Der größte Teil des Plangebietes ist unbebaut. An der Moselstraße befinden sich zwei Wohngebäude.

2. Ziel und Zweck der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild einiger wesentlicher äußerer Gestaltungsmerkmale geregelt werden soll. Die Gestaltung der Neubauvorhaben soll sich dabei in das Ortsbild dieses Bereiches von Troisdorf-West einfügen, ohne dabei die gestalterischen Freiheiten der Bauherren zu weit einzuschränken. Im Vordergrund steht dabei die Regelung einer einheitlichen Dachlandschaft sowie die Regelung der Einfriedungen, beides Gestaltungsmerkmale, die vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind.

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hat zum Ziel, störende Wirkungen auf das Ortsbild durch eine unausgewogene Ausgestaltung von Bauvorhaben zu vermeiden.

3. Begründung der einzelnen Regelungen

3.1 Dachform

Im Bebauungsplan sind Zeltdächer und Satteldächer zulässig. Da die Umgebungsbebauung beinahe ausschließlich Satteldächer aufweist, die allesamt in der ursprünglichen und ortstypischen Form, ohne Abwalmung, ausgeführt sind, soll diese Form des Daches bei der Neubebauung fortgeführt werden. Durch die Regelung soll eine einheitliche Dachlandschaft erreicht werden, die neben den Regelungen zu den Gebäudehöhen im Bebauungsplan wesentlich zu einem harmonischen Charakter der Bebauung beiträgt.

3.2 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind dazu geeignet, den Charakter eines Baugebietes wesentlich zu verändern. Dies betrifft insbesondere jene Dachaufbauten, die aufgrund ihrer Größe und der Proportion zum Dach des Gebäudes den Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschoßes besitzen. Solche Dachaufbauten laufen dem Ziel der Festsetzung von Trauf- und Firshöhen im Bebauungsplan entgegen. Durch die Regelung der Breite im Verhältnis zur Dachlänge wird gewährleistet, dass der Dachaufbau dem Dach gegenüber untergeordnet bleibt. Gleichwohl wird mit einem Faktor von 0,5 im Verhältnis zur Dachlänge dem Interesse vieler Bauherren an einer Nutzung des Dachgeschoßes und somit letztendlich einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch eine höhere bauliche Dichte entgegengekommen.

Gestaffelte Dachgauben und solche Gauben, die über eine besonders große Höhe verfügen, fügen sich gestalterisch nicht in die beabsichtigte Aufteilung der Gebäude von zwei Vollgeschoßen und anschließender Dachfläche ein. Sie werden daher durch die örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen.

Dachterrassen auf Dachgauben oder Zwerchgiebeln besitzen ebenfalls den Charakter einen zusätzlichen Geschoßes und sind daher nicht zulässig.

3.3 Dachdeckung

Durch eine Regelung der Farbe der Dachdeckung soll sich das Neubaugebiet in das vorhandene Ortsbild einfügen und eine Einheit bilden. Die Regelung dient auch dazu, eine klare Abgrenzung zu dem nahgelegenen Denkmalbereich der roten Kolonie zu bilden, deren wesentliches Merkmal die rote Dacheindeckung ist.

Durch die Regelung zum Winkel von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und deren Abstand zum Dach sollen aufgeständerte Solarmodule, die quer zur Firstrichtung angebracht sind, verhindert werden. Aufgeständerte Solarpaneele würden einen Fremdkörper in der Dachlandschaft bilden.

3.4 Werbeanlagen

Durch die Begrenzung der Fläche von Werbeanlage in Abhängigkeit von der Straßenfrontlänge soll der Charakter des Allgemeinen Wohngebiets unterstützt werden. Da im Allgemeinen Wohngebiet gewerbliche Nutzungen durch freie Berufe zulässig sind, wird davon ausgegangen, dass der Wunsch nach Werbung an der Stätte der Leistung eintreten wird. Werbung kann in Form von freistehenden Anlagen oder als Plakat oder Tafel an der Hauswand aufgrund ihrer Farbgebung und ihrem Ziel des „Auffallens“ eine Zäsur in der Fassadengestaltung oder Grundstückseinfriedung darstellen, wenn sie überproportional groß ist. Die Größe wird daher auf die Größe üblicher Tafeln begrenzt, die auf freie Berufe wie Architekten, Notare o.ä, hinweisen.

3.5 Einfriedungen

Die Regelungen zur Form und Höhe der Einfriedungen beschränken sich auf den Bereich der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, da sie hier von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden. Entlang der Verkehrswege soll ein schluchtartiger Eindruck durch hohe und massive Einfriedungen entlang der straßenbegleitenden Fußwege vermieden werden, die nicht dem gewünschten Bild einer aufgelockerten Bebauung entsprechen.

Einfriedungen in Vorgärten werden auf eine Höhe von 1,20 begrenzt. Im Bereich der Wohngärten ist das Bedürfnis nach Privatsphäre und dem Schutz vor Einblicken höher. Im Regelfall wird die Höhe der Einfriedungen hier auch auf 1,20m begrenzt, um eine einheitliche Höhe zu den Einfriedungen der Vorgärten zu erreichen. Um einen Kompromiss zwischen dem Interesse nach einer höheren Einfriedung im Wohngartenbereich sowie den gestalterischen Interessen des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen, werden durch die Gestaltungssatzung Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zugelassen, wenn zwischen der Verkehrsfläche und dem Sichtschutz eine Hecke oder eine Berankung gepflanzt wird. Sowohl eine Hecke, als auch eine Berankung sind besser dazu geeignet, den Charakter einer aufgelockerten Bebauung zu unterstützen. Damit ausreichend Platz für den Pflanzstreifen verbleibt, ist die Einfriedungen mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden für die Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken keine Regelungen getroffen.

3.6 Doppelhaushälften

Um eine gestalterische Einheit zu erreichen, wird für Doppelhaushälften eine Regelung aufgenommen, die eine Abstimmung der wesentlichen gestalterischen Merkmale von zwei aneinandergrenzenden Doppelhaushälften fordert.

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter