

Neufassung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Alpen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ulrichstraße – Huf“

Aufgrund des § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685), jeweils in den zur Zeit gültigen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Alpen in seiner Sitzung am xx.xx.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ulrichstraße-Huf“, wie er sich aus der als Anlage beigefügten Karte ergibt.

Sie gilt nicht für das Gebäude der Katholischen Kirche, das unter Denkmalschutz steht.

§ 2 Dächer

Bereich A:

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 30° zulässig.

Bereich B:

Es sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Neigung von 30° +/- 3° zulässig, wenn bei Doppelhäusern beide Häuser und bei Reihenhäusern die gesamte Reihe gleichzeitig und gleichartig ausgebaut werden.

Bereich C:

Es sind Flachdächer bis max. 5° Neigung zulässig. Ausnahmsweise können Walmdächer bis max. 25° zugelassen werden, wenn jeweils ein kompletter Block gleichzeitig und gleichartig ausgebaut wird.

§ 3 Firsthöhen / Gebäudehöhen

Bereich A:

Die Firsthöhe darf max. 6,50 m – gemessen ab Oberkante des Grundstücksgeländes betragen.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Rahmen der Regelungen des § 65 (1) Nr. 13 BauO NW zulässig.

§ 5 Rechtskraft

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung „Ulrichstraße – Huf“ vom 01.03.1989 außer Kraft.

Alpen, den
Der Bürgermeister

(Ahls)

Begründung zur Neufassung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Alpen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ulrichstraße – Huf“

Zu § 2

Ziel der Neufassung der Gestaltungssatzung ist grundsätzlich, individuelle Ausgestaltungen von Dachlandschaften zu gewährleisten. Von daher ist u.a. auch die Errichtung von Dachgauben zulässig, soweit die planungsrechtlich festgesetzte Geschossigkeit eingehalten wird. Gauben entsprechen den üblichen Wohnbedürfnissen. Das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung NRW trägt dem öffentlichen Nachbarschutz ausreichend genüge.

Bereich A:

In diesem Planbereich finden sich großzügig ausgebaute Flachdachbungalows wieder. Aufgrund von Undichtigkeiten an den großen Dachflächen bestand vielfach der Wunsch, eine Dachkonstruktion zum verbesserten Witterungsschutz aufzubauen. Allerdings ist dabei ein Augenmerk auf die besondere, vorhandene bauliche Situation zu richten. Die Flachdachbungalows verfügen über eine große Grundfläche. Ohne eine Dachneigung könnten Dachlandschaften entstehen, die dem eigentlichen Hauptbaukörper zu massiv und wuchtig in die Höhe auswachsen. Durch die Festsetzung einer Dachneigung von maximal 30° bleibt eine Unterordnung der Dachlandschaft zum ursprünglichen Flachdachbungalowbaukörper erhalten. Die Festsetzung hat sich insoweit bewährt und bietet den Eigentümern ausreichende Möglichkeiten einer individuellen Dachgestaltung. Sie korrespondiert mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (siehe § 3).

Bereich B:

In diesem Teilbereich findet sich eine Reihenhaus- und Doppelhausbebauung wieder. Die Gebäude verfügen über 2 Vollgeschosse und sind wie Einfamilienhäuser ausgestaltet. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes wirken sie optisch wie ein harmonischer Baukörper. Um diese einheitliche Optik zu erhalten, sind nur gleichzeitige und gleichartige Dachgestaltungen im Rahmen einer gegenseitigen Anbauverpflichtung zulässig. Somit bleibt eine gestalterische Einheit gewahrt.

Bereich C:

Der Bereich wird durch massive, 3-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit Flachdachausbildung geprägt. Eine festgesetzte Dachneigung von maximal 5° reicht bei Flachdachsanierungen für einen ausreichenden Abfluss des Regenwassers aus.

Durch die ausnahmsweise Festsetzung einer Walmdachform wird hier der Entstehung massiver Giebelfronten entgegengesteuert. Die zusätzliche Festlegung einer maximalen Dachneigung von 25° verhindert zusätzlich ein übermäßiges Hinauswachsen von Dachlandschaften.

Zu § 3

In diesem Planbereich wurden Flachdachbungalows errichtet, die teilweise über eine sehr große Grundfläche verfügen. Die ursprüngliche Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 6,50m hat sich in der Vergangenheit bewährt. So konnten einige Wohnhäuser mit einem Sattel- oder Walmdach versehen werden, die dann im Dachgeschoss auch ausreichende Geschosshöhen besitzen. Ohne eine Höhenbegrenzung könnten aufgrund der teilweise breiten bzw. langen Hausgrundflächen überdimensionale Dachlandschaften entstehen. Diese Festsetzung korrespondiert auch mit der Festsetzung der Dachneigung (siehe § 2). An der Festsetzung wird insoweit festgehalten.

Zu § 4

Einfriedungen bebauter Grundstücke entsprechen dem üblichen Ortsbildcharakter in Siedlungsbereichen. Sie prägen sich dabei, je nach den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer, unterschiedlich aus. Der Verweis auf die Zulässigkeit im Rahmen der Regelungen des § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NW bietet jedem Grundstückseigentümer die Möglichkeit, eine nach seinen Vorstellungen bzw. Anforderungen angepasste und vernünftige Einfriedung umzusetzen. Diese Festsetzungssituation findet sich in vielen weiteren Bebauungsplanbereichen der Gemeinde Alpen wieder und hat sich dort bestens bewährt.