Stadt Troisdorf

B E G R Ü N D U N G

zur Gestaltungssatzung der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplanbereich K 74, Blatt 3, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordöstlich der Händelstraße

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2 ha große Gebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 74, Blatt 3, einer Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand von Kriegsdorf. Es erstreckt sich über einen ca. 40 m tiefen Streifen entlang der Händelstraße zwischen Offenbachstraße und Eichenwäldchen an der alten Uckendorfer Straße.

2. Ziel und Zweck der Satzung

Die Konzeption für die Wohnbebauung sieht eine überwiegende Reihenhausbebauung exakt in der Nord-Süd-Linie, d.h. diagonal zur Händelstraße vor, mit Erschließung von Norden durch einen privaten Fußweg.
Der guten Ausnutzbarkeit der Flächen steht für das einzelne Gebäude die Notwendigkeit gegenüber sich in einen gestalterischen Rahmen einzuordnen, um zu einem harmonischen Straßenbild beizutragen. Mit den Bebauungsplanfestsetzungen zur Geschossigkeit (überwiegend zwingend), Trauf- und Firsthöhe sowie der Dachform und -neigung wurde die Grundlage geschaffen. Hierauf aufbauend soll mit der Gestaltungssatzung eine Regelung zur äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Außenwandmaterialien, Dachaufbauten, Dachfarbe sowie Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen werden, die den Rahmen der möglichen Individuellen Aktivitäten absteckt. Primäres Ziel ist negative Bau- oder Gestaltungselemente ohne architektonische Qualitäten zu vermeiden, um ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen.
Die Festsetzungen wurden auf ein Mindestmaß begrenzt, um den individuellen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu sichern.

3. Die örtlichen Bauvorschriften

3.1 Außenwände

Der Bestand an Fassadenmaterialien der bereits bebauten südwestlichen Seite der Händelstraße ist heterogen, er reicht von diversen Putzfassaden über Schieferverkleidung bis hin zu diversen Verklinkerungen sowie Kombinationen dieser Materialien - wobei eine Farbabstufung ausgehend von der Offenbachstraße bis zum Eichenwäldchen von hellen bis hin zu dunklen Fassaden gegeben ist. Die Materialauswahl der neu zu errichtenden

Außenwände erfolgte im räumlichen Zusammenhang mit den überwiegend vorhandenen Materialien der einzelnen Straßenabschnitte.
Neben Putz- und Sichtmauerwerk ist als charakteristisches dörfliches Baumaterial auch Holz zugelassen.
Bei dem Vortäuschen anderer zulässiger Materialien ist die Wirkung im alllgemeinen mit dem echten Material in keiner Weise vergleichbar, so daß diese ausgeschlossen sind.

3.2 Dächer

Der gestalterische Rahmen für die Dachlandschaften wurde bereits durch die Bebauungsplanfestsetzungen zur Dachform Satteldach und Pultdach sowie der Dachneigung von maximal 35 bzw. 45 ^{o} vorbereitet. Im Hinblick auf die geplanten Reihenhausbreiten von maximal 8,5 m ist eine Regelung der Proportionsverhältnisse von Dachaufbauten und Einschnitten zur Dachfläche für das Gesamtbild einer Häusergruppe von Bedeutung. Ziel der geplanten Einfamilienhausbauweise war, bei guter Ausnutzung der II-geschossigen Bebauung die Höhenentwicklung mit Rücksicht auf die vorhandenen Gebäude gering zu halten. Aufgrund dessen wurden überwiegend Sattel- und Pultdächer mit einer geringen Dachneigung und einer maximalen Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Da zwei Ebenen uneingeschränkt nutzbar sind kommt dem Dachausbau eine untergeordnete Rolle zu. Durch die zwingende II-Geschossigkeit, die maximale Gebäudehöhe von 10 m und die maximale Traufhöhe von 5,5 m ergibt sich eine relativ geringe Dachhöhe von ca. 4 bis 4,5 m. Solche niedrigen und flachgeneigten Dächer können auch aus Gründen der Maßstäblichkeit nur in geringem Umfang mit Aufbauten „belastet“ oder durch Dacheinschnitte „ausgehöhlt“ werden.
Die festgelegten dunklen Dachfarben sind in der Umgebung ortsüblich. Helle oder rote Dacheindeckungen sind keine für das Rheinland typischen Bauelemente, die das äußere Erscheinungsbild des Stadtgebietes von Troisdorf prägen.

3.3 Gartengestaltung

Soweit an Gärten keine anderen funktionellen Ansprüche gestellt werden, sind die Flächen als Vegetationsflächen anzulegen. Dem Charakter eines Wohngebietes entsprechend soll die größtmögliche Vegetations- und Versickerungsfläche erhalten bleiben. Zugänge und Zufahrten sind daher auf den notwendigen Umfang beschränkt worden.
Erdgeschoß- und Kellergaragen in Form von Einzelgaragen sind beschränkt bzw. ausgeschlossen, da diese Form der Stellplatzunterbringung zu einer starken gestalterischen Beeinträchtigung der Gartenzone und des Straßenbildes führt.

3.5 Einfriedungen

Eine Höhe von 1,0 m für Einfriedungen reicht in der Regel aus, um die Grundstücke entlang der Erschließungsflächen abzugrenzen. Zugleich wird bei dieser Höhe ein Straßenkorridor aus hohen Zäunen vermieden.

Um auch dem Sichtschutzbedürfnis in angemessener Weise Rechnung zu tragen, können auch höhere Hecken und begrünte Zäune zugelassen werden, sofern es sich um Einfriedungen der Hauptgärten handelt. Die Einfriedung mit Hecken und begrünten Zäunen kommt einer natürlichen Bepflanzung am nächsten und führt zu verhältnismäßig geringen gestalterischen Beeinträchtigungen.

3.6 Werbeanlagen

Die Gestaltungssatzung sieht eine Beschränkung auf den Erdgeschoßbereich sowie die Brüstungszone des ersten Obergeschosses vor. Anlagen in den Ober- und Dachgeschossen würden dem Erscheinungsbild eines Wohngebietes widersprechen. § 13 BauO NW, der die generelle Zulässigkeit von Werbeanlagen regelt, bleibt davon unberührt.

Troisdorf,

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf,

Göllner
(Bürgermeister)