B E G R Ü N D U N G

zu den örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften)

der Stadt Troisdorf für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 36

Stadtteil Troisdorf-Spich

Bereich zwischen Burgstraße, Brückenstraße, nördlicher Begrenzung der früheren RSVG-Trasse und Waldstraße

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung werden dem neu aufgestelltenBebauungsplan Sp 36 beigegeben. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist derGeltungsbereich dieser Satzung deshalb identisch mit der Abgrenzung des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt ein ca. 10 ha großes Gebiet im Stadtteil Troisdorf-Spich zwischen Burgstraße, nordöstlicher Begrenzung der früheren RSVG-Trasse (heute Geh- und Radweg) und der Waldstraße.

Das Gebiet ist bis auf eine Brachfläche hinter dem Kriegerdenkmal an der Straße „Zur Hardt“ bebaut. Es herrschen traditionelle Materialien vor. Die Außenwände sind verputzt und verklinkert, die geneigten Dächer sind fast ausschließlich in dunklen Farben, anthrazit und dunkelbraun, eingedeckt.

2. Ziel und Zweck der Vorschriften

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sollen die im Bebauungsplan Sp 36 getroffenen stadtbildrelevanten Festsetzungen ergänzen.
Ziel dieser Festsetzungen und der Vorschriften dieser Satzung ist es, auf die Kubatur, Dachform und Gestaltung der Gebäude mit ihren Außenanlagen in der Weise Einfluß zu nehmen, daß sich die Einzelgebäude zu einem harmonischen städtebaulichen Gesamtbild zusammenfügen. Die ergänzenden örtlichen Bauvorschriften dienen damit vorwiegend einer positiven Baugestaltungspflege. Zur Durchführung der Gestaltungsabsichten wurde ein Rahmen festgelegt, der sich aus dem baulichen Bestand im Geltungsbereich der Satzung und der näheren Umgebung ableitet. Die angrenzenden Gestaltungssatzungen zu den Bebauungsplänen Sp 6 Blatt 1 und Sp 23 Blatt 2 wurden in ihrem Regelungsgehalt aufgenommen, so daß die Satzung auch einem größeren städtebaulichen Zusammenhang Rechnung trägt.

3. Regelungsgehalt

3.1 Dächer

Das Ortsbild wird nicht nur durch die Form und Neigung der Dächer, sondern auch durch das Dachmaterial und die Dachfarbe wesentlich

bestimmt. Alle Gestaltungslemente zusammen bilden eine für das Ortsbild mehr oder weniger charakteristische Dachlandschaft. Der Stadtteil Spich wird durch eine lebendige Dachlandschaft überwiegend geneigter Dächer geprägt, die sich in Farbe und Materialwahl relativ homogen darstellt. Ziel der gestalterischen Vorschriften ist es, die traditionelle Wirkung der geneigten Dächer mit dominierenden Dachflächen im Verhältnis zu den Dachaufbauten zu sichern.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild „als gemeinschaftliches Gut vor einer das Ortsbild beeinträchtigenden Überfrachtung der Dachgeschosse mit Dachaufbauten zu bewahren, ist es erforderlich, gestalterische Regeln für die Dachgestaltung festzulegen. Die Vorschriften der Satzung über die Gestaltung von Dächern regeln Proportionsverhältnisse von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zur Dachfläche sowie die Material- und Farbwahl. Die festgelegte Auswahl an Materialien und Farben ist in der näheren Umgebung ortsüblich. Die einzuhaltenden Proportionsverhältnisse entsprechen den allgemein anerkannten Regeln des relativen Maßstabs. Abweichend gestaltete Gebäude genießen Bestandsschutz. Dies gilt z.B. für das ziegelrot eingedeckte Haus Brückenstraße 42, das jedoch bei einer kompletten Neueindeckung an die Vorschriften dieser Satzung anzupassen ist.

3.2 Außenwände

Neben der Dachzone wirkt auch die Gestaltung der Außenwände prägend auf das Ortsbild. Mit der Regelung der Materialwahl kann ein gemeinschaftlicher Rahmen geschaffen werden, der Raum für unterschiedliche architektonische Gestaltungsabsichten läßt. Die relativ weit gefaßte Materialpalette, abgeleitet wiederum aus den vorherrschenden Materialien der Umgebung, und die nahezu freie Farbwahl bieten vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Baugestaltung. Die vorgeschriebenen traditionellen Materialien Klinker, Putz und Holz harmonieren in der Regel gut miteinander und lassen sich deshalb auch gut an ein und demselben Gebäude kombinieren.
Putzflächen sollen in ortstypischen, hellen Farbtönen gehalten werden, die mit anderen Materialien kontrastieren und dem Ortsbild einen leichten, freundlichen Charakter verleihen.

3.3 Vorgärten

Die Schaffung und Erhaltung von Vorgärten trägt wesentlich zur funktionellen Gliederung und gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes bei. Vorgärten stellen als Übergangszone zwischen öffentlichem und privatem Raum in jeder Hinsicht eine Bereicherung dar. Soweit möglich, sind deshalb Vorgärten einzuplanen, die ihrer Zweckbestimmung entsprechend überwiegend als Vegetationsfläche anzulegen sind.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen dienen der Abgrenzung und Sicherung von Grund und Boden. Gleichzeitig stellen sie auch ein gestalterisches und ökologisches Element im besiedelten Bereich dar. Im Nahbereich des Burgparkes Spich sind Einfriedungen vielfach als Hecke oder Kombination von Zaun und Hecke hergestellt. Die Gestaltungssatzung macht Vorschläge für Einfriedungen durch standortgerechte, heimische Heckenpflanzen, um diese Form der Einfriedung aus gestalterischen Gründen hier zu fördern.

Troisdorf,

Göllner
(Bürgermeister)