

Vogelrutherfeld



Erläuterungen zum Bebauungsplan 254 „nördlich Heppendorfer Straße“

Kolpingstadt Kerpen
Amt für Planen, Bauen, Wohnen und Klimaschutz

Stand November 2013





Liebe Neubürgerinnen und Neubürger,

als Bürgermeisterin der Stadt Kerpen freue ich mich über Ihr Interesse an einem Grundstück im Baugebiet Vogelrutherfeld.

Die folgenden Erläuterungen und Hinweise sollen vor der Planung Ihres Bauvorhabens dazu dienen, Probleme des Baugeschehens durch praktische Tipps und Hinweise auszuräumen.

Es ist völlig verständlich und nachvollziehbar, dass zunächst der Gedanke der individuellen Gestaltung des eigenen Gebäudes im Vordergrund steht. Andererseits werden Sie immer wieder feststellen, dass eine gewisse gestalterische Abstimmung unter den Nachbarn zur Qualität und Werterhaltung eines Wohngebiets wesentlich beiträgt.

Das Vogelrutherfeld ist ein Baugebiet, welches dem Quartier ein in sich abgestimmtes Ortsbild verleihen soll.

Die vorliegende Planungsfibel soll Ihnen dabei helfen, die dem Baugebiet zugrunde liegenden Gedanken nachzuvollziehen und sie auch baulich umzusetzen - im Gegenzug kann die Stadt Kerpen Ihnen ein attraktives Grundstück zu einem sehr günstigen Kaufpreis anbieten.

Mit freundlichen Grüßen

Marlies Sieburg
(Bürgermeisterin)

Inhalt

Bauhöhen und <i>Geschosse</i>	Seite 1
Leitmaterialien	Seite 4
Farben	Seite 5
Bauweise	Seite 6
Stellplätze und <i>Garagen</i>	Seite 8
Aufschüttungen und <i>Abgrabungen</i>	Seite 10
Dächer	Seite 12
Dachgauben	Seite 13
Nebenanlagen	Seite 14
Einfriedungen	Seite 15
Vorgartenzone	Seite 17
Regenwasser	Seite 18
Ansprechpartner	Seite 21

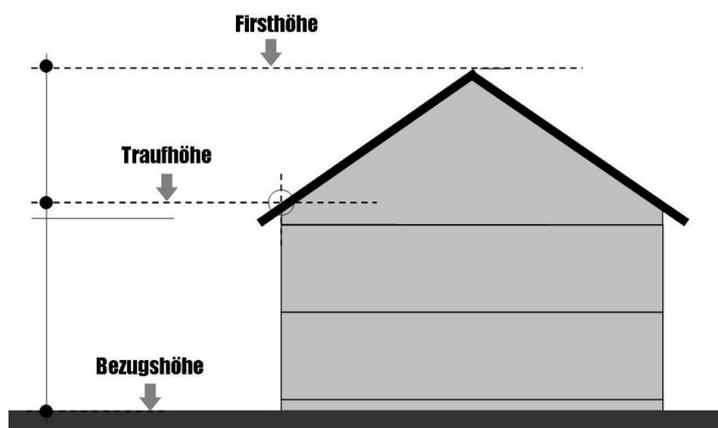
Planerische Festsetzung

Der Bebauungsplan setzt keine Geschosse sondern Trauf- und Firsthöhen fest. Die Trauf- bzw. Firsthöhen sind über einen Bezugspunkt im Bebauungsplan zu ermitteln. Der jeweilige Bezugspunkt für Ihr Grundstück wird Ihnen individuell -in den beigefügten Unterlagen- benannt.

Das Höhenkataster stellt die fertigen Ausbauhöhen der angrenzenden Straße dar. Die festgesetzte Traufhöhe muss innerhalb der festgesetzten min./ max. Werte liegen. Die festgesetzte Firsthöhe ist eine Maximalhöhe, darf also nicht überschritten werden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Höhe (Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszubilden. Geschossezahlen werden in den Bebauungsplänen nicht festgelegt. Sie ergeben sich aus den Gebäudehöhen.

Es bleibt dem Bauherren überlassen, wie weit das Gebäude aus dem Erdreich angehoben wird und wie die Geschosshöhen und der Drempel (die Höhe zwischen letzter Geschossdecke und der Dachhaut) ausgeführt werden.

Das Dachgeschoss kann somit ein Vollgeschoss werden, ohne dass es dort Probleme mit der Vollgeschossregelung nach der Landesbauordnung (BauO NRW) gibt. Dadurch wird der Ausbau zu Wohnzwecken erleichtert.



Planerische Empfehlung

Es wird empfohlen, die Gebäude geringfügig gegenüber dem Straßenniveau **anzuheben**, um eine einwandfreie Entwässerung des Hauszugangs Richtung Straße zu gewährleisten. Die Garage sollte nur geringfügig über dem Straßenniveau liegen. Eine Abstimmung dieser Höhen mit dem Nachbarn wird empfohlen.



Bauhöhen und Geschosse

Planerische Zielsetzung

Ziel einer zwingend festgesetzten Traufhöhe ist es, eine eindeutig ablesbare, durchlaufend gestaltete und 'ruhige' Straßeneinfassung ohne Versprünge in der Höhe zu erhalten. Zahlreiche aktuelle Baugebiete sind durch ungeordnete, individuelle Gebäudehöhen gekennzeichnet, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Zudem führen Versprünge gegenüber dem Nachbargebäude oftmals zu konstruktiven Problemen an Dach und Wand.

Insbesondere die Traufkanten prägen in besonderer Weise für Bewohner und Besucher den Straßenraum in seiner räumlichen Wirkung und machen so die städtebauliche Struktur sichtbar.

Bei Doppelhaushälften sind sowohl Trauf- als auch Firsthöhe einheitlich auszubilden.

In Teilen des Baugebietes sind sowohl Häuser des Bautyps 1 oder 3 möglich. Eine Kombination der verschiedenen Höhenfestsetzungen (z.B. TH von Bautyp 3 und Firsthöhe von Bautyp 1) ist nicht möglich. Auch hier gilt: Doppelhaushälften sind innerhalb eines Bautyps sowohl in ihrer Trauf- als auch Firsthöhe einheitlich auszubilden.



Schlechte Lösungen

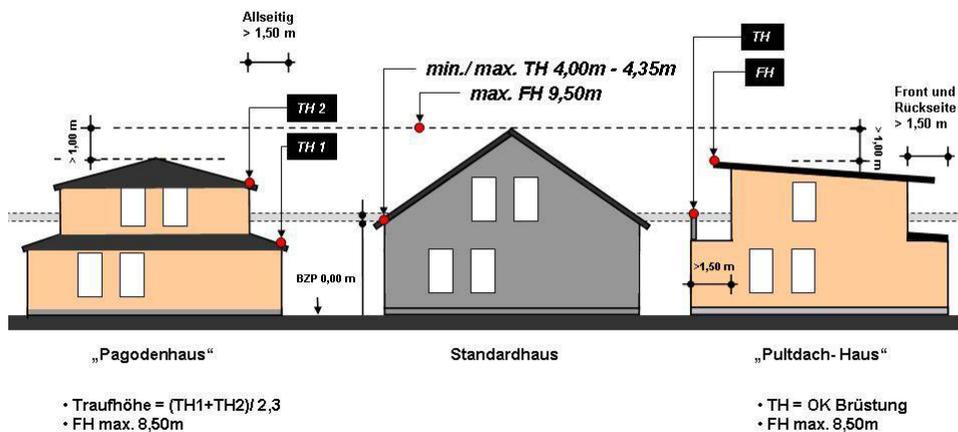


Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe eröffnet den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäudehöhe, der Dachneigungen und der Nutzung des Dachraumes. Gleichzeitig verhindert sie zu steile Dachneigungen und damit das nicht beabsichtigte Heraustreten einzelner Gebäude aus dem Siedlungszusammenhang.



Bauhöhen und Geschosse

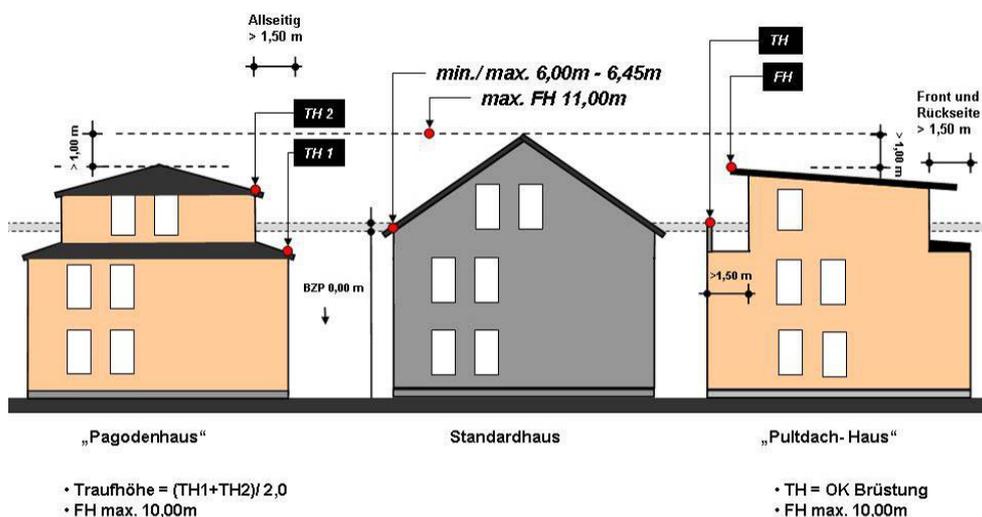
Sonderbauformen Bautyp ①



Im Rahmen der unterschiedlichen Bauhöhen (Bautyp 1 entspricht einer I-geschossigen Bauweise, Bautyp 2 entsprechend einer II-geschossigen Bauweise) sind folgende, vom Standardhaus abweichende Haustypen genehmigungsfähig ohne die Maßstäblichkeit der Nachbarschaft zu beeinträchtigen. Als Bautyp 3 kommt nur der „Bungalow“ mit flach geneigtem Dach ohne Sonderbauformen zur Ausführung.

In Teilen des Baugebietes sind sowohl Häuser des Bautyps 1 oder 3 möglich. Eine Kombination der verschiedenen Höhenfestsetzungen (z.B. TH von Bautyp 3 und Firsthöhe von Bautyp 1) ist nicht möglich. Auch hier gilt: Doppelhaushälften sind innerhalb eines Bautyps sowohl in ihrer Trauf- als auch Firsthöhe einheitlich auszubilden.

Sonderbauformen Bautyp ②



Für das Vogelrutherfeld sind folgende drei Leitgedanken von besonderer Bedeutung:

In bestimmten Baufeldern ist die Fassadenleitfarbe grundsätzlich weiß, Als Fassadenmaterial ist ein heller Putz, oder weißes Verblendmauerwerk zulässig.

In den Baufeldern mit geringer „Außenwirkung“ ist als Fassadenleitfarbe ein roter bis rotbrauner oder ein weißer Farbton möglich.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.



Beispiele für eine ungepasste Farb- bzw. Materialwahl



Planerische Zielsetzung

Das Oberflächenmaterial der Außenwände und seine Verarbeitung sind ein wesentliches Element des Straßen- und Ortsbildes. Für die einzelnen Baufelder werden jeweils einheitliche Leitmaterialien und Leitfarben vorgegeben. Diese sollen den Großteil der Fassadenfläche prägen, wobei Kombinationen mit weiteren Materialien möglich sind.

Grundsätzlich soll sich die Zahl unterschiedlicher Materialien und Farben aber immer auf ein ansprechendes Maß beschränken.

Insbesondere bei Doppel- und Reihenhäuser soll eine kompromisslose und untypische Farb- und Materialwahl vermieden werden.

Farben

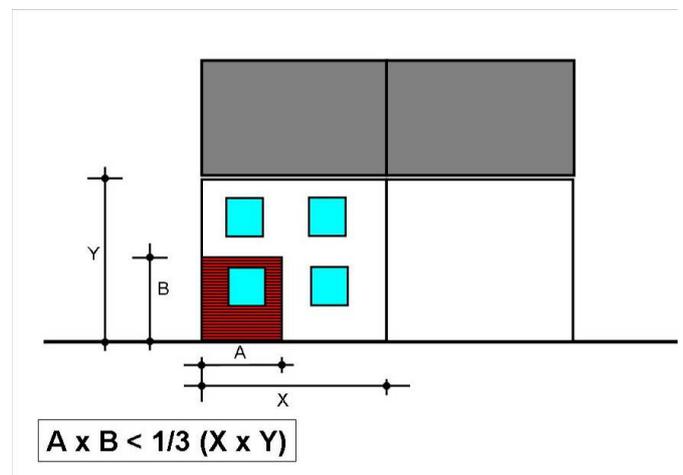
Der größte Teil des Baugebietes soll den Charakter einer „weißen Siedlung“ erhalten. Dieser Leitgedanke resultiert aus dem Wettbewerb von 1997, der für die ersten beiden Bauabschnitte der Entwicklungsmaßnahme „Vogelrutherfeld“ durchgeführt wurde. Da das „Vogelrutherfeld“ in Gänze ein eigenständiges Quartier darstellt, wird dieser Leitgedanke auch für die folgenden Bauabschnitte konsequent fortgeführt.

Farben



Planerische Zielsetzung

Neben der Fassadenhauptfarbe ist ein zweites Material, zum Beispiel im Sockelbereich möglich um die Fassade etwas stärker zu gliedern. Es darf aber nur untergeordnet mit einem Flächenanteil bis zu 1/3 der jeweiligen Fassade eingesetzt werden. Farbige Sonderelemente können weitere individuelle Akzente setzen.



Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Material- und Farbgestaltung jedoch einheitlich auszubilden.

Das Baugebiet „Vogelrutherfeld“ stellt sich als zeitgemäßes Baugebiet mit einer kleinteilig strukturierten Eigentumssituation dar. Mit dieser Festsetzung soll trotz dieser Kleinteiligkeit ein einheitliches Erscheinungsbild erzielt werden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

