



**über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 243 / Quadrath-Ichendorf 'Verlängerung Oleanderstraße' vom 08.06.2018**

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 - SGV NRW 2023), in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 86 Abs.1 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV NRW 2000 S. 256), in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Kreisstadt Bergheim in seiner Sitzung am 04.06.2018 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 243 / Qu 'Verlängerung Oleanderstraße'.

Die genaue Abgrenzung des örtlichen Geltungsbereiches ist dem als Anlage beigefügten Gestaltungsplan zu entnehmen.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus textlichen und zeichnerischen Vorschriften (Gestaltungsplan).

**§ 3 Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung ist auf alle baulichen Anlagen, nicht überbaute Grundstücksflächen, Einfriedigungen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter anzuwenden.

**§ 4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**§ 4.1 Fassaden**

Für die Fassadengestaltung sind nur folgende Materialien zulässig:

- Putz
- unglasierte Ziegel
- Kalksandstein
- Holz

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Die Fassaden bei Doppelhäusern sind aus einheitlichen Materialien auszuführen.

Ausnahmen:

In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Sockel, Brüstungen, Pfeiler usw.) von den zulässigen Materialien abgewichen werden.

Mit Ausnahme von Nebengebäuden sind Holzhäuser in Blockverbindung unzulässig.

## § 4.2 Dächer

### § 4.2.1 Dachneigungen

Für Wohnhäuser sind die im Gestaltungsplan aufgeführten Dachneigungen verbindlich.

Als Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur Flachdächer (Dachneigung 0-6°) zulässig.

Bei baulichen Nebenanlagen mit Dächern gelten keine Vorschriften zu Dachneigungen.

### § 4.2.2 Dachformen

Als Dachform der Wohnhäuser sind nur zulässig:

- Satteldächer
- Krüppelwalmdächer
- Versetzte Pultdächer, wobei der Höhenversatz maximal 1,5 m (senkrecht gemessen) betragen darf
- Flachdach (= Dachneigung 0-6°), nur zulässig für die mit \* gekennzeichneten Grundstücken
- Zeltdach.

### § 4.2.3 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung der Wohnhäuser sind bei geneigten Dächern nur folgende Materialien zulässig:

- Tonziegel
- Betonpfannen
- Natur- und Kunstschiefer
- begrünte Dächer.

Ausnahme: Anlagen zur alternativen Energiegewinnung sind bei Wohnhäusern zulässig.

Als Dacheindeckung der Garagen, der überdachten Stellplätze (Carports) sowie der baulichen Nebenanlagen mit einem Dach und einer Grundfläche von mehr als 4 qm, wie z.B. größere Geräteschuppen, sind als Dacheindeckungen nur begrünte Dächer zulässig.

### § 4.2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster darf 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,25 m.

Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten beträgt 1,00 m.

Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchhäuser darf maximal 1/3 der Trauflänge des Gebäudes entsprechen.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig. Sie dürfen nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen.

## **§ 5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur in einer Größe von max. 0,25 m<sup>2</sup> an der Stätte der Leistung zulässig.

## **§ 6 Standplätze für Müllbehälter**

Im Vorgarten sind Standorte für Mülltonnen mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen.

## **§ 7 Gestaltung der Freiflächen**

### **§ 7.1 Vor- und Hausgärten**

Vorgärten werden räumlich im Gestaltungsplan definiert.

### **§ 7.2 Vorgärten**

Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist zu bepflanzen.

### **§ 7.3 Stellplätze**

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien, Rasengittersteinen, versickerungsfähigem Pflaster oder Fugensteinen zu befestigen. Ausgenommen sind Wege bis zu einer Breite von 2,0 m.

### **§ 7.4 Einfriedungen**

#### **§ 7.4.1 Vorgarteneinfriedung**

Einfriedungen von Vorgärten sind nur bis zu 1,00 m über angrenzende Verkehrsfläche zulässig.

#### **§ 7.4.2 Hausgarteneinfriedung**

Einfriedungen von Hausgärten sind nur zulässig in Form von:

- lebenden Hecken bis 2,0 m über dem Gelände
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,25 m über dem Gelände
- Maschendrahtzäune an Holz- oder Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände.

Alle anderen Einfriedungen sind nicht zulässig.

#### Ausnahme für Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:

Als Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind die zuvor aufgeführten Formen ebenfalls zulässig. Darüber hinaus werden Sichtschutzwände (z.B. Mauern, geschlossene Holzwände) bis zu einer Höhe von insgesamt 2,0 m über dem Gelände zugelassen.

#### **§ 7.4.3 Sichtschutz**

Zwischen Doppelhaushälften, im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, sind Mauern und Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem Gelände und bis 5,0 m Länge zulässig, gemessen von der hinteren Baugrenze.

## **§ 8 Befreiungen**

Befreiungen von den vorstehenden Bestimmungen dürfen nur erteilt werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird und die Abweichung im Ortsbild keinen Fremdkörper darstellt.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i.S. d. § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW

## **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Bergheim, den 08.06.2018



Der Bürgermeister