

KREISSTADT BERGHEIM

SATZUNG

über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 BauO NRW
für den Geltungsbereich des

Bebauungsplans Nr. 266 / Bm „Nördliche Heerstraße“

Gestaltungssatzung

Satzung

über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266/Bm ‚Nördliche Heerstraße‘ vom ...

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 Fassung¹, in Verbindung mit § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)), in der zurzeit geltenden Fassung¹, hat der Rat der Kreisstadt Bergheim in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266/Bm ‚Nördliche Heerstraße‘.

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, Einfriedungen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter anzuwenden.

§ 4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 4.1 Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- Putz
- unglasierte Ziegel
- Kalksandstein
- Holz

Eine Gliederung der Fassaden durch Materialien und Farben ist zulässig.

¹ Die vorgenannten Verordnungen und Gesetze gelten in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 245c BauGB Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt.

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

In der Dachgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von den zulässigen Materialien abgewichen werden.

§ 4.2 Dächer

§ 4.2.1 Firstrichtungen

Die im Gestaltungsplan dargestellten Firstrichtungen für Sattel- und Pultdächer sind verbindlich.

Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

§ 4.2.2 Dachformen

a) In den Baufenstern mit eingeschriebener Dachform sind für die Hauptbaukörper nur die im Gestaltungsplan eingeschriebenen Dachformen zulässig.

b) In den Baufenstern mit dargestellter Firstrichtung sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer
- Pultdächer
- Versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,50 m (senkrecht gemessen)

c) In den übrigen Baufenstern sind alle Dachformen zulässig.

§ 4.2.3 Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind für die unten angegebenen Dachformen generell folgende Dachneigungen zugelassen:

- Satteldächer 25°-45°
- Walmdächer 25°-45°
- Pultdächer 15°-25°
- Zeltdächer 15°-25°

§ 4.2.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:

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

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

4.2.5 Dachbegrünung

Dächer flachgeneigter Hauptbaukörper (Dachneigung 0-6°) sind generell extensiv zu begrünen.

§ 4.2.6 Dachkonstruktion

Bei Flachdächern darf die Dachkonstruktion des Hauptgebäudes maximal einen 20 cm breiten Überstand über das aufgehende Mauerwerk aufweisen.

§ 4.2.7 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,25 m.
Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten beträgt 1,00 m.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Linie zulässig. Sie dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen (senkrecht gemessen).

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

§ 4.2.8 Staffelgeschosse

Bei Gebäuden mit einem Flachdach (Dachneigung 0-6 Grad) ist das oberste Geschoss, sofern es sich nicht um ein planungsrechtlich zulässiges Vollgeschoss handelt, von allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurück zu versetzen (Staffelgeschoss). Davon ausgenommen sind Treppenhäuser.

§ 4.3 Doppelhäuser

Die Fassaden von Doppelhäusern sind in einheitlichen Materialien und einheitlichen Farben herzustellen.

Dachneigungen und Trauf- und Firsthöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.

§ 5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in einer Größe von maximal 0,25 m² an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 6 Standplätze für Abfallbehälter

Im Vorgarten sind Standorte für Abfallbehälter mit heimischen Pflanzen und Sträuchern einzugrünen, so dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Alternativ sind die Abfallbehälter in Schränken unterzubringen.

§ 7 Gestaltung der Freiflächen

§ 7.1 Vorgärten

Die gemäß Gestaltungsplan festgesetzten Vorgartenflächen sind mindestens mit einer dauerhaften Mischvegetation aus Rasen, Bodendeckern und/oder Sträuchern zu begrünen. Der Anteil der Begrünung bemisst sich nach der Fläche der tatsächlich realisierten Tiefe der Vorgärten sowie in Bezug auf die Hausformen wie folgt:

- Bei freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern (mit mehr als 2 Wohneinheiten) mindestens 50 %,
- bei Doppelhäusern mindestens 30 %,
- bei Reihenhäusern oder anderen Hausformen in Form von Hausgruppen mindestens 20 %.

Falls im Bereich der Mehrfamilienhäuser notwendige Stellplätze in der Vorgartenfläche errichtet werden, sind hier mindestens 2 kleinkronige Laubbäume (z.B. Kugelhorn o.ä.) im Bereich der Vorgartenfläche zu pflanzen.

Hinweis: Es wird auf die Bestimmungen gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 verwiesen. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit der Bebauungsplan oder diese Gestaltungssatzung Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

§ 7.2 Einfriedungen

§ 7.2.1 Vorgarteneinfriedungen

Einfriedungen von Vorgärten sind in Form von Hecken (siehe Pflanzliste 2 zum Bebauungsplan Nr. 266 / Bm) bis zu einer Höhe von 1,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

In den mit ‚A‘ gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen.

§ 7.2.2 Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Flächen

Einfriedungen von Hausgärten an der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig in Form von:

- Hecken gemäß Pflanzliste 3 zum Bebauungsplan Nr. 266 / Bm bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem Gelände
- Sockelmauern bis 0,20 m Höhe über dem Gelände

- Hecken, hinterpflanzte Drahtzäune oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem Gelände
- Flechtbänder oder ähnliche Anbringungen zum Sichtschutz bei Stabgitterzäunen oder Maschendrahtzäunen sowie Einfriedungen in Form von Gabionen sind unzulässig.

§ 7.2.3 Sichtschutz

Zwischen Doppelhaushälften, im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind Mauern und Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über dem Gelände und bis 5,00 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. § 86 (1) Nr. 20 BauO NRW.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Kreisstadt Bergheim, den

Der Bürgermeister