

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248/Th „Weststrasse“

1. Fassaden

Die festgesetzten Materialien dienen der Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes. Die Auswahlmöglichkeit und die freie Materialwahl in der Detailgestaltung eröffnen einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bauherren.

2. Firstrichtung

Die Firstrichtung entspricht der Stellung der baulichen Anlagen des Bebauungsplanes. Die Festsetzung dient der Homogenität der Dachlandschaft bzw. der räumlichen Fassung des Straßenraumes. Im Bereich der nördlichen Platzaufweitung wechselt zur Betonung des Platzraumes die Firstrichtung. Im Bereich der platzartigen Aufweitung gegenüber der Keltensstraße wird die Firstrichtung an die der anderen geplanten Gebäude an der Weststraße angeglichen, um den Einmündungsbereich des Fußweges in die Weststraße zu akzentuieren und um den zukünftigen Bauherren dieser beiden Grundstücke eine optimale Nutzung alternativer Energien zu ermöglichen. Im Bereich östlich der Erschließungsstraße wird keine Firstrichtung vorgegeben, um hier die Ausrichtung des Gebäudes frei wählen zu können.

3. Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes innerhalb des Bebauungsplangebietes, eines harmonischen Übergangs zur bestehenden Bebauung und die Ermöglichung einer effizienten Solarenergienutzung. Die zulässige Dachneigung von 32° - 38° ermöglicht eine individuelle Nutzung des Dachraumes. Der Ausschluss glasierter Dacheindeckungen und die Festsetzung einer dunkelfarbigem Eindeckung dienen der Schaffung einer homogenen Dachlandschaft. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind möglich und aufgrund der vorgegebenen Gebäudestellung gut geeignet. Für Garagen gelten die Festsetzungen nicht, weil sie aufgrund ihrer Größe nicht straßenraumprägend sind.

4. Dachaufbauten

Um die Dominanz des Hauptdaches gegenüber den Dachaufbauten zu unterstützen, wird die Summe möglicher Dachaufbauten in ihrer Gesamtlänge eingeschränkt.

5. Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen

Die wasserdurchlässige Gestaltung der Oberflächen der Stellplätze und Wege dient dem Bodenschutz und der Durchgrünung des Plangebietes. Dem gleichen Zweck dient die Vorschrift der Heckenpflanzungen im Bereich der Vorgärten.

Die Eingrünung der Standorte für Abfallbehälter fördert die Vorrangstellung des durchgrünten Erscheinungsbildes.

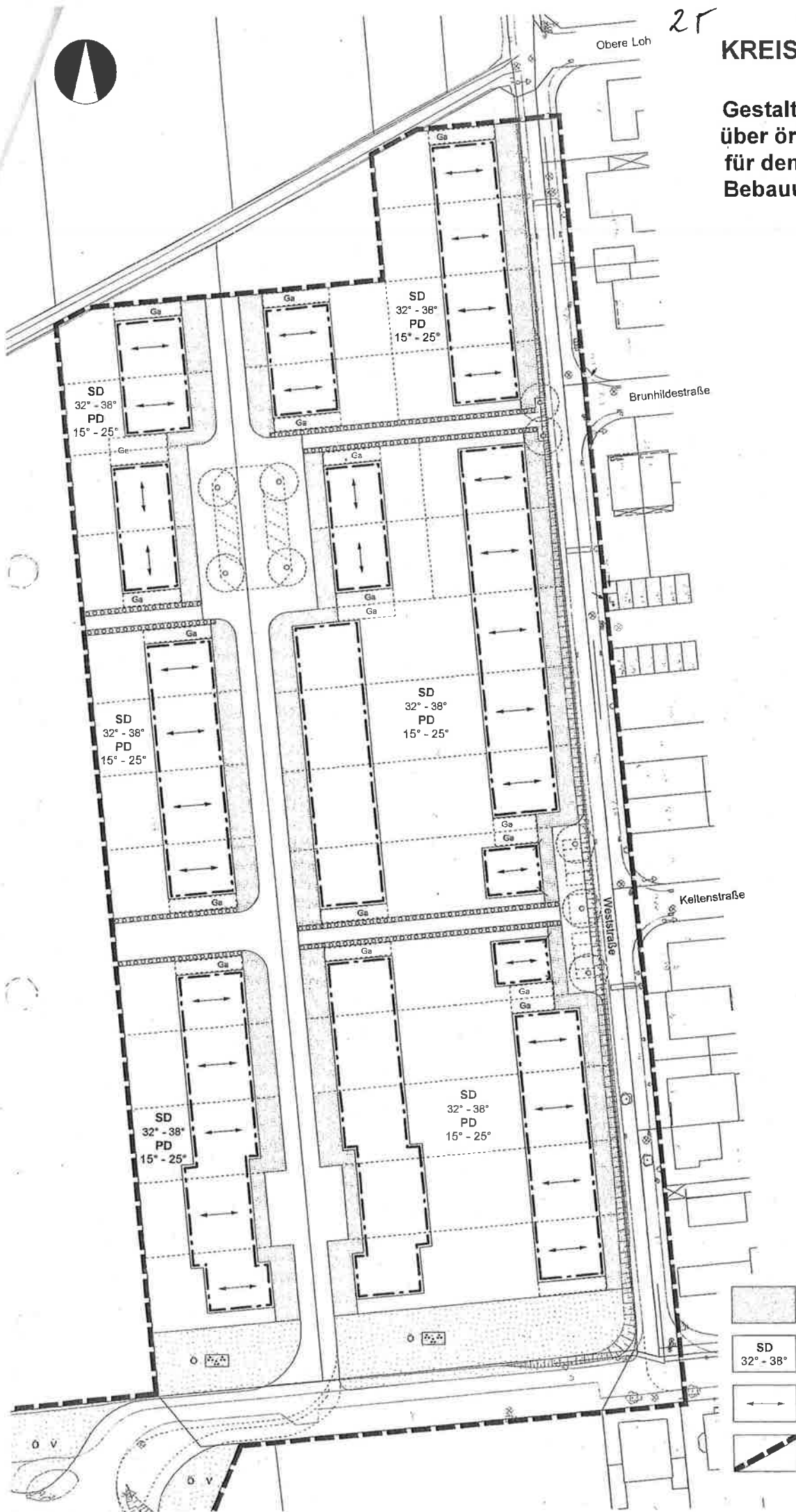
Die Einschränkung der Größe der Werbeanlagen schützt die architektonische Ausprägung der zukünftigen Bebauung.

Bergheim, den 18.10.2011

W. Pl. dt
Kreisstadt Bergheim
Die Bürgermeisterin



Gestaltungsplan zur Satzung
über örtliche Bauvorschriften
für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 248/Th
'Weststrasse'



Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)
 nach § 86 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248/TH „Weststraße“

Aufgrund 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, 256), in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Kreisstadt Bergheim in seiner Sitzung am 17.10.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 248/TH „Weststraße“. 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 in einheitlichem Farbton
- unglasierte Ziegel in einheitlichem Farbton
- Kalksandstein in einheitlichem Farbton
- Holz

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Eine Gliederung der Fassaden durch Materialien und Farben sind zulässig.

Die Fassaden bei Doppelhäusern sind nur aus einheitlichen Materialien und in einheitlichen Farben zulässig.

Holzhäuser: Mit Ausnahme von Nebengebäuden sind Holzhäuser in Blockverbindung unzulässig.

Ausnahme: In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von den zulässigen Materialien abgewichen werden.

§ 4.2 Dächer

§ 4.2.1 Hauptfirstrichtung

Die im Gestaltungsplan dargestellten Firstrichtungen sind verbindlich.

Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

Definition: Bei Pultdächern kennzeichnet die Firstrichtung die Richtung der Traufkanten.

§ 4.2.2 Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind bei geeigneten Dächern folgende Dachneigungen zugelassen:

- Satteldächer: 32° – 38°
- Pultdächer: 15° – 25°

Bei Doppelhäusern sind sowohl einheitliche Dachneigungen als auch einheitliche Trauf- und Firsthöhen einzuhalten. Für Garagen und Carports sind die vorgenannten Vorschriften nicht anzuwenden.

§ 4.2.3 Dachform

Es sind nur zulässig:

- Satteldächer
- Krüppelwalmdächer
- Pultdächer

- versetzte Pultdächer wobei der Höhenversatz maximal 1,5 m (senkrecht gemessen) betragen darf (als Oberkante der Traufe gilt der jeweilige Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut)

Ausnahme: Für Garagen und Carports ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

§ 4.2.4 Dacheindeckung

Für die Dachdeckung sind bei geeigneten Dächern folgende Materialien zulässig:

- Tonziegel,
- Betonpfannen,
- Natur- und Kunstschiefer
- nicht reflektierende Metallbleche
- begrünte Dächer

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Farbgebung: Die Dacheindeckung der Gebäude ist mit Ausnahme begrünter Dächer und der Solaranlagen in dunkelfarbenen Materialien mit den Farbtönen grauschieferfarben, schwarz, braun, rot und metallfarben auszuführen. Andere Materialien und Farbtöne sind ausgeschlossen.

§ 4.2.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

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

Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten beträgt 1,00 m

Zwerchhäuser: Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchhäuser darf maximal 1/3 der Trauflänge des Gebäudes entsprechen. Die Firsthöhe darf nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

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

§ 5 Werbeanlagen

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

§ 6 Standplätze für Abfallbehälter

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

§ 7 Gestaltung der Freiflächen

§ 7.1 Vor- und Hausgärten

Vorgärten sind im Gestaltungsplan definiert

§ 7.2 Vorgärten

Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist zu bepflanzen.

§ 7.3 Stellplätze

Stellplätze, Carports und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, sickerungsfähigem Pflaster oder Fugensteinen zu befestigen. Ausgenommen sind Wege bis 2,0 m Breite.

§ 7.4 Einfriedungen

§ 7.4.1 Vorgarteneinfriedung

Einfriedungen von Vorgärten sind nur zulässig in Form von:

- lebenden Hecken bis zu 1,0 m über der Verkehrsfläche
- sonstige Einfriedungen bis zu 0,65 m über der Verkehrsfläche

§ 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 0,15 m über dem Gelände
 - Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune an Holz- oder Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände.
- Einfriedungen im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind unzulässig.

§ 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

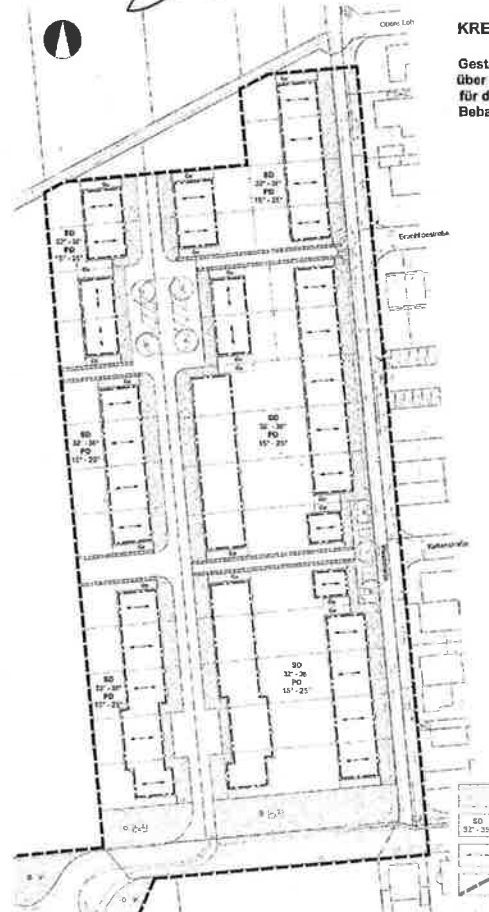
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Bergheim, den 18.10.2011

In Vertretung:

Die Bürgermeisterin

Schaffert, Technischer Beigeordneter



KREISSTADT BERGHEIM

Gestaltungsplan zur Satzung
 über örtliche Bauvorschriften
 für den Geltungsbereich des
 Bebauungsplanes Nr. 248/Th
 'Weststraße'

Vorgärten
 Dachform/-neigung
 Firstrichtung
 Geltungsbereich