

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW
(Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes 704 a "Beckergasse" in Hürth-Gleuel

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Allgemeine Zielsetzung der Satzung
3. Sachlicher Geltungsbereich
4. Bestandteile der Satzung
5. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
6. Die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedungen
7. Verwaltungsvorschriften
8. Inkrafttreten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 704 a "Beckergasse" in Hürth-Gleuel. Die genaue Abgrenzung ist im Plan zur Satzung dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Allgemeine Zielsetzung der Satzung

Der Bebauungsplan 704 a "Beckergasse" stellt eine Maßnahme der städtebaulichen Nachverdichtung großflächiger Blockinnenbereiche dar. Einer Neubebauung innerhalb des umgebenden Bestands erfordert im Sinne des "Einfügens" in vorhandene Strukturen neben den Festsetzungen städtebaulicher Zielsetzung im Bebauungsplan auch einen korrespondierenden, baugestalterischen Rahmen. Mit den nachfolgenden Bauvorschriften will die Stadt ein Gestaltungsrahmen vorgeben, um zu den städtebaulichen Zielsetzungen auch die baugestalterischen Absichten des Bebauungsplans abzusichern.

Durch die Festsetzung von Sockel- und Traufhöhen soll entsprechend der umgebenden Bebauung eine optisch harmonische Höhenentwicklung der Baukörper erreicht werden. Der Ausschluß bestimmter Materialien soll ebenso wie Festsetzungen bezüglich Dachformen und Dachaufbauten den Rahmen für ein harmonisches Gesamtensemble - besonders im Hinblick auf die bestehende, umgebende Bebauung - gewährleisten.

Die gestalterischen Festsetzungen für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke verringern den durch die Bebauung eintretenden Eingriff in den Naturhaushalt. Der somit bezweckte geringere Versiegelungsgrad und die starke Begrünung dieser Flächen führt zu einer harmonischen Integration von Vegetation in die Bebauung. Baum- und Strauchpflanzungen, Hecken als lebende Einfriedungen führen zu einem lobendigen, grünen Gesamtbild des Siedlungsbereichs.

3. Sachlicher Geltungsbereich

Inhalt der Satzung sind die im folgenden aufgeführten Vorschriften über

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und ihren Zufahrten,
- die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und ihrer Einfriedungen.

4. Bestandteile der Satzung

Neben den vorliegenden textlichen Vorschriften ist ein Plan zur Gestaltungssatzung mit zeichnerischen Darstellungen der Vorschriften Bestandteil der Satzung (gemäß § 81 (3) BauO NW).

Für die Bestandsschutz genießende vorhandene Bebauung (WA 2) wurde auf zeichnerische Darstellungen verzichtet. Bei Neubauvorhaben innerhalb dieses Bereiches gelten die Vorschriften der Satzung ebenso (siehe räumlicher Geltungsbereich).

5. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) BauO NW)

5.1 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung

Als Hauptdachform ist das symmetrische Satteldach mit einer Neigung von 35° bis 40° zulässig. Walmdächer in jeder Form sind nicht zulässig, auch nicht als sogenannte Krüppel- oder Fußwalmdächer.

Die Hauptfirstrichtung wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Plan zur Satzung festgesetzt.

Für geschlossene Garagen in Form von Einzel- und Doppelgaragen sind Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° und einer umlaufenden horizontal gleichhohen Attika von 10 bis 40 cm Höhe zulässig. Diese Dächer sind mit mindestens 30 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und zu begrünen.

5.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die Summe der Frontbreiten von Dachgauben und Dacheinschnitten darf die Hälfte der gesamten Dachbreite der betroffenen Traufseite nicht überschreiten. Als Maß der Gaubenlänge gilt die untere Länge der Gaubenansicht.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, nicht übereinander zulässig und dürfen nicht ins obere Viertel der Dachhöhe reichen.

5.3 Höhen (Traufhöhe: TH; Sockelhöhe: SH), Drenpel

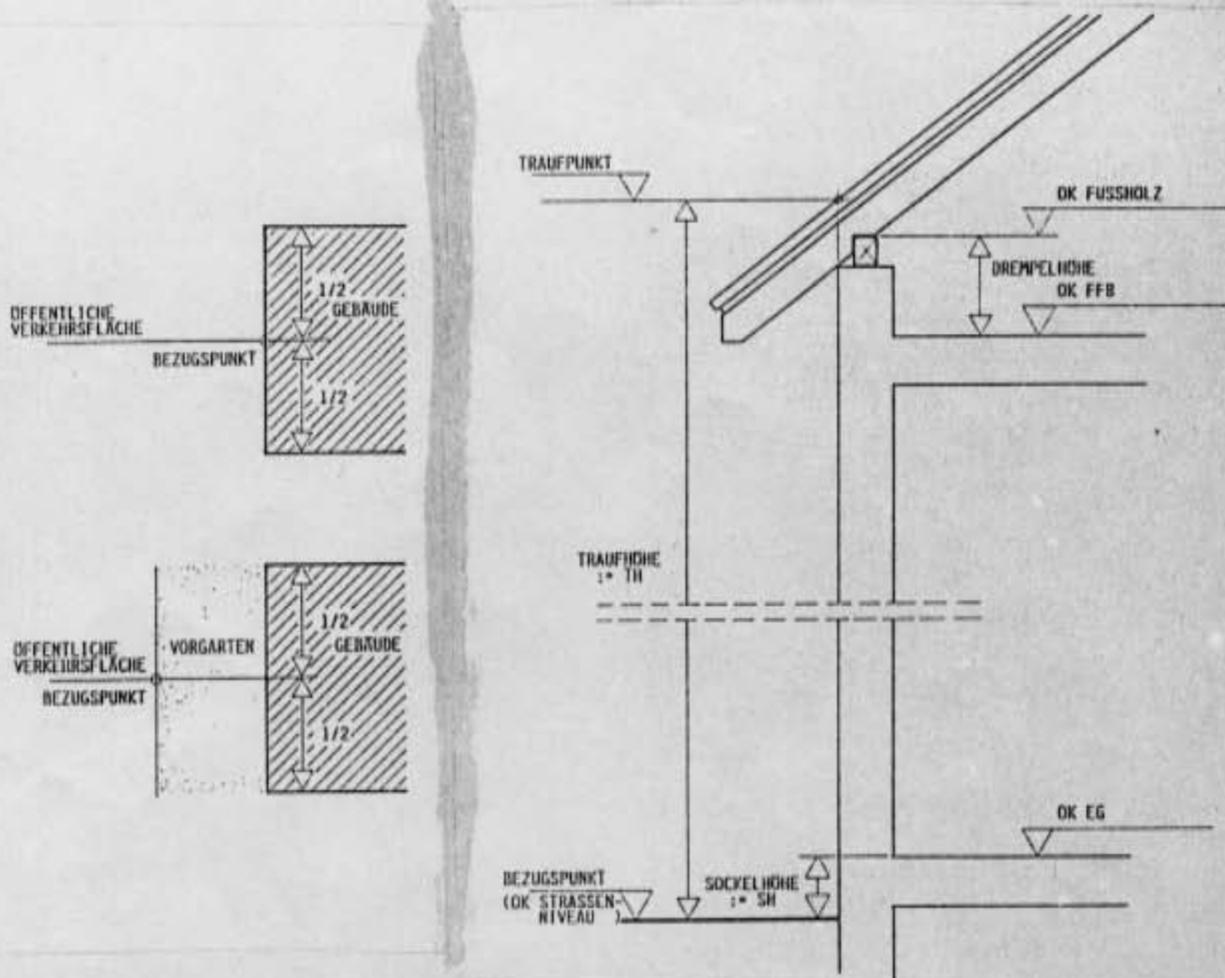
Die zulässigen Höhen sind gemäß den Angaben im Plan zur Satzung festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes.

Unter Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut über dem angrenzenden Bezugspunkt zu verstehen.

Die im Plan zur Satzung festgesetzte maximale Traufhöhe muß über mehr als 3/4 der Straßenfrontlänge des Gebäudes eingehalten werden.

Unter Sockelhöhe (SH) ist die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt und der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses (Erd- oder Eingangsgeschoß) zu verstehen (bei Niveauunterschieden gilt der Mittelwert).



Drempel sind so zu bemessen, daß die zulässige TH nicht überschritten wird.

5.4 Außenwandmaterialien

Als dominierende Außenwandmaterialien (mind. 90 % der Außenwandflächen) zulässig sind Verklinkerungen und Verputz.

6. Die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 4 BauO NW)

Auf den privaten Grundstücken sind Stellplatzflächen und Zufahrten zu ebenen Garagen zu mindestens 20 % zu begrünen (Fugenvegetation durch Rasengitter, Kammersteinen oder breitfugig gepflasterten Natur- oder Betonstein) oder unversiegelt zu belassen (z. B. wassergebundene Decke).

Standplätze für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind nicht einsehbar von Erschließungsflächen einzugrünen.

Der gemeinschaftliche Standplatz für Müllbehälter ist unversiegelt zu belassen (durch wassergebundene Decke) und an seinen Umgrenzungen einzugrünen.

Vorgärten und Hausgärten sind mit Ausnahme der privaten Stellplätze, ihrer Zufahrten, der Garagenzufahrten und Hauszugänge zu mindestens 80 % zu begrünen.

Einfriedungen von Vorgärten (die unbebaute Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude) sind nur als Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Einfriedungen der rückwärtigen Hausgärten sind nur als Laubhecken bzw. als Maschendrahtzaun in Verbindung mit einer dauerhaften Begrünung durch Laubhecke und/oder Rankgewächse bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.

Grundsätzlich gilt, daß eine festgesetzte Begrünung dauerhaft zu erhalten ist.

7. Verwaltungsvorschriften

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 68 BauO NW. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW.

8. Inkrafttreten

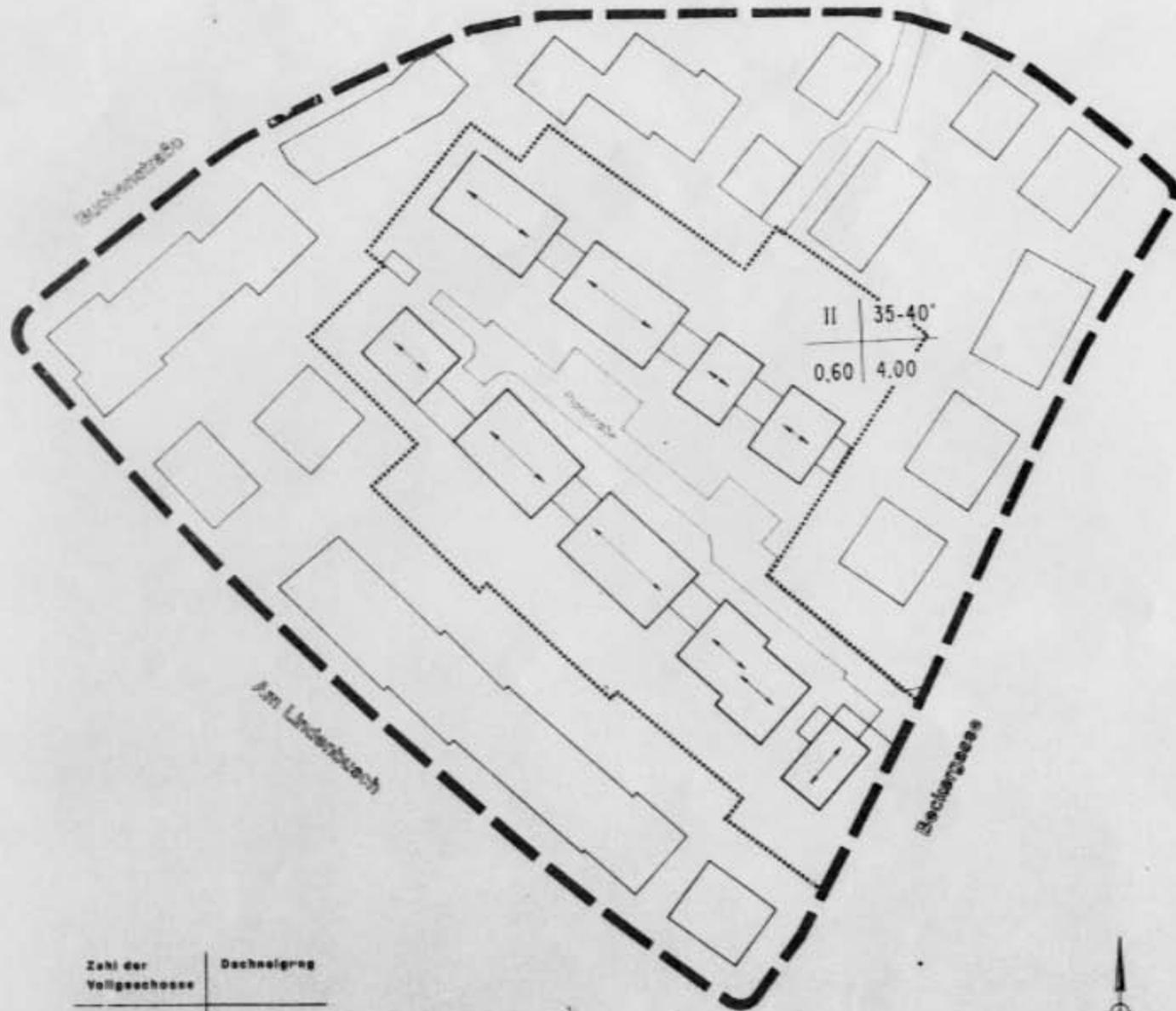
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

STADT HÜRTH

PLAN ZUR GESTALTUNGSSATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN 704a

"BECKERGASSE"



--- (Haupt-) Firstrichtung

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

Dachneigung (°)

35-40° | Inter- und Obergrenze

Sockelhöhe (m)

(über Bezugspunkt)

0,60 als Höchstmaß

Traufhöhe (m)

(über Bezugspunkt)

4,00 als Höchstmaß

..... Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung



Grenze des Plangebietes

Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung
Sockelhöhe	Traufhöhe



STADT HÜRTH

PLANUNGS-UND VERMESSUNGSAMT

PLANNUNGSBLATT

MAßSTAB 1:500

BLATT NR.

BRUNNEN

WASSERLEITUNG

BECKEN

SEHWERT

WÄRMENETZ

BECKEN

SEHWERT

SEHWERT