

**Satzung der Stadt Hürth
über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(Örtliche Bauvorschriften)
für den Geltungsbereich
"Berrenrath-Nord"
vom 30.04.1997**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 in Verbindung mit § 86 BauO NW 1995 (Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen) hat der Rat der Stadt Hürth in seiner Sitzung am ~~30.09.1997~~ folgende Satzung beschlossen:

- § 1: Räumlicher Geltungsbereich
- § 2: Zielsetzung der Satzung
- § 3: Sachlicher Geltungsbereich
- § 4: Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte
- § 5: Materialien und Farben
- § 6: Stellplätze bei neuentstehenden Wohneinheiten durch Dachgeschoßausbau
- § 7: Abweichungen
- § 8: Busgeldvorschriften
- § 9: Inkrafttreten

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten je nach räumlichen Teilbereich für die Anlieger "In der Henn Nr. 24 bis 64, Behrensstraße Nr. 1 bis 58, Von Myliusstraße Nr. 1 bis 41 und Im Rottland Nr. 20 bis 96" in Hürth-Berrenrath.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem aufgehobenen BPL 607 "Berrenrath-Nord". Die räumlichen Teilbereiche einschließlich Firstrichtungen und möglicher neuer Stellplätze bei Entstehung neuer abgeschlossener Wohneinheiten durch Dachgeschoßausbau sind dem als Anlage 2 beigefügten Teilbereichsplan zu entnehmen. Beide Pläne sind Bestandteile der Satzung.

§ 2

Zielsetzung der Satzung

Der insbesondere in Berrenrath schwierigen Bereitstellung neuen Wohnbaulandes (kaum durchsetzbare Innenblockerschließungen, kaum Möglichkeiten der Ortsausdehnung aufgrund nahezu allseitiger Umschließung des Ortes durch Wald), steht ein steigender Wohnraumbedarf gegenüber. Eine effektive Möglichkeit zur Wohnflächensteigerung stellt daher der Dachgeschoßausbau dar.

Nach rechtskräftiger Aufhebung des vormals gültigen Bebauungsplans 607 stünde dann der als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage heranzuziehende § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) einem solchen Dachausbau entgegen, da sich derzeit keine Gauben o. ä. durch Dachgeschoßausbau innerhalb dieses Gebietes befinden und somit sich ein solches Vorhaben nicht einfügen würde.

Um aber den durchaus sinnvollen Dachgeschoßausbau dennoch in städtebaulich geregelten Bahnen zu ermöglichen - bei gleichzeitiger Wahrung des städtebaulich noch relativ einheitlichen Erscheinungsbildes in Berrenrath-Nord - bedarf es demnach folgenden Gestaltungsvorschriften:

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung regelt im Folgenden die äußere Gestaltung von Dachneubauten, Dachumbauten, Dachanbauten und Dachausbauten bei Wohngebäuden. Untergeordnete Nebengebäude wie z. B. Garagen, Carports oder Gartenlauben sind von dieser Satzung ausgenommen. Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 4

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Teilbereich A:

4.1.1 Dachform und Dachneigung

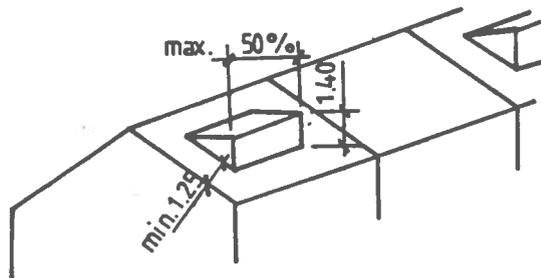
Im Teilbereich A zulässige Dachform ist ausschließlich das Satteldach mit 30 bis 35 Grad Dachneigung (bei Reihenhäusern an benachbarten Gebäuden auszurichten). Die jeweils zulässige Firstrichtung (Dachstellung) ist dem als Anlage 2 beigefügten Teilbereichsplan zu entnehmen. Drenpelerhöhungen und somit Trauf- und Firsterhöhungen sind im gesamten Teilbereich A unzulässig. Die **Grundform des Daches** in Teilbereich A bleibt somit **unveränderbar**.

4.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten im Teilbereich A sind ausschließlich als Flachdach- oder Schleppgauben zulässig. Spitzgauben, Zwerggiebel o. a. sind unzulässig. Zulässig sind Dachgauben, deren Länge erschließungsseitig als ein durchgehendes Element 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreitet bzw. deren summierte Länge bei mehreren Einzelgauben 50 % der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet. Die Höhe der aufgehenden Vorderfront der Gaube beträgt ab Schnittpunkt Außenhaut des Hauptdaches bis Oberkante Außenhaut des Gaubendaches 1,40 m. Dieses Maß darf nicht

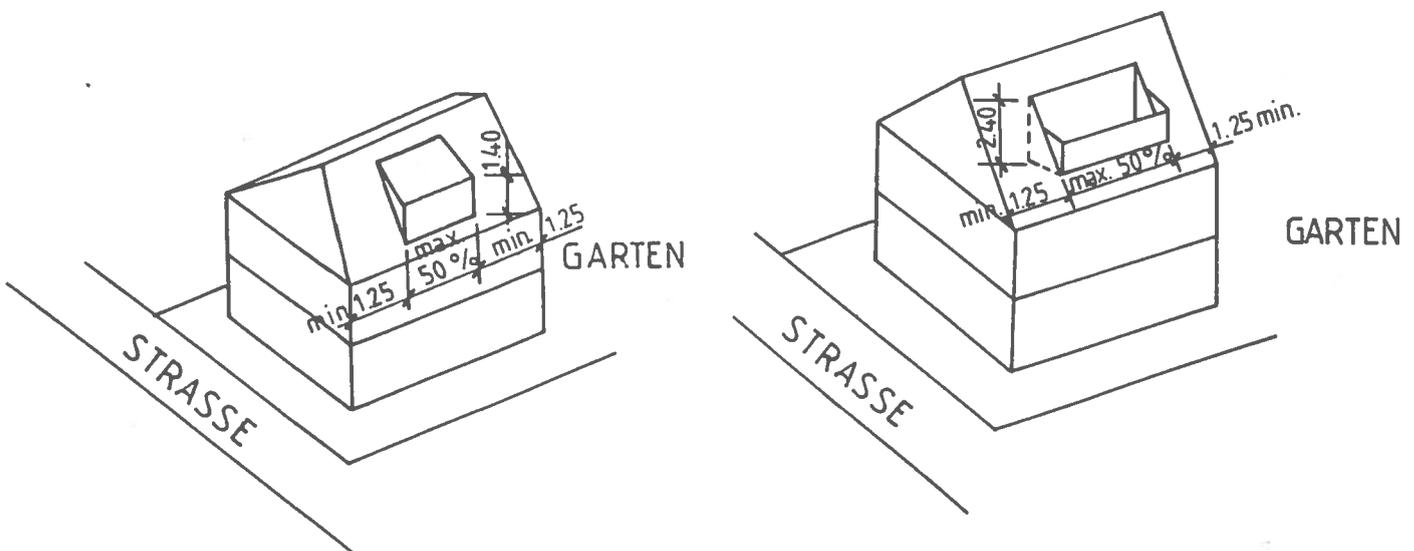
über- oder unterschritten werden. Ab seitlichen Ende der Gaube bzw. der Gauben bis zum jeweiligen Abschluß des Hauptdaches (Giebelwand bei freistehenden Gebäuden und Reihenendhäusern, sowie zur Grenzwall des Nachbarhauses bei allen Reihenhäusern) ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.

Gartenseitig ist die Länge der Gaube(n) durch den seitlichen Mindestabstand zur Giebel- bzw. Grenzwall von 1,25 m (s.o.) beschränkt.



Dacheinschnitte, deren Länge insgesamt 50 % der jeweiligen Traufllänge nicht überschreiten dürfen (einschließlich ggfls. geplanter Gauben), sind bei den traufständigen Reihenhäusern sowie den zwei Doppelhaushälften nur gartenseitig, der Erschließung abgewandten Seite, zulässig.

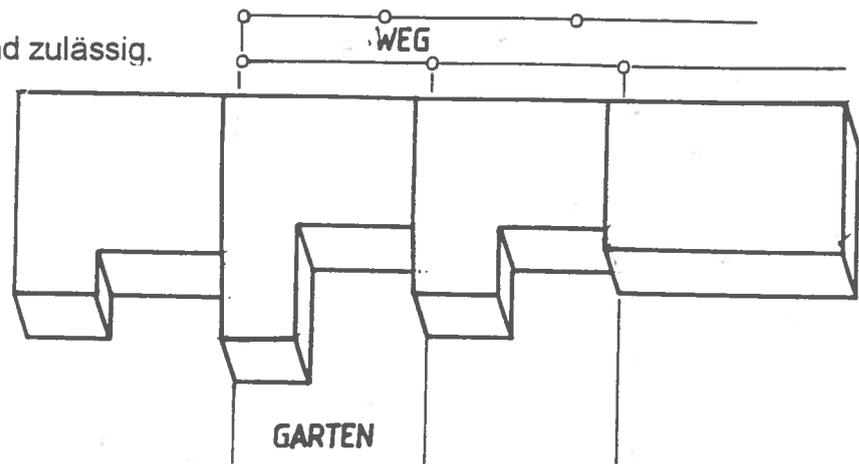
Beidseitig zulässige Dacheinschnitte bei den giebelständigen, freistehenden Einzelhäusern müssen einen Mindestabstand von 1,25 m von den Giebelwänden einhalten. Die maximale Höhe der senkrechten Vorderfront des Dacheinschnitts darf 2,40 m zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoß und Abschlußaußenhaut Vorderfront nicht überschreiten.



Teilbereich B:**4.2.1 Dachform und Dachneigung**

Aufstockungen sind unzulässig. Die vorhandene Flachdachform im Teilbereich B bleibt unveränderbar.

Dachbegrünungen sind zulässig.

**4.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und -einschnitte bleiben bei der zu erhaltenden Flachdachform außer Betracht und sind demnach unzulässig.

Teilbereich C:**4.3.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässige Dachform neben der vorhandenen Flachdachform ist das giebelständige Satteldach mit 35 Grad Dachneigung. Die jeweils zulässige Firstrichtung (Dachstellung) ist dem als Anlage 2 beigefügten Teilbereichsplan zu entnehmen. Drempelerhöhungen und somit Trauf- und Firsterhöhungen sind den Maßen der bestehenden Nachbardachaufstockung anzupassen. Bei Beibehaltung des Flachdaches sind Dachbegrünungen zulässig.

4.3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind aufgrund des Abstands von maximal 3,00 m zum Nachbargebäude unzulässig.

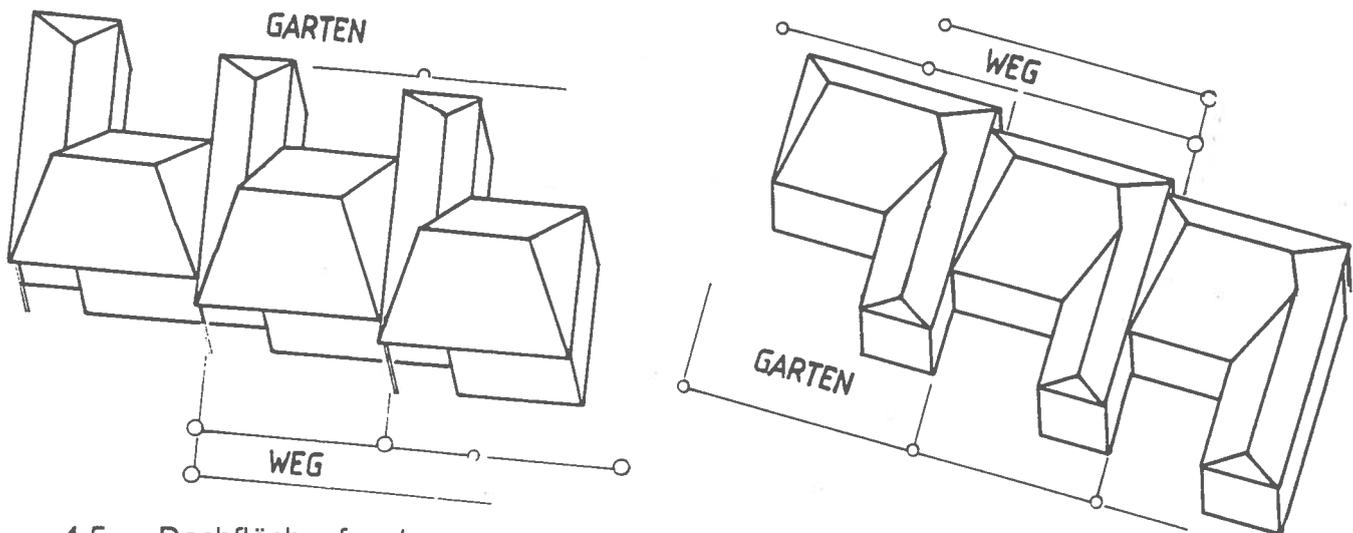
Teilbereich D:**4.4.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässige Dachform neben den dort vorhandenen Flachdächern in Atriumbauweise ist das Walmdach mit 30 Grad Dachneigung über dem Haupt- und Querschapel der Gebäude. Dabei ist der zurückspringende Erdgeschoßversatz der erschließungsseitigen Gebäudevorderfront bis auf Höhe des vorspringenden Versatzes mit dem Walmdach durch Stützpfiler mit zu überbauen. Die jeweils zulässige Firstrichtung (Dachstellung) ist dem als Anlage 2

beigefügten Teilbereichsplan zu entnehmen. Drenpelerhöhungen und somit Trauf- und Firsterhöhungen sind im gesamten Teilbereich D unzulässig. Je nach Breite der schmaleren Gebäudequerschenkel liegt der darüber liegende Nebenfirst bei gleicher 30 Grad Dachneigung entsprechend tiefer als der Hauptfirst über dem Gebäudehauptschenkel. Bei Beibehaltung des Flachdaches sind Dachbegrünungen zulässig.

4.4.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind bei dieser Dachaufstockung unzulässig.

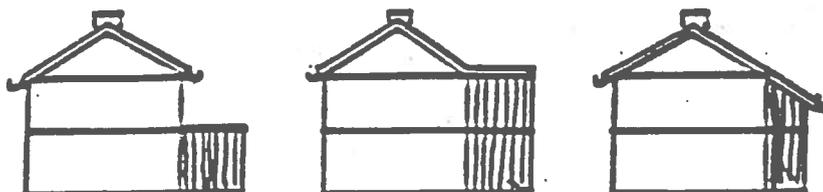


4.5 Dachflächenfenster

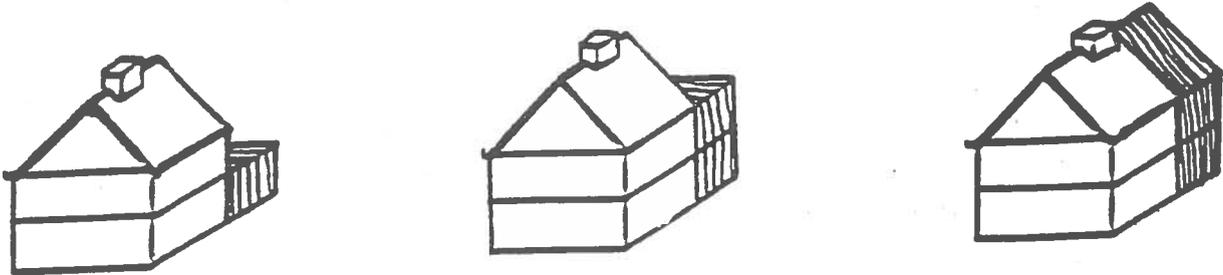
Im gesamten Geltungsbereich sind Dachflächenfenster mit einer Einzelgröße bis zu 1,50 qm zulässig. Bei mehreren Dachflächenfenstern darf die Summe ihrer Breite 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

4.6 Dächer über Anbauten

Dächer über Anbauten sind traufseitig als Flachdach zulässig, bei zweigeschossigen Anbauten auch als gleichgeneigte, heruntergezogene Verlängerung der Hauptdachfläche. Dächer über Anbauten im Teilbereich B sind entsprechend der Hauptgebäudedächer ausschließlich als Flachdächer zulässig.

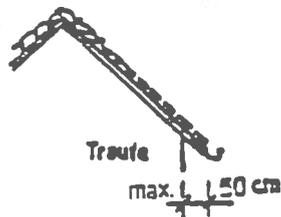


Dächer über Anbauten sind giebelseitig als Flachdach zulässig, bei zweigeschossigen Anbauten auch als fortgeführtes, verlängertes Hauptdach mit gleicher Dachneigung, First- und Traufhöhe.

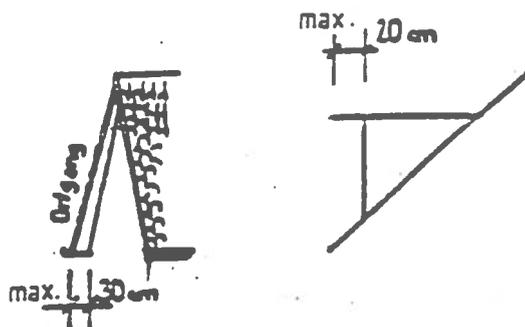


4.7 Dachüberstände

Dachüberstände sind im Bereich der Traufe bis zu maximal 0,50 m zulässig. Bei Reihenhäusern (und den beiden Doppelhaushälften) ist der Dachüberstand von dem oder den unmittelbar angrenzenden Gebäuden zu übernehmen.



Im Bereich des Ortganges des Hauptdaches (Giebelwand) sind Dachüberstände bis maximal 0,30 m zulässig, im Bereich der Flachdachüberhänge der Gauben bis maximal 0,20 m.



§ 5**Materialien und Farben**Dachflächen

Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind Dachziegel oder Dachsteine in dunklen Grautönen. Im Teilbereich B sind Dachbegrünungen zulässig, in den Teilbereichen C und D sind Dachbegrünungen bei Beibehaltung des Flachdaches zulässig.

§ 6**Stellplätze bei neuentstehenden Wohneinheiten durch Dachgeschoßausbau**

Im beiliegenden Teilbereichsplan sind die Flächen auf privaten Grundstücken gekennzeichnet, auf denen bei ggfls. neu entstehenden, abgeschlossenen Wohneinheiten der zugehörigen Wohngebäuden ein privater Stellplatz pro Wohneinheit zu errichten ist. Diese Stellplatznachweise betreffen nur den Teilbereich A - in Teilbereich B und D können keine neuen Wohneinheiten entstehen, im kleinen Teilbereich C bestehen keine Möglichkeiten zusätzlicher Stellplätze.

Bei den freistehenden Einzelgebäuden des Teilbereichs A ist -sofern nicht bereits vorhanden- ein Stellplatz pro zusätzlich entstehender Wohneinheit im zweiten seitlichen Bauwich zu errichten, wahlweise als offener Stellplatz, Carport oder Garage.

Für die Anlieger der Reihenhausezeile "In der Henn Nr. 40 bis 52", deren Gartenseite direkt von der Von Muyliusstraße erschlossen wird, sind jeweils paarweise auf der Grundstücksgrenze entsprechend des Teilbereichsplans wahlweise je ein Carport oder ein offener Stellplatz pro ggfls. neu entstehender Wohneinheit zu errichten.

Für alle anderen ggfls. neu entstehenden Wohneinheiten im Teilbereich A wird aus Gründen der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Siedlung, aus erschließungstechnischen Gründen (Wohnwegcharakter ohne ständige Stellplatzzufahrtsfunktion, räumlichen, ökologischen (zusätzliche Versiegelung) und optisch gestalterischen Gründen (Längsseiten von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind negativ) auf Grundlage des § 51 Absatz 5 Nr. 2 BauO NW '95 (Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen) verzichtet. Ein Überangebot öffentlicher Parkplätze im gesamten Bereich (Beispiel Im Rottland) stellt für die zu erwartende, eher geringe Anzahl neuer Wohneinheiten einen ausreichenden Ausgleich dar.

§ 7**Abweichungen**

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 73 BauO NW '95 auf schriftlich zu begründenden Antrag erteilt werden, wenn

- die Durchführung der Satzung im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt oder
- die Grundzüge der Satzung nicht berührt werden.

§ 8

Bußgeldvorschriften

Bauliche Maßnahmen, deren Festsetzungen dieser Satzung widersprechen, werden als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 BauO NW '95 (Busgeldvorschriften) geahndet.

§ 9

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für den Erftkreis in Kraft.



Der Bürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan zum Geltungsbereich M 1:5000
- Teilbereichsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung)

