

kaarst*



Gestaltungssatzung

-Büttgen-

Nr.	G 2.2
Bezeichnung	Gestaltungssatzung B-Plan Nr. 60 "Ortsmitte Vorst"
betroffene B-Pläne	60, 60 ¹ Ä, 60 ² Ä, 60 ³ vÄ
Rechtskraft	13.03.1999



Amtliche Bekanntmachung Gestaltungssatzung – Ortsmitte Vorst

1. Teil: Einführung

Rechtsgrundlagen; Präambel

Aufgrund des § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) – Landesbauordnung – vom 07. 03. 95 (GV NW S. 218) in der z. Zt. geltenden Fassung (SGV NW 232) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. 07. 94 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. 12. 97 (GV. NW. S. 458) (SGV. NW. 2023); hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 04. 02. 99 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Ziel der Satzung

Die Entwicklung und Gestaltung der „Ortsmitte Vorst“ ist im Rahmen der Stadtentwicklung ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung und Weiterentwicklung der Ortsteile in Kaarst.

Mit dem Bebauungsplan wurde der planungsrechtliche Rahmen zur Entwicklung der für den Ort Vorst so wichtigen und notwendigen Mitte gesteckt, die Gestaltungssatzung setzt nun den Rahmen für Architektur und Gestaltung. Für jeden einzelnen Bauherrn, Investor oder Architekt soll diese Satzung als Anregung und Herausforderung empfunden werden, sie soll nicht Ideen, Innovationen und gestalterische Kräfte bremsen oder gar behindern.

- Die Satzung hat als Ziel, für alte und neue Qualitäten des Bauens in Vorst zu werben.
- Sie hat das Ziel, „Bauen“ wieder mehr als einen gesellschaftlichen, für den öffentlichen Raum bedeutsamen Akt zu begreifen.
- Sie hat das Ziel, gestalterische Gemeinsamkeiten zu finden und zu stärken.
- Sie hat das Ziel, „Außen“ und „Innen“ stärker herauszuarbeiten, d. h. stärkere Verknüpfung von „Hausumfeld“ mit Straße/Platz oder Landschaft, aber auch Bildung privater, geschützter Freibereiche. Zusammengefaßt heißt dies Wohn- und Lebensqualität nach „innen“ und nach „außen“ zu schaffen.
- Sie hat das Ziel, Bescheidenheit in Form und Material zu erzeugen und dennoch geordnete Vielfalt, Lebendigkeit, gestalterische Freiheit unter Einfügung ins Ganze zu erzeugen.

Bauen bedeutet immer Veränderung und Gestaltung unserer gemeinsamen Umwelt. Alle, die daran mitwirken, haben eine verantwortliche und kostenintensive, aber auch schöpferische und interessante Aufgabe zu bewältigen.

Hierzu soll die Gestaltungssatzung Ortsmitte Vorst einen Beitrag leisten.

§ 2 Satzungsbestandteile

Bestandteil dieser Satzung ist ein Gestaltungsplan.

§ 3 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem Gestaltungsplan.
- (2) Der Satzungsbereich unterteilt sich in Zonen (siehe Gestaltungsplan), für die zum Teil unterschiedliche Anforderungen gelten.

§ 4 Begriffe

- (1) Nebenanlagen im Sinne dieser Satzung sind solche, wie sie die Baunutzungsordnung in ihrer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung geltenden Fassung versteht.
- (2) Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind abweichend von § 6 BauO NW bzw. der hierzu herrschenden Auffassung auch solche, die bis an die unter ihnen liegende Außenwand vortreten.
- (3) Drempe im Sinne dieser Satzung ist derjenige Teil einer Gebäudeaußenwand, der über der letzten sich im Bereich dieser Wand befindenden Geschoßrohdecke liegt, welche ein nach Bebauungsplan höchstzulässiges Vollgeschoß (nach unten) begrenzt.

2. Teil: Anforderungen – Gesamter Geltungsbereich

1. Abschnitt – Werbung, Warenautomaten und Parabolantennen

§ 5 Allgemeines

Die Bestimmungen dieses Abschnittes gelten für alle im § 13 Abs. 1 u. 5 BauO NW genannten Anlagen und für vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Fensteranlagen.

§ 6 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

(1) Mit der Werbung soll hauptsächlich auf den Namen des Betriebes bzw. auf die Art des Betriebes hingewiesen werden (Eigenwerbung). Produktwerbungen sind nur in untergeordneter Form zulässig. Sie dürfen die Größe der Eigenwerbung nicht überschreiten.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Sinne von § 13 BauO NW und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig.

(3) Gleichartige Werbeanlagen mit ähnlichem Werbeinhalt werden auf bis zu zwei Werbeanlagen pro Betrieb beschränkt. Ausnahmen können gestattet werden aufgrund der besonderen Größe, Lage und des Zuschnitts des Betriebes.

(4) Werbeanlagen müssen auf die Fassade, an der sie angebracht bzw. der sie vorgelagert sind, Rücksicht nehmen. Eine sich zum Beispiel durch Fensterteilungen oder transparente Vordächer ergebende baukonstruktive Fassadengliederung darf dabei nicht gestört werden.

(5) Werbeanlagen müssen von anderen als der Nutzungseinheit, für die sie werben sollen, mindestens 0,50 m entfernt bleiben.

(6) Werbeanlagen müssen von Außenwandenden und -ecken mindestens 0,50 m entfernt bleiben.

(7) Werbeanlagen sind unzulässig

- in einer Höhe von mehr als 0,60 m über der Decke des Erdgeschosses; ausgenommen hiervon sind die Fenster der Obergeschosse
- auf Straßenflächen und Dächern
- an, auf und unter Brücken aller Art
- an Ruhebänken
- an Einfriedungen mit Ausnahme von Hinweisschildern für Beruf und Gewerbe bis zu einer Größe von 0,20 m², an Bäumen, Böschungen, Mästen, Außentrep-
pen, Fensterläden, Balkonen, Loggien, Arkadenstützen und Rampen
- an und auf Markisen mit Ausnahme von Schriftzügen, die den Namen oder die
Geschäftsart des zugehörigen Betriebes wiedergeben
- in Form von Fahnen

(8) Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

(9) Das technische Zubehör für Lichtwerbung wie Kabelführungen und dergleichen ist nicht sichtbar anzuordnen.

§ 7 Besondere Anforderungen an Flachwerbeanlagen

(1) Flachwerbeanlagen müssen parallel zur Fassade angebracht werden.

(2) Flachwerbeanlagen dürfen nicht höher als 0,70 m und nicht länger als 3,50 m sein sowie nicht mehr als 0,20 m vor die Fassade herausragen. Ist der Fassade ein Vordach vorgelagert, so kann eine Anbringung hieran in einem größeren Abstand von der Fassade gestattet werden. Zwischen 2 Flachwerbeanlagen muß der Abstand mindestens 1,0 m betragen. Bei Schriftwerbung in Form von baukörperlich voneinander getrennten Buchstaben (Buchstaben-Werbung) kann hinsichtlich der Höhe für einzelne Buchstaben eine Ausnahme gestattet werden.

(3) Flachwerbeanlagen können mit weißem Licht angestrahlt oder hinterstrahlt werden. Lichtwerbeanlagen, das heißt solche mit einer Beleuchtung von innen heraus, sind nur in Form von Buchstaben-Werbung zulässig. Die Ausmaße eines solchen Schriftzuges sind auf die des Absatzes 2 begrenzt.

§ 8 Besondere Anforderungen an Ausleger

(1) Im Bereich von Arkaden und Passagen sind Ausleger unzulässig.

(2) Ausleger müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden; sie dürfen bis zu 1,0 m vor die Gebäudefront ragen.

(3) Die Transparent- bzw. Schildgröße darf nicht höher als 0,80 m, nicht breiter als 0,60 m und nicht stärker als 0,20 m sein.

§ 9 Besondere Anforderungen an Warenautomaten und Schaukästen

(1) Warenautomaten dürfen auf und vor Gebäudefassaden, die vom öffentlichen Verkehrsraum und von Arkaden und Passagen aus sichtbar sind, nicht angebracht werden.

(2) Schaukästen sind so tief in die Fassade einzulassen, daß sie mit der Gebäudefront bündig abschließen. Schaukästen für gastronomische Betriebe zum Zwecke des Aushanges einer Speise- und Getränkekarte dürfen die Gebäudeflucht bis zu 8 cm überschreiten, wenn sie nicht größer als 0,20 m² sind.

§ 10 Fensteranlagen

Bei vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Fensteranlagen darf durch Werbeanlagen (zum Beispiel in Form von Beklebungen oder Bemalungen) die Transparenz der Scheiben nicht beeinträchtigt werden.

§ 11 Besondere Abweichungen für Werbeanlagen

Abweichungen von den Anforderungen an Werbeanlagen können insbesondere gestattet werden

- für zeitlich begrenzte Werbungen für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche oder auch andere Sonderveranstaltungen;
- für den Fall, daß sich von räumlich zusammenhängenden Nutzungseinheiten bzw. Betrieben Werbegemeinschaften bilden und diese zentral Hinweis- oder Orientierungstafeln einführen möchten;
- für Werbungen im Schaufenster bzw. innerhalb der Nutzungseinheit, wenn der Werbecharakter hinter anderen (z. B. dekorativer Charakter) zurücktritt.

§ 12 Parabolantennen

Parabolantennen sind an Gebäudeaußenfassaden unzulässig.

2. Abschnitt - Einfriedungen und sonstige Außenanlagen

§ 13 Einfriedungen zur freien Landschaft hin

(1) Die Bereiche von Grundstücken, deren Einfriedungen sich als zur freien Landschaft hin darstellen, sind im Gestaltungsplan festgelegt.

(2) Zulässig sind hier ausschließlich

1. offene Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m; Abweichungen hinsichtlich der materialmäßigen Beschaffenheit können zugelassen werden, soweit ein gleichartiger offener Eindruck gewahrt bleibt;

2. geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m.

Die vorgenannten Einfriedungen sind mit Efeu, Waldrebe oder Wildem Wein fachgerecht zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind auch geschnittene oder freiwachsende Hecken aus Hainbuche, Liguster, Rote Heckenkirsche, Hasel, Weißdorn, Hundstrose, Faulbaum, Hartriegel, Traubenkirsche, Schlehe, Salweide und/oder Holunder. Auch sie sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 14 Sonstige Einfriedungen

(1) Einfriedungen an Nachbargrenzen im Sinne der BauO NW sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

(2) Einfriedungen an öffentlichen (Verkehrs-, Grün- u. dgl.) Flächen, soweit sie nicht unter § 13 fallen, sind wie folgt zulässig:

a) geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m;

b) offene Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m; Abweichungen hinsichtlich der materialmäßigen Beschaffenheit können zugelassen werden, soweit ein gleichartiger offener Eindruck gewahrt bleibt.

c) Handelt es sich um einen Vorgartenbereich (siehe hierzu die Festsetzungen im Gestaltungsplan), sind nur Einfriedungen wie unter a) zulässig.

d) Beträgt der Anteil der Grenzen eines Grundstückes im Sinne von Satz 1 mehr als 50 %, so sind dort auch geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m und bis zu einer Länge von 4 m zulässig. Eine Überschreitung der maximalen Länge von 4,00 m kann bis zu maximal 50 % der an der öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grenzen zugelassen werden, wenn die Einfriedung in den gleichen Materialien der Fassaden hergestellt wird und durch die Gestaltung (z. B. Pfeiler mit Gitterelementen) ein offener Eindruck gewahrt bleibt.

Die vorgenannten Einfriedungen sind mit Efeu, Waldrebe oder Wildem Wein fachgerecht zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind auch geschnittene Hecken aus Hainbuche, Weißdorn oder Liguster. Auch sie sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 15 Sonstige Außenanlagen

(1) Standorte für Abfallbehälter sind vorzusehen bzw. ausschließlich zulässig:

a) in der Hauptanlage

b) in einer Garage oder einem Carport

c) in einem Abstellraum, welcher in räumlicher Verbindung (Anbau) zu einer Garage oder Carport steht.

Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Abfallbehälter derart untergebracht werden, daß sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Soweit bauliche Einhausungen geschaffen werden sollen, sind diese in eine harmonische Beziehung zu ihrer näheren Umgebung zu stellen.

(2) Für Befestigungen auf Privatgrundstücken (z. B. Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Terrassen) sind geschlossene Flächen (Beton, Asphalt o. dgl.) unzulässig.

3. Teil: Zonenspezifische Anforderungen

1. Abschnitt - Höhe und Volumen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen

§ 16 Allgemeine Gestaltungsanforderung

Hausgruppen, Doppelhäuser und Wohnhöfe sind, soweit die Satzung Alternativen zuläßt, einheitlich zu gestalten.

§ 17 Höhenlage – Erdgeschoß

Zone I

Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden darf eine Höhe von

- 40,20 m über NN in dem Bereich Kerngebiet 1 (s. Gestaltungsplan)
- 40,80 m über NN in dem Bereich Kerngebiet 2 (s. Gestaltungsplan)

nicht überschreiten.

Zone II

Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden darf eine Höhe von

- 40,20 m über NN (s. Gestaltungsplan)

nicht überschreiten.

Zone III

Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden darf eine Höhe von

- 40,40 m über NN (s. Gestaltungsplan)

nicht überschreiten.

18 Wandhöhe

Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der aufgehenden Wand bzw. ihrer theoretischen Verlängerung mit der Dachfläche, unabhängig davon, wo sich die Traufe und/oder die Traufrinne befinden.

Die Wandhöhe ist danach wie folgt zulässig:

Zone I

- min. 7,00 m, max. 7,50 m (s. Gestaltungsplan)

Zone II

- min. 6,40 m, max. 6,90 m (s. Gestaltungsplan)

Zone III

- min. 5,80 m, max. 6,30 m in Bereichen, in denen der Bebauungsplan Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ eine Bebauung bis zu zwei Vollgeschossen zuläßt (s. Gestaltungsplan)

- max. 4,00 m in Bereichen, in denen der Bebauungsplan Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ eine Bebauung bis zu einem Vollgeschoß zuläßt (s. Gestaltungsplan).

§ 19 Drepmpel

Drepmpel werden auf eine Höhe von maximal 0,90 m begrenzt.

§ 20 Dachneigung

(1) Die Dachneigung wird, soweit ein Satteldach (SD) bestimmt ist, mit 38 Grad festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die Zone II entlang der Wattmannstraße, für die eine Dachneigung von 45 Grad festgesetzt wird. Bei Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen wird sie auf höchstens 38 Grad begrenzt. Die Dachneigung bei Pultdächern wird auf maximal 25 Grad begrenzt.

(2) In begründeten Ausnahmefällen, z. B. bei Einzelhäusern, kann eine Abweichung für eine geringere Dachneigung zugelassen werden.

2. Abschnitt – Dächer

§ 21 Dachformen und -ausrichtungen bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen

(1) Bei Hauptanlagen ist die Dachform in dem Gestaltungsplan festgesetzt. Ansonsten (z. B. bei Garagen, Nebenanlagen u. dgl.) ist sie freigestellt.

(2) Bei der Festsetzung „Satteldach“ ist zusätzlich die Firstrichtung bestimmt.

§ 22 Dachüberstände

Dachüberstände, d. h. Überstände des Daches über die darunterliegende Fassade, dürfen maximal betragen:

- an den Traufseiten 0,80 m. Davon ausgenommen sind maximal 3,00 m im Terrassenbereich.
- an den Ortgangseiten 0,50 m.

§ 23 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

(1) Die Breite eines Dachaufbaues wird auf max. 3 m begrenzt. Der Abstand von Dachaufbauten eines Gebäudes zueinander muß mindestens 1,25 m betragen. Ihr Abstand zu einer Gebäudeabschlußwand muß mindestens 1,25 m betragen. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten eines Gebäudes darf maximal 1/3 der darunterliegenden Fassade betragen.

Für Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gilt das Gleiche.

(2) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer zweiten Dachgeschoßebene unzulässig. Dachflächenfenster sind in einer zweiten Dachgeschoßebene nur dann zulässig, wenn sie aus der Fassadengestaltung entwickelt sind, sich in der Dachfläche unterordnen und der nach BauO NW bei Aufenthaltsräumen notwendige zweite Fluchtweg nicht über die Dachfläche erfolgt.

§ 24 Dachmaterialien und -farben; Dachbegrünungen

(1) Dächer sind, soweit sie nicht in Klar- oder Milchglas ausgeführt werden, in den Farbbereichen schwarz bis grau und dunkel- bis mittelbraun auszuführen.

(2) Soweit bei Nebenanlagen oder Garagen ein Flachdach vorgesehen ist, ist dieses dauerhaft zu begrünen. Es gelten hierzu keine besonderen Anforderungen hinsichtlich Dachmaterialien und -farben.

3. Abschnitt – Fassaden

§ 25 Formate von Fenstern und Türen

Fenster und Türen sind als stehende Formate auszubilden. Dabei soll der Winkel zwischen Horizontaler und Diagonaler 55° nicht unterschreiten. Bei großflächigen Fenstern und Türen können zur Erlangung eines stehenden Formates entsprechende Gliederungen dieser Elemente gestattet werden. Andere Formate können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierdurch die Gestaltung der Fassade nicht gestört wird.

§ 26 Fassadenmaterialien, -farben und -oberflächen

Zone I und II

Als Fassadenmaterialien sind Klinker-, Ziegel- oder Betonsteine jeweils in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig. Die Steinart und die Farbe sind für ein Gebäude durchgängig zu wählen.

Für einzelne Fassadenteilbereiche können, insbesondere zur verstärkten Betonung der unter § 25 zielformulierten Fenstergestaltung, Abweichungen gestattet werden.

Zone III

Als Fassadenmaterialien sind Klinker- oder Betonsteine sowie Putz jeweils in den Farben Weiß bis Hellgrau sowie Rot zulässig. Die Steinart und die Farbe sind für ein Gebäude durchgängig zu wählen.

Für einzelne Fassadenteilbereiche können, insbesondere zur verstärkten Betonung der unter § 25 zielformulierten Fenstergestaltung, Abweichungen gestattet werden.

§ 27 Vortretende Bauteile und Einrichtungen

(1) Erker und frei auskragende Balkone dürfen maximal 1,50 m vor die Fassade vortreten. Aufgeständerte Balkone können bis maximal 2,50 m vor die Fassade vortreten. Balkonbrüstungen sind mit dem gleichen Material wie die Fassade oder filigran (transparent) mit Stahl, Metallen, Glas zu gestalten.

(2) Vordächer sind nur erdgeschossig, und zwar bis zu einer Tiefe von 1,80 m zulässig. Sie sind in Zone III mit dem gleichen Material wie Fassade/Dach oder filigran (transparent) mit Stahl, Metallen, Glas – in den Zonen I und II ausschließlich filigran (transparent) mit Stahl, Metallen, Glas zu gestalten.

(3) Sonstige vortretende Bauteile und Einrichtungen, ausgenommen Wintergärten und Markisen über Terrassen, sind unzulässig.

Für Werbeanlagen gelten die besonderen Bestimmungen des 2. Abschnittes im 1. Teil.

4. Teil: Abweichungen, Bußgeldvorschriften, Schlußbestimmungen

§ 28 Abweichungen

Die Abweichungsbestimmungen der BauO NW bleiben unberührt.

§ 29 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. eine Werbeanlage nach § 11 Abs. 1 ohne Genehmigung oder abweichend davon errichtet oder ändert;
2. entgegen § 13 Parabolantennen an Gebäudefassaden anbringt;
3. Einfriedungen nach den §§ 14 und 15 abweichend von den dort genannten Anforderungen oder Begrenzungen errichtet oder ändert;
4. entgegen § 15 Abs. 2 geschlossene Flächen herstellt.

§ 30 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Kaarst, den 03. 03. 99

**Der Bürgermeister
Klever**

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestandsgaben
 Wohngebäude
 Mehrfamilienhaus
 I Zahl der Vollgeschosse
 P Flurgrenze
 W Flurabteiler
 O offener Bereich
 Freizeitanlagen
 gepflanzte Grünflächen
 gepflanzte öffentliche Verkehrsflächen
 nur Stellplatz zulässig
 nur Parknach zulässig
 nur Stell- oder Parknach zulässig
 nur Stell-, Park- oder Grundfläche Dach zulässig
 Freizeitanlage
 Kinderspielplatz
 Kinderspielplatz 2
 Abgrenzung des Geltungsbereiches
 Abgrenzung der Zonen I - III
 Grundabsichtliche zur öffentlichen Verkehrsfläche
 Grundabsichtliche zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Vorgarten

GESTALTUNGSPLAN
 zur Gestaltungssatzung
 Ortsmitte Vornst

Maßstab 1:500
 Datum Februar 1998

RS
 R. S. PLAN-UND VERMESSUNGS-GENOSSENSCHAFT

