Satzung

über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 288 / Bergheim 'Westl. Johann-Ruland-Weg' 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), in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 89 Abs.1 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und 01. Januar 2019 (GV NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Kreisstadt Bergheim in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 288 / Bm ‚Westl. Johann-Ruland-Weg‘ und auch für mögliche spätere Änderungen und Ergänzungen des vorgenannten Bebauungsplanes.

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, Einfriedigungen 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

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Die Fassaden bei Doppelhäusern sind aus einheitlichen Materialien auszuführen.

Ausnahme:

In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Sockel, Brüstungen, Pfeiler usw.) von den zulässigen Materialien abgewichen werden.

Mit Ausnahme von Nebengebäuden sind Holzhäuser in Blockverbindung unzulässig.

§ 4.2 Dächer

§ 4.2.1 Dachneigungen

Die im Gestaltungsplan aufgeführten Dachneigungen sind verbindlich.

Ausnahme:

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind diese Vorschriften nicht anzuwenden. Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs (FD – Flachdach) sind die Garagen und überdachten Stellplätze mit Flachdächern (0 – 6°) zu errichten und extensiv zu begrünen.

§ 4.2.2 Dachform

Es sind zulässig:

- Satteldächer
- Krüppelwalmdächer
- versetzte Pultdächer, wobei der Höhenversatz maximal 1,5 m (senkrecht gemessen) betragen darf,
- Flachdach (= Dachneigung 0-6°)

§ 4.2.3 Dacheindeckung

Für die Dachdeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:

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

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Anlagen zur alternativen Energiegewinnung sind zulässig.

§ 4.2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

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

Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,25 m.

Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten beträgt 1,00 m.

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

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

§ 5 Werbeanlagen

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

§ 6 Standplätze für Müllbehälter

Im Vorgarten sind Standorte für Mülltonnen mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen.

§ 7 Gestaltung der Freiflächen

§ 7.1 Vor- und Hausgärten

Vorgärten werden im Gestaltungsplan definiert.

§ 7.2 Vorgärten

Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist zu bepflanzen.

§ 7.3 Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien, Rasengittersteinen, versickerungsfähigem Pflaster oder Fugensteinen zu befestigen. Ausgenommen sind Wege bis zu einer Breite von 2,0 m.

§ 7.4 Einfriedungen

§ 7.4.1 Vorgarteneinfriedung

Einfriedungen von Vorgärten sind nur bis zu 1,00 m über angrenzende Verkehrsfläche zulässig.

§ 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 0,25 m über dem Gelände
- Maschendrahtzäune an Holz- oder Eisenpfählen und Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände

Ausnahme für Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:

Als Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind die zuvor aufgeführten Formen ebenfalls zulässig. Darüber hinaus werden Sichtschutzwände (z.B. Mauern, geschlossene Holzwände, Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen) bis zu einer Höhe von insgesamt 2,0 m über dem Gelände zugelassen.

§ 7.4.3 Sichtschutz

Zwischen Doppelhaushälften, im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, sind Mauern und Sichtschutzwände 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. § 86 BauO NRW

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Bergheim, den

Der Bürgermeister