

KREISSTADT BERGHEIM

SATZUNG

über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 BauO NRW
für den Geltungsbereich des

**Bebauungsplans Nr. 1 / Bm „Zeppelinstraße“
9. Änderung**

Gestaltungssatzung

S a t z u n g

über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/Bm ‚Zeppelinstraße‘

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 - SGV NRW 2023), in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW.2018 S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bergheim in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/Bm ‚Zeppelinstraße‘.

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 und Einfriedungen anzuwenden.

§ 4 Fassadengestaltungen

§ 4.1 Materialien

Die Fassaden der Wohnhäuser sind in Verblendstein, Naturstein, Putz oder Holz auszuführen. Eine Kombination dieser Materialien ist möglich.

§ 4.2 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farben aufeinander abzustimmen.

§ 4.3 Parkbauwerk

Die Fassaden des Parkbauwerks sind allseitig zu mindestens 20 % zu begrünen.

§ 5 Dachgestaltungen

§ 5.1 Dachform

Innerhalb des WA 1 sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig.

Für untergeordnete Baukörper (z.B. Garagen und Nebenanlagen) sind nur Flachdächer zugelassen.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind bei allen Dachformen zulässig.

Die im Gestaltungsplan dargestellten Firstrichtungen für Satteldächer sind verbindlich. Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

§ 5.2 Dachneigungen

Für Satteldächer ist eine Dachneigung zwischen 28° - 32° zulässig.

§ 5.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Summe der Zwerchhäuser und Dachaufbauten darf zum straßenseitigen Bereich 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen und maximal 0,20 m oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.

§ 5.4 Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.

§ 6 Werbeanlagen

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

§ 7 Abfallbehälter

Im Vorgarten sind Standorte für Abfallbehälter mit heimischen Pflanzen und Sträuchern einzugrünen oder einzuhausen. Der Standort der Einhausung ist unmittelbar an der Hausaußenfront vorzusehen.

§ 8 Einfriedungen

§ 8.1 Vorgarteneinfriedung

Vorgartenabgrenzungen zur Straße sind nur mit Rasenkantenstei-

nen zulässig. Die Vorgartenbereiche sind entsprechend der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes unter 7.1 zu begrünen.

§ 8.2 Hausgarteneinfriedung

Einfriedungen von Haus- und Nutzgärten sind nur zulässig in Form von:

- lebenden Hecken bis 1,50 m über dem Gelände
- Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune an Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über dem Gelände

§ 9 Vorgartengestaltung

Im WA 1 sind Vorgärten zwischen straßenseitiger Baugrenze / Bau-
linie und öffentlicher Verkehrsfläche zu mindestens 40 % zu begrü-
nen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

§ 10 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.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser
Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i.S.d. § 86 (1) Nr. 20
BauO NRW.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Kreisstadt Bergheim, den

Begründung

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Bm ‚Zeppelinstraße‘

Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften

zu § 4 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Fassadengestaltung

Die einheitliche Fassadengestaltung in Bezug auf Materialien und Farben bei Doppelhäusern und Hausgruppen wird vorgegeben, um ein homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Auswahlmöglichkeit und die Materialwahl in der Detailgestaltung eröffnen einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bauherren.

Zur Verbesserung der Durchgrünung und der Ortsgestaltung wird festgesetzt, dass die Fassaden des Parkbauwerks allseitig und somit pro Seite zu mindestens 20 % zu begrünen sind.

zu § 5 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltungen

1. Firstrichtungen

Die festgesetzten Firstrichtungen entsprechen der heutigen Stellung und Ausrichtung der Hauptbaukörper. Die Festsetzung von Firstrichtungen gilt jeweils für die Hauptbaukörper und dient der Homogenität der Dachlandschaft.

2. Dachform/Dachneigung

Da die Dachform als Hauptelement einer Dachlandschaft durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Erscheinungsbild hat, werden wie in der näheren Umgebung vorherrschend nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 32° zugelassen. Die festgesetzten Dachneigungen ermöglichen eine individuelle Nutzung des Dachraumes.

3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

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

4. Dachgestaltung Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sollen jeweils einheitlich gestaltet werden, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

zu § 6 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen sich bezüglich Lage und Größe in das Erscheinungsbild einfügen.

zu § 8 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

6. Einfriedungen

Vorgartenabgrenzungen zur Straße dürfen nur mit Rasenkantensteinen vorgenommen werden. Damit soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Rückwärtige Hausgarteneinfriedungen können mit Hecken oder Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m ausgeführt werden.

zu § 9 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

7. Vorgartengestaltung

Zur Verbesserung der Durchgrünung und der Ortsgestaltung wird festgesetzt, dass innerhalb des WA 1 Vorgärten zwischen straßenseitiger Begrenzung der überbaubaren Flächen und parallel liegender Verkehrsfläche zu mindestens 40 % zu begrünen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist.

Kreisstadt Bergheim, den

6.1 Planung und Umwelt