

Satzung

über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) – Gestaltungssatzung – für den Bebauungsplan Nr. 218.2 / Ahe „An der Kapelle - 2“ vom 28.05.2020

Aufgrund 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 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Kreisstadt Bergheim in seiner Sitzung am 10.02.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bebauungsplan Nr. 218.2 / Ahe „An der Kapelle – 2“.

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 überbauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter anzuwenden.

§ 4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 4.1 Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- Putz in einheitlichem Farbton
- unglasierte Ziegel in einheitlichem Farbton
- Kalksandstein in einheitlichem Farbton
- Holz

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Die Fassaden bei Doppelhäusern sind aus einheitlichen Materialien auszuführen.

Eine Gliederung der Fassaden durch Materialien und Farben ist zulässig.

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 Dachform

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen (gem. § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW) sind auf den am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs liegenden bebaubaren Grundstücken nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 28 Grad zulässig. Auf Nebengebäuden, wie z.B. Garagen, Carports, Garten- und Gerätehäuschen etc., ist diese Regelung nicht anzuwenden.

Im übrigen Geltungsbereich dieser Satzung werden hinsichtlich der Dachform und Dachneigung keine Festsetzungen getroffen.

§ 4.2.2 Dacheindeckung

Für die Dachdeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:

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

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Flachdächer (Dachneigung 0-6 Grad) sind zu begrünen (siehe Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 218.2/Ahe, Punkt 8.4).

Anlagen zur alternativen Energiegewinnung, wie z.B. Sonnenkollektoren und Solarzellen, sind zulässig.

§ 4.2.3 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

Zwerchhäuser

Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchhäuser darf maximal 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite 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 Abfallbehälter

Im Vorgarten sind Standorte für Abfallbehälter mit heimischen Pflanzen und Sträuchern einzugrünen, so dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind, oder in Schränken unterzubringen.

§ 7 Gestaltung der Freiflächen

§ 7.1 Vorgärten

Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist zu bepflanzen.

Falls im Bereich der Mehrfamilienhäuser (mit mehr als 2 Wohneinheiten) notwendige Stellplätze im Vorgartenbereich errichtet werden, sind ausnahmsweise mindestens 25% der Vorgartenfläche zu begrünen sowie mindestens 2 kleinkronige Laubbäume (z.B. Kugelahorn o.ä.) im Bereich der Vorgartenfläche zu pflanzen.

Hinweis: Vorgärten sind im Gestaltungsplan definiert. Sollte der Baukörper nicht unmittelbar an der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden, so erweitert sich die Vorgartenfläche bis zum Baukörper.

§ 7.2 Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien, Rasengittersteinen, versickerungsfähigem Pflaster oder Fugensteinen zu befestigen.

§ 7.3 Einfriedungen

§ 7.3.1 Vorgarteneinfriedung

Einfriedungen von Vorgärten sind nur bis zu 1,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche, in denen im Bebauungsplan Nr. 218.2/Ahe andere Festsetzungen getroffen wurden (z.B. Sichtdreiecke).

§ 7.3.2 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.

Die vorgenannten baulichen Anlagen sind auch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotsflächen zulässig.

Ausnahme für Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:

Bei Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotsflächen folgende Einfriedungen zusätzlich zulässig:

- Einfriedungen in Form von Sichtschutzmauern und Holzschutzwänden bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Gelände.

Bei Höhen von mehr als 1,0 m über dem Gelände sind diese jedoch mind. 1,0 m von der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die Fläche zwischen der Verkehrsfläche und der Einfriedung ist zu begrünen.

§ 7.3.3 Sichtschutz

Zwischen Doppelhaushälften, im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, sind Mauern und Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über

dem Gelände zulässig. Diese dürfen die gartenseitige Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten.

§ 7.3.4 Einfriedung Entwässerungsgraben

Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht ist beim Entwässerungsgraben eine bis zu 2,0 m hohen Einfriedung, gemessen ab der Geländeoberfläche, zulässig.

§ 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 2018.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Kreisstadt Bergheim, den 28.05.2020


Volker Mießler
Der Bürgermeister

