

STADT BERGHEIM
Bebauungsplan Nr. 120.1/Oa -
Alte Schule / Alte Gärtnerei
Stadtteil Oberaußem

GESTALTUNGSSATZUNG

über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 (BauO NRW) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120.1/Oa „Alte Schule / Alte Gärtnerei“, Stadtteil Oberaußem

vom 12.12.2002

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 zur Zeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV Bl. NRW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bergheim in seiner Sitzung am 28.10.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 120.1/Oa „Alte Schule / Alte Gärtnerei“.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberaußem zwischen der Straße „Zur Ville“ und der „Bergheimer Straße“.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus textlichen Festsetzungen und dem Gestaltungsplan.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung ist auf bauliche Anlagen, einschließlich Einfriedungen sowie auf Vorgärten anzuwenden.

Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen, Einfriedungen und Vorgärten bleiben von den Festsetzungen unberührt, sofern nicht Veränderungen vorgenommen werden, für die diese Satzung nachstehende Regelungen enthält.

§ 4 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen einschließlich Einfriedungen und Vorgärten

1. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig: Putz, unglasierte Ziegel, Kalksandstein, Holz.

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Sockel, Brüstungen, Pfeiler usw.) sind ausnahmsweise andere Materialien zulässig.

2. Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung sind bei geeigneten Dächern folgende Materialien zulässig: Tonziegel, Betonpfannen, Natur- und Kunstschiefer, Zink, Kupfer, begrünte Dächer und Solarzellen und Sonnenkollektoren.

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

3. Dachneigungen

Als Dachneigungen sind nur Dächer mit einer Neigung von 28° - 40° zulässig.

Für Garagen sind die Vorschriften zur Dachneigung nicht anzuwenden.

4. Firstrichtungen

Die im Gestaltungsplan vorgeschriebenen Firstrichtungen sind verbindlich.

Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig

5. Dachgauben - Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge aller Gauben bzw. Einschnitte auf einer Gebäudeseite darf höchstens die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen der Vorgärten

Der Vorgartenbereich wird durch den Gestaltungsplan definiert.

Einfriedungen der Vorgärten sind nur in Form von lebenden Hecken bis zu 1,00 m Höhe über Straßenverkehrsfläche zulässig.

6.2 Einfriedungen der Hausgärten

Einfriedungen der Hausgärten sind nur zulässig in folgenden Ausführungen:

- Lebende Hecken,
- Holzzaun bis max. 1,00 m über dem gewachsenen Boden,
- Maschendrahtzaun an Holzpfählen oder Eisen befestigt bis max. 1,50 m über dem gewachsenen Boden.

Außerdem sind Sockelmauern bis zu einer Höhe von max. 0,15 m über dem Gelände zulässig.

Darüber hinaus sind zwischen den Doppelhaushälften im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze Mauern bis zu einer max. Höhe von 1,80 m über Gelände und bis zu einer max. Länge von 5,0 m zulässig (gemessen von der hinteren Baugrenze des Grundstückes).

7. Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten sind so zu gestalten, dass mindestens 50% der Fläche bepflanzt werden. Garagenzufahrten und/ oder Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Material zu versehen.

Hauseingänge und Zuwegungen in einer Breite bis zu 2,0 m sind davon ausgenommen.

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden.

8. Erdgeschossfußbodenhöhen

Die Erdgeschossfußbodenoberkante baulicher Anlagen darf maximal bis 30 cm über der mittleren Höhe der im Plan angegebenen Bezugspunkte liegen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 BauO NRW.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bergheim, den 12.12.2002

Stadt Bergheim
Der Bürgermeister



J.V. Willems, Techn. Beigeordneter

Stadt Bergheim

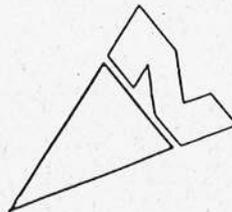
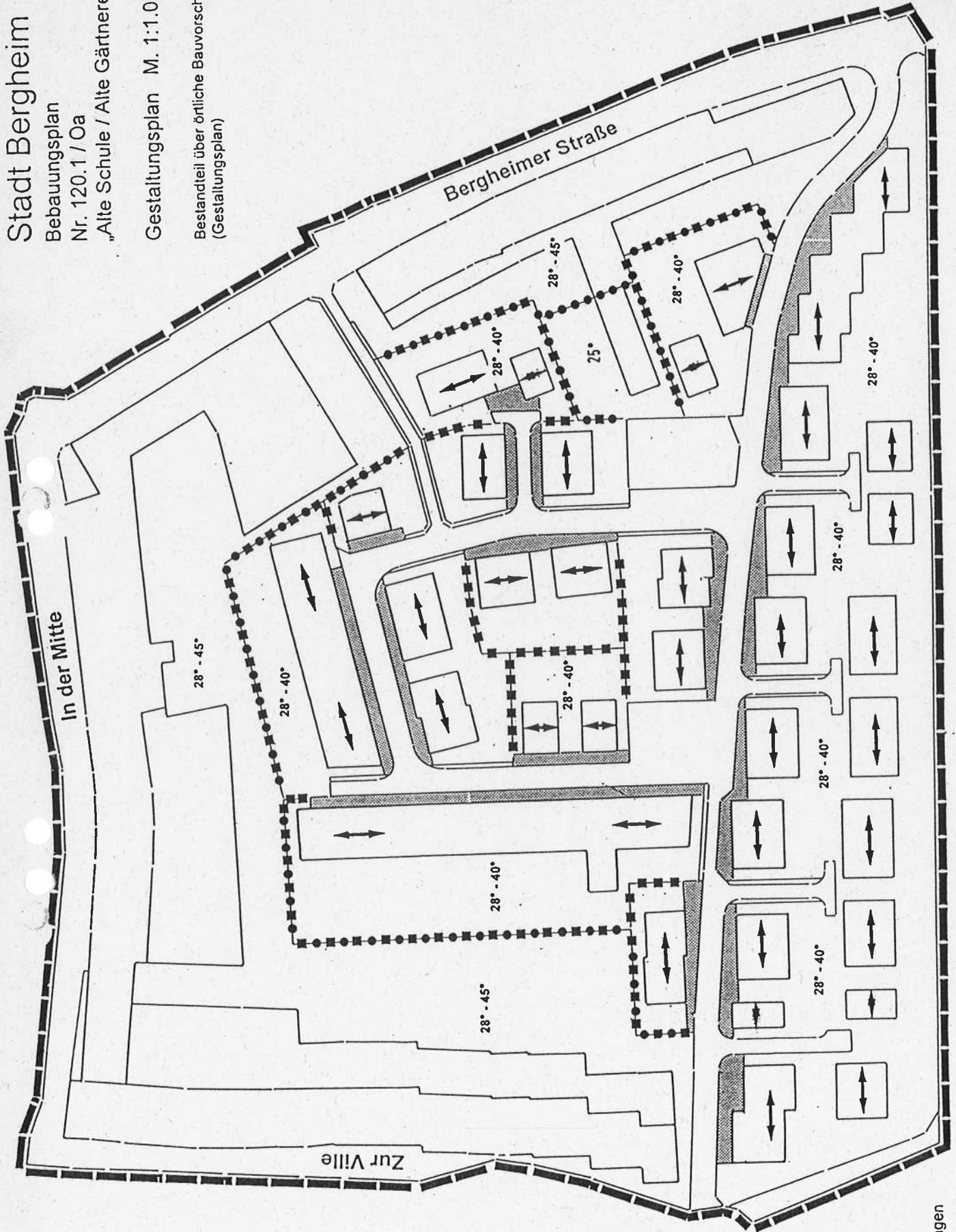
Bebauungsplan

Nr. 120.1 / Oa

„Alte Schule / Alte Gärtnerei“

Gestaltungsplan M. 1:1.000

Bestandteil über örtliche Bauvorschriften
(Gestaltungsplan)



ERLÄUTERUNGEN

-  Vorgärten
-  Firstrichtungen
-  z.B. 28° - 40° Dachneigungen
-  Geltungsbereichsgrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen/
-  Dachneigungen

Abgrenzung unterschiedlicher

Begründung

Zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW) (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120.1 Oa „Alte Schule / Alte Gärtnerei“ vom 12.12.2002.

Zu § 4 der Satzung über örtliche Bauvorschriften

1. Materialgebungen

Für Außenwände und Dächer baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien zugelassen.

Diese Vorschrift erfolgt mit der Begründung, einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute als ortstypisch für die bestehende Bebauung innerhalb und im Umfeld des Satzungsgebietes anzusehen. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits ausreichend, um individuellen Ansprüchen zu genügen und sichert andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung.

2. Dacheindeckungen, -neigungen und -formen

Mit der Festsetzung, dass als Dachform ausschließlich das geneigte Dach zulässig ist, wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprechen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Die zulässigen Dachneigungen sind mit 28° - 40° so bemessen, dass über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden werden kann. Den künftigen Bewohnern verbleibt bei den zugelassenen Neigungen ein ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Planung der Dachkonstruktion.

Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für Garagen Dachneigungen vorzuschreiben. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigungen sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen.

3. Firstrichtungen

Der Gestaltungsplan legt für den Bereich des Satzungsgebietes die Firstrichtungen als traufenständige Bebauung zur zugehörigen Erschließungsfläche fest. Die Planung ist so angelegt, dass der überwiegende Teil der Dachflächen nach Süden ausgerichtet werden kann. Mit dieser Ausrichtung sollen innerhalb des Plangebietes die Voraussetzungen für die Installation neuer Technologien (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen etc.) geschaffen werden.

4. Dachgauben – Dacheinschnitte

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist.

5. Gestaltung der Vorgärten, Vorgarten- und sonstige Einfriedungen

Mit der Festsetzung, dass die Einfriedung der Vorgärten nur in Form von lebenden Hecken bis zu 1,00 m Höhe über Straßenverkehrsfläche zulässig ist, soll zum einen der Straßenraum weitestgehend einheitlich gestaltet und zum anderen optisch begrenzt bzw. begleitet werden. Durch die nur 1,00 m hohe Hecke wird der Erlebnisbereich Straßenraum nicht wesentlich eingeschränkt.

Um die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen, ist ein bestimmter Anteil der Fläche zu bepflanzen und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dies leistet, unter Berücksichtigung der erforderlichen Zugänge und Zufahrten, einen Beitrag zur Reduzierung der versiegelten Flächen.

Die Zulässigkeit von Mauern zwischen den Doppelhaushälften bis zu einer maximalen Höhe von im Mittel 1,80 m soll insbesondere die unmittelbar an das Wohnhaus angelegten Freiflächen vor unbetenen Einblicken schützen. Die Höhen- und Längenbeschränkung sichert zudem, dass es zu keiner übermäßigen Beschattung der Grundstücke kommt.

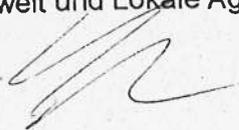
Die Zulässigkeit von 1,50 m hohen Einfriedungen wird als ausreichend hoch angesehen, um die Freiräume genügend abschirmen zu können, ohne dennoch die Gesamtgestaltung zu gefährden.

6. Erdgeschossfußbodenhöhen

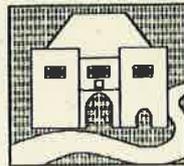
Die Festsetzung der maximalen Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe soll eine maßstabsgerechte bauliche Entwicklung sicherstellen. Hierdurch soll u.a. vermieden werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Eine besondere Beeinträchtigung wäre insbesondere dadurch gegeben, dass bei allzu starkem Herausheben der Erdgeschossfußbodenhöhe Feitreppen erforderlich wären. Darüber hinaus soll durch diese Festsetzungen weitgehend ausgeschlossen werden, dass nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch zu hohes Herausheben der Erdgeschossfußbodenhöhe und dadurch bedingte Geländeanschlüpfungen eintreten.

Bergheim, den 10. Januar 2002
6.2 Planung, Umwelt und Lokale Agenda



Stadt Bergheim



DER BÜRGERMEISTER

Bürgertelefon 89-222
für Ihre Wünsche und Anregungen

Stadtverwaltung Bergheim - Postfach 1169 - 50101 Bergheim

| | |
|------------------|---------------------------|
| Fachbereich | 6 "Planen, Bauen, Umwelt" |
| Abteilung | 6.2 "Planung und Umwelt" |
| Zimmer | 1.89 |
| Auskunft erteilt | Frau Fischer |
| Durchwahl | 02271/89-629 |
| Mein Zeichen | 6.2 |
| Ihr Schreiben | |
| Ihr Zeichen | |

Datum 19. Dezember 2002

Sie erreichen mich in der Zeit von
8 - 12 u. 14 - 16 Uhr. Für Besuche
vereinbaren Sie bitte einen Termin.

B e s c h e i n i g u n g

Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der

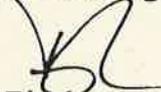
Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 BauO NRW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120.1/Oberaueßem "Alte Schule/Alte Gärtnerei", Stadtteil Oberaueßem, vom 12.12.2002

ist gemäß § 7 (6) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666 - SGV. NW. 2023) – in der zzt. geltenden Fassung - in Verbindung mit § 25 der Hauptsatzung der Stadt Bergheim vom 28.08.1996 – zuletzt geändert am 30.11.2001 - in den Tageszeitungen wie folgt durchgeführt worden:

1. Im Kölner Stadt-Anzeiger am 19.12.2002
2. In der Kölnischen Rundschau am 19.12.2002

Die vorbezeichnete Satzung tritt demnach am 20.12.2002 in Kraft.

Im Auftrage


Fischer



Besuchszeiten:

Vormittags: Montag - Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

Nachmittags: Donnerstag 13.30 - 17.45 Uhr

Bitte vereinbaren Sie einen Termin um Wartezeiten zu vermeiden. Hausadresse: Bethlehemer Str. 9 -11; 50126 Bergheim

Nach vorheriger telefonischer Vereinbarung sind Besuchstermine auch außerhalb der üblichen Öffnungszeiten jederzeit möglich.

Wir sind auch samstags für Sie da! In den Bürgerservicestellen Bergheim, Glessen, Niedercaußen und Quadrath-Ichendorf von 9.00 - 12.30 Uhr.

Bereiche soziale Hilfen und Wohnungsangelegenheiten mittwochs geschlossen.

Bauaufsicht nur Dienstag und Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr.

Telefon 02271/890

Telefax 02271/89-312

Internet: <http://www.bergheim.de>