Satzung

über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach § 86 Abs.1 der Bauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 / Ahe „Kleinfeldchen“ vom 28. Juli 05

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 § 86 Abs.1 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV NRW. 2000 S. 256), in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bergheim in seiner Sitzung am 27.06.2005 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 / Ahe „Kleinfeldchen“.
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 nur aus einheitlichen Materialien zulässig.

Ausnahme:
In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von den zulässigen Materialien abgewichen werden.

Mit Ausnahme von Nebengebäuden sind Holzhäuser in Blockverbindung unzulässig.

§ 4.2 Dächer

§ 4.2.1 Hauptfirstrichtung
Die im Gestaltungsplan dargestellten Firstrichtungen sind verbindlich.
Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

§ 4.2.2 Dachform und Dachneigungen
Es sind nur zulässig:
- Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 32° und 45°
- Zeltdächer bis maximal 35 ° Dachneigung

Ausnahme:
Für Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

§ 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.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Die Dacheindeckung der Gebäude ist, mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen, in dunkelfarbigem Material mit den Farbtönen: grauschieferfarben, schwarz oder braun auszuführen.

§ 4.2.4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur zulässig bei Satteldächern ab einer Dachneigung von > 35 °.

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster darf 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.
Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

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

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig.
Sie dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe 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 nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

§ 7 Gestaltung der Freiflächen

§ 7.1 Definition Vor- und Hausgärten
Vorgärten werden im Gestaltungsplan definiert. Hausgärten sind alle sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen.

§ 7.2 Vorgartenbepflanzung
Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist zu bepflanzen.

§ 7.3 Stellplätze
Stellplätze, Carports und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, sickerungsfähigem Pflaster oder Fugensteinen zu befestigen.
Ausgenommen sind Wege unter 2,0 m Breite.

§ 7.4 Einfriedungen

§ 7.4.1 Vorgarteneinfriedung
Einfriedungen von Vorgärten sind nur zulässig in Form von:
- lebenden Hecken bis zu 1,0 m über der Verkehrsfläche
- Mauern bis zu 0,65 m über der Verkehrsfläche
- Stabgitterzäune bis zu 0,65 m über der Verkehrsfläche

Alle anderen Einfriedungen, z.B. in Form von Draht- oder Holzzäunen, sind nicht zulässig.

§ 7.4.2 Hausgarteneinfriedung
Einfriedungen von Hausgärten sind nur zulässig in Form von:
- lebenden Hecken bis 1,5 m über dem Gelände
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,15 m über dem Gelände
- Maschendrahtzäune / Stabgitterzäune an Holz- oder Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über dem Gelände.

<u>Ausnahme für Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:</u>
Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig in Form von:
- Sockelmauern von max. 0,15 m und Maschendrahtzäunen / Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von insgesamt 2,0 m über dem Gelände.
- Hecken bis maximal 2,0 m über dem Gelände.

Alle anderen Hausgarteneinfriedungen sind nicht zulässig.

Grundsätzlich ist auch ohne Festsetzung eines Pflanzgebotes im Bebauungsplan bei Inanspruchnahme der Ausnahme für Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen die Einfriedung (mit Ausnahme der Hecken) mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzuversetzen.
Die Fläche zwischen der Verkehrsfläche und der Einfriedung ist zu begrünen.

<u>Ausnahme für Hausgarteneinfriedungen am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches der Satzung</u>
Hausgarteneinfriedungen am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches dieser Satzung sind nur zulässig in Form von: - Maschendrahtzäunen an Eisenpfählen in einer Höhe von 1,50 m über dem Gelände.

§ 7.4.3 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 und bis 5,0 m Länge zulässig, gemessen von der hinteren Grundstücksgrenze.

§ 8 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. § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW.

§ 10 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Bergheim, den 28. Juli 05
Stadt Bergheim
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Willems, Techn. Beigeordneter