

Satzung

über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 / Bergheim 'An der Heerstraße' vom **05. Dez. 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 (GVBl. 2000,256), in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bergheim in seiner Sitzung am..... folgende Satzung beschlossen:

24. Okt. 05

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 / Bm 'An der Heerstraße'.

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 ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

§ 4.2.2 Firstrichtungen

Die im Gestaltungsplan vorgeschriebenen Firstrichtungen sind verbindlich.

Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

§ 4.2.3 Dachform

Es sind nur zulässig: - Satteldächer

- Krüppelwalmdächer

** - versetzte Pultdächer,

wobei der Höhenversatz maximal 1,5 m (senkrecht gemessen) betragen darf (als Oberkante der Traufe gilt der jeweilige Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante *der Dachhaut*).

** mit Ergänzungen nach
öffentlicher Information

§ 4.2.4 Dacheindeckung

Für die Dachdeckung sind bei geeigneten Dächern folgende Materialien zulässig:

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

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Anlagen zur alternativen Energiegewinnung sind zulässig.

§ 4.2.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

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 25% der Trauflänge des Gebäudes entsprechen.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig.

§ 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 Vor- und Hausgärten

Vorgärten werden im Gestaltungsplan definiert.

§ 7.2 Vorgärten

Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist zu bepflanzen.

§ 7.3 Stellplätze

Stellplätze, Carports und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien, Rasengittersteinen, sickerungsfähigem 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 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 an Holz- oder Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über dem Gelände

Ausnahme für Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:

Hausgarteneinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig in Form von:

- a) Sockelmauern von max. 0,15 m und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von insgesamt 2,0 m über dem Gelände
- b) Hecken bis maximal 2,0 m über dem Gelände.

Alle anderen Einfriedungen sind nicht zulässig.

Bei Inanspruchnahme der Ausnahme für Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen ist - auch ohne gesonderte Festsetzung einer Pflanzvorschrift im

Bebauungsplan – grundsätzlich die Einfriedung mind. 1,0 m von der Grenze zurückzusetzen.
Die Fläche zwischen der Verkehrsfläche und der Einfriedung ist zu begrünen.

§ 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 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

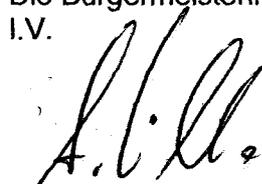
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i.S. d. § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Bergheim, den **05. Dez. 05**

Die Bürgermeisterin
i.V.



Willems, Techn. Beigeordneter