Satzung

über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) – Gestaltungssatzung – für den Bebauungsplan Nr. 301/Oa „Am Tonnenberg“ vom 01.09.2025

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 ..... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bebauungsplan Nr. 301/Oa „Am Tonnenberg“ sowie für spätere Änderungen und Ergänzungen des vorgenannten Bebauungsplans.

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, Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie für 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, Klinker, Klinkerriemchen und Riemchen 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.

Eine Gliederung und Akzentuierung der Fassaden ist bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche (abzüglich der Fensterflächen) auch in anderen Materialien und Farben zulässig.

Mit Ausnahme von Nebengebäuden sind Holzhäuser in Blockverbindung unzulässig.

§ 4.2 Dächer

§ 4.2.1 Dachform

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind in den allgemeinen Wohngebieten Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. In der Fläche für den Gemeinbedarf werden hinsichtlich der Dachform keine Festsetzungen getroffen.

Satteldächer sind bis zu einer Dachneigung von 45° zulässig, Pultdächer bis maximal 15°.

Überdachungen von Eingängen, Laubengängen, Terrassen, Loggien und Balkonen sind zulässig.

§ 4.2.2 Dacheindeckung

Für die Dachdeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:

Tonziegel (nicht glasiert),
Betonpfannen (nicht glasiert),
Natur- und Kunstschiefer,
begrünte Dächer,
Bitumenbahnen und Kunststofffolien.
Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Bedachungen mit unbeschichtetem Metall sind nicht zulässig (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 301/Oa).

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

Das Aufständern von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung auf geneigten Dächern ist unzulässig.

§ 4.2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster darf 50 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur alternativen Energiegewinnung (z. B. Photovoltaik).

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.

§ 5 Doppelhaushälften

Doppelhaushälften sind in Bezug auf Bauflucht, Traufwandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten. Farben und Materialien der Hauptbaukörper sind aufeinander abzustimmen.

§ 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in einer Größe von max. 1 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

§ 7 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.

§ 8 Gestaltung der Freiflächen

§ 8.1 Vorgärten

Die unversiegelten Flächen (Garagenzufahrten, Hauszugänge, Mülltonnenstandorte etc.) sind zu bepflanzen. Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies) o. gleichwertig in Vorgärten sind nicht gestattet.

Hinweis: Als Vorgärten werden die Flächen zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche definiert, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

§ 8.2 Einfriedungen

§ 8.2.1 Vorgarteneinfriedung

Einfriedungen von Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

§ 8.2.2 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.

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, Holzsichtschutzwänden und Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Gelände.

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

§ 8.2.3 Sichtschutz

Zwischen Doppelhaushälften, im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, sind Mauern und Sichtschutzwände aus Holz oder Stahlkonstruktion mit undurchsichtigem Panel 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.

§ 9 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.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i.S. d. § 89 BauO NRW 2018.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Kreisstadt Bergheim, den

Der Bürgermeister