

Satzung der Stadt Brühl über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 u. 5 Bauordnung Nordrhein-Westfalen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.04 'Pehler Feld' vom 18.07.2002

Aufgrund der §§ 7 u. 41 Abs. 1 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW Nr. 20) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), im § 41 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06. 1999 (GV NRW S. 386) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 u. 5 der BauO NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255/SGV NRW 232) hat der Rat der Stadt Brühl in seiner Sitzung am 24.06.2002 folgende Satzung beschlossen:

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

§ 1 Dächer

I. Dachform und Dachneigung

1. Plangebietsbereich „A“

Zulässig sind:

1.1 Satteldächer

a) mit einer zul. Dachneigung von 35 – 40 °
- max. zulässige Drempehhöhe: 0.50 m.

b) in Verbindung mit einem zurückspringenden Dachgeschoss ohne Einschränkung bei der zulässigen Drempehhöhe.

Zulässige Dachneigung: 10 – 15°

1.2 Pultdächer

a) in Verbindung mit einem zurückspringenden Dachgeschoss ohne Einschränkung bei der Drempehhöhe:

zulässige Dachneigung: 10 – 15°

2. Plangebietsbereich „B“

Zulässig sind:

2.1 Satteldächer

mit einer zul.. Dachneigung von 30 – 40 ° ,

2.2 Walmdächer

mit einer zul. Dachneigung von 20 – 30 ° und

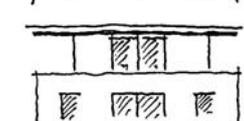
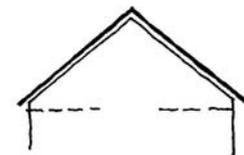
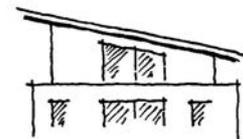
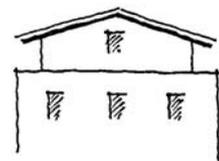
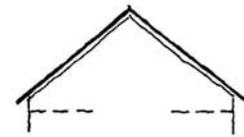
2.3 Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer
(zulässige Dachneigung 10-15°) nur in Verbindung mit einem zurückspringenden Dachgeschoss.

3. Plangebietsbereich „C“

Zulässig sind:

Satteldächer

mit einer Dachneigung von 35 – 40°



Aneinander angrenzende Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Dachform und Dachneigung einander anzupassen.

II. Materialien:

Zulässig sind:

Dachziegel in Rot - und Grautönen, unglasiert, sowie Zinkeindeckungen.

Aneinandergrenzende Dachflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten!

III. Dachgauben und Zwerchgiebel

1. Dachgauben sind nur auf Satteldächern mit mindestens 30° Dachneigung zulässig.

2. Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Zwerchgiebel auf einer Dachseite darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten.

3. Zwischen Oberkante – Dachgaube und First des Hauptdaches ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

4. Zulässige Gaubenarten:

Schleppgauben, Spitzgauben, Zwerchgiebel (in vertikaler Fortführung der Außenwand).

Aneinander angrenzende Dachflächen von Doppel- und Reihenhäusern sind mit einheitlichen Gaubenarten zu gestalten.

5. Die Lage der Dachgauben und Zwerchgiebel im Dach ist an der Gesamtgliederung der Fassaden zu orientieren beziehungsweise auf die Fensterachsen der darunter liegenden Geschosse.

IV. Dachüberstände

Plangebietsbereiche **A** und **C**:

Dachüberstände sind im Bereich der Traufe bis zu max. 0,50 m, im Bereich des Ortgangs bis max. 0,25 m zulässig.

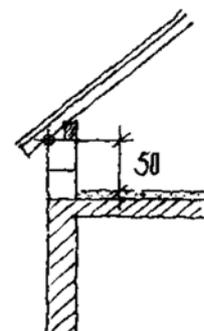
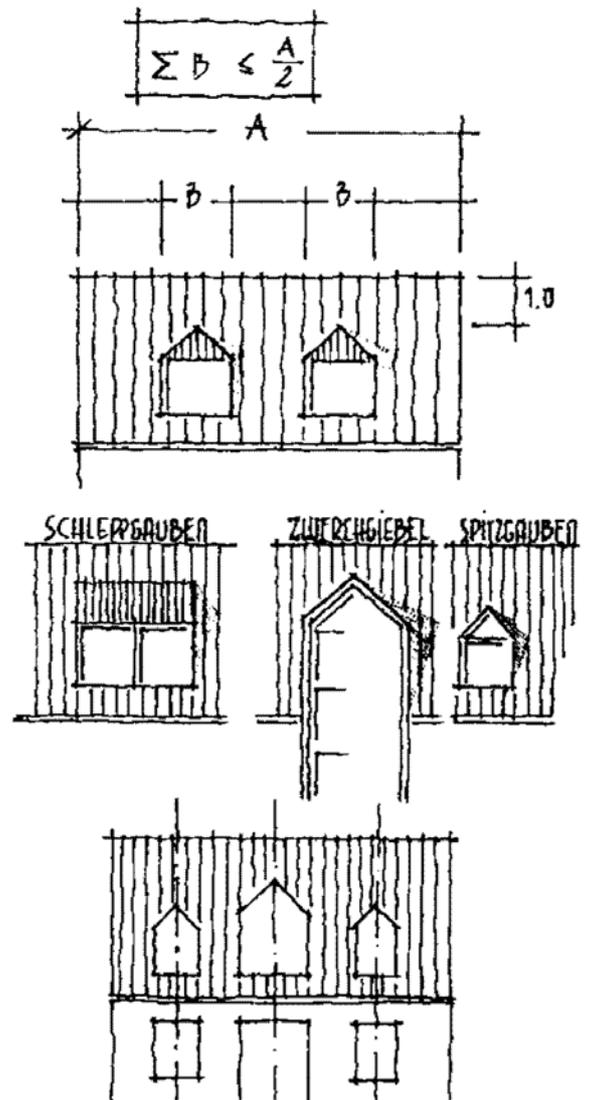
Plangebietsbereich **B**:

Dachüberstände sind im Bereich der Traufe bis zu max. 0,80 m, im Bereich des Ortgangs bis Max. 0,50 m zulässig.

V. Drempele

Die Höhe des Drempele, gemessen von der O.K. des Dachgeschossfußbodens bis zur Unterkante des Sparrens (Schnittpunkt Dachhaut/Sparren) darf max. **0.50 m** betragen.

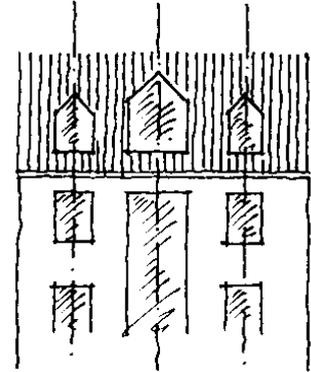
Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind Dachlösungen in Form von zurückspringenden Dachgeschossen gemäß § 1 I. Nr.1.1b.



§ 2 Fassaden

I. Fassadengliederung

Die Achsen der Fassadenöffnungen (Fenster, Türen und festverglaste Elemente) sind in den einzelnen Vollgeschossen übereinander anzuordnen. Dachgauben sind mit in die Gesamtfassadengliederung einzubeziehen.



II. Materialien

Die Fassaden sind in Putz oder Sichtmauerwerk auszuführen.

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften sowie Reihenhauszeilen sind in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen und dementsprechend einander anzupassen.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

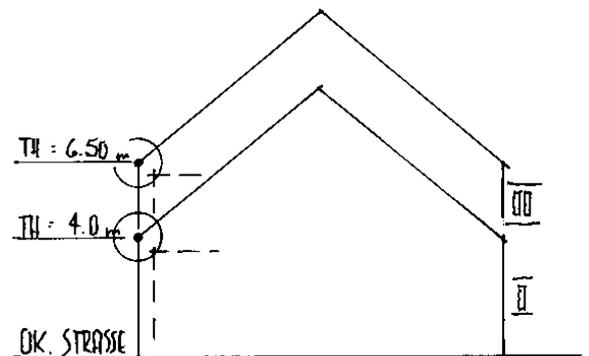
Festsetzung der maximalen Traufhöhen (= Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut):

Bei eingeschossiger Bauweise:

max. TH = 4,00m über O.K. Erschließungsstraße.

Bei zweigeschossiger Bauweise:

max. TH = 6,50m über O.K. Erschließungsstraße.



Aneinander grenzende Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Traufhöhe einander anzupassen.

Hinweis: Die Höhen der geplanten Erschließungsstraßen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit Bezug zu den konkreten N.N. Höhen verbindlich festgelegt.

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche zulässig und mit mind. 0,50m Erdreich zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten.

§ 4 Einfriedungen

I. Vorgärten

Die Einfriedung der straßenseitigen Vorgärten ist in folgender Art zulässig:

Hecken, Zäune und Mauern – bis max. 1,0m Höhe

II. Hausgärten

Die Einfriedung der rückwärtigen Hausgärten ist in folgender Art zulässig:

Hecken - bis 2,0 m Höhe

Zäune - bis 2,0 m Höhe, zulässig ausschließlich mit dauerhafter Begrünung durch Kletterpflanzen.

Geschlossene Sichtschutzwände aus Holz zur seitlichen und rückwärtigen Einfriedung der Hausgärten sind nur zulässig, wenn sie vollflächig durch Kletterpflanzen (z.B. Efeu) begrünt werden.

Sichtschutzwände aus Well-Eternit, Well-Polyester oder Wellblech sind unzulässig.

§ 5 Vorgärten

Vorgärten sind dauerhaft „gärtnerisch“ zu gestalten. Eine vollflächige oder teilweise Versiegelung ist mit Ausnahme der erforderlichen Hauszugänge sowie der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 festgesetzten Stellplätze unzulässig.

§ 6 Befreiungen

Befreiungen von den Festsetzungen dieser Satzung können erteilt werden, wenn die Durchführung im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gemäß § 84 Abs.1 Nr.20 LBO:

1. Dächer in Form und Neigung und Materialwahl entgegen § 1, Nr. I-III errichtet oder ändert.
2. Dachgauben und Zwerchgiebel entgegen den Festsetzungen des § 1 Nr. III ausführt.
3. Größere als in § 1 Nr. IV festgesetzte Dachüberstände vorsieht.
4. Drepel errichtet, die die festgesetzten Maße des § 1 Nr. V überschreiten.
5. Fassaden in Abweichung von § 2 Nr. I gliedert.
6. Andere Materialien zur Ausführung der Fassaden verwendet als in § 2 Nr. II festgesetzt.
7. Die in § 3 festgesetzten Obergrenzen bei den Höhen baulicher Anlagen überschreitet.
8. Die Grundstückseinfriedung entgegen den Festsetzungen des § 4 Nr. I+II ausführt.
9. Vorgärten entgegen den Festsetzungen des § 5 gestaltet.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs.3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht durch Bundes- oder Landesrecht mit Strafe bedacht ist.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Brühl in Kraft.

Brühl, 10. 07. 2002



DER BÜRGERMEISTER

(Michael Kreuzberg)

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Gestaltungssatzung der Stadt Brühl zum Bebauungsplan 07.04 'Pehler Feld' wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise: Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen der aufgeführten Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn:

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hätte den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel sei gegenüber Stadt Brühl vorher gerügt und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Die Verletzung solcher Verfahrens- und Formvorschriften kann beim Bürgermeister der Stadt Brühl, Rathaus Uhlstraße 3, 50321 Brühl geltend gemacht werden.

Die Satzung mit Plan kann während der Dienststunden

montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr
donnerstags von 14.00 - 16.00 Uhr

im Fachbereich Stadtentwicklung, Rathaus Uhlstraße 3, 50321 Brühl, Zimmer A 119, A 123, A 125 eingesehen werden.

Brühl, 18. 07. 2002



Der Bürgermeister
Michael Kreuzberg
Michael Kreuzberg

ÜBERSICHTSPLAN

" GESTALTUNGSSATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 07.04 - PEHLER FELD "

 Geltungsbereich
der Satzung

 Abgrenzung der
Plangebietsbereiche
A, B, C

zu § 1 Dächer

I. Dachform und
Dachneigung

Stadt Brühl
Der Bürgermeister

"Gestaltungssatzung
zum Bebauungsplan 07.04
- Pehler Feld"

13.05.2002 Maßstab 1 : 2.000

- ÜBERSICHTSPLAN -

Änderungen

Fachbereich Stadtentwicklung

