

S A T Z U N G

der Stadt Hürth

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW (Gestaltungssatzung) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 221 "Esserstraße" (Innenblockbereich) im Stadtteil Hürth-Efferen vom 29.03.1995

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 hat der Rat der Stadt Hürth in seiner Sitzung am 26.09.1995 folgende Satzung beschlossen:

Inhalt:

I. Allgemeines

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Zielsetzung der Planung
- § 3 Sachlicher Geltungsbereich

II. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- § 4 Sockelhöhen der Wohngebäude und Garagen
- § 5 Traufhöhen der Wohngebäude
- § 6 Dachformen
- § 7 Dachneigungen
- § 8 Dachaufbauten und -einschnitte
- § 9 Materialien
- § 10 Gartenhäuser/Abstellräume

III. Die Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Einfriedigungen

- § 11 Gestaltung von Vorgärten
- § 12 Gestaltung von Kfz-Stellplätzen und Zufahrten
- § 13 Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

IV. Verwaltungsvorschriften

- § 14 Gestaltungsplan
- § 15 Verwaltungsvorschriften
- § 16 Inkrafttreten

- Anlagen:**
- 1 = Übersichtsplan vom 24.03.1995
 - 2 = Gestaltungsplan vom 27.03.1995
 - 3 = Straßenentwurfplan vom 28.03.1995

I. Allgemeines

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Innenblockbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 im Stadtteil Hürth-Efferen.

Der Bereich erstreckt sich auf die rückwärtigen, überwiegend unbebauten Innenblockflächen zwischen Lortzingstraße, Esserstraße, Bachstraße und Wegeverbindung zwischen Bach- und Lortzingstraße.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan vom 24.03.1995 dargestellt, dieser ist als Anlage 1 Bestandteil der Satzung.

§ 2

Allgemeine Zielsetzung der Satzung

In Erweiterung des angrenzenden Baugebietes BPL 227 und die beabsichtigte intensive bauliche Nutzung des Plangebietes verpflichten zu einer gestalterisch sorgfältigen Planung des Gesamt-Ensembles und zur harmonischen Abstimmung der einzelnen Bauvorhaben aufeinander in einem vorzugebenden Gestaltungsrahmen.

Mit den nachfolgenden Bauvorschriften will die Stadt Hürth ihre baugestalterischen Absichten in Korrespondenz zu den städtebaulichen Gestaltungselementen des Bebauungsplanes absichern.

Den Vorschriften liegt als doppelte Leitvorstellung zugrunde:

- "Das Plangebiet soll ein geschlossenes Erscheinungsbild bieten und somit ausgleichend und harmonisierend in diesem heute recht heterogen strukturierten Stadtbereich wirken."

Angesichts einer angestrebten abwechslungsreichen Baustruktur und der Kleinteiligkeit der an Lortzing-, Esser- und Bachstraße vorhandenen Bebauung bieten hierfür Regelungen zur Gestaltung der Dachlandschaft nach Form, Gliederung und Farbgebung sowie zur gestalterischen Integrierung von Garagenstellplätzen und Zufahrten geeignete Steuerungsmöglichkeiten. Gleiches gilt für den Ausschluß bestimmter Außenwandmaterialien, die als störend empfunden werden.

- "Die Gebietsgliederung in kleine überschaubare Teilbereiche dient dem angestrebten Wohncharakter."

Als hierzu förderliche Gestaltungsmittel werden die sich auf die Gebäudeproportionen auswirkenden Vorschriften zur Höhe von Traufen und Sockeln der Gebäude eingesetzt (optische Wirksamkeit unterschiedlicher Geschößzahlen). Die Festlegungen zur Gestaltung von Vorgärten und zur Einfriedigung der unterschiedlichen privaten Freiflächen unterstützen ebenfalls die so gewollte abwechslungsvolle individuelle Bereichsbildung im Straßenraum und in der Gartenlandschaft.

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

Inhalt der Satzung sind die im folgenden aufgeführten Vorschriften über

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

Diese Satzung gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben. Die Vorschriften des Bauordnungsrechts u. a. öffentlich-rechtlicher Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

II. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 4

Sockelhöhen der Wohngebäude und Garagen

Die Sockelhöhe ein- und zweigeschossiger Wohngebäude ist nur im Bereich von 15 cm bis 50 cm zulässig.

Die Sockelhöhe von Garagen ist nur bis 20 cm zulässig.

"Sockelhöhe" wird hier definiert als die Höhendifferenz zwischen der Fußbodenhöhe des Erd- oder Eingangsgeschosses und der Straßen- oder Wegerandhöhe auf der Erschließungsseite des Grundstückes.

Bezugsebene ist die im Deckenhöhenplan des Straßentwurfes zum BPL 221 vom 28.03.1995 festgelegte Straßen- oder Wegehöhe, dieser ist als Anlage 3 Bestandteil der Satzung.

§ 5

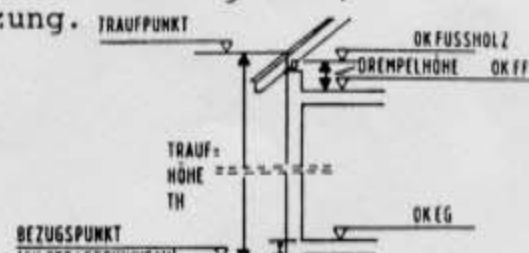
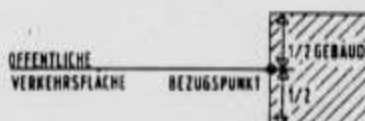
Traufhöhen der Wohngebäude

Für die Traufhöhen der Wohngebäude werden in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse folgende Höchstmaße festgesetzt:

- | | |
|-----------------|-------------|
| 1 Vollgeschoß | max. 4,00 m |
| 2 Vollgeschosse | max. 6,50 m |

"Traufhöhe" wird hier definiert als die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem angrenzenden Bezugspunkt.

Bezugsebene ist die im Deckenhöhenplan des Straßentwurfes zum BPL 221 vom 28.03.1995 festgelegte Straßen- oder Wegehöhe, dieser ist als Anlage 3 Bestandteil der Satzung.



§ 6

Dachformen

- 6.1 Für Gebäude sind als Dachform zulässig Satteldächer und gegenläufige Pultdächer.
- 6.2 Walmdächer in jedweder Form sind nicht zulässig.
- 6.3 Für geschlossene Garagen in Form von Einzelgaragen und Garagenzeilen sind Sattel- und - im Falle des rückseitigen Anbaues an Gebäude - auch Pultdächer zulässig, wenn ihre Traufe auf der freien Seite liegt. Bei Einzelgaragen sind Pultdächer auch bei seitlichem Anbau zulässig.
- 6.4 Für offene Garagen, sogenannte gedeckte Stellplätze oder Carports (CP) sind als Dachform auch Flachdächer mit umlaufend horizontal gleichhoher Attika von 10 bis 40 cm Höhe zulässig.
- 6.5 Nicht überbaute Teile von Garagengeschossen oder Tiefgaragen sind - soweit sie nicht konkret als Terrassen genutzt werden - mit Flachdächern auszubilden, sowie mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und zu begrünen.
- 6.6 Begrünte Flachdächer gemäß Ziffer 6.5 sind auch für Garagen der Ziffer 6.3 zulässig, wenn mindestens 3 Garagen aneinandergesetzt werden.
- 6.7 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Gestaltungsplan festgesetzt.

§ 7

Dachneigungen

- 7.1 Die Dachneigung der eingeschossigen Gebäude ist zwischen 35° und 45°, die Dachneigung der zweigeschossigen Gebäude zwischen 30° und 40° zulässig.
- 7.2 Die aneinanderstoßenden Dächer von Gebäuden und Garagen gemäß Ziffer 6.3 und 6.4 sind hinsichtlich Grundform und Hauptneigung des Daches einheitlich auszubilden.

§ 8

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten in Form von Dachgauben, -reiter u. a. sowie Dacheinschnitte sind nur bis zu 50 % der betroffenen Traufenlänge zulässig und dürfen nicht ins obere Viertel der Dachhöhe reichen. Diese Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Wohngebäude.

§ 9

Materialien

- 9.1 Als Materialien der Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur Dachpfannen, Dachsteine oder Dachziegel in roter bis rotbrauner Farbgebung sowie Solareinrichtungen zulässig. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden.

§ 10

Gartenhäuser/Abstellräume

- 10.1 Als Dachform sind Flachdächer, Pult- und Satteldächer bis 25° Dachneigung zulässig.

III. Die Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§ 11

Gestaltung von Vorgärten

- 11.1 Die Vorgärten - außer den nach den Festsetzungen des BPL Nr. 221 zulässigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Garagenzufahrten und Hauszugängen - sind mit Rasen einzusähen oder gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Vorgärten an der Bachstraße.

"Vorgarten" wird hier definiert, als die nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden auf ihrer Zugangsseite.

§ 12

Gestaltung von Kfz-Stellplätzen und Zufahrten

- 12.1 Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie die Zufahrten von offenen und geschlossenen Garagen bei Einzelgaragen und Garagenzeilen nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

- 12.2 Pflasterfugen und die Öffnungen von Gitter oder Kammersteinen sind mit Rasen einzusähen.
- 12.3 Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden, Regenwässer sind zur Versickerung zu bringen.
Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.

§ 13

Einfriedigungen

- 13.1 Die Einfriedigungen von Vorgärten gemäß § 11 sind nur mit lebenden Hecken bis 50 cm Höhe zulässig.
- 13.2 Für Hausgärten sind bei Angrenzen an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen nur folgende Einfriedigungen nur zulässig:
- waagrecht oder senkrecht gelattete Holzwände bis 1,60 m Höhe, direkt auf der Grundstücksgrenze
 - Maschendrahtzäune, Drahtgitterzäune oder lebende Hecken bis 1,60 m Höhe, wenn sie um 50 cm zurückgesetzt und von außen so eingepflanzt werden, daß nach entsprechender Wuchsdauer die Zaunhöhe erreicht wird
 - Die Bepflanzung darf nicht in die Verkehrsfläche hineinragen.
- 13.3 Die Einfriedigungen zwischen den Baugrundstücken sind als 1,0 m hoher Maschendrahtzaun zulässig.

"Hausgarten" wird hier definiert als die nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen den Gebäuden und der rückwärtigen Grundstücksgrenze.

IV. Verwaltungsvorschriften und Inkrafttreten

§ 14

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan vom 27.03.1995 ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 2).

Die öffentliche Bekanntmachung des Gestaltungsplanes wird dadurch ersetzt, daß der Plan im Planungsamt der Stadt Hürth zur Einsicht ausgelegt wird.

§ 15

Verwaltungsvorschriften

- 15.1 Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 68 BauO NW.
- 15.2 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW.

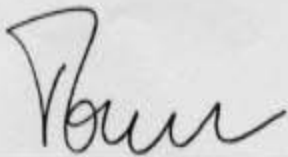
- 7 -

§ 16

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Erftkreises in Kraft.

Hürth, 26.09.1995


Der Bürgermeister

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.

