

S T A D T H Ü R T H

Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauONW für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 227 im Stadtteil Hürth-Efferen

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW. S. 475) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.04.1984 (GV.NW. S. 419; ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV.NW. S. 803) - SGV.NW. 232 - hat der Rat der Stadt Hürth in seiner Sitzung am 29.09.1992 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 im Stadtteil Hürth-Efferen.

Der Bereich erstreckt sich nordwestlich des Duffesbaches bis zur Lortzingstraße. Er wird im Nordosten von dem Geh-Radweg am Rande der großen Freifläche begrenzt und im Südwesten vom Verlauf der 380 KV- Hochspannungs-Freileitung.

§ 2

Allgemeine Zielsetzung der Satzung

Die beträchtliche Größe des Gesamtgebietes von rund 9 ha und seine beabsichtigte intensive bauliche Nutzung verpflichten zu einer gestalterisch sorgfältigen Planung des Gesamt-Ensembles und zur harmonischen Abstimmung der einzelnen Bauvorhaben aufeinander in einem vorzuziehenden Gestaltungsrahmen.

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

Den Vorschriften liegt als doppelte Leitvorstellung zugrunde:

- Das Gebiet 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 Lortzingstraße und Krankenhausstraße/Bachstraße vorhandenen Bebauung bieten hierfür Regelungen zur Gestaltung der Dachlandschaft nach Form, Gliederung und Farbgebung sowie zur gestalterischen Integrierung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten geeignete Steuerungsmöglichkeiten. Gleiches gilt für den Ausschluß bestimmter Außenwandmaterialien, die als störend empfunden werden.
- Die Gebietsgliederung in kleinere überschaubare Teilbereiche dient dem angestrebten wohnlichen Charakter.

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 abwechslungsreiche 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.

§ 4

Sockelhöhen der Wohngebäude

- 4.1 Die Sockelhöhe ein- und zweigeschossiger Wohngebäude ist nur im Bereich von 15 cm bis 50 cm zulässig.
- 4.2 Die Sockelhöhe drei- und viergeschossiger Wohngebäude ist nur im Bereich von 50 cm bis 1,30 m zulässig.
- 4.3 Bei den Wohngebäuden, für die im Bebauungsplan WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen ist, wird keine Mindest-Sockelhöhe festgesetzt.

"Sockelhöhe" wird hier definiert als die Höhendifferenz zwischen der Fußbodenhöhe des Erd- oder Eingangsgeschosses und der Straßen- oder Wege-Randhöhe auf der Erschließungsseite des Grundstückes im Bereich des Hauseinganges.

§ 5

Traufhöhen der Wohngebäude

- 5.1 Für die Traufhöhen der Wohngebäude werden in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse mit horizontaler Decke folgende Mindest- und Höchstmaße festgesetzt:

bei 1 Vollgeschoß	mind. 2,80 m,	höchstens 3,50 m
bei 2 Vollgeschossen	" 5,40 m,	höchstens 6,30 m
bei 3 Vollgeschossen	" 8,00 m,	höchstens 9,10 m
bei 4 Vollgeschossen	" 10,60 m,	höchstens 11,90 m.

- 5.2 Unter- und Überschreitungen der zulässigen Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als zwei Fünftel der jeweiligen Traufenlänge eines Wohngebäudes oder - bei Geschoßwohnungsbau - der einzelnen Wohnungsbreite betragen.

"Traufhöhe" wird hier definiert als die Höhendifferenz zwischen der Fußbodenhöhe des Erd- oder Eingangsgeschosses und der gedachten Durchdringung der Vorderflucht der Gebäudeaußenwand auf der Straßen- bzw. Eingangsseite mit der Oberfläche der Dachhaut.

§ 6

Dachformen

- 6.1 Für Gebäude sind als Dachform zulässig symmetrische Satteldächer und gegenläufige Pultdächer; die Pultdächer dürfen sich nur über höchstens drei Viertel der Gebäudetiefe erstrecken; die Länge der Pultdächer wird beschränkt auf höchstens die halbe Traufenlänge eines Wohngebäudes oder - bei Geschoßwohnungsbau - der einzelnen Wohnungsbreite.
- 6.2 Walmdächer in jedweder Form sind nicht zulässig, auch nicht als sog. Krüppel- oder Fußwalm-Dächer.
- 6.3 Für geschlossene Garagen in Form von Einzelgaragen und Garagenzeilen (Ga) sind Sattel- und - um Falle des rückseitigen Anbaus 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, sog. gedeckte Stellplätze oder Carports (CP) sind außer den Dachformen nach Ziff. 6.3 auch Flachdächer mit umlaufend horizontaler gleichhoher Attika von 10 bis 40 cm Höhe zulässig.
- Flachdächer sind hier jedoch nur zulässig, wenn sie bei aneinander gebauten Wohnhäusern für die gesamte Zeilenlänge einheitlich ausgebildet werden.
- 6.5 Nicht überbaute Teile von Garagengeschossen oder Tiefgaragen (GGA/TGa) sind - soweit sie nicht konkret als Terrassen genutzt werden - mit Flachdächern auszubilden, mit mind. 30 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und zu begrünen.
- 6.6 Begrünte Flachdächer gem. Ziff. 6.5 sind auch für Garagen der Ziff. 6.3 zulässig, wenn mindestens drei Garagen aneinander gebaut werden.
- 6.7 Baulich in eine Garagenzeile integrierte Transformatorenstationen sind nur in gleicher Dachausbildung wie die Garagen zulässig. Dies gilt für Form, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung.

§ 7

Dachneigungen

- 7.1 Die Dachneigung der ein- und zweigeschossigen Gebäude ist zwischen 35° und 38° zulässig.
- 7.2 Die Dachneigung der drei- und viergeschossigen Gebäude ist zwischen 25° und 30° zulässig.
- 7.3 Die Dachneigung von Garagen gem. Ziff. 6.3 und ggf. 6.4 ist zwischen 22° und 25° zulässig.

- 7.4 Für die Garagenzeile entlang des im Bebauungsplan Nr. 227 ausgewiesenen Lärmschutzwalles parallel zu den dortigen Hochspannungsfreileitungen wird als Dachform Flachdach in der Ausbildung nach Ziff. 6.5 zwingend festgesetzt.
- 7.5 Aneinanderstoßende Dächer von Gebäuden und Garagen gem. Ziff. 6.3 und 6.4 sind hinsichtlich Grundform und Hauptneigung des Daches und nach Material und Farbe einheitlich auszubilden.

§ 8

Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zur halben Länge der betroffenen Traufe zulässig und dürfen nicht ins oberste Viertel der Dachhöhe reichen.

§ 9

Dacheindeckungsmaterialien

Als Materialien der Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur Dachpfannen, Dachsteine oder Dachziegel in roter bis rotbrauner Farbgebung zulässig.

§ 10

Außenwandmaterialien

- 10.1 Als Außenwandmaterialien werden ausgeschlossen:
- Verkleidungen mit gewellten Platten oder Elementen, die eine material-spezifische Gliederung, wie z.B. von Ziegelmauerwerk, vortäuschen.
 - Betonelemente in sog. Waschbetonoberfläche.
 - Betonelemente in sog. Sichtbetonoberfläche, außer in durch Sandstrahlen, Stocken o.dgl. "natürlicher" gestalteter Erscheinung.
- 10.2 Für gliedernde bzw., untergeordnete Fassadenelemente wie z.B. Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel, können bis zu 10 % der gesamten Außenwandfläche in Sichtbetonelementen bei Oberflächenbehandlung gem. Ziff. 10.1 zugelassen werden.

§ 11

Gestaltung von Vorgärten

- 11.1 Alle Vorgartenflächen außer den nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 zulässigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, außer Garagenzufahrten und außer den Hauszugängen sind mit Rasen einzusäen oder gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.
- 11.2 Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 als einzige Nebenanlagen in Vorgärten zulässigen Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Müllbehältern sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzung so zu gestalten, daß die Müllbehälter von allgemein zugängigen öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.

"Vorgarten" wird hier definiert als die nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden auf ihrer Zugangsseite. Bei drei- und viergeschossigen Gebäuden sind auch die anschließenden Freiflächen auf den Schmalseiten der Gebäude "Vorgarten", sofern diese Flächen nicht einer konkreten Nutzung zugeführt werden, wie z.B. als wohnungsbezogener Freibereich oder als Gemeinschafts-Freianlage.

§ 12

Gestaltung von Kfz-Stellflächen und Zufahrten

- 12.1 Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten von offenen und geschlossenen Garagen bei Einzelgaragen und Garagenzeilen nur in folgenden Materialien zulässig:
- befestigt mit Rasen-Gitter oder Kammer-Steinen;
 - breitfugig gepflastert in Natur- oder Betonstein (z.B. mit Abstandsnoppen).
- 12.2 Pflasterfugen und die Öffnungen der Gitter- oder Kammersteine sind mit Rasen einzusäen.

§ 13

Einfriedigungen

- 13.1 Die Einfriedigung von Vorgärten gem. § 11 ist bei drei- und viergeschossigen Gebäuden nicht zulässig.
- 13.2 Die Einfriedigung von Vorgärten gem. § 11 ist bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden nur mit lebenden Hecken bis 50 cm Höhe zulässig.
- 13.3 Für Hausgärten oder zusammenhängende Freiflächenbereiche von Mehrfamilienhäusern - außer "Vorgärten" gem. § 11 - sind bei Angrenzen an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen zur Einfriedigung nur zulässig:
- lebende Hecken und senkrecht gelattete Holzwände bis 1,60 m Höhe direkt auf der Grundstücksgrenze;
 - Maschendraht- oder Drahtgitter-Zäune bis 1,60 m Höhe, wenn sie um 60 cm zurückgesetzt und von außen so eingepflanzt werden, daß nach entsprechender Wuchsdauer die Zaunhöhe erreicht wird.
- 13.4 Die Vorschrift 13.3 gilt auch für Hausgärten von zweigeschossigen Gebäuden, die an zusammenhängende Freiflächenbereiche von drei- und viergeschossigen Gebäuden grenzen und auch bei einer zwischenliegenden mit Gehrechten zu belastenden Fläche.

§ 14

Verwaltungsvorschriften

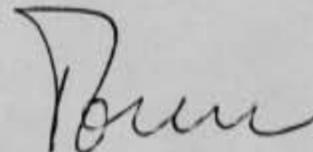
Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 68 BauONW. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauONW.

§ 15

Inkrafttreten

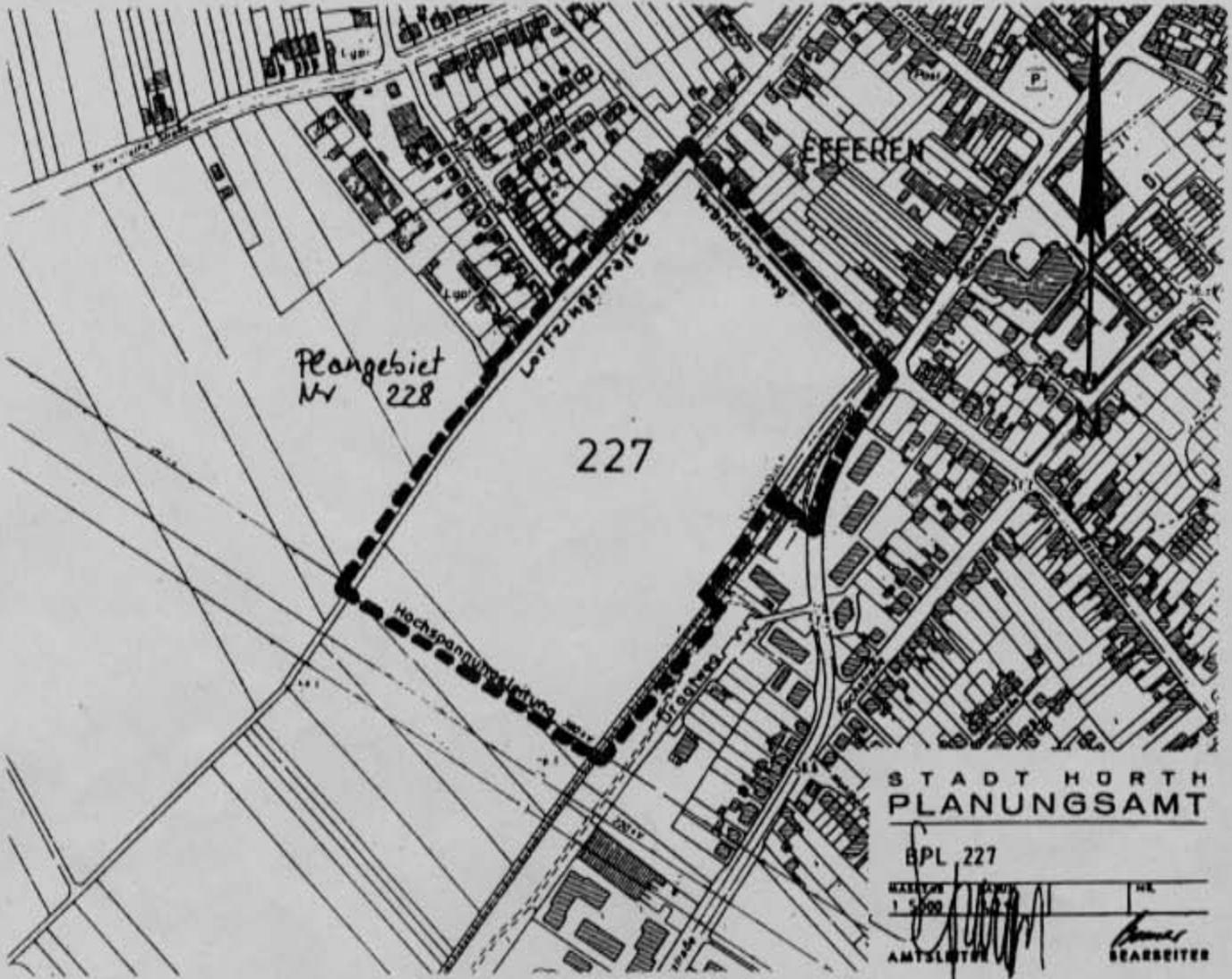
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hürth, den 30.09.1992



Der Bürgermeister

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 57 am 24.11.1992



STADT HÜRTH

Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauONW
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 227
im Stadtteil Hürth-Efferen

Lageplan M. 1:5.000