

Stadt Hürth

48

Bekanntmachung

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 BauO NW  
(Gestaltungssatzung) vom 06.02.1998  
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 424 a "Am Wolterskreuz"  
(Innenblockbereich) im Stadtteil Hürth-Kendenich

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 hat der Rat der Stadt Hürth in seiner Sitzung am 04.11.1997 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 05.08.1996
- 2 = Gestaltungsplan vom 06.08.1996
- 3 = Straßenvorentwurfsplan vom 12.07.1996 mit Deckenhöhenplan

I. Allgemeines

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Innenblockbereich des Bebauungsplanes Nr. 424 a im Stadtteil Hürth-Kendenich.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die rückwärtigen, unbebauten Innenblockflächen zwischen -  
Ortshofstraße, Steinackerstraße und Am Wolterskreuz.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan vom 05.08.1996 dargestellt, dieser ist als Anlage 1 Bestandteil der Satzung.

§ 2

Allgemeine Zielsetzung der Satzung

Die beabsichtigte intensive bauliche Nutzung des Plangebietes verpflichtet zu einer gestalterisch sorgfältigen Planung des Gesamt-Ensembles und zur einer 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 dieser Satzung liegt als Leitvorstellung zugrunde:

- \*Das Plangebiet soll ein geschlossenes Erscheinungsbild bieten und somit ausgleichend und harmonisierend in diesem heute recht heterogen strukturierten Stadtbereich wirken.\*
- \*Die Gebietsgliederung in kleine überschaubare Teilbereiche dient dem angestrebten Wohncharakter.\*

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

Inhalt der Satzung sind die im folgenden aufgeführten Vorschriften nach § 86 (1) über die

1. äußere Gestaltung baulicher Anlagen
4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Stellplätze
5. 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 werden nicht festgesetzt, sie ergeben sich durch die Festsetzung der Straßenoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante Fußboden Erdgeschoß der Wohngebäude.
- Die Sockelhöhe von Garagen ist nur bis 30 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 Straßenentwurfes zum BPL 424 a vom 12.07.1996 festgelegte Straßen- oder Wegehöhe, dieser ist als Anlage 3 Bestandteil der Satzung.

#### 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	(im Mittel aller 4 Gebäudeecken)
2 Vollgeschosse	max. 6,50 m	(im Mittel aller 4 Gebäudeecken)

- Die Traufhöhe von Garagen ist nur bis zu 3,00 m zulässig.

\*Traufhöhe\* wird hier definiert als die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem angrenzenden Bezugspunkt. Bezugsebene ist die im Deckenhöhenplan des Straßenentwurfes zum BPL 424 a vom 12.07.1996 festgelegte Straßen- oder Wegehöhe, dieser ist als Anlage 3 Bestandteil der Satzung.

#### Dachformen

- Für Wohngebäude sind als Dachform zulässig Satteldächer und gegenläufige Pultdächer.
- Walmdächer in jedweder Form sind nicht zulässig.
- Für geschlossene Garagen in Form von Einzelgaragen und Garagengruppen sind nur Flachdächer zulässig.
- Für offene Garagen, sogenannte gedeckte Stellplätze oder Carports (CP) sind als Dachform nur Flachdächer mit umlaufend horizontaler Attika von 30 bis 50 cm Höhe zulässig.
- Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Gestaltungsplan festgesetzt.

#### Dachneigungen

- Die Dachneigung der eingeschossigen Wohngebäude (Einzelhäuser) ist zwischen 35° und 45° zulässig
- Die Dachneigung der eingeschossigen Wohngebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) beträgt 45°
- Die Dachneigung der zweigeschossigen Wohngebäude (Einzelhäuser) ist zwischen 30° und 35° zulässig
- Die Dachneigung der zweigeschossigen Wohngebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) beträgt 38°

#### Dachaufbauten und -einschnitte

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

Materialien, Farbtöne

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

Gartenhäuser/Abstellräume

- Geräteräume, -schuppen und Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind als Dachform mit Flach-, Pult- und Satteldächer bis 25° Dachneigung zulässig.
- In Verbindung mit einer Garage oder Carport sind diese Nebenanlagen nur mit Flachdach 0 bis 5° Dachneigung zulässig.

III. Die Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Einfriedigungen

Gestaltung von Vorgärten

Die Vorgärten - außer den nach den Festsetzungen des BPL Nr. 424 a zulässigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Garagenzufahrten und Hauszugängen - sind mit Rasen einzusäen, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

\*Vorgarten\* wird hier definiert, als die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Wohngebäuden auf ihrer Erschließungsseite.

Gestaltung von Kfz-Stellplätzen und Zufahrten

- Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie die Zufahrten zu offenen (Carports) und geschlossenen Garagen bei Einzelgaragen und Garagen-gruppen nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- Pflasterfugen und die Öffnungen von Gitter oder Kammer-Steinen sind mit Rasen einzusäen.
- Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden, Regenwässer sind zur Versickerung zu bringen.

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Baugrundstücke sind wie folgt zulässig:

- In Vorgärten keine Einfriedigungen
- In Hausgärten seitlich zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe

In Hausgärten angrenzend an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen mit

- a) Maschendrahtzaun
- b) Hecken
- c) Drahtgitterzäunen

bis 2,00 m Höhe, wenn sie 0,50 m von der Grenze zurückgesetzt und nach außen eingepflanzt werden

- d) Holzzäune mit senkrechter oder waagerechter Lattung direkt an der Grundstücksgrenze bis 2,00 m Höhe

- In Hausgärten rückwärtig angrenzend an andere Baugrundstücke oder zu öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen für Abwasserbeseitigung mit Hecken mit 2,00 m Höhe

- Sichtschutzmauern oder -blenden sind im Bereich der Terrassen auf der Grundstücksgrenze bis maximal 3,00 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig.

#### IV. Verwaltungsvorschriften und Inkrafttreten

##### § 14

##### Gestaltungsplan

- Der Gestaltungsplan vom 06.08.1996 ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 2).

- Die öffentliche Bekanntmachung des Gestaltungsplanes wird dadurch ersetzt, daß der Plan im Planungsamt der Stadt Hürth zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt wird.

##### § 15

##### Verwaltungsvorschriften

- Für Abweichungen von der Gestaltungssatzung gilt § 73 BauO NW.

- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 BauO NW.

##### § 16

##### Inkrafttreten

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

##### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Gestaltungssatzung - Örtliche Bauvorschrift - wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.


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

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder

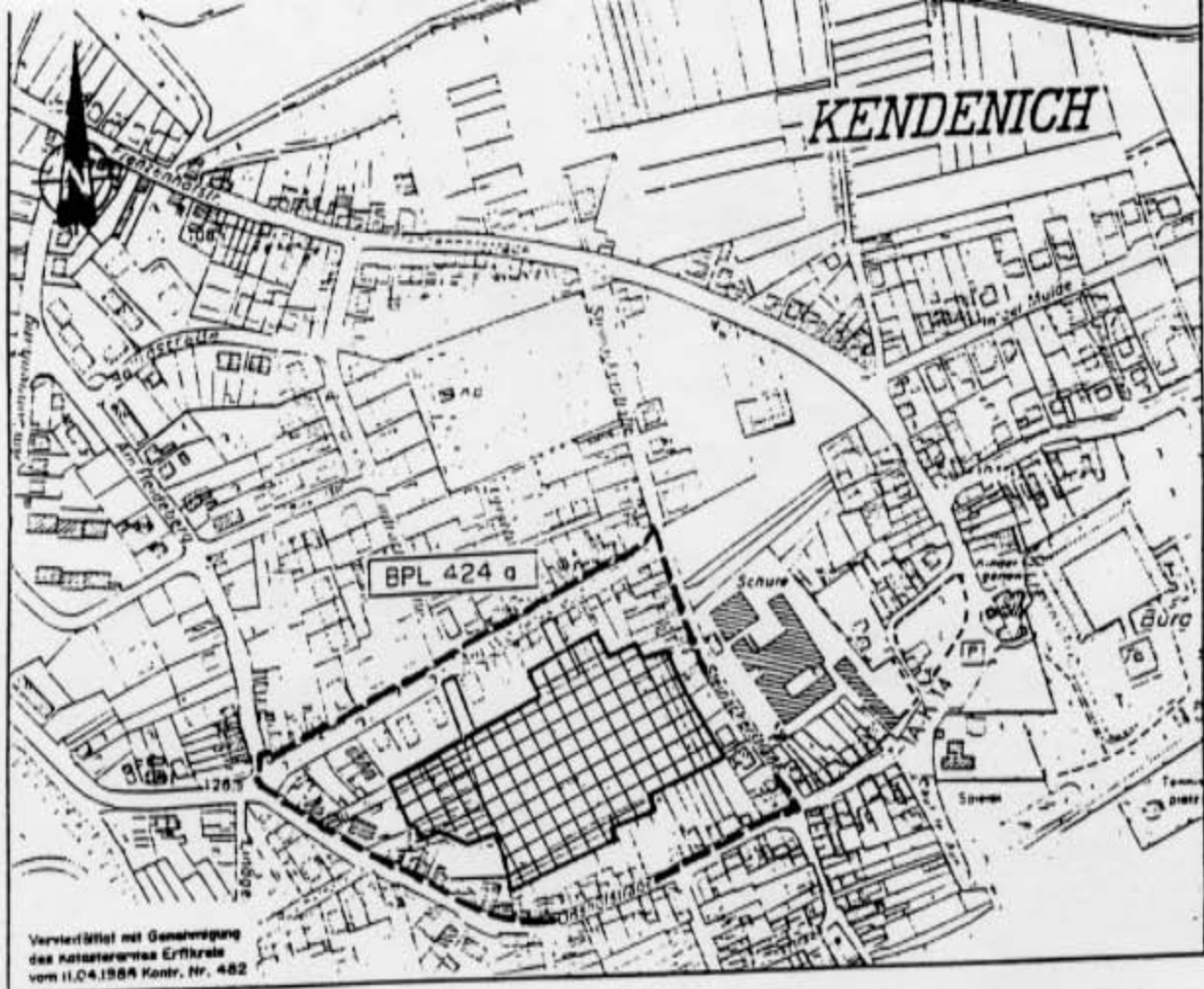
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Hürth vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Die Verletzung solcher Verfahrens- und Formvorschriften kann beim Stadtdirektor der Stadt Hürth, Rathaus, Friedrich-Ebert-Straße 40, 50354 Hürth, geltend gemacht werden.

Hürth, 6.2.98



Tonn  
Bürgermeister



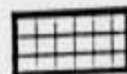
ANLAGE I ZUR GESTALTUNGSSATZUNG VOM 5.8.96

ÜBERSICHTSPLAN

Örtliche Bauvorschriften ( Gestaltungssatzung  
gem. 86 BauONW für den Bereich des BPL  
Nr. 424 a  
Im Stadtteil Kendenich vom 5.8.1996



Wirkungsbereich des BPL 424 a



Wirkungsbereich der Gestaltungssatzung zum BPL 424 a

**STADT HÜRTH**  
PLANUNGSAMT

Gestaltungssatzung zum BPL 424 a

- ÜBERSICHTSPLAN -

PLANGRUNDLAGE

5.8.1996

MASSTAB 1: 5.000

BLATT NR.