

Stadt Hürth

Bekanntmachung

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW
(Gestaltungssatzung) vom 22.07.2003
für den Bereich des Bebauungsplanes 609 "Berrenrath Nord-Ost"
in Hürth-Berrenrath
(Ergänzte Fassung)**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 in der zurzeit gültigen Fassung und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Hürth in seiner Sitzung am 22.07.2003 folgende Satzung beschlossen:

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Allgemeine Zielsetzung der Satzung
3. Sachlicher Geltungsbereich
4. Bestandteile der Satzung
5. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
6. Die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten, Vorgärten, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie deren Einfriedungen
7. Verwaltungsvorschriften
8. Inkrafttreten

Anlage: Gestaltungsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung)



STADT HÜRTH

Bemerkung Nord - Ost

BEISPIELPLAN NR.

609

GESTALTUNGSPLAN

Örtliche Bauvorschriften gem. § 38 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

- Wohngebäude
 - Ga Garagen, Flachdach, 0°-5° Dachneigung, extensiv begrünt
 - Cp Carports, Flachdach 0°-5° Dachneigung, extensiv begrünt
 - K G Standorte Kellerensatzräume / Gartenpavillone, Flach- oder Pulldach, Dachneigung 0°-15°
 - Öffentl. Grünflächen
 - Verkehrsfläche
 - M Müllbehältersammelplatz
 - Fläche für Lärmschutzwand
 - I, II max. Zahl der Vollgeschosse in Wohngebäuden
 - + SG zuzüglich Staffageschosse (WA 5)
 - Hauptfährtrichtung (Richtung der meisten Anlieger)
 - SD Satteldach
 - ASD/PD asymmetrisches Satteldach oder Pulldach
 - 35°-40° Dachneigung () Unter- u. Obergrenze
 - max. 15° Dachneigung als Höchstmaß
 - 6,50 Traufhöhe (m) über Bezugspunkt als Höchstmaß : TH
 - 0,60 Sockelhöhe (m) über Bezugspunkt als Höchstmaß : SH
 - Einfriedungen, Hecken
 - bei Höhe über 2,00 m als Mauerwerk mit Stütz- oder Brüstungswand
 - bei Höhe über 2,00 m als Mauerwerk mit Stütz- oder Brüstungswand
 - bei Höhe über 2,00 m als Mauerwerk mit Stütz- oder Brüstungswand
 - Geltungsbereich
- | | |
|------------|---------------|
| Tafelgröße | Bauwerksgröße |
| Bauteile | Bauteilegröße |
| Tafelgröße | Bauteilegröße |

M = 1 : 500

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den gesamten Bebauungsplanbereich 609 "Berrenrath Nord-Ost" in Hürth-Berrenrath.

Die genaue Abgrenzung ist dem Plan zur Satzung (Gestaltungsplan) zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Allgemeine Zielsetzung der Satzung

Der Bebauungsplan 609 "Berrenrath Nord-Ost" als letzte, große klassische städtebauliche Ortsrandarrondierung in sensibler Freiraum- und Waldrandzone erfordert auch aufgrund seiner Größe ergänzend zur städtebaulich geordneten Entwicklung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eines Gestaltungsrahmens, der die baugestalterisch und ökologisch korrespondierenden Absichten des Bebauungsplanes absichert. Die Vorschriften dieser Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW) unterstützen und konkretisieren die Realisierung des städtebaulichen und ökologischen Konzepts der Bebauungsplanfestsetzungen. Dennoch lassen sie den einzelnen Bauherren genügend Spielraum, um individuelle Gestaltungsvorstellungen zu verwirklichen.

Die nach § 9 Absatz 4 BauGB mögliche Übernahme baugestalterischer Festsetzungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan würde bei dieser Baugebietsgrößenordnung den Bebauungsplan schlechter lesbar machen.

Die Festsetzungen von Dachformen, -neigungen, Hauptfirstrichtungen/somit Stellung baulicher Anlagen, Trauf- und Sockelhöhen gewährleisten einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft sowie ein harmonisierendes städtebauliches Gesamtbild des neuen Siedlungsgefüges.

Basierend auf den Ergebnissen der Eingriffsausgleichsbilanzierung im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes von März/April 2000 dienen die grüngestalterischen Festsetzungen zu Dachbegrünungen von Garagen und Carports, der Gestaltung der unbebauten Fläche der Baugrundstücke sowie deren Einfriedungen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft. Der dadurch geringere Versiegelungsgrad und die Begrünung dieser Flächen ermöglichen eine Verzahnung von Landschaftsgrün mit dem Siedlungsgrün, was zu einem ortsrandsverträglichen, ökologisch hochwertigen grünen Gesamtbild des Bebauungsgebietes führt.

3. Sachlicher Geltungsbereich

Inhalte der Satzung sind entsprechend den in den Bebauungsplan festgesetzten Teilbereichen WA 1 - WA 7 die nachfolgend aufgeführten Vorschriften über

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten,
- die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und ihre Einfriedungen.

4. Bestandteile der Satzung

Neben den vorliegenden textlichen Vorschriften/Festsetzungen ist ein Plan zur Gestaltungssatzung (Gestaltungsplan) gemäß § 86 BauO NW Bestandteil der Satzung.

5. Die äußere Form baulicher Anlagen (§ 86 Absatz 1 BauO NW)

5.1 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung

Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 6 und WA 7 ist nur das gleichgeneigte Satteldach zulässig.

Im WA 4 ist das asymmetrische Satteldach oder das Pultdach mit der im Gestaltungsplan eingetragenen Lage des Hauptfirstes (siehe Planzeichen Hauptfirstrichtung) zulässig.

Im WA 5 ist nur das Pultdach zulässig.

Die jeweils zulässigen Dachneigungen als variable Werte von bis oder Maximalwerte in Grad sowie die Hauptfirstrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen) sind den Festsetzungen bzw. der zeichnerischen Darstellung des zugehörigen Gestaltungsplanes zu entnehmen.

Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5° zulässig. Diese sind mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.

Für zulässige Nebenanlagen (KG - Kellerersatzräume/Gartenpavillons) sind Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 - 15° zulässig. Eine Dachbegrünung dieser Nebenanlagen ist zulässig.

5.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 6 und WA 7 sind Dachgauben und Dacheinschnitte zulässig. Die Summe der Frontbreiten (gemessen am unteren Schnittpunkt mit der Dachhaut) von Dachgauben und Dacheinschnitten darf die Hälfte der Gebäudedachbreite der betroffenen Traufseite nicht überschreiten. Die Länge einer einzelnen Gaube oder eines einzelnen Dacheinschnittes darf 3,0 m nicht überschreiten, der Mindestabstand zu Giebelwänden oder Gebäudetrennwänden beträgt 1,5 m.

Im WA 4 und WA 5 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

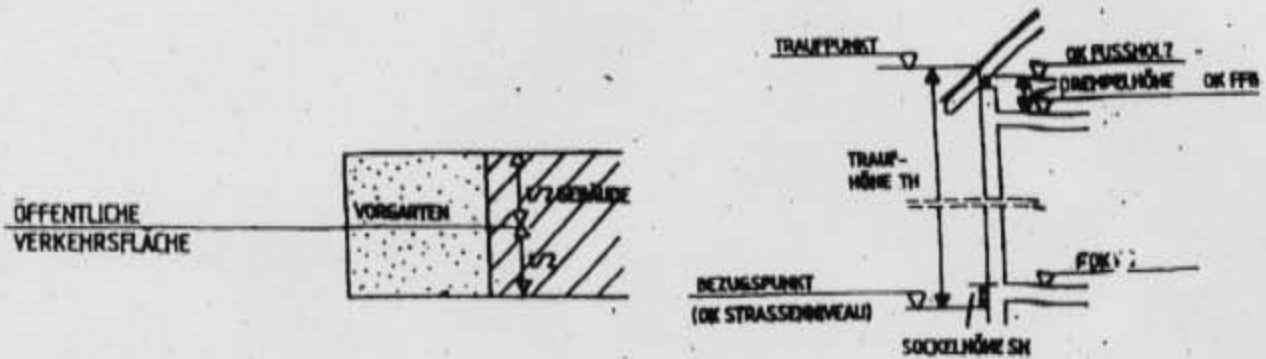
Dachaufbauten und -einschnitte sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, nicht übereinander zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe (Ansicht Gebäudequerschnitt) reichen.

Im WA 1, WA 2, WA 6 und WA 7 sind traufseitig eingeschobene Zwerggiebel (Zwerghäuser) zulässig, wenn ihre Breite 1/3 der betroffenen Gebäudetraufseite nicht überschreitet. Ihre Firsthöhe darf nicht in das obere Viertel des Hauptdaches (Ansicht Querschnitt des Gebäudes) reichen. Zusätzliche Dachaufbauten oder -einschnitte im Sinne der vorgenannten Festsetzungen sind im Falle der Zwerggiebel für die in Anspruch genommene Dachseite nicht zulässig.

5.3 Sockelhöhen und Traufhöhen

Im gesamten Plangebiet (WA 1 - WA 7) beträgt die maximale Sockelhöhe 0,60 m als Höchstmaß.

Je nach WA-Teilbereich sind die maximal zulässigen Traufhöhen als Höchstmaß den jeweiligen Festsetzungen des zugehörigen Gestaltungsplanes zu entnehmen.



Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (hier Sockelhöhe und Traufhöhe) ist die geplante Höhe der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der erschließungsseitig angrenzenden Straßenfront zum nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche.

Unter Sockelhöhe (SH) ist die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt und der Fußbodenoberkante (FOK) des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss/EG) zu verstehen. Bei Niveauunterschieden der FOK gilt der Mittelwert.

Unter Traufhöhe (TH) ist die Höhe des Schnittpunkts der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zum o. g. Bezugspunkt zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen höchstens über 1/4 der Traufseitenlänge des Gebäudes geringfügig überschritten werden.

Drempel sind so zu bemessen, dass die zulässigen Traufhöhen nicht überschritten werden.

5.4 Außenwand- und Dachmaterialien

Verblendungen der Gebäudefassaden, Garagen, Carports und zulässigen Nebenanlagen mit Stein- oder Holzimitationen aus Kunststoff, Metallblechen oder Dachpappen sind unzulässig.

Dacheindeckungen aus Metallblechen, Wellblechen oder Dachpappen sind unzulässig.

Solarenergieanlagen auf Dachflächen von Wohngebäuden oder zulässigen Nebenanlagen (KG) sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig. Nicht angebaute Garagenwände (mit Ausnahme der unter Punkt 6.5 festgesetzten Heckeneinfriedungen von Garagenseitenwänden) sind mit Kletter- und Rankgewächsen zu begrünen (zum Beispiel Baumwürger, Waldrebe, Efeu, Kletterhortensie, Heckenkirschen, Schlingenknöterich, wilder Wein, Blauregen oder ähnliches).

6. Die Gestaltung von Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter, der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Vorgärten und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie deren Einfriedungen (§ 86 BauO NW)

6.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken

Standplätze für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken (nicht die Müllbehältersammelplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche) sind vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar dreiseitig mit den unter 5.4 aufgezählten Kletter- oder Rankpflanzen einzugrünen.

6.2 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen einschließlich der Zufahrtsgasse innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage/Carports im WA 5 sind mit regenwasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengitter-, Rasenkammerstein, Porenstein, großfügige Pflasterung etc.).

6.3 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche (die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und nächstgelegener Baugrenze) sind mit Ausnahme der zulässigen Garagenzufahrten und Hauszugänge gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Abstell- und Lagerfläche ist unzulässig.

6.4 Hausgärten

Innerhalb der Hausgärtenbereiche (die der Erschließungsseite abgewandte nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke) ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste I und 5 Sträucher der Pflanzliste II der textlichen Festsetzungen Punkt 9.1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

6.5 Einfriedungen

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen des zugehörigen Gestaltungsplanes sind als Einfriedungen Hecken (Buche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe oder ähnliche heimische Heckenarten) an den dort festgesetzten Stellen zu pflanzen. Ihre Endwuchshöhe darf entlang Wohnwegen und öffentlichen Grünanlagen eine maximale Höhe von 1,60 m nicht überschreiten, zu Carports/ Gemeinschaftsstellplätzen/ öffentlichen Parkplätzen zur Hauptnordsüderschließungsstraße sowie an Garagenseitenwänden zur Straße maximal 2,0 m Höhe. ***In diesen Bereichen sind zusätzlich maximal 1,2 m hohe Maschendraht- oder Metallgitterzäune zulässig, die innerhalb der anzupflanzenden Hecke bzw. unmittelbar davor, d.h. auf der den öffentlichen Flächen abgekehrten Seite, auf den privaten Baugrundstücken, gesetzt werden können.***

Hecken zwischen den einzelnen rückwärtigen Hausgärten sind bis zu einer maximalen Endwuchshöhe von 1,60 m zulässig. ***Andere Arten der Einfriedung, mit Ausnahme der unzulässigen gemauerten Einfriedungen, dürfen hier eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.***

Im oben definierten Vorgartenbereich sind ausschließlich Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

Gemauerte Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind nur sogenannte Terrassentrennwände im rückwärtigen Terrassenbereich von Doppel- und Reihenhäusern, die eine maximale Höhe von 2,00 m und eine Länge von 3,00 m, jeweils gemessen von der Terrassenbodenhöhe bzw. der rückwärtigen Gebädefassade, nicht überschreiten dürfen.

Grundsätzlich gilt, dass festgesetzte Begrünungen dauerhaft zu erhalten sind.

Im WA 3 und WA 4 sind jeweils unmittelbar angrenzend an die im Gestaltungsplan vorgesehenen Standorte der Kellerersatzräume/Garten-pavillons maximal 1,00 m breite und 1,20 m hohe Gartentore zulässig.

7. Verwaltungsvorschriften

7.1 Abweichungen

Für Abweichungen gilt § 86 Absatz 5 BauO NW. Sie werden nur zugelassen, wenn eine unbeabsichtigte Härte entsteht und die Zielsetzung dieser Satzung nicht beeinträchtigt wird.

7.2 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 der Bauordnung NW.

8. Inkrafttreten

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

Bekanntmachungsanordnung

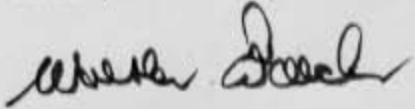
Die vorstehende Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes 609 "Berrenrath Nord-Ost" wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 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) die Satzung nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat des Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder 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 Bürgermeister der Stadt Hürth, Rathaus, Friedrich-Ebert-Straße 40, 50354 Hürth, geltende gemacht werden.

Hürth, 22.07.2003



Walther Boecker
Bürgermeister