

# **Satzung der Stadt Hürth**

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW  
in der seit dem 01.06.2000 gültigen Fassung (Gestaltungssatzung)  
für den Geltungsbereich WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7  
des Bebauungsplanes 802  
"Stotzheimer Straße" in Hürth-Alstädten/Burbach  
vom 30.07.2001**

## 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. In-Kraft-Treten

## **Anlage:**

**Gestaltungsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung)**

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die räumlichen Teilbereiche WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 des Bebauungsplanbereichs 802 "Stotzheimer Straße" in Hürth-Alstädten/Burbach. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften) umfasst somit den Neuplanungsbereich des Bebauungsplans, die Gebäudebestandsteilbereiche WA 8 und WA 9 werden nicht von der Satzung erfasst.

Die genaue Abgrenzung ist dem Plan zur Satzung (Gestaltungsplan) zu entnehmen. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

## 2. Allgemeine Zielsetzung der Satzung

Der Bebauungsplan 802 "Stotzheimer Straße" schließt als städtebauliche Arrondierung im Nordosten des Ortsteils die Lücke zwischen dem Bebauungsplan 803 "Am Bornbach" im Westen und dem "Bürgerpark Sudetenstraße" im Osten. Im Norden grenzt er an den Freiraum. Aufgrund seiner Lage im Ortsgefüge Alstädten/Burbach als auch seiner Größe erfordert der Bebauungsplan 802 ergänzend zur städtebaulichen Entwicklung durch die Festsetzung des Bebauungsplanes einen Gestaltungsrahmen, der die baugestalterisch und ökologisch korrespondierenden Absichten des Bebauungsplanes absichert. Die Vorschriften dieser Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 BauO NW) ergänzen und konkretisieren die Realisierung des städtebaulichen und ökologischen Konzeptes der Bebauungsplanfestsetzungen. Dennoch lassen sie dem einzelnen Bauherrn genügend Spielräume, um individuelle Gestaltungsvorstellungen zu verwirklichen.

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

Die Festsetzungen von Dachformen, -neigungen, Hauptfirstrichtungen, somit Stellung baulicher Anlagen, Trauf-, Sockel- und Firshöhen, gewährleisten einen städtebaulich verträglichen Übergang einerseits zum benachbarten vorhandenen Gebäudebestand als auch zum Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft im Norden sowie ein harmonisierendes städtebauliches Gesamtbild des neuen Siedlungsgefüges.

Basierend auf den Ergebnissen der Eingriffsausgleichsbilanzierung vom 29.07.2001 dienen die grüngestalterischen Festsetzungen zu Dachbegrünungen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), der Gestaltung deren Zufahrten sowie 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, was auch ökologisch zu einem hochwertigen grünen Gesamtbild des Planungsgebietes führt.

### 3. Sachlicher Geltungsbereich

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

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und ihren Zufahrten,
- die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und ihren 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 Abs. 1 BauO NW)

#### 5.1 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung/Firsthöhe

In WA 1, WA 2, WA 5, WA 6 und WA 7 ist nur das gleichgeneigte Satteldach zulässig. In WA 4 ist nur das asymmetrische Satteldach oder das Pultdach mit der im Gestaltungsplan eingetragenen Lage des Hauptfirstes (siehe Planzeichen Hauptfirstrichtung) zulässig. In WA 3 wurde auf die Festsetzung einer zulässigen Dachform verzichtet, lediglich die maximale Höhe des Firstes ist mit 12,0 m über Geländehöhe festgesetzt worden.

Die Hauptfirstrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen) sowie die jeweils zulässigen Dachneigungen als variable Werte von bis oder als Maximalwerte in Grad sind den Festsetzungen bzw. der zeichnerischen Darstellung des zugehörigen Gestaltungsplanes zu entnehmen. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 ° bis 5 ° zulässig. Diese sind mit min. 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.

Für zulässige Nebenanlagen sind Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 ° bis 15 ° zulässig. Eine Dachbegrünung dieser Nebenanlagen ist zulässig.

In WA 3 sind die Dachflächen der Tiefgaragen, die außerhalb der mit dem zugehörigen Wohngebäude überbaubaren Fläche liegen, mit mindestens 30 cm Bodenauftrag zu übererden und intensiv mit mindestens 30 % Gehölzanteil zu begrünen.

#### 5.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

In WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, 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 Dacheinschnitts darf 3,0 m nicht überschreiten, der Mindestabstand zu Giebelwänden oder Gebäudetrennwänden beträgt 1,5 m.

In WA 4 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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 5, WA 6 und WA 7 sind traufseitig eingeschobene Zwerchgiebel (Zwerchhäuser) 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 Dacheinschnitte im Sinne der vorgenannten Festsetzungen sind im Falle der Zwerchgiebel für die in Anspruch genommene Dachseite nicht zulässig.

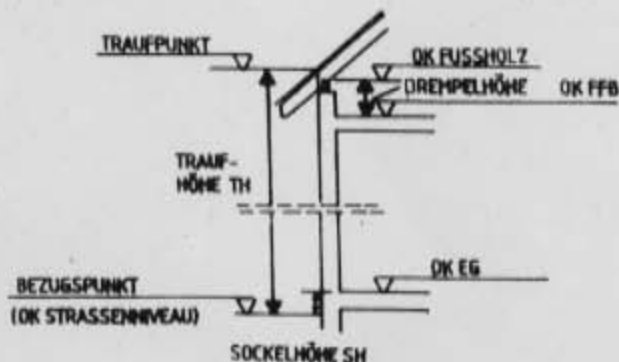
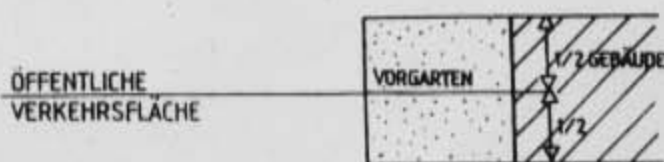
Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind o. g. Zwerchgiebel unzulässig.

Solarenergieanlagen auf Dachflächen von Wohngebäuden und zulässigen Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich der Satzung zulässig.

### 5.3 Sockelhöhen und Traufhöhen

Im gesamten Geltungsbereich der Satzung (WA 1 bis WA 7) beträgt die maximale Sockelhöhe 0,5 m als Höchstmaß.

Je nach WA-Teilbereich sind die max. 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 Gebäudefront zum nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche.

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

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

Die im Gestaltungsplan 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, überdachten Stellplätze (Carports) und zulässigen Nebenanlagen mit Stein- oder Holzimitationen aus Kunststoff, Metallblechen oder Dachpappen sind unzulässig.

Dacheindeckungen aus Metallblechen, Wellblechen oder Dachpappen sind unzulässig.

### **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**

#### 6.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken

Standplätze für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar dreiseitig mit Kletter- oder Rankpflanzen einzugrünen.

#### 6.2 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen einschließlich der Zufahrtsgassen im Bereich des südlichen WA 3 sind mit regenwasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengitter-, Rasenkammerstein, Porenstein, großfugige 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 Einfriedungen

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen des zugehörigen Gestaltungsplans sind dort als Einfriedungen Hecken (Hainbuche, Liguster) an den festgesetzten Stellen zu pflanzen. Ihre Endwuchshöhe darf 1,80 m nicht überschreiten. An allen anderen Stellen des Geltungsbereiches dieser Satzung sind Hecken als Einfriedungen rückwertiger Hausgärten bis zu einer maximalen Endwuchshöhe von 1,60 m zulässig. Hecken als Einfriedungen im oben definierten Vorgartenbereich sind bis zu einer maximalen Endwuchshöhe von 0,50 m zulässig.

Andere Arten der Einfriedung, insbesondere gemauerte Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung unzulässig.

Zulässig sind gemauerte Einfriedungen (sog. Terrassentrennmauern) nur bei Doppel- und Reihenhausbauweise bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände und einer maximalen Länge von 3,0 m, gemessen ab jeweiliger Gebäuderückfassade, ausschließlich im Bereich der Terrassen im rückwärtigen Hausgartenbereich.

Grundsätzlich gilt, dass festgesetzte Begrünungen dauerhaft zu erhalten sind.

## **7. Verwaltungsvorschriften**

### 7.1 Abweichungen

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

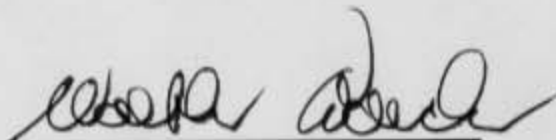
### 7.2 Ordnungswidrigkeiten

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

## **8. In-Kraft-Treten**

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

Hürth, 23.03.02



Bürgermeister

## **Anlage**

**Gestaltungsplan zum Geltungsbereich der Satzung (unmaßstäbliche Verkleinerung)**





STADT HÜRTH  
STOTZHEIMER STRASSE

802

GESTALTUNGSPLAN

Ordnung: Bauvorschriften gem. § 16 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

- Wohngebäude
- Garage/Funkhaus, 2<sup>o</sup> 3<sup>o</sup> Dachterrasse  
einstufige Begrünung
- Überdachter Stellplatz/Funkhaus 2<sup>o</sup> 3<sup>o</sup> Dachterrasse  
extensive Begrünung
- Standard- und Garagegaragen
- Oberer Grundkörper
- Verschiebbare

Fläche für Lärmschuttwand / -wall

1, 2  
etwa 20% für Wohnflächen in Wohn-  
gebäuden

Anzahl der Wohnungen insgesamt  
Mehrfachnutzung möglich für weitere Begrünung

30  
Sollbereich

ASBP  
asymmetrischer Sockelbau oder Pultbau

27-40<sup>o</sup>  
Dachterrasse (1<sup>o</sup> über u. Obergeschoss  
steil)

1, 2  
Terrassen (mit über Begrünung) an  
Hochstrasse: 70%

1, 2  
Sozialer Anteil über Begrünung an  
Hochstrasse: 50%

1, 2  
Erstbeleg (1<sup>o</sup>) über Begrünung an Hochstrasse: 30%

Erweiterungen, strukturanerkeinnend  
• bestehende (aus 1990/2000)

entworfene  
Friedhöfe

Ordnungsbekannt  
Ordnungsbekannt  
(siehe Bauvorschriften)

Ordnungsbekannt  
Ordnungsbekannt  
Ordnungsbekannt

Nachweise	Ordnungsbekannt
Bauweise	Ordnungsbekannt
Terrassen	Ordnungsbekannt
Friedhöfe	Ordnungsbekannt