

Satzung

der Stadt Hürth

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW
(Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich
des Bebauungsplans 805 "Am Stotzheimer Bach"
in Hürth-Alstädten/Burbach
vom 14.02.1995

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,
Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie deren Einfriedungen
7. Verwaltungsvorschriften
8. Inkrafttreten

Anlagen
Gestaltungsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den gesamten Bebauungsplanbereich 805 "Am Stotzheimer Bach" in Hürth-Alstädten/Burbach.

Für den westlichen Teilbereich des WA 1 (Altbaubestand westlich des Fuß-/Radweges) gelten die Festsetzungen nur bei Neubebauung der dortigen Grundstücke nach Abriß des Bestandes, nicht bei geringfügigem Umbau oder Anbau.

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

2. Allgemeine Zielsetzung der Satzung

Der Bebauungsplan 805 als klassische städtebauliche Arrondierungsmaßnahme in sensibler Ortsrandlage erfordert ergänzend zur städtebaulich geordneten Entwicklung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eines Gestaltungsrahmens, der die baugestalterisch korrespondierenden Absichten des Bebauungsplanes absichert. Die Vorschriften dieser Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschrift gemäß § 81 BauO NW) unterstützen und konkretisieren die Realisierung des städtebaulichen und ökologischen Konzepts der Bebauungsplanfestsetzungen. Dennoch lassen sie dem einzelnen Bauherrn genügend Spielraum, um individuelle Gestaltungsvorstellungen zu verwirklichen.

Die Festsetzungen von Hauptfirstrichtungen, somit Stellung der baulichen Anlagen, von Dachneigungen, Dachaufbauten, Sockel- und Traufhöhen, gewährleisten einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft.

Der Verminderung des Eingriffs in den bisherigen landwirtschaftlichen Außenbereich dienen die gestalterischen Festsetzungen für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. Der somit geringere Versiegelungsgrad und die starke Begrünung dieser Flächen ermöglicht eine Verzahnung von Landschaftsgrün mit dem Siedlungsgrün, was zu einem lebendigen, grünen Gesamtbild des Bebauungsgebietes führt.

3. Sachlicher Geltungsbereich

Inhalt der Satzung sind die im folgenden 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 ihrer Einfriedungen.

4. Bestandteile der Satzung

Neben den vorliegenden textlichen Vorschriften/Festsetzungen ist ein Plan zur Gestaltungssatzung (Gestaltungsplan) gemäß § 81 Abs. 3 BauO NW Bestandteil der Satzung.

5. Die äußere Form baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

5.1 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachüberstände

Als Dachform ist das gleichgeneigte Satteldach zulässig. Walmdächer und sogenannte Krüppel-Walmdächer sind nur im Teilbereich WA 6 zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen je räumlichen Teilbereich (WA 1 - WA 7) sowie die Hauptfirstrichtungen sind den Festsetzungen bzw. der zeichnerischen Darstellung des zugehörigen Gestaltungsplanes zu entnehmen.

Für geschlossene Garagen in Form von Einzel- und Doppelgaragen sind nur Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° und einer umlaufenden horizontalen gleichhohen Attika von 10 - 40 cm Höhe zulässig. Diese sollen mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abgedeckt und extensiv begrünt werden.

Für zulässige Nebenanlagen (wie Geräteschuppen oder Gartenpavillons) sind Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 25° Dachneigung zulässig.

5.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die Summe der Frontbreiten von Dachgauben und Dacheinschnitten darf die Hälfte der gesamten Dachbreite der betroffenen Traufseite nicht überschreiten. Als Maß der Gaubenlänge gilt die untere Länge der Gaubenansicht. Die Länge einer einzelnen Gaube darf 3,00 m nicht überschreiten, der Mindestabstand zu Giebelwänden beträgt 1,50 m.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, nicht übereinander zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der betroffenen Gebäudetraufseite nicht überschreitet. Ihre Firsthöhe darf nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen. Zusätzliche Dachaufbauten oder -einschnitte im Sinne der vorgenannten Festsetzungen sind im Falle der Zwerchhäuser für die in Anspruch genommene Dachseite nicht zulässig.

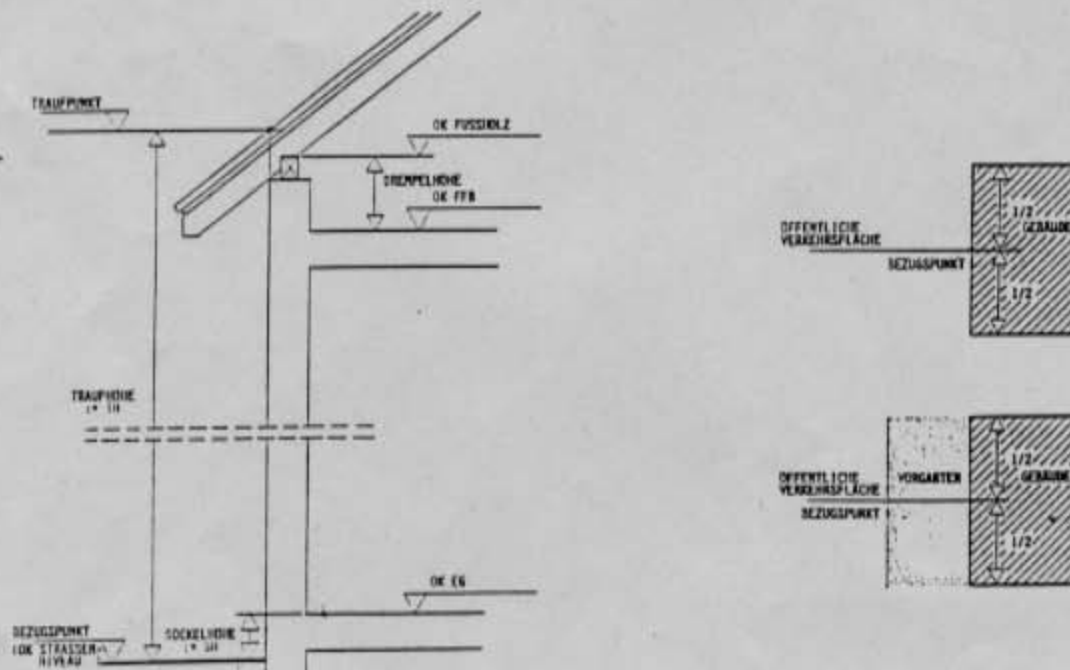
5.3 Sockelhöhen und Traufhöhen

Die zulässigen Höhen als Höchstmaß sind entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan festgesetzt, die Sockelhöhen (SH) im gesamten Geltungsbereich einheitlich, die Traufhöhen (TH) je Teilbereich unterschiedlich.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen (hier: SH und TH) ist die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der traufseitigen Straßenfront des Gebäudes (außer nördliches Gebäude im WA 7 und östliches Gebäude im WA 4 - dort Mitte der giebelseitigen Straßenfront), bzw. zum nächstgelegenen Punkt des Gebäudes zur Verkehrsfläche (WA 3, WA 6).

Unter Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem angrenzenden Bezugspunkt zu verstehen.

Die im Plan zur Satzung (Gestaltungsplan) festgesetzte maximale Traufhöhe muß über mindestens drei Viertel der Traufseitenlänge des Gebäudes eingehalten werden. Unter Sockelhöhe (SH) ist die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt und der Fußbodenoberkante (FOK) des ersten Vollgeschosses (Erd- oder Eingangsgeschoß) zu verstehen. Bei Niveau-Unterschieden der FOK gilt der Mittelwert.



Drempel sind so zu bemessen, daß die zulässige Traufhöhe nicht überschritten wird.

5.4 Außenwand- und Dachmaterialien

Verblendungen der Gebäudefassaden, Garagen und zulässigen Nebenanlagen (Geräteschuppen etc.) mit Steinimitationen aus Kunststoff, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig. Das dominierende Außenwandmaterial muß mindestens 80 % der Außenwandflächen umfassen.

Dacheindeckungen bei geneigten Dächern aus Metallblechen, Wellblechen und Dachpappen sind nicht zulässig.

6. Die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie deren Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)

6.1 Kraftfahrzeugstellplätze

Auf den privaten Grundstücken sind offene Kraftfahrzeugstellplatzflächen und Zufahrten zu ebenen Garagen zu mindestens 20 % zu begrünen (Fugenvegetation durch Rasengitter, Kammerstein oder breitfugig gepflasterten Natur- oder Betonstein) oder unversiegelt zu belassen (wassergebundene Decke).

Carports sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen (z. B. Baumwürger, Waldrebe, Efeu, Kletterhortensie, Heckenkirschen, Schlingenknöterich, Wilder Wein, Blaugreen o. ä.).

Tiefgaragen sind mit mindestens 30 cm kulturfähigem Substrat zu überdecken und mit Rasen, flachwurzelnden Strauch- und Baumarten zu übergrünen (Intensität entsprechend textlichen Festsetzungen Punkt 9).

6.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind nicht einsehbar dreiseitig mit den unter 6.1 aufgezählten Kletter- oder Rankpflanzen einzugrünen.

6.3 Vorgärten/Hausgärten/Wohnungsgärten und ihre Einfriedungen

Die im zugehörigen Gestaltungsplan mit **.....** gekennzeichneten Vorgartenbereich sind mit Ausnahme der zulässigen privaten Stellplätze, der Garagenzufahrten und Hauszugänge gärtnerisch zu gestalten. Im Rahmen dieser Begrünung ist je Baugrundstück mindestens ein Baum und zwei Sträucher der gemäß den textlichen Festsetzungen Punkt 9 zu pflanzenden Bäume und Sträucher innerhalb dieser gekennzeichneten Vorgartenbereiche anzupflanzen. Einfriedungen der im Plan gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind nur als Laubhecken oder dauerhaft begrünte Maschendrahtzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Einfriedungen der Hausgärten sind nur als Laubhecken oder dauerhaft begrünte Maschendrahtzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Unzulässig sind insbesondere gemauerte Einfriedungen.

Für die im Bebauungsplan als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Wohnungsgärten" festgesetzten Gartenflächen gelten sinngemäß die oben genannten Vorschriften zur Gestaltung der Hausgärten und ihrer Einfriedungen entsprechend.

Grundsätzlich gilt, daß eine festgesetzte Begrünung dauerhaft zu erhalten ist.

7. Verwaltungsvorschriften

7.1 Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 81 Abs. 5 BauO NW in Verbindung mit § 68 BauO NW. Sie dürfen nur erteilt werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht beeinträchtigt wird.

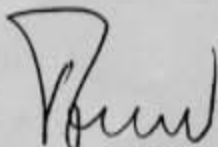
7.2 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW, was gemäß § 79 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 100 000,00 DM geahndet werden kann.

8. Inkrafttreten

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

Hürth, 23.06.1995



Der Bürgermeister

Anlage

Gestaltungsplan zum Geltungsbereich der Satzung (unmaßstäbliche Verkleinerung)

STADT HÜRTH

PLAN ZUR GESTALTUNGSSATZUNG 

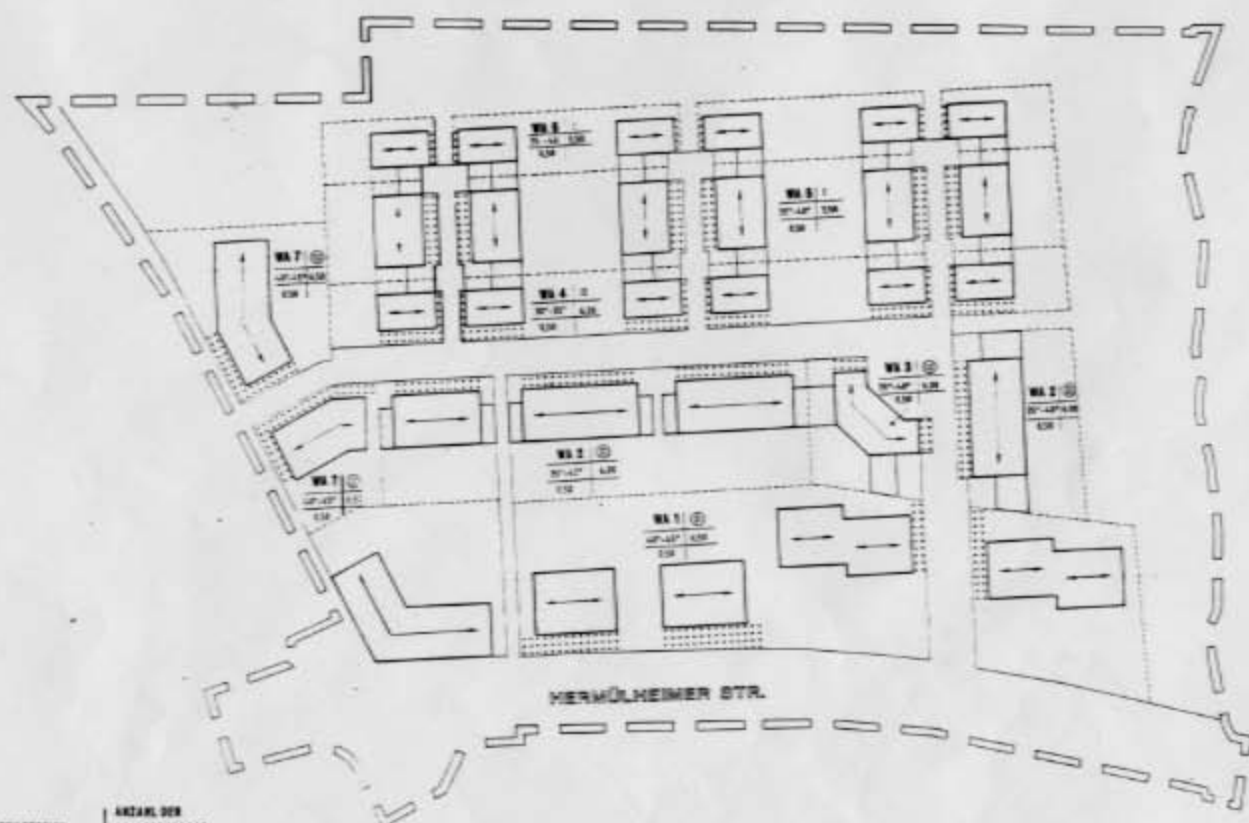
ZUM BEBAUUNGSPLAN 805
" AM STOTZHEIMER BACH "

LEGENDE

-  (HAUPT-) FIRSTRICHTUNG
-  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTMASS
-  ZWINGEND
-  DACHNEIGUNG (°)
-  35° - 40°
UNTER- UND OBERGRENZE
-  SOCKELHÖHE (m)
(ÜBER BEZUGSPUNKT)
ALS HÖCHSTMASS
-  0,50
-  TRAUFGHÖHE (m)
(ÜBER BEZUGSPUNKT)
ALS HÖCHSTMASS
-  3,50
-  GRENZE DES PLANBESITZES
-  VORGARTENSBEREICHE



STADT HÜRTH
PLANUNGSAMT
GESTALTUNGSPLAN 805 "am Stotzheimer Bach"
M. 1:5000



TEILBEREICH	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
SACHNEIGUNG	TRAUFGHÖHE
SOCKELHÖHE	