

SATZUNG

der Stadt Hürth

**Örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 BauO NW
(Gestaltungssatzung)
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 912 a "Ohrem-Gelände"
(Innenblockbereich)
im Stadtteil Hürth-Alt-Hürth vom 20.02.1997**

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 **3.2.96** 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 20.02.1997, geändert am 30.09.1997
2 = Lage der Bezugspunkte und der Traufhöhen vom 20.02.1997
3 = Gestaltungsplan vom 20.02.1997, geändert am 30.09.1997
4 = Straßenvorentwurfsplan vom Januar 1997 mit Deckenhöhenplan



STADT HÜRTH

BEBAUUNGSPLAN 912 a
"OHREM - GELÄNDE"

STRASSENVOENTWURF

ANLAGE 1 1.12.1997
 zur Begründung vom 17.06.1997

ANLAGE 4
 zur Gestaltungssatzung vom
 20.02.1997

LEGENDE

- VEREINBARUNGSKRÄFTIGES BEREICH
- Gebäude
 - Strassenverkehrsfläche
 - Grünflächen
 - Parkflächen / Bushaltestellen
 - Wasser
 - Sonstige

STADT HÜRTH	
M 1:1000	
BEBAUUNGSPLAN "OHREM - GELÄNDE"	STRASSENVOENTWURF
VEREINBARUNGSKRÄFTIG	1.12.1997
17.06.1997	20.02.1997

ANLAGE 2

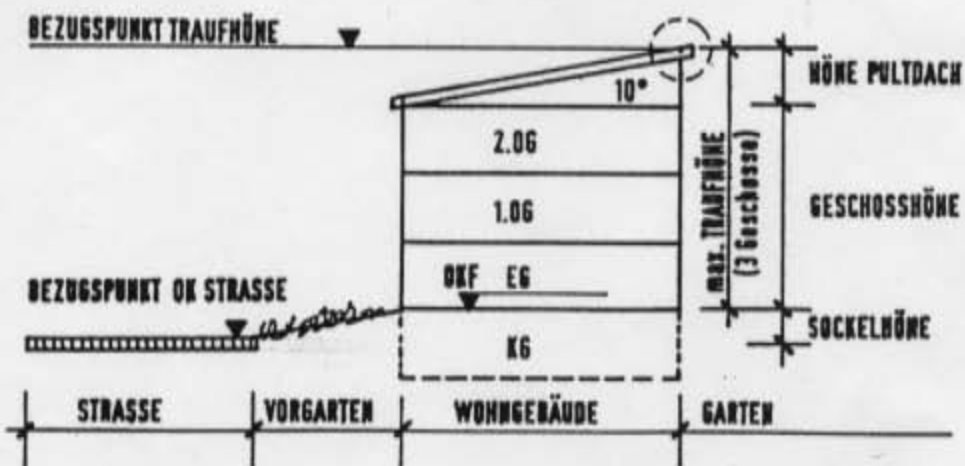
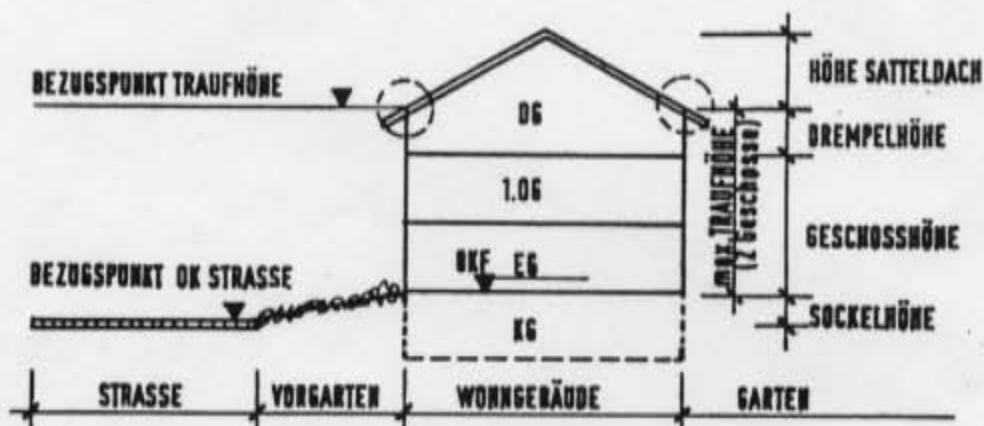
zur Gestaltungssatzung vom 20.02.1997

Lage der Bezugspunkte und der Traufhöhen

LAGEPLAN :



SCHNITTE :



STADT HÖRTH			
PLANNUMMER			
GESTALTUNGSSATZUNG zum BPL 912 a			
PLANNUMMER			
MASSSTAB 1:		BLATT NR.	
1:1000	1:500	1:2000	1:500
1:2000	1:1000	1:1000	1:1000

I. Allgemeines

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Innenblockbereich des Bebauungsplanes Nr. 912 a im Stadtteil Hürth-Alt-Hürth.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die rückwärtigen, un bebauten Innenblockflächen zwischen Breite Straße, Mühlenstraße und Große Oelbruchstraße.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan vom 20.02.1997, geändert am 30.09.1997, 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 un bebauten 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 Sockelhöhen ein- und zweigeschossiger Wohngebäude werden nicht festgesetzt, sie ergeben sich durch die Höhenfestsetzungen der Straßenoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante Fußboden Erdgeschoß der Wohngebäude.
- Die Sockelhöhen von Garagen sind 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 Straßenvorentwurfes zum BPL 912 a vom Januar 1997 festgelegte Straßen- oder Wegehöhe, dieser ist als Anlage 4 Bestandteil der Satzung.

§ 5

Traufhöhen der Wohngebäude

- Für die Traufhöhen der Wohngebäude werden in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse folgende Höchstmaße festgesetzt:

1 Vollgeschoß	max. 4,25 m
2 Vollgeschosse	max. 6,75 m
3 Vollgeschosse	max. 11,75 m

- Die Traufhöhen von Garagen sind nur bis 3,00 m zulässig.

"Traufhöhe" wird hier definiert als die Höhe der Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem angrenzenden Bezugspunkt.

Lage der Bezugspunkte und der Traufhöhen sind in Anlage 2 dargestellt.

Bezugsebene ist die im Deckenhöhenplan des Straßenvorentwurfes zum BPL 912 a vom Januar 1997 festgelegte Straßen- oder Wegehöhe, dieser ist als Anlage 4 Bestandteil der Satzung.

§ 6

Dachformen

- Für Wohngebäude sind als Dachform nur Satteldächer und Pultdächer gemäß den Festsetzungen im Gestaltungsplan zulässig.
- 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 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.

§ 7

Dachneigungen

- Die Dachneigung der eingeschossigen Wohngebäude (Einzelhäuser) mit Satteldach ist zwischen 35° und 45° zulässig
- Die Dachneigung der eingeschossigen Wohngebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) mit Satteldach beträgt 45°
- Die Dachneigung der zweigeschossigen Wohngebäude (Einzelhäuser) mit Satteldach ist zwischen 30° und 38° zulässig
- Die Dachneigung der zweigeschossigen Wohngebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) mit Satteldach beträgt 38°
- Die Dachneigung der dreigeschossigen Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) ist mit Pultdach bis 10° zulässig.
- Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung haben.
- Die Dachneigung der Garagen und Carports mit Flachdach beträgt 0° bis 5°.

§ 8

Dachaufbauten und -einschnitte

- Dachaufbauten in Form von Dachgauben, -reitern u. a. sowie von Dacheinschnitten 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 und für dreigeschossige Wohngebäude mit Pultdach.

§ 9

Materialien, Farbtöne

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

§ 10

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 Grad Dachneigung zulässig.

III. Die Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§ 11

Gestaltung von Vorgärten

Die Vorgärten - außer den nach den Festsetzungen des BPL Nr. 912 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.

§ 12

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 Garagengruppen in Pflaster und Rasengitter oder Rasenkammersteinen auszuführen.
- Pflasterfugen und die Öffnungen von Gitter oder Kammer-Steinen sind mit Rasen einzusäen.

§ 13

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 Verkehrsflächen mit Holzzäunen bis 1,75 m Höhe.
- In Hausgärten rückwärtig angrenzend an andere Baugrundstücke 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 20.02.1997 (geändert am 30.09.1997) ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 3).

- 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.

Hürth, 12.1.99
Der Bürgermeister

Bez. Tohn

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 19.1.99






STADT HÜRTH

BEBAUUNGSPLAN 912a

* OHREM - GELÄNDE *

GESTALTUNGSPLAN

LEGENDE :

-  BÜRO- / WERKSTÄTTEN
 -  WOHNGEBÄUDE
 -  GARAGEN / TIEFGARAGEN
 -  (HAUPT-) FIRSTRICHTUNG
 -  PULTDACH
 - TRAUFHÖHE (m) ALS HÖCHSTWERT**
 - 1,00 m EINGESCHOSSIGE GARAGEN
 - 4,25 m EINGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE
 - 6,75 m ZWEI- / DREI- / VIERGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE
 - 11,75 m SECHSGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE
 - DACHNEIGUNG (°)**
 - 32°-45° EINGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE
 - 45° EINGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE
 - 30°-32° ZWEI- / DREI- / VIERGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE
 - 32° ZWEI- / DREI- / VIERGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE
 - 30° DREI- / VIERGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE
 - 0° - 5° EINGESCHOSSIGE GARAGEN / WOHNGEBÄUDE
 - EINFRIEDIGUNGEN**
 - MASSIVMAUER
 - HECKEN
 - HOLZZAUNE
 - MAUER
 - SONSTIGES**
 - VERKEHRSPFLICHE
 - CARPORTS
 - STELLPLATZ ZUFARIHTEN UND STAUPLATZ FÜR GARAGEN
 - BAUSTÜCKSGREANZEN
- | | |
|-----------|-----------|
| GESCHOSSE | TRAUFHÖHE |
| HOCH | NIEDER |

geändert am 30.9.97

STADT HÜRTH
PLANNUMMER

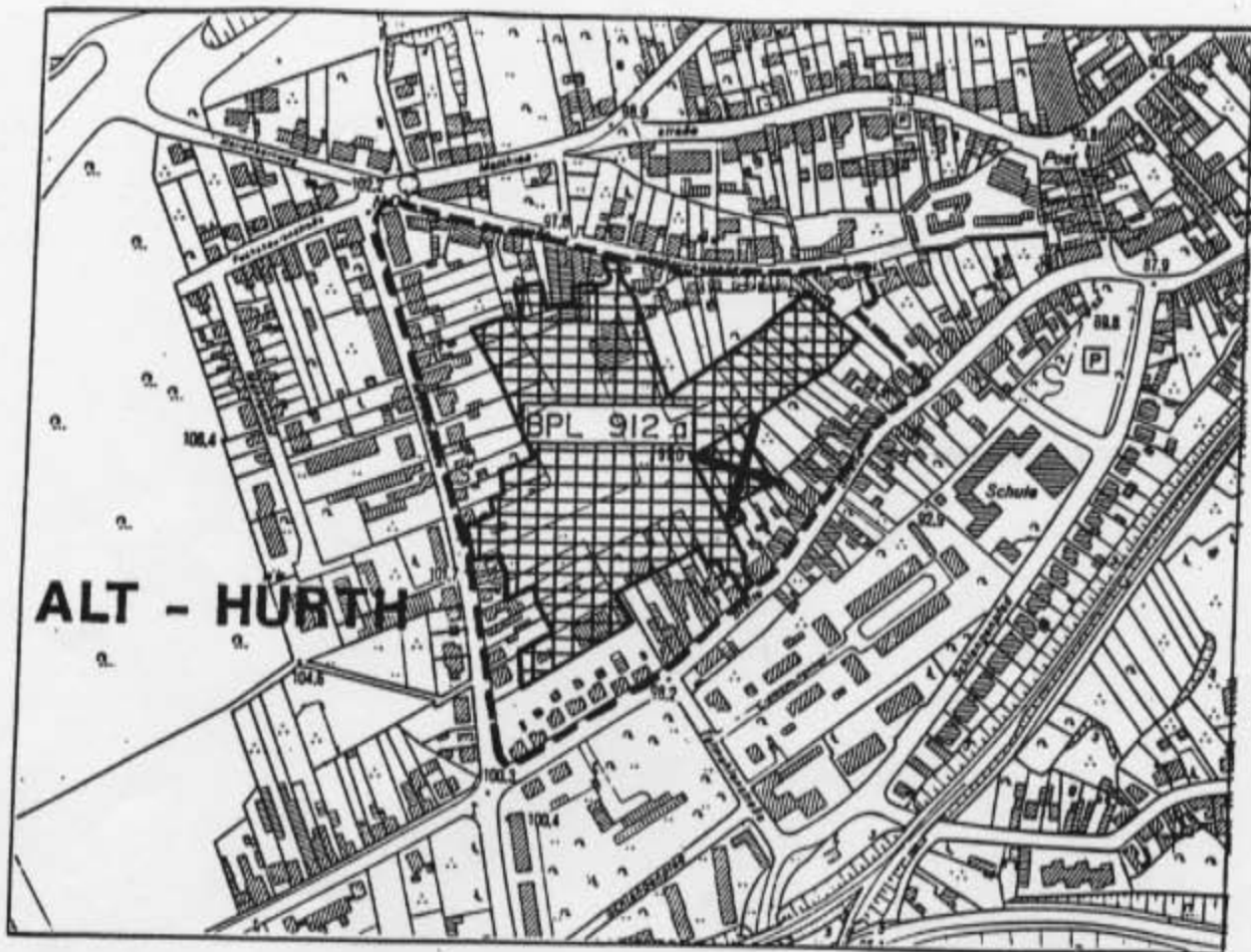
BPL 912 a / GESTALTUNGSPLAN
* OHREM - GELÄNDE *

PLANNUMMER: BLATT NR.

MAßSTAB: 1:500 BLATT GRÖÖE:

STADT HÜRTH





ANLAGE I ZUR GESTALTUNGSSATZUNG VOM 20.07.1997

ÜBERSICHTSPLAN



Wirkungsbereich des BPL 912 a



Wirkungsbereich der Gestaltungsatzung zum BPL 912 a

STADT HÜRTH			
PLANUNGSAMT			
Gestaltungsplan zum BPL 912 a		geändert am 30.9.97	
-ÜBERSICHTSPLAN -			
PLANGRUNDLAGE		20.02.1997	
MASSTAB 1:		BLATT NR.	
GEZEICHNET	JEROMY / DATUM	BEARBEITET	GEZEICHNET
KARTIERT		GEZEICHNET	GEHEIMAT/DATUM
		PAUER	
		ARBEITER	