

Gestaltungssatzung

„Siedlung Berrenrath“

**Satzung der Stadt Hürth
über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(Örtliche Bauvorschrift)
für den Geltungsbereich
„Siedlung Berrenrath“
im Stadtteil Hürth-Berrenrath
vom**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW, Bekanntmachung vom 14.07.1994, GV NRW S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW, Bekanntmachung vom 01.03.2000, GV NRW S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Hürth in seiner Sitzung am 15.03.2005 folgende Satzung beschlossen:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- § 2 Allgemeine Zielsetzung der Satzung**
- § 3 Sachlicher Geltungsbereich**
- § 4 a Wohngebäudebestand Oktober 2004:
Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform von Gebäudeaus- und -anbauten**
- § 4 b Neue Wohngebäude:
Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform von Gebäudeanbauten**
- § 5 Materialien und Farben**
- § 6 Abweichungen**
- § 7 Ordnungswidrigkeiten**
- § 8 Inkrafttreten**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Siedlung Berrenrath umfasst die gesamte Siedlung mit den heutigen und zukünftigen Anliegern der Wendelinusstraße Nr. 4 – 30, der Eifelstraße Nr. 1 – 15, der Glückaufstraße Nr. 1 – 22 sowie der Erftstraße Nr. 1 – 37.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan (1 : 10 000) vom 21.10.2004 zur Satzung und dem Gestaltungsplan vom Februar 2005 zu entnehmen. Die Pläne sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2 Allgemeine Zielsetzung der Satzung

Die „Siedlung Berrenrath“ aus den frühen 50er Jahren liegt in Insellage südlich des Ortsteils Berrenrath und westlich der Industriegebiete von Hürth-Knapsack. Als ehemalige Werkssiedlung der RWE-Rheinbraun weist sie eine in Hürth einzigartige städtebauliche Einheitlichkeit auf. Die 77 bestehenden Wohngebäude sind ausschließlich als Doppelhäuser oder freistehende Häuser errichtet worden, alle in so genannter 1 ½-geschossiger Bauweise (ein Vollgeschoss zuzüglich Satteldach) mit den damals üblichen steilen Dachneigungen zwischen ca. 52 und 58 °. Die vorhandenen Traufhöhen schwanken zwischen ca. 3,50 m – 4,80 m, die Gauben sind bis dato relativ einheitlich bei den freistehenden Häusern in Form von schmalen Einzelschleppgauben ausgebaut, bei den Doppelhäusern als maximal 4 m breite gemeinschaftliche Flachdachgauben. Bis auf zwei bereits privatisierte Gebäude sind alle anderen Gebäude verputzt in hellen Pastellfarben, die trotz des Farbspektrums von gelb über orange, hellblau, grün, grau bis beige-ocker aufgrund ihrer geringfügigen Nuancierung sehr miteinander harmonieren.

Da es sich um eine Werkssiedlung handelte, wurden keine Einzelparzellen für jedes Wohngebäude gebildet, die einzelnen Großparzellen wurden durch die umgebenden Straßen begrenzt. In der Örtlichkeit zogen die Mieter ihre Parzellengrenzen durch Bepflanzungen oder Zäune zu den Nachbarn. Dabei entstanden je Wohngebäude teilweise Grundstückspartellen von weit über 1.000 m². Die Vorgartentiefen reichen von 5 bis weit über 10 m und auch die seitlichen Abstände von teilweise über 10 m verdeutlichen hier die sehr aufgelockerte Bauweise der 50er Jahre.

Seit Anfang des Jahres 2004 privatisiert die RWE-Rheinbraun diese Siedlung, d. h., sie bietet den jetzigen Eigentümern bzw. anderen Käufern notariell neu gebildete Grundstückspartellen zum Kauf an. Da die Nachfrage nach Eigenheimen in Berrenrath ungebrochen groß ist, die Grundstücksgrößen in der Siedlung Berrenrath andererseits für heutige Maßstäbe sehr groß sind, wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Planung, Vermessung und Umwelt ein Grundstücksteilungsplan erarbeitet, der im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung innerhalb dieser Siedlung 46 neue erschlossene Baugrundstücke ermöglicht. Diese städtebauliche Nachverdichtung im Bestand schont den Außenbereich und nutzt die vorhandene Erschließung und Infrastruktur in der Siedlung Berrenrath. Unter diesem Aspekt wurden die zukünftigen Grundstückspartellen des heutigen Gebäudebestandes soweit verkleinert, dass die oben genannten 46 neuen Baugrundstücke entstehen konnten. Die bebauten Grundstücke wurden mittlerweile an die Landesentwicklungsgesellschaft NRW veräußert, welche diese wiederum an die jetzigen Mieter oder andere Käufer weiter veräußert. Die nunmehr neuen, noch unbebauten Grundstückspartellen sind noch im Eigentum der RWE-Rheinbraun, die diese entweder an Bauträger zum schlüsselfertigen bebauen oder an Individualbauherren weiter veräußern wird.

Bei Siedlungsprivatisierungen ist regelmäßig abzusehen, dass die zukünftigen Eigentümer ihre bisher städtebaulich und gestalterisch einheitlichen Wohngebäude ihren heutigen Wohnbedürfnissen in unterschiedlichster Art anpassen (siehe Beispiel ehemalige Bergarbeiterkollonie in Hürth-Gleuel). In der Siedlung Berrenrath werden zudem noch einmal ca. halb so viele neue Wohngebäude entstehen, die u. a. aufgrund heutiger Wohnflächenbedürfnisse und auch architektonischen Geschmacksrichtungen sich erheblich vom heutigen Gebäudebestand unterscheiden werden.

Um das oben erläuterte gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung auch zukünftig zu sichern, bedarf es hier eines gestalterischen Rahmens in Form dieser Gestaltungssatzung.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung regelt im Folgenden die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Wohngebäude) in Bezug auf Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Traufhöhen, Firsthöhen sowie die Außenwandmaterialien und deren farbliche Gestaltung.

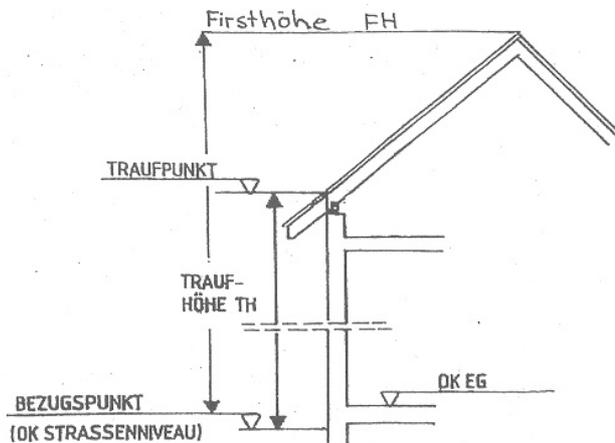
Die Satzung unterscheidet hinsichtlich der Dachvorschriften zwischen dem heutigen Gebäudebestand und den zukünftig möglichen Wohngebäude-Neubauten.

Untergeordnete Nebengebäude wie z. B. Garagen, Carports oder Gartenlauben sind von dieser Satzung ausgenommen. Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und anderer öffentlich rechtlicher Vorschriften bleiben unberührt.

§ 4 a Wohngebäudebestand Oktober 2004: Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform von Gebäudeaus- und -anbauten

1. Dachform
Als Dachform ist ausschließlich das bestehende, gleich geneigte Satteldach zulässig.
2. Dachneigung
Eine Veränderung der heute vorhandenen Dachneigung ist unzulässig.
3. Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind ausschließlich Flachdach- oder Schleppegauben mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.
4. Traufhöhe
Bei Umbauten vorhandener Wohngebäude darf die maximale Traufhöhe von 4,0 m nicht überschritten werden. Bei Wohngebäuden mit einer bestehenden Traufhöhe von über 4,0 m darf diese jeweilige Traufhöhe nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im Verhältnis zum Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenhaut des Daches (siehe Skizze unter § 4 a 5.).
5. Firsthöhe
Bei Umbauten vorhandener Wohngebäude darf die maximale Firsthöhe von 10,0 m nicht überschritten werden. Bei Wohngebäuden mit einer bestehenden Firsthöhe von über 10,0 m darf diese jeweilige Firsthöhe nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im Verhältnis zum höchsten Firstpunkt.



6. Dachform von Gebäudeanbauten

Gartenseitige Anbauten sind im Erdgeschoss mit Flachdach zulässig. Die Dachform eines Anbaus im Obergeschoss ist dem Hauptdach (Satteldach) anzupassen. Trauf- und Firsthöhe des Hauptgebäudes dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 b

Neue Wohngebäude:

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform

1. Dachform

Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach zulässig.

2. Dachneigung

Als Dachneigung wird zwingend 45° festgesetzt.

3. Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind ausschließlich als Flachdach- oder Schleppgauben mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.

4. Traufhöhe

Als maximale Traufhöhe werden 4,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im Verhältnis zum Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenhaut des Daches (siehe Skizze unter § 4 a 5.).

5. Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im Verhältnis zum höchsten Firstpunkt (siehe Skizze unter § 4 a 5.).

6. Dachform von Gebäudeanbauten

Gartenseitige Anbauten sind im Erdgeschoss mit Flachdach zulässig.

Die Dachform eines Anbaus im Obergeschoss ist dem Hauptdach (Satteldach) anzupassen.

Tauf- und Firsthöhe des Hauptwohngebäudes dürfen nicht überschritten werden.

**§ 5
Materialien und Farben**

1. Als Außenwandmaterialien der bestehenden und neuen Wohngebäude ist ausschließlich Putz zulässig.
Als zulässige Farbgestaltung dieses Putzes sind ausschließlich helle Pastellfarben zulässig.
2. Als zulässige Farbgestaltung der Dacheindeckung bestehender und neuer Wohngebäude ist ausschließlich ein anthraziter Farbton zulässig.

**§ 6
Abweichungen**

Für Abweichungen von dieser Satzung gilt § 86 (5) BauO NW in Verbindung mit § 73 BauO NW. Sie dürfen nur erteilt werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht beeinträchtigt wird.

**§ 7
Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 8
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hürth, den 13.07.2005

gez. Klieve

Erster Beigeordneter

Bekanntmachung am:

14.07.2005

.....

In Kraft getreten am:

14.07.2005

.....

Anlagen:

Gestaltungsplan zum Geltungsbereich der Satzung (unmaßstäbliche Verkleinerung, im Original 1 : 500) vom Februar 2005

Übersichtsplan (1 : 10 000) vom 21.10.2004