

=====  
Satzung (Entwurf)

der Stadt Ratingen über die Gestaltung baulicher und sonstiger  
Anlagen im Gebiet des Bebauungsplanes M 3a/S 2 u. S 3, 1. Änderung  
(Düsseldorfer Straße/Bechemer Straße/Beamtengäßchen/Wallstraße  
vom

(Gestaltungssatzung)

Aufgrund der §§ 4 Abs. 1 und 28g der Gemeindeordnung für das Land  
Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984  
(GV NW S. 775) sowie des § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land  
Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der gültigen Fassung, beschloß  
der Rat der Stadt Ratingen am folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Plan-  
bereich des Bebauungsplanes M 3a/S 2 u. S 3, 1. Änderung (Düssel-  
dorfer Straße/Bechemer Straße/Beamtengäßchen/Wallstraße).

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für alle baulichen Anla-  
gen und alle anderen Anlagen, an die aufgrund der Bauordnung  
Nordrhein-Westfalen gestalterische Anforderungen gestellt werden  
(können).

§ 3

Anforderungen an die Gestaltung der baulichen  
und sonstigen Anlagen (§ 2 Abs. 1)

(1) Baukörper

1. Die geschlossene Bebauung ist vertikal in selbständige Gebäu-  
deabschnitte von max. 10 m Länge (Eckhäuser 14 m Länge) op-  
tisch zu gliedern.

Die Gliederung erfolgt wahlweise z.B. durch:  
Fassadenvor/ und -rücksprünge, Nischen, Geschoßhöhenversprün-  
ge, First- und Traufhöhenversprünge, verschiedene Dachneigun-  
gen.

2. Folgende Gebäudehöhen sind höchstens zulässig:

- a) Traufhöhe  
bei zweigeschossigem Baukörper 6,00 m  
bei dreigeschossigem Baukörper 9,00 m;
- b) Sockelhöhe 60 cm;

Bezugshöhe ist die Fertighöhe der Erschließung vor der Mitte des Bezugsgebäudes oder Bezugsgebäudeabschnittes.

(2) Fassaden

1. Öffentlichen Bereichen zugewandte Seiten sind als sogenannte "Lochfassaden" auszubilden.  
Der Anteil von Fenster-/Türöffnungen darf max. 50 % der Gesamtfläche eines zugehörigen Fassadenabschnittes betragen.
2. Fenster- und Türöffnungen sind in stehendem Rechteckformat auszubilden.
3. Wandflächen/-pfeiler müssen zwischen Öffnungen mind. 12 cm, zwischen Öffnungen und Gebäude (-Abschnitts)ende mind. 36 cm breit sein.
4. Im Erdgeschoß sind bei Läden Fensteröffnungen in liegendem Rechteckformat zulässig, wenn ihre vertikale Gliederung in aufrechte Rechteckformate durch eine konstruktive Fenster- teilung erfolgt.
5. Balkone, Loggien und Kragplatten breiter als die darunter befindliche Öffnung und tiefer als 50 cm sind an den Fassaden, die unmittelbar den Erschließungsstraßen und Wegen zugewandt sind, nicht zulässig.
6. Die Fassaden sind in Glattputz auszuführen. Untergeordnete Flächen sind in glattem Sichtbeton, Schiefer, erdfarbenen Klinker (NF), Sandstein, Blaustein o.ä. mit nicht polierter Oberfläche zulässig.
7. Außenputzflächen sind in hellen Pastell- bzw. Erdfarben mit mattem Finish zu streichen oder zu schlämmen.  
Jedes Gebäude muß sich vom Nachbargebäude farblich unterscheiden.
8. Fenster und Türen sind in stehendem Rechteckformat auszubilden oder in Einzelscheiben mit jeweils stehendem Rechteckformat durch konstruktive Flügel- oder Rahmentteile zu gliedern.

9. Rahmen, Sprossen, Füllungen sowie außen sichtbare Beschläge sind mit metallisch glänzender Oberfläche nicht zulässig.
10. Glasbausteine sind nicht zugelassen.

### (3) Dächer

1. Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind entsprechend den Darstellungen im Plan einzuhalten.
2. Zwerchhäuser sind zulässig zur Gliederung der Dachlandschaft und Fassaden.  
Die Dachneigung ist dem Hauptdach anzugleichen. Der Firstabstand zum Hauptfirst muß mindestens 2,50 m betragen.  
Die Giebelbreite darf 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.
3. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgaupen mit geneigten Dächern, deren First senkrecht zur Firstrichtung des Hauptdaches verläuft, mit einer Außenbreite von max. 1,50 m zulässig.  
Die Gaupenfront und Fensteröffnung ist jeweils in stehendem Rechteckformat auszubilden.  
Die Summe der Gaupeneinzelbreiten darf 1/3 der zugehörigen First (-Abschnitts)länge nicht überschreiten. Von den Firstenden ist jeweils ein Mindestabstand von 1,50 m zur nächsten Gaube einzuhalten.
4. Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 1 m und in der Summe der Einzelbreiten 1/4 der zugehörigen First (-Abschnitts)länge nicht überschreiten.  
Die Fensterrahmen sind farblich der Dachdeckung anzupassen.
5. Dachüberstände sind an Giebeln auf 10 cm, an Traufen - waagrecht gerechnet - auf 40 cm zu beschränken.
6. Als Dachdeckung sind nur Ziegel/Pfannen aus Ton oder Beton in (natur-) roter und schwarzer bis schwarzgrauer Farbe zugelassen.
7. Hauptdächer, Gaupen und Zwerchhäuser sind einheitlich zu decken.
8. Untergeordnete Dachbereiche, wie First, Ortgang, Grate, Gaupen können auch in Schiefer ausgeführt werden.

(4) Bauzubehörteile

1. Rolläden, Jalousetten und sonstige Anlagen an Öffnungen dürfen keine metallisch glänzende Oberfläche besitzen. Sie dürfen vertikale Gliederungselemente von Öffnungen nicht derart verdecken können, daß Fassadenöffnungen von außen in liegendem Rechteckformat erscheinen.

2. Markisen sind nur im Erdgeschoß und bei Ladenfenstern zulässig. In der Breite darf eine Markise die zugehörige Öffnung nur bis zu 10 cm je Laibung überschreiten. Die Ausladung ist auf 1 m begrenzt.

Das Bespannungsmaterial ist mit matter/nicht glänzender Oberfläche auszuführen und im Farbton auf die Fassade abzustimmen.

3. Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, nicht über Dach anzubringen.

Andernfalls sind Antennen auf das technisch notwendige Maß zu beschränken und an wenig auffälliger Stelle anzubringen.

4. Mülltonnen-Standplätze sind außerhalb der Gebäude nicht zulässig.

(5) Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade ausschließlich bis zur Brüstung des 1. OG unmittelbar über den dazugehörigen Fenster- und Türöffnungen zulässig.

2. Schriftzüge und Symbole sind nur in horizontaler Buchstaben- bzw. Zeichenfolge als Einzelbuchstaben/-Zeichen oder in Schreibschrift - mit direkter Beleuchtung, als sogenannte Schattenschrift mit Hinterleuchtung oder als Flachschilder mit indirekter (Strahler-)beleuchtung zulässig.

3. Die Einzelbuchstaben- und Zeichenhöhe darf 0,40 m, in Einzelfällen 0,50 m nicht überschreiten. Flachschilder sind bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

4. Kubische Werbetransparente sind nur ausnahmsweise und mit max. Abmessungen (b x h x t) von 1,5 x 0,4 x 0,1 m pro Geschäft zulässig.

5. Kaltlicht, freiliegende Leuchtkörper und wechselndes Licht sind nicht erlaubt.
6. Ausleger dürfen eine Größe von 60 x 60 x 10 cm (b x h x t) und eine Gesamtauslage von 70 cm nicht überschreiten. Ihre Anbringung oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses ist nicht erlaubt.
7. Fenster dürfen nur bis zu 1/4 ihrer Flächen durch Einzelbuchstaben/-zeichen beklebt werden.

(o) Einfriedigungen

1. Einfriedigungen müssen in Form, Material und Farbe mit der Bebauung übereinstimmen.

§ 4

Bauwiche und Abstandsflächen

Zur Wahrung und Wiederaufnahme des typischen Ortsbildes sind Unterschreitungen der in den §§ 6 und 7 der Bauordnung NW vorgeschriebenen Maße für Abstandsflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Darüber hinaus kann die Bauaufsichtsbehörde im Geltungsbereich dieser Satzung eine Unterschreitung zulassen, wenn Gründe der Gefahrenabwehr sowie der Stadt- und Wohnhygiene nicht entgegenstehen.

§ 5

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von Vorschriften dieser Satzung richten sich nach den §§ 68 und 81<sup>1</sup> der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen des § 3 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 1 Nr. 14 in Verbindung mit § 81 Bauordnung NW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt <sup>mit Vollzug der</sup> ~~am Tage nach~~ ihrer Bekanntmachung <sup>im Amtsblatt</sup> in Kraft.  
Am gleichen Tage tritt für den in § 2 genannten Geltungsbereich  
die "Satzung der Stadt Ratingen über besondere Anforderungen  
an die Baugestaltung zur Wahrung des Ortsbildes" vom 29.10.1977  
außer Kraft.

Diese Gestaltungssatzung hat gleichzeitig mit dem Bebauungsplan  
M 3a/S 2 u. S 3, 1. Änderung und dessen Begründung zur Informa-  
tion in der Zeit vom bis öffentlich  
ausgelegen.

Ratingen, .....

(Siegel)

(Dr. Dahlmann)  
Stadtdirektor

Vorstehende Satzung, deren Erlaß vom Rat der Stadt Ratingen in  
seiner Sitzung am beschlossen wurde, ist gemäß § 14  
(1) der Hauptsatzung der Stadt Ratingen im Amtsblatt Nr.  
der Stadt Ratingen vom öffentlich bekanntgemacht  
worden.

Sie ist damit gemäß § 7 dieser Satzung am in  
Kraft getreten.

Ratingen, .....

(Siegel)

(Dietrich)  
Bürgermeister