

An die  
Damen und Herren  
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

## **Beratungsvorlage**

zu TOP **2.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften  
am 19. April 2005

### **Berichtigung von Niederschriften**

- 2.1 Berichtigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 3. März 2005;  
Gestaltungssatzung Nr. 25 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276,  
Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen**
- 2.2 Berichtigung der Niederschrift über die Sitzung des Rates am 10. März 2005;  
Gestaltungssatzung Nr. 25 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276,  
Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen**

### **Beschlussvorschlag:**

- 2.1 Berichtigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 3. März 2005;  
Gestaltungssatzung Nr. 25 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276,  
Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen-----

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt der Berichtigung der Niederschrift über seine Sitzung am 3. März 2005 zu TOP 8.0 in der als Anlage beigefügten Fassung zu.

- 2.2 Berichtigung der Niederschrift über die Sitzung des Rates am 10. März 2005;  
Gestaltungssatzung Nr. 25 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276,  
Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen-----

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt stimmt der Berichtigung der Niederschrift über seine Sitzung am 10. März 2005 zu TOP 7.0 in der als Anlage beigefügten Fassung zu.

**Begründung:**

Irrtümlich wurde in der Präambel die Landesbauordnung (Seite 1 der Anlage) nicht in ihrer aktuellen Fassung zitiert. Dies gilt auch für § 6 der Satzung (Seite 4 der Anlage) bezüglich des Baugesetzbuches.

Die geänderten Textteile der Satzung sind in der Anlage durch Streichung und **fett kursiv** kenntlich gemacht.

**Lösung:**

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt, zu entscheiden.

In Vertretung:

N o w a c k  
Erster Beigeordneter

Sprecher/in im Rat:

**Gestaltungssatzung Nr. 25  
der Stadt Meerbusch vom .....**  
**für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276,  
Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch/Im Plötschen**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. November 2004 (GV NRW S. 644) in Verbindung mit § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV.NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), geändert ~~durch Gesetz vom~~ am 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV.NRW. 2129), **zuletzt geändert am 4. Mai 2004 (GV.NRW. S. 259)** hat der Rat der Stadt Meerbusch am 10. März 2005 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch/Im Plötschen.
- (2) Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sowie die Gliederung in Gestaltungszonen ist in einem Plan festgesetzt. Der Plan (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Sachlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Vorgärten.

**§ 3  
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(1) Dächer

Hauptfirstrichtungen sind in einem Plan (Anlage 1) festgesetzt.

Zulässig sind symmetrische Satteldächer sowie Sonderformen gemäß Anlage 1.

Die jeweils zulässige Dachneigung ist im Plan (Anlage 1) festgesetzt.

Dächer aneinandergebauter Gebäude müssen die gleiche Dachform und gleiche Dachneigung aufweisen.

Bei Doppelhauseinheiten sind die jeweiligen Hausprofile, d.h. straßenzugewandte und straßenabgewandte Traufhöhen, Firsthöhen sowie Dachneigungen zu übernehmen.

Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchgiebel) sind nur zulässig, wenn ihre Breite - in der Summe einzelner oder im ganzen - nicht mehr als 2/5 der Gesamtfrentlänge beträgt.

Das gleiche gilt für Dacheinschnitte; letztere sind jedoch nur in straßenabgewandten Dachflächen zulässig.

Dachgauben oder Zwerchgiebel sind in ihrer Ansichtsfläche rechteckig auszuführen. Sie sind mit Flach-, Sattel-, Walm- oder Tonnendach zu bedecken und müssen an einem Gebäude oder bei aneinandergebauten Gebäuden die gleiche Dachform aufweisen. Schleppdächer sind unzulässig.

Dachüberstände sind bis 0,40 m einschl. Dachrinne (an der Traufseite) bzw. einschl. Ortgang (an der Giebelseite), horizontal gemessen ab Außenkante Wand, zulässig.

(2) Materialien für die Gestaltungszonen mit den Ordnungsnummern 1.3, 2.1, 3.0, 3.1, 4.0, 4.3

Bei Einzelhäusern sind für Außenwände braune bis rote Verblender oder vollflächige Holzverkleidungen in braunen Farbtönen zulässig.

Bei aneinandergebauten Doppelhaushälften sind für Außenwände braune bis rote Verblender zulässig.

Ausnahmsweise sind bei aneinandergebauten Doppelhaushälften die Außenwandflächen auch in vollflächiger Holzverkleidung in braunen Farbtönen zulässig, wenn sie in gleichem Material ausgeführt werden.

Vom vorgeschriebenen Wandmaterial darf für bis zu 10 % der Ansichtsflächen abgewichen werden, wenn es sich um bauliche Details handelt.

Zierfachwerk oder sichtbares tragendes Fachwerk ist nicht zulässig.

Für Dächer sind anthrazitfarbene oder dunkelbraune Dachpfannen und Blecheindeckungen aus Blei, vorgewittertem Zink oder Titan mit Stegen sowie Dachbepflanzungen voll- oder teilflächig zulässig. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Für bis zu 75 % der Dachflächen sind Glas oder Solarzellen zulässig, sofern die restlichen Dachflächen im festgesetzten Material ausgeführt werden.

Die Dächer von Doppelhäusern sind innerhalb dieser Vorgaben in gleicher Farbe und gleicher Oberfläche auszuführen.

(3) Materialien für die Gestaltungszonen mit den Ordnungsnummern 1.0, 1.1, 1.2, 2.0, 2.2, 4.1, 4.2

Für Außenwände sind weiß in Glattstrich verputzte Außenwände oder

weiß geschlämmte Verblender mit glatter Oberfläche

oder

Kalksandstein mit glatter, matter Oberfläche mit weißer Fuge zulässig.

Vom vorgeschriebenen Wandmaterial darf für bis zu 10 % der Ansichtsflächen abgewichen werden, wenn es sich um bauliche Details handelt.

Zierfachwerk oder sichtbares tragendes Fachwerk ist nicht zulässig.

Für Dächer sind anthrazitfarbene oder dunkelbraune Dachpfannen und Blecheindeckungen aus Blei, vorgewittertem Zink oder Titan mit Stegen sowie Dachbepflanzungen voll- oder teilflächig zulässig. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Für bis zu 75 % der Dachflächen sind Glas oder Solarzellen zulässig, sofern die restlichen Dachflächen im festgesetzten Material ausgeführt werden.

Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind innerhalb dieser Vorgaben in gleicher Farbe und gleicher Oberfläche auszuführen.

#### (4) Garagen

Aneinander gebaute Garagen müssen gleiche straßenseitig sichtbare Höhen aufweisen und straßenzugewandt eine Bauflucht bilden, sofern im Bebauungsplan durch Festsetzung nichts anderes bestimmt ist. Aneinander gebaute Garagen müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die jeweilige Garage ist im Außenwandmaterial des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Für das Material eines geneigten Daches gilt dies sinngemäß.

### **§ 4 Werbeanlagen**

In Allgemeinen Wohngebieten (WA, nach § 4 Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung) sind Warenautomaten unzulässig. Werbeanlagen und Hinweisschilder im Sinne von § 13 Baunutzungsverordnung auf freie Berufe sind nur am Hauptgebäude der Stätte der angebotenen Leistung zulässig und müssen sich im äußeren Erscheinungsbild dem Gesamteindruck des Gebäudes deutlich unterordnen.

### **§ 5 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Vorgärten – und bei Eckgrundstücken, seitliche Gartenbereiche im Hausbereich – dürfen nur mit Randsteinen oder Hecken bzw. Pflanzungen bis 1,20 m Höhe eingefriedet werden, sofern eine höhere Einfriedung nicht festgesetzt ist. Für die Pflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden, Nadelgehölze mit Ausnahme der Eibe sind unzulässig.

Vorgärten in diesem Sinne sind Gartenflächen an der Straßenseite des Wohngebäudes, von der das Gebäude durch die Anordnung der Haupteingangstür (en) tatsächlich erschlossen ist.

Gärten können in den im Plan (Anlage 1) zeichnerisch festgesetzten Teilabschnitten mit Einfriedungen bis 2,00 m Höhe eingefriedet werden. Wenn die Einfriedungen als

- a) Pflanzungen von Laubgehölzen oder Eiben
- b) verbretterte Holzzäune oder
- c) Mauern im Material des Hauptgebäudes oder
- d) Maschendraht- oder Stahlgitterzaun oder
- e) Einfriedungen im Wechsel dieser Einfriedungsarten ausgeführt wird.

Flechtzäune und Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.

Bauliche Einfriedungen nach § 5 b müssen zur Verkehrsfläche hin mit Rankgewächsen, wie z.B. Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Geisblattarten, Knöterich, Pfeiffenwinde, Waldrebenarten bepflanzt werden. Hierzu ist auf dem Baugrundstück ein mit o.g. Rankgewächsen zu bepfanzender Streifen von mind. 0,30 m bei Holzzäunen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung anzulegen. Wird nachgewiesen, dass eine straßenseitige Berankung eines Zaunes vom Grundstück her erfolgt, darf diese Einfriedung unmittelbar an die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche gesetzt werden.

## **§ 6 Vorgärten**

Vorgärten im Sinne von § 5 dieser Satzung sind – mit Ausnahme von Einfahrten, Hauszugängen oder planungsrechtlich zulässigen Stellplätzen – gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Das Anlegen von Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.  
Sonstige Abstellflächen sind ebenfalls unzulässig, sofern es sich nicht um solche für Mülltonnen oder Fahrräder handelt.

Werden durch eine Befreiung nach § 31 Abs. (2) Baugesetzbuch vom ~~27. August 1997~~ **23. September 2004** (BGBl. I S. ~~2141~~ **2414**) in der zur Zeit geltenden Fassung zusätzliche Kfz-Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen, so sind diese in wasserdurchlässigem Material anzulegen.

## **§ 7 Müllbehälter**

Außerhalb von Gebäuden sind Mülltonnen und Mülltonnenbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind. Die Mülltonnenschränke dürfen eine Grundfläche von 3 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

## **§ 8 Antennenanlagen**

Antennenanlagen sind, auf der der Straße abgewandten Dachseite anzubringen. Die Farbe der Parabolantennen ist der Farbe der Dachziegel anzupassen. Für jedes Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Die Antennenanlagen sollen straßen- bzw. platzseitig nicht in Erscheinung treten. Bei giebelständigen Gebäuden sind sie mind. 5 m von der Straßenfront zurückgesetzt anzubringen.

## **§ 9 Ausnahmen und Befreiungen**

- (1) Ausnahmen sind in § 3 (2) dieser Satzung nach Art und Umfang festgelegt.
- (2) Auf schriftlichen, zu begründenden Antrag kann von Regelungen dieser Satzung im Einzelfall befreit werden, wenn die Einhaltung dieser Regelungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den in der Begründung dieser Satzung dargestellten Zielen, vereinbar ist.

Weitere Ausnahmen sind in § 3 (2) und § 3 (3) dieser Satzung ausnahmsweise dann zulässig, wenn alle innerhalb eines im Plan (Anlage 1) zeichnerisch festgesetzten Gestaltungszonen gleichen Materials liegenden Bauvorhaben so ausgeführt werden und der Antragsteller dies durch Erklärungen der Eigentümer aller Grundstücke in den jeweiligen Bereich (Gestaltungszone) nachweist. Dies gilt jedoch nur für folgende Gestaltungszonen mit den Ordnungsnummern 1.0, 1.1, 1.2, 1.3, 4.1, 4.2, 4.3.

**§ 10**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 84 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 1. März 2000 (GV.NRW. S. 256/SGV.NRW. 232) in der zur Zeit geltenden Fassung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser Satzung entspricht.

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

Diese vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.