

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

Beratungsvorlage

zu TOP **14.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am
9. Juni 2005

Gestaltungssatzung Nr. 26 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 234; Beschluss der öffentlichen Auslegung des Entwurfs

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf der Gestaltungssatzung Nr. 26 zum Bebauungsplanes Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld, einschließlich der Entwurfsbegründung öffentlich auszulegen.

Begründung:

Im Rahmen der Bearbeitung von Nachbarwidersprüchen zu Bauvorhaben im Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 7 wurde vom Verwaltungsgericht festgestellt, dass die hier getroffenen gestalterischen Festsetzungen im Textteil und im Bebauungsplan Nr. 7 nicht rechtswirksam zustande gekommen sind. Somit durfte die Stadt den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 7 nicht mehr anwenden, da sie andernfalls auf Grund der ihr bekannten Fehlerhaftigkeit amtspflichtwidrig handeln würde. Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Mit der am 25. März 2004 durch den Rat der Stadt beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 ist eine Regelung von gestalterischen Bindungen in Form einer Gestaltungssatzung vorgesehen.

Hierbei entspricht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 dem des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 7.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat darüber am 7. Juli 2004 beschlossen, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 234 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) durchzuführen. Diese Bürgerversammlung fand am 13. Januar 2005 statt. Die in der Bürgerversammlung geäußerten Anregungen forderten hierbei mehrheitlich eine Festsetzung von gestalterischen Regeln, auf Grundlage der Gestaltungsinhalte des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 7, die dem heutigen Baugebiet seinen typischen, baulichen Charakter gaben.

Parallel zur Offenlage des Bebauungsplanes sollte der Bürgerschaft daher Einsicht in die Gestaltungssatzung geben werden.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt daher vor, wie zuvor dargestellt, zu beschließen.
In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter

Sprecher/in im Rat:

Gestaltungssatzung Nr. 26
der Stadt Meerbusch vom
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 234,
Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld

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 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV.NRW. 2129) hat der Rat der Stadt Meerbusch am folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 234, Meerbusch-Strümp, Neu-Schürkesfeld.
- (2) Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ist in einem Plan festgesetzt. Der Plan (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die Bestimmungen der Satzung gelten für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen, (Neubauten, Um-, An-, und Erweiterungsbauten) Werbeanlagen, Einfriedungen und Vorgärten.

§ 3
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Dächer

Hauptfirstrichtungen und Dachneigungen sind in einem Plan (Anlage 1 zur Gestaltungssatzung) festgesetzt.

In den Bereichen mit einer Doppel- und Einzelhausfestsetzung sind nur Satteldächer mit Giebelausbildung sowie Walmdächer zulässig.

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

Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchgiebel) sind nur bei Bauten mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45° zulässig und wenn ihre Breite - in der Summe einzelner oder im ganzen - nicht mehr als 2/5 der Gesamtfrontlänge beträgt. Ferner dürfen die Dachaufbauten, einschließlich des Schleppdaches, nur in den unteren Hälfte der Dachfläche liegen. Das gleiche gilt für Dacheinschnitte; letztere sind jedoch nur in den von der zugehörigen öffentliche oder private Erschließungsstraße abgewandten Dachflächen zulässig.

Die Höhe der Dachaufbauten, ohne Abschleppung, darf 0,90 m nicht überschreiten. Dachgauben oder Zwerchgiebel sind mit Flach-, Sattel- oder Walmdach zu bedecken und müssen an einem Gebäude oder bei aneinandergebauten Gebäuden die gleiche Dachform aufweisen.

Ausnahmen von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen können in besonders begründeten Fällen bei den Bauten mit einer Dachneigung von 40° bis 45° für Gruppen von mindestens drei Bauten zugelassen werden.

(2) Materialien

Für Außenwände sind weiß verputzte Außenwände oder weiß geschlämmte Verblender zulässig. Ausnahmsweise sind vollflächige helle Holzverkleidungen zulässig. Vom vorgeschriebenen Wandmaterial darf für bis zu 10 % der Ansichtsflächen abgewichen werden, wenn es sich um bauliche Details handelt. Fensterflächen zählen zu den sie umgebenden Materialflächen, nehmen also an der 10 %-Ermittlung teil. Die Formulierung "10 % der Ansichtsflächen" bedeutet jeweils 10 % der einzelnen Ansichtsflächen. Damit sind 10 % der Summe aller Ansichtsflächen auf nur einer Wandfläche nicht zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen, wie z. B. Carports, Garagen, Gartengerätehäuser sind farblich dem Hauptgebäude anzupassen.

Für geneigte Dächer sind anthrazitfarbene oder dunkelbraune Dachpfannen sowie Bepflanzungen zulässig.

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

Für Flachdächer oder Dächer bis 6° Neigung sind vorgewittertes Zinkblech, Bekiesung oder Bepflanzung zulässig.

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

(3) Garagen

Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen straßenseitig gleiche sichtbare Höhen aufweisen und straßenzugewandt eine Bauflucht bilden. 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.

Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen dürfen nur maximal in der Breite der dazugehörigen Garagen und Stellplätze befestigt werden.

§ 4 Werbeanlagen

Warenautomaten sind 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 Einfriedungen

Vorgärten - und bei Eckgrundstücken seitliche Gartenbereiche im Hausbereich - dürfen mit Rasenkantsteinen bis 0,30 m oder durch Hecken bis 0,50 m Höhe oder durch eine Mauer bis 0,40 m Höhe, diese jedoch ohne jegliche Aufsätze, oder durch Zäune bis 0,40 m Höhe eingefriedet werden. Für Hecken sind Nadelgehölze unzulässig.

Auf den Grenzen benachbarter Grundstücke ist im Vorgarten nur eine Einfriedung zugelassen, wie sie für die Einfriedung gegen die Straße zulässig ist.

In den in einem Plan (Anlage 1 zur Gestaltungssatzung) festgesetzten Gartenbereichen, die an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen grenzen, ist eine Einfriedung mit Hecken, Mauern sowie Maschen-, Drahtgitter- oder Holzzäunen bis 1,80 m Höhe zulässig.

Als Einfriedungen der rückwärtigen Gartengrundstücke sind nur Zäune bis 1,50 m oder Hecken bis 2,00 m zugelassen.

§ 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 Fahrradabstellflächen handelt. Standplätze für Mülltonnen sind mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m abzupflanzen.

Werden durch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch in der jeweils geltenden Fassung zusätzliche Kfz-Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen, so sind diese in wasserdurchlässigem Material anzulegen.

§ 7 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen sind in § 3 dieser Satzung nach Art und Umfang festgelegt. Weitere Ausnahmen sind nicht möglich.

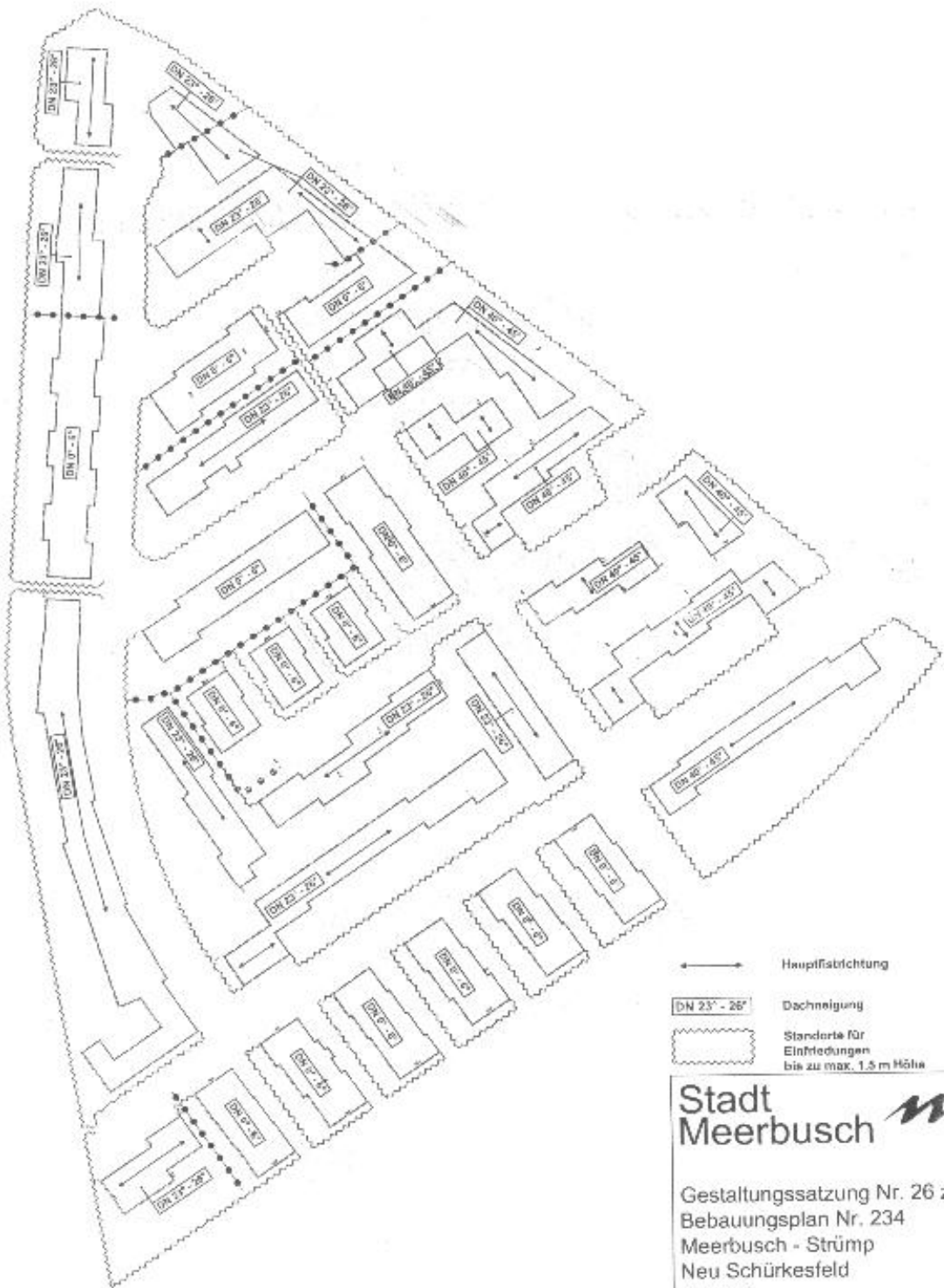
Auf schriftlichen, zu begründenden Antrag kann von Regelungen dieser Satzung im Einzelfall befreit werden, wenn die Einhaltung dieser Regelungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den in der Begründung dieser Satzung dargestellten Zielen, vereinbar ist.

§ 8
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 86 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.

§ 9
Inkrafttreten

Diese vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



- Hauptabrichtung
- Dachneigung
- Standorte für Einfriedungen bis zu max. 1,5 m Höhe

Stadt Meerbusch

Gestaltungssatzung Nr. 26 zum
Bebauungsplan Nr. 234
Meerbusch - Strümp
Neu Schürkesfeld
Anlage 1

Gemarkung Strümp
Flur 6, 16, 15

ohne Maßstab

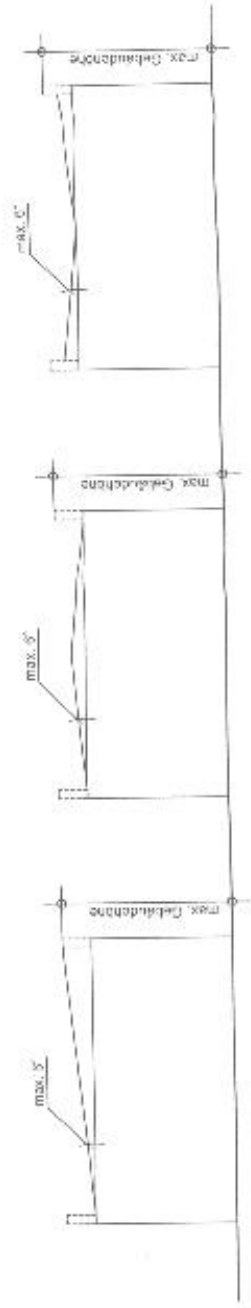
**Erläuterungsblatt zur Gestaltungssatzung Nr. 26
zum Bebauungsplan Nr. 234
Meerbusch-Strümp, Neu - Schürkesfeld**

Erläuterungen zu § 3 (1) Dächer

Beispiel: Satteldächer



Beispiel: Flachdächer



ohne Maßstab