

Gestaltungssatzung Nr. 27

der Stadt Meerbusch vom . .2005 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 274, Meerbusch-Osterath, Kornstraße/Wienenweg

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV.NRW. S. 498) 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), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV.NRW. S. 332) hat der Rat der Stadt Meerbusch am . .2005 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 274, Meerbusch-Osterath, Kornstraße/Wienenweg.
- (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 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 Sattel- oder Pultdächer. Die einzelnen Bereiche sind im Plan (Anlage 1) festgesetzt.

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 Gesamtfrontlänge 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. einschließlich Ortgang (an der Giebelseite), horizontal gemessen ab Außenkante Wand, zulässig.

(2) Materialien

Bei Einzelhäusern sind für Außenwände braune bis rote Verblender oder vollflächige Holzverkleidungen oder deren Kombination zulässig.

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

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

Vom vorgeschriebenen Wandmaterial darf bis zu 30 % abgewichen werden. Bei der Ermittlung der 30 % zählen Fensterflächen zu den sie umgebenden Wandmaterialien.

Zierfachwerk oder sichtbares tragendes Fachwerk ist nicht zulässig.

Die Teile von grenzständigen Gebäudewänden, die nicht angebaut werden, sind im festgesetzten Außenwandmaterial auszuführen.

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

Die Dächer von Doppelhäusern sind innerhalb dieser Vorgaben in gleicher Farbe und gleichem Material (Dachpfannen oder Blecheindeckung) auszuführen.

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 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 Rasenkantsteinen oder Hecken bis 1,20 m Höhe aus Hainbuche, Buche, Liguster oder Eibe eingefriedet werden. Für Hecken sind Nadelgehölze unzulässig. Vorgärten in diesem Sinne sind in einem Plan (Anlage 1) festgesetzt.

Gärten können in den im Plan (Anlage 1) zeichnerisch festgesetzten Teilabschnitten mit Rasenkantsteinen und dunkelgrünem Maschendraht- oder Drahtgitterzaun in Verbindung mit den gemäß Bebauungsplan Nr. 274 festgesetzten Hecken bis 2,00 m Höhe eingefriedet 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.

§ 7

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen sind in § 3 (2) 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 § 84 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Festsetzungen dieser Satzung entspricht.

§ 9

Inkrafttreten

Diese vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Durch öffentliche Bekanntmachung vom . .2005 ist die vorstehende Satzung in Kraft getreten.

**Gestaltungssatzung Nr. 27
der Stadt Meerbusch vom . .2005**

**für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 274
Meerbusch-Osterath, Kornstraße/Wienenweg**

B E G R Ü N D U N G

Das städtebauliche Erscheinungsbild der angrenzenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Osterath wird überwiegend geprägt durch Backsteinbauten mit symmetrisch geneigten, meist traufständigen Satteldächern.

Die Satzung soll der Bewahrung dieser orts- und regionaltypischen Bauformen dienen und Neubauten diesem Ziel anpassen. Verunstaltungen des Ortsbildes, wie z.B. durch orts- oder regionaluntypische Bauformen oder -materialien, soll mit der Satzung ebenso begegnet werden wie die Übernahme vorhandener Gestaltungsmerkmale für Neubauten gefördert werden soll.

Die Festsetzungen zu Dächern (Hauptfirstrichtung, Dachneigung, Hausprofilübernahme, Dachaufbauten, Dachüberstände), Materialien (Außenwände, Dächer, Farben), Garagen, Werbeanlagen (einschl. Warenautomaten), Einfriedungen und Vorgärten werden für erforderlich gehalten, um die o.g. Planungsziele zu erreichen und langfristig zu sichern.

Durch die Satzung wird die als notwendig empfundene städtebauliche "Einheit in der Vielfalt" ermöglicht. Dies bringt keineswegs monotone Gestaltungen der Bauten mit sich; letzteres ist insbesondere deshalb nicht zu befürchten, weil die Satzung nicht nur ein Material oder nur eine Farbe festsetzt, sondern Auswahlmöglichkeiten belässt.

Die Satzung wird auch im Rahmen der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen für erforderlich gehalten. Den städtebaulichen, ortsbildpflegerischen Gesichtspunkten wird dabei Vorrang vor potentiellen, subjektiv empfundenen Einschränkungen der Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt.

Eine zusätzliche dauerhafte Kostenbelastung der Bauwilligen als Folge der Festsetzungen der Satzung kann nicht erkannt werden. Zwar mag im Einzelfall eine Verklinkerung zu höheren Herstellungskosten führen; diese dürften sich jedoch durch die besonders günstigen Unterhaltungskosten einer Klinkerfassade ausgleichen. Eine dann noch potentiell verbleibende geringe Kostendifferenz wird als zumutbar angesehen und ist hinzunehmen.

Meerbusch, den 15. November 2005

Der Bürgermeister
Fachbereich 4/Produktbereich Planung

In Vertretung:

gez.

Nowack
Erster Beigeordneter

Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt am . .2005 beschlossen.

Meerbusch, den . .2005
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

