

Gestaltungssatzung Nr. 29

der Stadt Meerbusch vom für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei

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 12. Dezember 2006 (GV.NRW. S. 615) hat der Rat der Stadt Meerbusch am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei.
- (2) Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ist in einem Plan festgesetzt. Der Plan (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Die eindeutige Farbgebung für verputzte Außenwände innerhalb der Gestaltungszone B/B* ist in einer Farbtabelle (Anlage 2) festgesetzt und ist Bestandteil der 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 Sattel-, Flach- oder Pultdächer. Wobei Sonderformen unter Beachtung der maximalen Trauf- und Firsthöhen zulässig sind.

Die jeweils zulässige Dachneigung beträgt mindestens 35°, höchstens 45°.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind im Plan angegeben.

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

(2) Materialien für die Gestaltungszone A

Bei Einzel- und Doppelhäuser sind für Außenwände braune bis rote Verblender oder mit folgenden Kombinationen:

- Holzverkleidungen in braunen Farbtönen,
- Titanzink

zulässig.

Balkonbrüstungen sind in einem der oben aufgeführten Materialien sowie als Solarelemente zulässig.

Geländer sind in Metall mit matter Oberfläche sowie als Solarelemente zulässig.

Doppelhauseinheiten und die Reihenhauszeile müssen in gleichem Material ausgeführt werden.

Ausnahmen vom vorgeschriebenen Wandmaterial sind nur innerhalb einer Gruppe von mindestens drei Häusern zulässig.

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. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig. Ferner sind auf allen Dächern und in dem oberen Drittel der Wand des aufsteigenden Pultdaches solartechnische Anlagen für die Energiegewinnung zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern und der Reihenhauszeile sind innerhalb dieser Vorgaben in gleicher Farbe und gleichem Material auszuführen.

In dem mit Index A * gekennzeichneten Bereich muss die Dachform (Sattel- oder Pultdach) für alle drei Gebäude gleich ausgeführt werden.

(3) Materialien für die Gestaltungszone B

Bei Einzel- und Doppelhäuser sind in Glattstrich verputzte Außenwände in erdhellgelben Ton gemäß der Farbtabelle (Anlage 2) des Herstellers „Dinova GmbH & CO. KG, Bachstraße 38, 53639 Königswinter“ oder gleiche Farbtöne andere Hersteller mit folgenden Kombinationen:

- braune bis rote Verblender,
- Holzverkleidungen in braunen Farbtönen,
- Titanzink

oder braune bis rote Verblender

oder in Kombination mit Titanzink oder Holzverkleidungen in braunen Farbtönen, analog Gestaltungszone A

zulässig.

Balkonbrüstungen sind in einem der oben aufgeführten Materialien sowie als Solarelemente zulässig.

Geländer sind in Metall mit matter Oberfläche sowie als Solarelemente zulässig.

Doppelhauseinheiten müssen in gleichem Material ausgeführt werden.

Ausnahmen vom vorgeschriebenen Wandmaterial sind nur innerhalb einer Gruppe von mindestens drei Häusern zulässig.

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. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig. Ferner sind auf allen Dächern und in dem oberen Drittel der Wand des aufsteigenden Pultdaches solartechnische Anlagen für die Energiegewinnung zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern und der Reihenhauseinheit sind innerhalb dieser Vorgaben in gleicher Farbe und gleichem Material auszuführen.

In dem mit Index B * gekennzeichneten Bereich muss die Dachform (Sattel- oder Pultdach) für alle drei Gebäude gleich ausgeführt werden.

(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 zur Verkehrs- und Parkplatzfläche hin nur mit Rasenkantsteinen oder Hecken bis 1,20 m Höhe aus Hainbuche, Buche, Liguster oder Eibe eingefriedet werden. Vorgärten in diesem Sinne sind im Plan (Anlage 1) festgesetzt.

In den zeichnerisch im Plan (Anlage 1) festgesetzten Bereichen müssen Hausgärten mit Rasenkantsteinen und dunkelgrünem Maschendraht- oder Drahtgitterzaun in Verbindung mit den gemäß Bebauungsplan Nr. 287 festgesetzten Hecken bis 1,80 m Höhe aus Hainbuche oder Liguster eingefriedet werden.

Gärten dürfen mit Hecken aus landschaftstypischen Laubgehölzen oder Mauern im Material des Hauptgebäudes bis 1,80 m Höhe eingefriedet werden. Eine bauliche Einfriedung muß straßenseitig mit Rankgewächsen bepflanzt oder berankt sein. Wird nachgewiesen, daß eine Berankung vom Grundstück her erfolgt, darf die Einfriedung an die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche gesetzt werden. Andernfalls ist ein mit landschaftstypischen Rankgewächsen zu bepfanzender Streifen von mindestens 0,5 m bei Mauern zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung auf dem Baugrundstück anzulegen. Ein Wechsel von landschaftstypischer Laubhecke und zulässigen baulichen Anlagen ist zulässig.

Flechtzäune und Schutzmatten sind nicht zulässig.

Als rückwärtige bzw. seitliche Einfriedung - letztere nur ab straßenzugewandter Bauflucht benachbarter Hauptgebäude - sind nur Hecken oder Maschenzäune bis 1,20 m Höhe oder Bepflanzung unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen zulässig.

§ 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) und § 3 (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 § 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

ist die vorstehende Satzung in Kraft getreten.

Anlage 2

Farbtabelle für verputzte Außenwände innerhalb der Gestaltungszone B / B*
Hersteller: Dinova GmbH & Co. KG „MD Color, Farbsystem No 1“

	CM 115
	CM 116
	CM 117
	CM 120
	CM 121
	CM 112
	CM 113
	CM 127
	CM 132

Gestaltungssatzung Nr. 29 der Stadt Meerbusch vom für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei

B E G R Ü N D U N G

Das städtebauliche Erscheinungsbild der angrenzenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Büderich wird überwiegend geprägt durch hell verputzte oder in Klinkerbauweise errichtete Wohn-, bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit symmetrisch geneigten, meist traufständigen Satteldächern.

Die Gestaltungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 287 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. Dabei werden innovative Bauformen und die Anwendung von solartechnischen Anlagen und Materialien durch die Satzung unterstützt und gefördert.

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.

Die Festsetzung zu Außenwände in erdhellgelben Ton in der Gestaltungszone B / B* bietet durch die in der Anlage 2 beigefügte Farbtabelle des Herstellers „Dinova GmbH & CO. KG, Bachstraße 38, 53639 Königswinter“ - oder gleiche Farbtöne anderer Hersteller - ausreichend Spielraum für die individuelle Farbgebung. Die ansonsten gängigen RAL-Farben bieten zwar eindeutige Farbtöne, sind aber in ihren Farbnuancen nicht differenziert genug.

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 sich nicht nur auf ein Material beschränkt, sondern angemessene 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 einmalige oder dauerhafte unzumutbare 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. Darüber hinaus ist durch die Satzung die Chance gegeben, die Baukultur zu fördern und somit dem Belang derselben gerecht zu werden.

Meerbusch, den
Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4, Abteilung Stadtplanung

Dieter Spindler

Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt am _____ beschlossen.

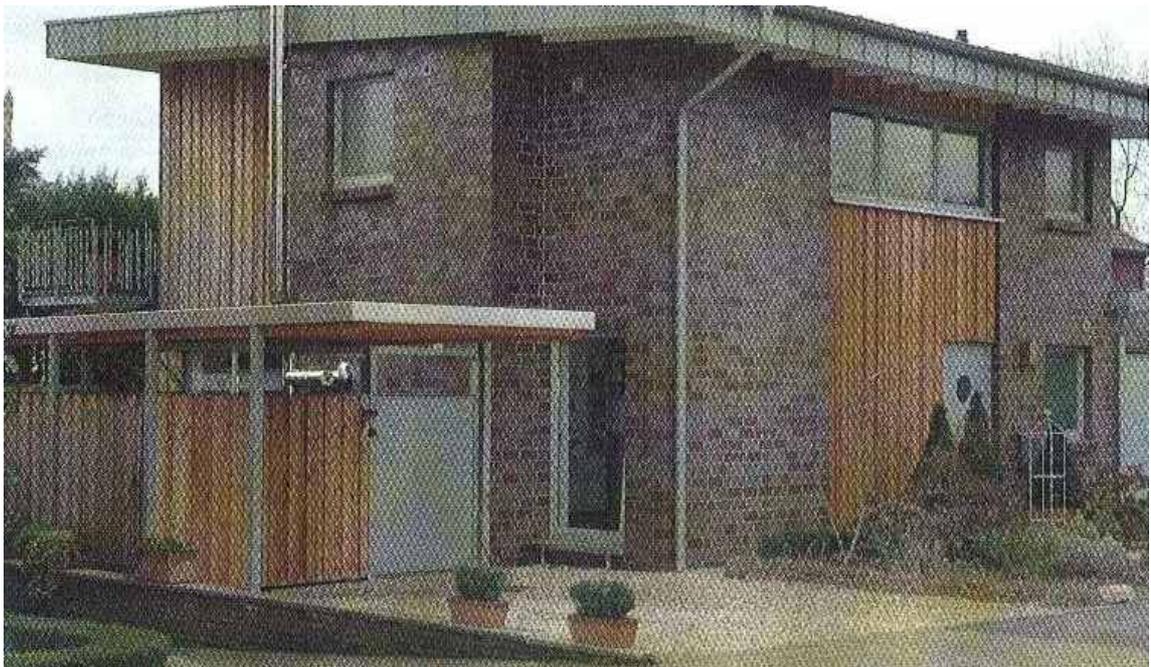
Meerbusch, den
Der Bürgermeister

Im Auftrag:

Herrmann

Anlage 3

Beispiele für die Gestaltungszone A



Anlage 4

Beispiele für die Gestaltungszone B

