Gestaltungssatzung Nr. 28
der Stadt Meerbusch vom
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 235,
Meerbusch-Strümp, Alt-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 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/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz 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. 235, Meerbusch-Strümp, Alt-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.

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind für die Hauptfirstrichtungen nur Satteldächer mit Giebelausbildung sowie Walmdächer zulässig.

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

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

Das gleiche gilt für Dacheinschnitte; letztere sind jedoch nur in den von der zugehörigen öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße abgewandten Dachflächen zulässig.

Dachgauben oder Zwerchgiebel sind mit Flach-, Sattel- oder Walmdach zu bedecken.

Ausnahmen von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen können in besonders begründeten Fällen für Gruppen von mindestens zwei Bauten zugelassen werden.

(2) Materialien

Für Außenwände sind nicht glänzende weiß verputzte Außenwände oder mattweiß geschlammte 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 nicht glänzende anthrazitfarbene oder nicht glänzende dunkelbraune Dachpfannen oder Bepflanzungen zulässig.

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

Für bis zu 100 % 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 geeigneten 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 oder durch eine Mauer, diese jedoch ohne jegliche Aufsätze, oder durch Zäune jeweils bis 0,50 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 gegenüber der 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 senkrecht verbretterten Holzzäunen bis 2,00 m Höhe zulässig.

Als Einfriedungen auf den Grenzen benachbarter Grundstücke sind nur Zäune 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 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 § 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.

§ 9 Inkrafttreten

Diese vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gestaltungssatzung Nr. 28 der Stadt Meerbusch vom

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 235 Meerbusch-Strümp, Alt-Schürkesfeld

B E G R Ü N D U N G

Das städtebauliche und charakteristische Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches Alt-Schürkesfeld wird überwiegend geprägt durch hell verputzte oder hell verblendete Gebäude mit symmetrisch geneigten, meist traufständigen Satteldächern.

Die Satzung soll der Bewahrung dieser ortstypischen Bauformen dienen und Neubauten diesem Ziel anpassen, dabei aber auch notwendige bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnwertes ermöglichen. Größeren Abweichungen vom vorhandenen Ortsbild, 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), 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 aus der Gestaltungssatzung resultierende zusätzliche Kostenbelastung der Bauwilligen als Folge der Festsetzungen der Satzung wird nicht erkannt.

Meerbusch, den 13. März 2007
Der Bürgermeister
Dezernat III
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -

Dieter S p i n d l e r

Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt am _____ beschlossen.

Meerbusch, den
Der Bürgermeister

Im Auftrag