

Gestaltungssatzung Nr.

zum Bebauungsplan Nr.:

Kategorie A

auf eine Gestaltungssatzung wird verzichtet

Gestaltungssatzung Nr.

zum Bebauungsplan Nr.:

Kategorie B

Gestaltungssatzung mit **geringer** Regelungsdichte

<i>Inhalt:</i>	1. <i>ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</i>	
<i>Umfang/Aussagen zu:</i>	<b>DÄCHER:</b> Dachneigung Dachform Hauptfirstrichtung bei geneigten Dächern	<b>Art und Farbe der MATERIALIEN:</b> -
<i>Inhalt:</i>	2. <i>ÄUßERE GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN</i>	
<i>Umfang/Aussagen zu:</i>	<b>Art, Gestaltung und Höhe von EINFRIEDUNGEN DER VORGÄRTEN</b>  Hecke / Zaun / Mauer zu Eckgrundstücken zu Straßen	<b>Art, Gestaltung und Höhe von EINFRIEDUNGEN DER GÄRTEN</b>  Hecke / Zaun / Mauer zu Eckgrundstücken zu Straßen
<i>Inhalt:</i>	3. <i>WERBEANLAGEN</i>	
<i>Umfang/Aussagen zu:</i>	<b>Art und Maß der WERBUNG:</b> Standorte für Werbung Dimensionierung	

Gestaltungssatzung Nr.

zum Bebauungsplan Nr.:

Kategorie C

Gestaltungssatzung mit **mittlerer** Regelungsdichte*Inhalt:* 1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN*Umfang/Aussagen zu:*

**DÄCHER:**  
 Hauptfirstrichtung  
 bei geneigten Dächern  
 Dachneigung  
 Dachform  
 Dachaufbauten  
 aneinandergebauter Gebäude  
 Ausnahmen

**Art und Farbe der MATERIALIEN:**  
 Außenwandmaterialität  
 aneinandergebauter Häuser  
 grenzständige Gebäudewände  
 Dacheindeckung  
 Abweichungen

*Inhalt:* 2. ÄUßERE GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN*Umfang/Aussagen zu:*

**Art, Gestaltung und Höhe von  
 EINFRIEDUNGEN  
 DER VORGÄRTEN**

Hecke / Pflanzenauswahl  
 Zaun / Mauer / Material  
 Dimensionierung  
 zu Eckgrundstücken  
 zu Straßen  
 Ausnahmen

**Art, Gestaltung und Höhe von  
 EINFRIEDUNGEN  
 DER GÄRTEN**

Hecke / Pflanzenauswahl  
 Zaun / Mauer / Material  
 zu Eckgrundstücken  
 zu Straßen  
 zum Nachbarn  
 gärtnerische Anlage  
 Abstellflächen  
 Ausnahmen

*Inhalt:* 3. WERBEANLAGEN*Umfang/Aussagen zu:*

**Art und Maß der WERBUNG:**  
 Standorte für Werbung  
 Erscheinungsbild  
 Dimensionierung  
 Ausnahmen

Gestaltungssatzung Nr.

zum Bebauungsplan Nr.:

Kategorie D		
Gestaltungssatzung mit <b>hoher</b> Regelungsdichte		
<i>Inhalt:</i>	<b>1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b>	
<i>Umfang/Aussagen zu:</i>	<b>DÄCHER:</b> Hauptfirstrichtungen bei geneigten Dächern Dachneigung Dachform Dachaufbauten Dachüberstände aneinandergebauter Gebäude untergeordnete Nebenanlagen (z.B.: Garagen) Ausnahmen	<b>Art und Farbe der MATERIALIEN:</b> Außenwandmaterialität Außenwandfarbskala aneinandergebauter Häuser grenzständige Gebäudewände untergeordnete Nebenanlagen (z.B.: Garagen) Dacheindeckung Abweichungen
<i>Inhalt:</i>	<b>2. ÄUßERE GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN</b>	
<i>Umfang/Aussagen zu:</i>	<b>Art, Gestaltung und Höhe von EINFRIEDUNGEN DER VORGÄRTEN</b>  Hecke / Pflanzenauswahl Zaun / Mauer / Material zu Eckgrundstücken zu Straßen zum Nachbarn gärtnerische Anlage Abstellflächen Ausnahmen	<b>Art, Gestaltung und Höhe von EINFRIEDUNGEN: DER GÄRTEN</b>  Hecke / Pflanzenauswahl Zaun / Mauer / Material zu Eckgrundstücken zu Straßen zum Nachbarn gärtnerische Anlage Abstellflächen Ausnahmen
<i>Inhalt:</i>	<b>3. WERBEANLAGEN</b>	
<i>Umfang/Aussagen zu:</i>	<b>Art und Maß der WERBUNG:</b> Standorte für Werbung Erscheinungsbild Dimensionierung Farbgebung Ausnahmen	

## Beispiel für eine Beratungsvorlage

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

zu TOP 100.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften  
am Datum

### **Bebauungsplan Nr. 123, Meerbusch-Ortsteil, Bezeichnung**

**100.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

**100.2 Zustimmung zum Gestaltungsplan/Vorentwurf**

**100.3 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf**

**100.4 Wahl der Kategorie für eine Gestaltungssatzung**

#### **Beschlussvorschlag:**

##### 100.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123, Meerbusch-Ortsteil, Bezeichnung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Bezeichnung und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.

#### Übersichtsplan

##### 100.2 Zustimmung zum Gestaltungsplan/Vorentwurf

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem Gestaltungsplan/Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 123, Meerbusch-Ortsteil, Bezeichnung in der Fassung vom Datum zu.

##### 100.3 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom Datum eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung in der Beteiligungsform 1 (mit Versammlung) gemäß den allgemeinen Richtlinien durchzuführen.

##### 100.4 Wahl der Kategorie für eine Gestaltungssatzung

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 eine Gestaltungssatzung der Kategorie C, Gestaltungssatzung mit mittlerer Regelungsdichte erarbeiten zu lassen, zur Sicherung des vorhandenen städtebaulichen und charakteristischen Erscheinungsbildes dieses Siedlungsbereiches.

**Begründung:**

zu 100.1

zu 100.2

zu 100.3

zu 100.4 *Gestaltungssatzung*

Das städtebauliche und charakteristische Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches 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), Garagen sowie Werbeanlagen (einschl. Warenautomaten), Einfriedungen für Vorgärten und Gärten 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.

**Lösung:**

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