# Gestaltungssatzung Nr. 31

# der Stadt Meerbusch vom
# für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B, in Meerbusch-Osterath, Osterath West

Auf Grund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV.NRW. S. 708) in Verbindung mit § 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 9. Oktober 2007 (GV.NRW. S. 380) hat der Rat der Stadt Meerbusch am folgende Satzung beschlossen:

## § 1
## Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Bereich des WR 1- und WR 2-Gebiets der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B in Meerbusch-Osterath, Osterath West.

(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) <u>Dächer</u>

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Dächer, die flach geneigt bis max. 6° hinter einer umlaufenden Attika liegen, gelten als Flachdächer.

Dachaufbauten jeglicher Art sind unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind solartechnische Anlagen für die Energiegewinnung.

(2) Fensteröffnungen

An den im Plan (Anlage 1) mit -xx-xx- gekennzeichneten Nordfassaden sind im Dachgeschoss Fensteröffnungen nicht zulässig.

(3) Materialien

Für Außenwände sind weiß in Glattstrich verputzte Außenwände oder Kalksandstein in glatter, matter Oberfläche mit weißer Fuge zulässig.

(4) Garagen

Garagen sind nur mit Flachdach zulässig. Die Außenwände der Garagen sind mit den gleichen Materialien wie die des Hauptgebäudes auszuführen.

## § 4
## Werbeanlagen

In den Reinen Wohngebieten (WR nach § 3 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

Die zum benachbarten Friedhof gelegene, nördliche Grundstücksgrenze der im $WR^1$-Gebiet gelegenen Grundstücke ist durchgängig mit einem blickdichten Zaun in einer durchgängigen Höhe von mind. 2,00 m über Geländeniveau einzufrieden.

Die zum Rudolf-Lensing-Ring gelegenen Gartenflächen der im $WR^1$- und $WR^2$-Gebiet gelegenen Grundstücke sind mit einer 1,00 m hohen Mauer in gleicher Materialausführung wie die des Hauptgebäudes einzufrieden.

Zusätzlich ist die Anpflanzung einer gartenseitigen Hecke als Sichtschutzpflanzung in den Reinen Wohngebieten (Pflanzen gem. Auswahlliste des Bebauungsplanes) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Die Gärten sind - mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Hauszugängen - 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.

## § 6
## Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen sind nicht zulässig.

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.

## § 7
## Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 BauO NRW handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Festsetzungen dieser Satzung entspricht.

## § 8
## Inkrafttreten

Diese vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

---

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

**Gestaltungssatzung Nr. 31**
**der Stadt Meerbusch vom**

**für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B**
**in Meerbusch-Osterath, Osterath - West**

# B E G R Ü N D U N G

Die geplanten Wohngebäude im Geltungsbereich dieser Satzung nördlich des Rudolf-Lensing-Ringes und des Hinsbecker Weges liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Osterather Friedhof. Auf Grund dieser besonderen städtebaulichen Situation ist eine sensible Einfügung der baulichen Anlagen in das Ortsbild erforderlich. Dies gilt auch im Hinblick auf die südlich des Ruldolf-Lensing-Ringes und am Hinsbecker Weg gelegenen Wohngebiete, die ein qualitätsvolles städtebauliches Ensemble mit einheitlichen Gestaltungselementen darstellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB sind in dieser Situation nicht ausreichend, um eine befriedigende Einpassung des geplanten Baugebietes in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Weitergehende Festlegungen im Rahmen einer Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW werden daher erforderlich.

An den Teilbereich $WR^1$ des Baugebietes schließen unmittelbar nördlich die Gräberfelder des Friedhofes an. Um Störungen der Friedhofsruhe auszuschließen und der besonderen Schutzbedürftigkeit des Friedhofes gerecht zu werden, wird daher die Festlegung getroffen, dass entlang der Grundstücksgrenze zum Friedhof ein blickdichter Holzzaun in horizontaler Verbretterung in einer durchgängigen Höhe von mind. 2,00 m über Geländeniveau zu errichten ist. Dem gleichen Ziel dient auch die Festlegung des Ausschlusses von Fenstern im Obergeschoss auf der Nordseite der Gebäude.

Die geplanten acht Gebäude sollen - analog der vorhandenen Bebauung auf der Südseite des Rudolf-Lensing-Ringes und des Hinsbecker Weges - durch eine einheitliche Gebäudekubatur sowie äußere Material- und Farbgestaltung als Ensemble wirken. Dementsprechend erfolgt eine einheitliche Festlegung der Dachform als Flachdach und der Farbgebung der Außenwände in weiß. Ebenso wird bestimmt, dass die Garagen in gleicher Materialauswahl mit Flachdach zu errichten sind, um einen Gestaltungsbruch zu vermeiden.

Zur Ausbildung einer einheitlichen Einfriedung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Straßenraum des Rudolf-Lensing-Rings wird hier die Errichtung einer 1,00 m hohen Mauer in gleicher Materialausführung wie die des Hauptgebäudes festgelegt. Darüber hinaus und generell zulässig ist die Einfriedung der Gartenbereiche zur Straße und zu den Nachbargrundstücken mit gartenseitigen Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.

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

Eine Kostenbelastung der Bauwilligen als Folge der Festsetzungen der Satzung kann nicht erkannt werden.

Dortmund, den 8. Januar 2008
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
Tel: (0321) 5571140 – Fax: (0231) 55711499
E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de

Martin Bauer

**Verfahrensvermerk**

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt am beschlossen.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez.