

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/227/2011 vom 9. Januar 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	01.02.2012 23.02.2012

**Gestaltungssatzung Nr. 32
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 239
Beschluss der Gestaltungssatzung**

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt beschließt die Gestaltungssatzung Nr. 32 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße, in der als Anlage 1 beigefügten Fassung.

Gleichzeitig wird die als Anlage 2 beigefügte Begründung beschlossen.

Alternativen:

Verzicht auf eine Gestaltungssatzung

Sachverhalt:

Der o. g. Bebauungsplan wurde am 20. Dezember 2011 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen und wird in Kürze in Kraft treten. Damit das neue Baugebiet die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche und architektonisch übereinstimmende Ausprägung erfährt, ist eine Gestaltungssatzung sinnvoll. Durch diese Satzung kann eine ansprechende städtebauliche Gestalt des neuen Wohnquartiers unterstützt werden.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat sich diesen Gedanken angeschlossen und in der Sitzung vom 22. November 2011 die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung der Kategorie C beschlossen

Die Gestaltungssatzung soll der Schaffung eines identitätsstiftenden verbindenden Wohnumfeldes dienen.

Größeren Abweichungen, z.B. durch orts- oder regionaluntypische Bauformen oder -materialien (Schwarzwaldhaus, Blockhütte, grüne Dachpfannen usw.) soll mit der Satzung begegnet werden.

Die Satzung ist dabei nicht durch einen persönlichen Geschmack oder ein persönliches Empfinden von „schön“ oder „hässlich“ zu begründen, sondern ein allgemeingültiges Mittel für ein gestalterisches Regelwerk in der Baukultur.

Die Einhaltung bestimmter gestalterischer baulicher Merkmale ist beachtlich, auch, um über einen längeren Zeitraum sozialen Frieden in einem Quartier zu sichern. Bauwerke stehen länger mit ihrer Wirkung im öffentlichen Raum, als ein Ersterbauer lebt. Die langfristige Sicherung übergeordneter Gestaltungsvorgaben nützt dabei den Anwohnern und der Allgemeinheit mit einer baugestalterischen Kontinuität, Identifikation und Verbindlichkeit. Die Satzung dient dabei nicht dem einzelnen Gebäude, sondern dem Gesamteindruck der neuen Siedlung.

Das charakteristische Erscheinungsbild des Blockinnenbereiches sollte durch hell verputzte oder hell verblendete Gebäude geprägt werden, die dem Innblockbereich eine lichte Ausprägung geben. Die geplanten inneren Grünflächen entlang des Schackumer Baches erhalten dabei eine besondere gestalterische Bedeutung im neuen Wohnumfeld.

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.

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.

Die Verwaltung daher schlägt vor, eine Gestaltungssatzung nach § 86 der Landesbauordnung zu beschließen, um die Realisierung der gewollten städtebaulichen Konzeption zu gewährleisten.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Personalkosten

In Vertretung

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter

Sprecher/in im Rat:

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 + 2

Gestaltungssatzung Nr. 32

der Stadt Meerbusch vom für den Blockinnenbereich des Bebauungsplanes Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2011 (GV.NRW. S. 685) in Verbindung mit § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2011 (GV.NRW. S. 729) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV.NRW. S. 272) hat der Rat der Stadt Meerbusch am 20. März 2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Blockinnenbereich des Bebauungsplanes Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße.
- (2) Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ist in einem Plan festgesetzt. Der Plan (*Anlage 1* zur Gestaltungssatzung) 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

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Die jeweilige Dachneigung bei Satteldächern ist - unter Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhen - frei wählbar.

Bei Doppelhauseinheiten sind die jeweiligen Hausprofile, d.h. straßenzugewandte und straßenabgewandte Traufhöhen, Firsthöhen bzw. max. Gebäudehöhen sowie Dachneigungen zu übernehmen. Dies auch im Sinne einer kompakten Bauform, die eine energetisch nachteilige Kubatur vermeidet.

Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchgiebel) bei Satteldächern sind zulässig wenn ihre Breite - in der Summe einzelner oder im ganzen - nicht mehr als 3/5 der Gesamtfrentlänge beträgt. Ferner sind Dachaufbauten nur in einer Ebene zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachgauben oder Zwerchgiebel sind nur mit einem Flachdach zu bedecken und müssen an einem Gebäude oder bei aneinandergebauten Gebäuden die gleiche Dachform aufweisen. Flachgeneigte Dächer bis max. 6° Neigung, die hinter einer umlaufenden Attika liegen, gelten als Flachdächer.

Dachterrassen sind bei Flachdächern nur auf der Decke des Erdgeschosses zulässig. Dachaufbauten jeglicher Art sind bei Flachdächern unzulässig. Hiervon ausgenommen sind solartechnische Anlagen für die Energiegewinnung.

Ausnahmen von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen können in besonders begründeten Fällen für Gruppen von mindestens zwei benachbarten Gebäuden (zwei Einzel- bzw. zwei Doppelhäuser) zugelassen werden.

(2) *Materialien*

Für Außenwände sind nur weiße in Glattstrich verputzte oder geschlemmte Außenwände oder ein Kalksandstein, bzw. ein Verblender in weißer glatter, matter Oberfläche mit weißer oder grauer Fuge zulässig. Anstriche sind zwingend in Weißtönen vorzusehen.

Ausnahmsweise sind vollflächige helle Holzverkleidungen oder reine Glasfassaden (von OK Fußboden bis mind. UK Decke) zulässig.

Vom vorgeschriebenen Wandmaterial darf grundsätzlich 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.

Für geneigte Dächer sind nur anthrazitfarbene oder dunkelbraune Dachpfannen mit matter Oberfläche zulässig. Geländer sind in Metall mit matter Oberfläche sowie als Solarelemente zulässig.

Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchgiebel) sind mit matter Metalleindeckung, gegliedert durch Stege, sowie Dachbepflanzungen voll- oder teilflächig zulässig. Aufgrund der Einleitung der Dachwässer in den Schackumer Bach sind nur Metalleindeckungen zulässig, bei denen nachweislich eine Reaktion mit dem Regenwasser und daraus resultierenden umweltgefährdenden Schadstoffauswaschungen ausgeschlossen sind.

Die Dächer von Doppelhäusern sind innerhalb dieser Vorgaben in gleicher Farbe und gleicher Oberfläche - mit Ausnahme einer Dachbepflanzung - auszuführen.

Für bis zu 100 % der Dachflächen sind solartechnische Anlagen für die Energiegewinnung zulässig.

(3) *Garagen*

Garagen sind nur mit Flachdach zulässig. Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen straßenseitig gleiche sichtbare Höhen aufweisen und dürfen straßenzugewandt einen Versatz der jeweiligen Garagen-Bauflucht von max. 5 m aufweisen.

Die jeweilige Garage ist in den Weißtönen des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen.

Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen dürfen nur maximal in der Breite der dazugehörigen Garagen und Stellplätze befestigt werden, sofern der Bebauungsplan nicht anderes zulässt.

Für bis zu 100 % der Dachflächen von Garagen sind solartechnische Anlagen für die Energiegewinnung zulässig.

§ 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 Vorgärten

Vorgärten - und bei Eckgrundstücken seitliche Gartenbereiche im Hausbereich - dürfen mit Rasenkantsteinen oder durch Hecken bis 0,80 m Höhe oder durch eine Mauer in Weißtönen bis 0,80 m Höhe, diese jedoch ohne jegliche Aufsätze eingefriedet werden.

Auf den seitlichen Grenzen benachbarter Grundstücke ist im Vorgarten nur eine Einfriedung zugelassen, wie sie für die Einfriedung zur Straße hin zulässig ist.

Das Anlegen von Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig. Sonstige Abstellflächen sind ebenfalls unzulässig, sofern es sich nicht um solche für Mülltonnen- oder Zweiradabstellflächen handelt. Die Abstellflächen sind mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m abzupflanzen.

Vorgärten in diesem Sinne sind Gartenflächen an der Straßenseite des Wohngebäudes, von der das Gebäude durch die Anordnung der Haupteingangstür(en) tatsächlich erschlossen ist.

Vorgärten im Sinne von § 5 dieser Satzung sind - mit Ausnahme von Einfahrten, Hauszugängen oder planungsrechtlich zulässigen Stellplätzen - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 6 Gärten

In den Gartenbereichen, die an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen grenzen, ist eine Einfriedung mit Hecken, Mauern sowie Maschen-, Drahtgitter- oder Holzzäunen bis max. 2,20 m Höhe zulässig.

§ 7 öffentliche Grünflächen

Als Begrenzung oder Einfriedung der öffentliche Grünflächen zu den Verkehrsflächen oder zur Zonierung verschiedener Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur Hecken $\leq 0,80$ m zulässig. Zäune sind nicht zulässig.

§ 8
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.

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 86 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

Die vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Durch öffentliche Bekanntmachung vom
getreten.

2012 ist die vorstehende Satzung in Kraft

Anlage 2

Begründung:

Gestaltungssatzung Nr. 32 der Stadt Meerbusch vom

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 239
Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße

Begründung

Das städtebauliche und charakteristische Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches wird von den bestehenden Nutzungen der Straßenrandbebauung an der Straße Kanzlei, den größtenteils zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern an der Blumenstrasse sowie der bis zu dreigeschossigen Bebauung an der Moerser Straße geprägt. Die heterogene Bestandbebauung aus den unterschiedlichsten Dekaden bildet kein einheitliches Gestaltungsbild.

Damit das Neubaugebiet, mit seiner intimen Lage im Blockinnenbereich, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche und architektonisch übereinstimmende Ausprägung erfährt, ist eine Gestaltungssatzung sinnvoll. Durch diese Satzung kann eine ansprechende städtebauliche Gestalt des neuen Wohnquartiers unterstützt werden.

Die Gestaltungssatzung soll der Schaffung eines identitätsstiftenden verbindenden Wohnumfeldes dienen.

Größere Abweichungen, z.B. durch orts- oder regionaluntypische Bauformen oder -materialien (Schwarzwaldhaus, Blockhütte, grüne Dachpfannen usw.) sollen mit der Satzung begegnet werden.

Die Satzung ist dabei nicht durch einen persönlichen Geschmack oder einem persönlichen Empfinden von „schön“ oder „hässlich“ zu begründen, sondern ein allgemeingültiges Mittel für ein gestalterisches Regelwerk in der Baukultur.

Die Einhaltung bestimmter gestalterischer baulicher Merkmale ist beachtlich, auch, um über einen längeren Zeitraum sozialen Frieden in einem Quartier zu sichern. Bauwerke stehen länger mit ihrer Wirkung im öffentlichen Raum, als ein Ersterbauer lebt. Die langfristige Sicherung übergeordneter Gestaltungsvorgaben nützt dabei den Anwohnern und der Allgemeinheit mit einer baugestalterischen Kontinuität, Identifikation und Verbindlichkeit. Die Satzung dient dabei nicht dem einzelnen Gebäude, sondern dem Gesamteindruck der neuen Siedlung.

Das charakteristische Erscheinungsbild des Blockinnenbereiches sollte durch hell verputzte oder hell verblendete Gebäude geprägt werden, die dem Blockinnenbereich eine lichte Ausprägung geben. Die geplanten inneren Grünflächen entlang des Schackumer Baches erhalten dabei eine besondere gestalterische Bedeutung im neuen Wohnumfeld.

Die Festsetzungen zu Hausprofilübernahme, Dächer, Dachaufbauten, Materialien (Außenwände, Dacheindeckungen, Farben), Garagen, Werbeanlagen und Einfriedungen werden für erforderlich gehalten, um die o.g. Planungsziele zu erreichen und langfristig zu sichern. Dabei werden innovative Bauformen und die Anwendung von solartechnischen Anlagen und Materialien durch die Satzung unterstützt und gefördert.

Durch die Satzung wird die als notwendig empfundene städtebauliche "Einheit in der Vielfalt" ermöglicht.

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.

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 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung

In Vertretung:

Dr. Just Gérard

Technischer Beigeordneter

Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt am.

2012 beschlossen.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Kirsten