

2. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 25 der Stadt Meerbusch für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch / Im Plötschen

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 25. Juni 2015 (GV.NRW. S. 496) 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 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294) hat der Rat der Stadt Meerbusch am 29. September 2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch / Im Plötschen im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp.
- (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) Dächer

Hauptfirstrichtungen sind in einem Plan (Anlage 1) festgesetzt.

Zulässig sind symmetrische Satteldächer sowie Flachdächer gemäß Anlage 1.
Die jeweils zulässige Dachform bzw. Dachneigung ist im Plan (Anlage 1) festgesetzt.
Dächer aneinandergebauter Gebäude müssen die gleiche Dachform und die gleiche Dachneigung aufweisen.

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

Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchgiebel) bei Satteldächern 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. einschl. Ortgang (an der Giebelseite), horizontal gemessen ab Außenkante Wand, zulässig.

(2) Materialien

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

Vom vorgeschriebenen Wandmaterial darf für bis zu 10 % der Ansichtsflächen abgewichen werden, wenn es sich um bauliche Details handelt.
Zierfachwerk oder sichtbares tragendes Fachwerk ist nicht zulässig.

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.

Für bis zu 75 % der Dachflächen sind Glas oder Solarzellen zulässig, sofern die restlichen Dachflächen im festgesetzten Material ausgeführt werden.

Die Dächer von Doppelhäusern sind innerhalb dieser Vorgaben in gleicher Farbe und gleichem Material (Dachpfannen oder Blecheindeckung) auszuführen.

(3) 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 (gemäß den im Plan (Anlage 1) zeichnerisch festgesetzten Teilabschnitten) dürfen nur mit Randsteinen oder Hecken bzw. Pflanzungen bis 1,20 m Höhe eingefriedet werden. Für die Pflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden, Nadelgehölze mit Ausnahme der Eibe sind unzulässig.

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

Gärten können in den im Plan (Anlage 1) zeichnerisch festgesetzten Teilabschnitten mit Einfriedungen bis 2,00 m Höhe eingefriedet werden. Wenn die Einfriedungen als

- a) Hecken bzw. Pflanzungen von Laubgehölzen oder Eiben oder
- b) Hecken bzw. Pflanzungen von Laubgehölzen oder Eiben mit integriertem Maschendraht- oder Stahlgitterzaun oder
- c) Einfriedungen im Wechsel dieser Einfriedungsarten ausgeführt werden.

§ 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.

Werden durch eine Befreiung nach § 31 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit geltenden Fassung zusätzliche Kfz-Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen, so sind diese in wasserdurchlässigem Material anzulegen.

§ 7 Müllbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Mülltonnen und Mülltonnenbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind. Die Mülltonnenschränke dürfen eine Grundfläche von 3 m² und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

§ 8 Antennenanlagen

Antennenanlagen sind auf der der Erschließungsstraße abgewandten Dachseite anzubringen. Die Farbe der Parabolantennen ist der Farbe der Dachziegel anzupassen. Für jedes Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Die Antennenanlagen sollen straßenseitig nicht in Erscheinung treten.

§ 9
Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Ausnahmen sind nicht zulässig.
- (2) 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.

§ 10
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 1. März 2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294), handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Satzung entspricht.

§ 11
Inkrafttreten

Diese vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

**2. Änderung der
Gestaltungssatzung Nr. 25
der Stadt Meerbusch
für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Strümp,
Am Strümper Busch / Im Plötschen im Bereich der östlich angrenzenden Feuer-
wehr Strümp**

Begründung

Der Rat der Stadt hat am 10. März 2005 die Gestaltungssatzung Nr. 25 beschlossen, um für einen Teil des Neubaugebietes „Am Strümper Busch“ auf Grundlage einer stadtgestalterischen Konzeption die Voraussetzungen für ein ausgewogenes äußeres Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches zu schaffen.

Die Gestaltungssatzung Nr. 25 trat am 23. Mai 2005 in Kraft und hat durch das Entstehen überwiegend gestalterisch ansprechender Architekturen ihr Planungsziel bislang nicht verfehlt.

Am 28. September 2006 hat der Rat der Stadt die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 25 beschlossen. Dies war erforderlich, um den in § 3 (2) und § 3 (3) der Satzung möglicherweise nicht eindeutigen Begriff der „glasierten Dachpfanne“ zu präzisieren und eindeutig zu definieren.

Die 1. Änderung der Gestaltungssatzung trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 02. November 2006 in Kraft.

Die 2. Änderung der Gestaltungssatzung umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 in Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp.

Durch die Bebauungsplanänderung werden die noch unbebauten Flächen in diesem Bereich neu geordnet. Neben der Festsetzung einer zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt unter anderem auch eine Verschiebung und Modifizierung der bisher festgesetzten Baufenster.

Dies hat zur Konsequenz, dass auch die Gestaltungssatzung Nr. 25 in diesem Bereich geändert werden muss. Das liegt daran, dass die Gestaltungssatzung bisher konkrete Gestaltungszonen definierte, die sich auf die festgesetzten überbaubaren Flächen bezogen. Da sich diese nunmehr ändern, passen Lage und Größe der hier bislang geltenden Gestaltungszonen 1.0, 1.1 und 1.2 nach der Bebauungsplanänderung nicht mehr.

Aus diesem Grund wird die Gestaltungssatzung auf die geänderten Baufenster angepasst. Die Festlegung unterschiedlicher Gestaltungszonen ist im Änderungsbereich allerdings nicht mehr erforderlich und kann entfallen.

Das generelle, vom Rat der Stadt durch den Beschluss über die Gestaltungssatzung Nr. 25 und ihre Begründung formulierte und dokumentierte Planungsziel bleibt grundsätzlich unverändert.

Allerdings erfolgt eine geringfügige Modifizierung des § 5 (Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen). Dies ist notwendig, da es nach der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 nördlich der Gerhart-Hauptmann-Straße eine von der Straße aus wahrnehmbare, gartenseitige Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,00 m geben wird. Diese soll als grüne Hecke bzw. sonstige Pflanzung ausgeführt werden, so dass die bisherige Zulässigkeit von Mauern oder Zäunen – wenn sie nicht in die Heckenpflanzung integriert werden – entfällt.

Die Änderungssatzung wird 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 Kostenbelastung der Bauwilligen als Folge der Festsetzungen dieser Änderungssatzung besteht nicht.

Meerbusch, den
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

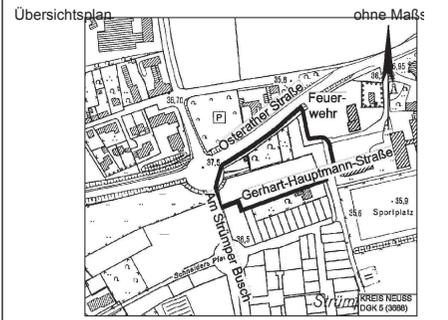
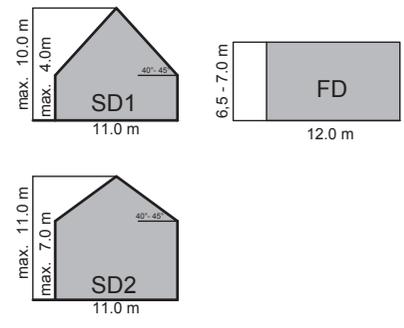
gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter



Zeichenerklärung
Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Hauptfirstrichtung (§3 Abs.1)
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- DN Dachneigung (§3 Abs.1)
- Einfriedungen bis max 1.20 m Höhe (§5)
- Einfriedungen bis max 2.00 m Höhe (§5)
- Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes NR. der 2. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 25



Stadt Meerbusch

Anlage 1
 der 2. Änderung der
 Gestaltungssatzung Nr. 25
 zur 1. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 276
 Meerbusch - Strümp

Gemarkung Strümp
 Flur 9