

**SATZUNG der Stadt Meerbusch vom ..... über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im Stadtteil Osterath (Gestaltungssatzung Osterath in der Neufassung vom .....)**

Aufgrund der §§ 4 und 28 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW., S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 17. Juli 2025 (Nummer 1 Buchstabe b, Nummer 2, 3, 4, 6, 8, 16 und 20), am 1. November 2025 (Nummer 1 Buchstabe a, c und d, Nummer 5, 7, 9 bis 15, 17 und 18 sowie 21 und 22) und am 1. Januar 2026 (Nummer 1 Buchstabe e und Nummer 19), und des § 89 (1) Nr. 1 und Nr. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW) in der Fassung vom 01. Januar 2024 (GV. NRW. S. 421), hat der Rat der Stadt Meerbusch in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gelten für den Ortskern des Stadtteils Osterath. Der räumliche Geltungsbereich besteht aus zwei Zonen mit unterschiedlicher städtebaulicher Bedeutung. Die Zone 1 umfasst den engeren Ortskern und die Eingänge zum Ortskern, die Zone 2 die ortskernnahe Lage zwischen dem Ortskern und dem Bahnhof.
- (2) Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sowie der Zonen 1 und 2 ist in einem Plan festgesetzt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1).

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie für die Errichtung, Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

Die sonstigen Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, die hierzu erlassenen Rechtsverordnungen sowie die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen bleiben unberührt. Für die in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler und deren Umgebung können seitens der Denkmalbehörden besondere Auflagen und Bedingungen gestellt werden, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen.

### **§ 3 Allgemeine Gestaltungsanforderungen**

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind bei Durchführung baulicher Maßnahmen folgende besondere Anforderungen zu erfüllen:

- Die Gestaltung des Baukörpers,
  - die Ausbildung, Form und Eindeckung des Daches,
  - die Gliederung und Flächenbehandlung der Fassade einschließlich der Türen und Fenster,
  - die Art und Farbe der zu verwendenden Baustoffe, die Anordnung von Kragplatten, Markisen, Erkern, Balkonen und sonstigen Vorbauten,
  - die Gestaltung von Einfriedungen und
  - die Anordnung und Ausbildung von Anlagen der Außenwerbung sowie von Warenautomaten
- sind so zu wählen, dass die bauliche Anlage sich nach Maßgabe der in der Begründung dieser Satzung erklärten Ziele in das Orts- und Straßenbild einfügt.

### **§ 4 Dachformen**

- (1) Das Erscheinungsbild der durch Schrägdächer geprägten Dachlandschaft ist zu erhalten; die Zulässigkeit bestehender Dachanlagen in anderer Gestaltung bleibt gewahrt. Für Neubauten in der Zone 1 zulässig ist ausschließlich das symmetrische Satteldach mit einer Neigung von 40 bis 50°. Abweichend davon sind für straßenabgewandte Anbauten an Hauptbaukörper auch Pultdächer zulässig. In der Zone 2 zulässig ist für Neubauten ausschließlich das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 35 bis 50 ° sowie Staffelgeschosse mit Pult- oder Flachdach.
- (2) Drenpel sind im Geltungsbereich der Satzung bis max. 0,5 m zulässig. Die Drenpelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses und der Oberkante des Dachsparrens, gemessen an der Außenwand des Gebäudes.
- (3) Der Dachüberstand darf im Geltungsbereich der Satzung an Traufseiten höchstens 0,2 m, horizontal gemessen ohne Dachrinne, und am Ortgang höchstens 0,1 m betragen.

### **§ 5 Material der Dachhaut**

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung sind Schrägdächer ab 20° Neigung mit anthrazitfarbenen Hohl- oder Hohlfalzpfannen zu decken. Schiefer ist ebenfalls zulässig. Die Dachdeckung der

einzelnen Baukörper ist einheitlich vorzunehmen. Abweichende Materialien oder Farben entsprechend einem nachgewiesenen historischen Zustand können zugelassen werden.

- (2) Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren: Bei Photovoltaikanlagen sowie bei Anlagen zur Gewinnung von Wärmeenergie aus Sonnenlicht sind nur schwarze oder anthrazitfarbige sowie an die Dachfarbe angepasste Module zulässig. Die Module dürfen nicht über die Dachfläche herausragen. Die Oberfläche der Module muss entspiegelt bzw. matt sein.

### **§ 6 Dacheinbauten**

- (1) Dacheinschnitte auf straßenzugewandten Gebäudeseiten sind unzulässig.
- (2) Dachflächenfenster sind nur als Hochrechtecke und nur in achsialer Beziehung zu den in der Fassade liegenden Fenstern zulässig.
- (3) Schornsteine dürfen vom First nicht weiter als 1,50 m horizontal entfernt liegen.

### **§ 7 Fassaden**

- (1) Regenfallrohre und andere Installationsleitungen dürfen im Geltungsbereich der Satzung nicht schräg auf der Fassade verlaufen und müssen sich ebenso wie Entlüftungs- und Abgasöffnungen zurückhaltend in das Fassadenbild einfügen. Hellglänzende Materialien, Kunststoffrohre oder grelle Farben sind nicht zulässig.
- (2) Gesimse dürfen an Ortgang und Traufe bis zu einer Tiefe von 0,2 m, horizontal gemessen in Bezug auf die Wand, mit der das betreffende Gesims verbunden ist, ausgeführt werden.

### **§ 8 Material der Außenhaut**

- (1) Materialien der Außenhaut sind im Geltungsbereich der Satzung nach Art und Farbe so zu wählen, dass sich die bauliche Anlage in die in der Umgebung vorherrschenden Baustoffe einfügt und der für die traditionelle Bebauung typische Zusammenhang zwischen Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie zwischen Fassaden und Seitenwänden gewahrt bleibt. Fassaden und sonstige von öffentlichen Verkehrsräumen aus sichtbare Außenwände von Gebäuden sind nur verputzt oder in Ziegelstein (auch als Verblender) zulässig. Außerdem ist sichtbares Holzfachwerk zulässig, wenn nachweislich ein historischer Zustand wiederhergestellt oder beibehalten wird.

- (2) Gebäudesockel sowie Tür- oder Fenstereinfassungen dürfen auch in nichtglänzendem Naturstein ausgeführt werden.
- (3) Putz ist mit glatter oder fein- bis mittelkörniger Struktur auszuführen. Buntsteinputze und Strukturputze, wie z.B. Kratz-, Rillen-, Keilschrift-, Wabenwellen- oder Fächerputze sind nicht zulässig.
- (4) Sofern nach § 8 Abs. 1 Holzfachwerk zulässig ist, muss dieses als konstruktives Fachwerk ausgeführt werden. Gefache sind bündig mit der Außenkante der Hölzer auszubilden.
- (5) Sichtbeton oder Waschbeton sowie glatte oder glänzende Oberflächenmaterialien wie z.B. Fliesen, Metall, Marmor, Keramik oder Kunststoff sowie Mauerwerk- und Fachwerkimitationen und sonstige Verkleidungen und Verblendungen sind nicht zulässig. Starke Farbkontraste und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.
- (6) Für Treppen ist auch Kunststein zulässig.

### **§ 9 Farben**

- (1) Ziegelsteinwände (einschließlich Riemchen, Verblender etc.) müssen in brauner bis rotbrauner Farbgebung ausgeführt werden.
- (2) Für Putzflächen sind nur Farben mit einem Hellbezugswert über 50 zulässig. Dunklere Farben bedürfen einer Abweichungsgenehmigung nach § 26 dieser Satzung. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit der Oberfläche eines Farbtons. Er gibt an, wie viel Prozent des sichtbaren Lichts eine Farbe reflektiert, wobei 100 % für Weiß und 0 % für Schwarz steht. Bis zu 15 % der jeweiligen Fassade (Ansicht) können frei / kontrastreich gestaltet werden. Grelle oder fluoreszierende Farben sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind andere Farben zulässig, wenn nachweislich ein historischer Zustand wiederhergestellt oder beibehalten wird.
- (3) Historische Gliederungselemente von Fassaden, wie z.B. Fensterumrahmungen oder Gesimse, müssen farblich abgesetzt werden.
- (4) Ein Farbanstrich von Ziegelsteinwänden oder von Natursteinen ist nicht zulässig.
- (5) Die Farben von Türen, Toren und Fenstern sind auf die Farbe des Hauptgebäudes abzustimmen.
- (6) Solarpaneele an der Wand sind zulässig.
- (7) Gemauerte Einfriedungen bzw. Sockel von Zaunanlagen sind der Materialität und Farbigkeit der Hauptfassade anzupassen. Klinkersichtiges Mauerwerk ist nur zulässig, soweit es im Material und der Farbigkeit der Hauptfassade entspricht.

## **§ 10 Tore, Türen und Fenster**

- (1) Die Verwendung metallisch glänzender Türen oder Fensterrahmen ist unzulässig.
- (2) Fensteröffnungen an straßenseitigen Gebäudewänden sind stehend rechteckig auszubilden. Eine solche Fensteröffnung darf mit einem waagerechten Sturz oder mit einem flachen Segmentbogen abgeschlossen werden. Bestehende Segmentbögen von Fensteröffnungen sind zu erhalten; die Fensterform ist an diese anzupassen.
- (3) Quadratische Fenster sind nicht zulässig.
- (4) Fensterrahmen (Futerrahmen und Flügelrahmen) sind in einheitlicher Farbe auszuführen.
- (5) Bei nach § 8 Abs. 1 zulässigen Fachwerken ist eine Vollverglasung von Gefachen ohne konstruktive Fensterrahmen nicht zulässig. Dabei sind Fenster (Rahmen und Füllungen) im Regelfall weiß zu gestalten. Grelle oder fluoreszierende Farben sind nicht zulässig. Ebenso sind metallisch glänzende Türen oder Fensterrahmen bzw. Fensterläden nicht zulässig.
- (6) Spiegelndes, farbiges oder gebogenes Glas ist nicht zulässig. Wandöffnungen, die von öffentlichen Verkehrsräumen aus sichtbar sind, dürfen nicht mit Glasbausteinen geschlossen werden.
- (7) Der Einbau von Rollläden ist nur zulässig, wenn die Rollladenkästen nicht vor die Fassade hervorragen.
- (8) Einfahrts- und Garagentore dürfen nicht mehr als 30 % der straßenseitigen Fassade einnehmen und müssen sich gestalterisch an die Türen und Fenster des Hauses anpassen.
- (9) Zwischen Fensteröffnungen sowie zwischen Tür- und Fensteröffnungen muss ein horizontaler Abstand von mindestens 0,24 m eingehalten werden. Bei nach § 8 Abs.1 zulässigen Fachwerkhäusern darf dieser Abstand eine Ständerbreite nicht unterschreiten. Fensterbänder sind nicht zulässig.

## **§ 11 Schaufenster**

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen hochrechteckig sein. Das Hochrechteck darf nach oben mit einem flachen Segmentbogen abgeschlossen werden.
- (2) Wird ein Sockel errichtet oder ist ein Sockel vorhanden, darf die Unterkante des Schaufensters die Oberkante des Sockels nicht unterschreiten.
- (3) Schaufenster und Ladeneingänge dürfen nicht die gesamte Breite der Fassade einnehmen. Sie müssen durch Stützen, Pfeiler oder Mauerflächen untergliedert werden. Die Anordnung von Stützen, Pfeilern oder Mauerwerksflächen muss auf die Achsen der Fassade abgestimmt werden.
- (4) Die Mindestbreite der Stützen oder Pfeiler beträgt 0,3 m. An den Gebäudeecken beträgt die

Mindestbreite der Mauerflächen, Stützen oder Pfeiler 0,5 m.

- (5) Die Außenhaut von Stützen, Pfeilern oder Mauerflächen muss auf das Material und die Farbe der Außenhaut der darüber liegenden Gebäudeteile abgestimmt werden.
- (6) Die Verwendung metallisch glänzender Schaufensterrahmen ist nicht zulässig.
- (7) Schaufenster dürfen nicht zu mehr als 50 % sichtbar foliert zugeklebt oder gestrichen werden.

## **§ 12 Kragplatten, Vordächer und Markisen**

- (1) Kragplatten und / oder (nicht bewegliche) Vordächer sind gestalterisch an die Fassade anzupassen.
- (2) Markisen (bewegliche Vordächer) sind nur als Rollmarkisen zulässig.
- (3) Pro Gebäude ist die Art der Vordächer oder Markisen gleich auszuführen.
- (4) Vordächer oder Markisen dürfen nur über Schaufenstern und Ladeneingängen angebracht werden und deren Breite nicht überschreiten. Ihre obere Kante einschließlich evtl. notwendiger Haltevorrichtungen darf die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im 1. Obergeschoss nicht überschreiten. Die max. zulässige Auskragung der Vordächer beträgt horizontal 1,0 m, diejenige der Markisen horizontal 1,5 m.
- (5) Über mehrere Gebäude durchgehende Vordächer oder Markisen sind nicht zulässig. Vordächer und Markisen dürfen Gliederungselemente wie Gesimse, Eckquader oder Lisenen nicht verdecken.
- (6) Die Haltekonstruktionen der Vordächer oder Markisen müssen farblich auf die Fassade abgestimmt werden:
  - a) grelle oder fluoreszierende Farben sowie spiegelnde oder glänzende Materialien sind nicht zulässig;
  - b) das Glas von Glasvordächern darf nicht getönt oder strukturiert sein;
  - c) Rollmarkisen dürfen nicht mit einer glänzenden Bespannung ausgeführt werden.

## **§ 13 Außenanlagen und Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen hin sind nur zulässig in Form von
  - Mauern in Material und Farbe des Hauptgebäudes,
  - senkrecht gegliederten schmiedeeisernen Gittern oder Stahlgittern in dunkler Farbgebung (ohne Sichtschutz) in Verbindung mit gemauerten oder verputzten Pfeilern im Material des

Hauptgebäudes,

- Holzzäunen mit senkrechter Lattung in dunkler Farbgebung,
- Mauern in Material und Farbe des Hauptgebäude
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe.

Mauerwerkssockel im Material des Hauptgebäudes dürfen mit Pfeilern in gleichem Material sowie mit senkrecht gegliederten Metallgittern oder mit Holzzäunen mit senkrechter Lattung und/oder mit Hecken kombiniert werden. Zäune mit Kunststoffeinflechtungen sind nicht zulässig.

- (2) Bei Vorgärten darf die Einfriedung zum öffentlichen Verkehrsraum hin eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Bei allen anderen Einfriedungen von seitlich des Hauptgebäudes oder dahinter gelegenen Hausgärten darf die Einfriedung eine Höhe von 2,0 m, gemessen von der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Fläche, nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen diese Höhen überschritten werden, wenn die Einfriedung anstelle eines Gebäudes eine ansonsten fehlende Straßenraumbildung bewirkt.
- (3) In Vorgärten und in an öffentliche Verkehrsräume angrenzenden Teilen von Hausgärten dürfen Gehölze nur als landschaftstypische Laubgehölze gepflanzt werden.

### **§ 14 Anlagen der Außenwerbung**

- (1) (1) Werbeanlagen sind im Geltungsbereich dieser Satzung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt auch für Informationseinrichtungen wie Säulen oder Schaukästen oder Vitrinen.
- (2) Als Werbeanlagen sind nicht zulässig:
  - a) Spannbänder, Werbefahnen oder senkrecht lesbare Werbeanlagen
  - b) Großtafelwerbung / Großplakatwerbung
  - c) Lichtwerbeanlagen; flache Werbeanlagen oder Ausleger dürfen jedoch mit weißem bis hellgelbem Licht angestrahlt oder hinterleuchtet werden.
- (3) Ausnahmen von den Regelungen der Abs. 1 und 2 a und b können für befristete Veranstaltungen zugelassen werden und an vorübergehend aufgestellten Bauzäunen oder bei erheblichem öffentlichen Interesse.
- (4) Werbeanlagen sind unzulässig:
  - a) oberhalb der Fensterbanklinie des 1. Obergeschosses
  - b) an Brandwänden, auf Dächern sowie an Dachrinnen oder Schornsteinen
  - c) an Türen, Toren, Fensterläden oder Freitreppen
  - d) in Vor- und Hausgärten sowie an Bäumen, Lampen oder Masten

e) an Einfriedungen.

Diese Regelung gilt nicht für Hinweisschilder für Berufe und Gewerbe auf Türen, Toren oder Einfriedungen bis zu einer Größe 0,2 m<sup>2</sup>.

(5) Als Flachwerbeanlagen sind nur Einzelbuchstaben, Neon-Schriftzüge oder Firmenzeichen ohne hinterlegtes Transparent zulässig.

a) Flachwerbeanlagen dürfen nicht höher als 0,5 m und nicht länger als 6,0 m und nicht mehr als 0,2 m vor der Fassade angebracht sein.

b) Der seitliche Abstand einer Flachwerbeanlage von den Hausenden muss mindestens je 0,5 m betragen.

c) Die Anordnung der Flachwerbeanlagen muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt werden.

Als Ausnahme von den vorangegangenen Bestimmungen können geringfügige Abweichungen bis max. 10 % von den festgesetzten Maßen zugelassen werden.

(6) Auslegerwerbungen sind rechtwinklig zur Gebäudefront anzubringen und dürfen max. 1,0 m vor die Fassade ragen.

a) Das Schild darf nicht höher als 0,9 m und nicht breiter als 0,7 m sein. Die Stärke des Schildes (einschließlich Rahmen und Ornamente) darf 0,2 m nicht überschreiten.

b) Auslegerwerbungen in Form von Würfeln, Prismen, Pyramiden oder anderen geometrischen Körpern sind nicht zulässig.

(7) Eine Beschriftung von Markisen ist nur zulässig, wenn am Gebäude keine weitere Flachwerbung vorhanden ist.

(8) Werbeanlagen müssen harmonisch auf die Farbgestaltung des Gebäudes, an dem sie sich befinden, sowie auf die der näheren Umgebung abgestimmt werden. Grelle oder fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

## **§ 15 Warenautomaten**

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist pro Laden nur ein Warenautomat zulässig.

(2) Ein Warenautomat darf eine Höhe von 1,0 m, eine Breite von 0,8 m und eine Vorkragung von 0,3 m nicht überschreiten.

(3) An Eckwänden ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der Hausecke einzuhalten.

(4) An Türen, Toren und Fenster- oder Türgewänden sind Warenautomaten nicht zulässig.

## **§ 15a Genehmigungspflicht**

Gemäß §§ 14 und 15 dieser Satzung zulässige Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten bedürfen der Genehmigung.

### **Zusätzliche Anforderungen für die Zone 1**

#### **§ 16 Dachformen**

- (1) Die Dächer der an öffentliche Straßen angrenzenden Gebäude sind traufständig zur Straße hin auszurichten.
- (2) Ausnahmen von den in § 4 Abs. 1 festgesetzten Dachformen und der in § 16 Abs. 1 festgesetzten Traufständigkeit sind nur zulässig, wenn die abweichende Dachform einem ursprünglichen Abschluss des Gebäudes bzw. der ursprünglichen Dachrichtung des betreffenden Gebäudes bzw. der Dachrichtung eines früheren Gebäudes auf dem gegenständlichen Grundstück entspricht.
- (3) Für separate Nebenanlagen auf straßenabgewandten Grundstücksteilen sind ausnahmsweise auch andere Dachformen und Firstrichtungen als die festgesetzten zulässig, wenn hierdurch das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

#### **§ 17 Dachaufbauten**

- (1) Zwerchgiebel oder Türme sind unzulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Ansichtsfläche rechteckig ausgeführt wird und das Dach der Gaube als Flach-, Sattel- oder Walmdach ausgeführt wird. Ein zulässiger Dachaufbau muss zu allen Kanten der Dachfläche (Traufe, First, Ortgang) einen Abstand von mindestens 0,6 m einhalten.
- (2) Ausnahmsweise können bei Eckgebäuden Zwerchgiebel im Eckbereich zugelassen werden.

#### **§ 18 Fassaden**

- (1) Staffelgeschosse sind in der Zone 1 nicht zulässig.
- (2) Gebäudeecken sind (etwa) rechteckig auszuführen und dürfen im Grundriss nicht abgeschrägt werden. Abweichend davon ist die Ausgestaltung einer an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden Gebäudeecke mit einem Winkel von 40° bis 50° ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- (3) Balkone auf straßenzugewandten Gebäudeseiten sind in der Zone 1 nicht zulässig. Erker oder

Risalite auf straßenzugewandten Seiten dürfen eine Ausladung von 1,0 m nicht überschreiten. Lisenen sind bis 0,1 m Tiefe zulässig. Historisch belegte Bauteile i.S. dieser Regelung dürfen erneuert bzw. neu hergestellt werden, auch wenn sie diese Anforderungen nicht einhalten.

### **§ 19 Türen und Fenster**

Wandöffnungen müssen, wenn sie eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> überschreiten, durch Flügel, Kämpfer oder Sprossen gegliedert werden. Ausgenommen hiervon sind Schaufenster (s. § 11).

Fenstersprossen sind konstruktiv auszubilden oder müssen in ihrem Erscheinungsbild der Gestalt konstruktiver Sprossen entsprechen.

### **§ 20 Außenanlagen**

- (1) In der Zone 1 dürfen Abfallbehälter dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein.
- (2) Grundstücksteile zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Gebäude sind gärtnerisch anzulegen. Auf Grundstücksteilen zwischen Gebäude und öffentlichem Verkehrsraum sind Kfz-Stellplätze nicht zulässig. Vorhandene oder gem. anderen Rechtsvorschriften zulässige Stellplätze sind im Material der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu befestigen oder mit einem Grünanteil von mindestens 30 % (z.B. Rasengittersteine oder grasverfugtes Pflaster) auszuführen. Eine Kombination aus Vorgarten und befestigter Fläche nach obiger Maßgabe ist zulässig. Die Aufstellung von Wärmepumpen in diesen Bereichen ist zulässig. Dies gilt sinngemäß auch für Grundstücksteile, die zwischen Gebäude und öffentlichem Verkehrsraum einen Hausgarten bilden.

### **§ 21 Dachformen**

Auf Antrag sind Ausnahmen von den in § 4 Abs. 1 festgesetzten Dachformen sind zulässig, wenn die abweichende Dachform dem ursprünglichen Abschluss des Gebäudes entspricht.

Für separate Nebenanlagen auf straßenabgewandten Grundstücksteilen sind ausnahmsweise auch andere Dachformen als die festgesetzten zulässig, wenn hierdurch das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

### **§ 22 Dachaufbauten**

Türme sind als Dachaufbauten unzulässig. Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Ansichtsfläche rechteckig ausgeführt wird und das Dach der Gaube als Flach-, Sattel- oder Walmdach ausgeführt wird. Ein zulässiger Dachaufbau muss zu den Kanten der Dachfläche (First, Ortgang) einen Abstand von mindestens 0,6 m einhalten.

### **§ 23 Fassaden**

- (1) Gebäudeecken sind (etwa) rechteckig auszuführen und dürfen im Grundriss nicht abgeschrägt ausgeführt werden. Abweichend davon ist die Ausgestaltung einer an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden Gebäudeecke mit einem Winkel von 40° bis 50° ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- (2) Auf straßenzugewandten Gebäudeseiten sind in den Zonen 1 und 2 Balkone nicht zulässig. Erker oder Risalite auf straßenzugewandten Seiten dürfen eine Ausladung von 1,0 m nicht überschreiten. Lisenen sind bis 0,1 m Tiefe zulässig. Historisch belegte Bauteile dürfen erneuert werden. Auf straßenzugewandten Gebäudeseiten sind Erker oder Risalite auf straßenzugewandten Seiten nicht zulässig. Erker oder Risalite auf straßenzugewandten Seiten dürfen eine Ausladung von 1,0 m nicht überschreiten. Lisenen sind bis 0,1 m Tiefe zulässig.

### **§ 23 Außenanlagen**

Abfallbehälter dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein.

### **Zusätzliche Anforderungen für die Zone 2**

### **§ 24 Einfriedungen**

Entlang der Straße Am Plöneshof sind straßenseitige Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

### **Sonstige Regelungen für alle Zonen**

### **§ 25 Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen sind in den §§ 4 bis 24 nach Art und Umfang festgelegt und können im Einzelfall gewährt werden. Weitere Ausnahmen sind nicht möglich.

Auf schriftlichen, zu begründenden Antrag kann von den Regelungen der Satzung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Einhaltung dieser Regelungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den in der Begründung dieser Satzung dargestellten Zielen, vereinbar ist.

### **§ 26 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 Anforderungen der §§ 3 bis 25 dieser Satzung entspricht. Es kann eine Rückbauverpflichtung ausgesprochen werden. Ordnungswidrigkeiten können mit Bußgeldern bis zu 25.000 € geahndet werden.

### **§ 27 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Meerbusch, den .....

Christian Bommers