

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

**BEGRÜNDUNG**

**Zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der historische Ortskern im Stadtteil Osterath weist zahlreiche Bauwerke aus der Frühzeit des Ortes auf, die zusammen ein beispielhaftes Ensemble für eine Kleinstadt am linken Niederrhein bilden. Im Ortskern eingebettet liegen zahlreiche Baudenkmale. Bauliche und stadtgestalterische Aufwertungsmaßnahmen in den letzten Jahrzehnten haben dazu geführt, dass insbesondere die Hochstraße und der Kirchplatz aus heutiger Perspektive ein Ensemble bilden, welches über die Stadtgrenzen hinaus beispielhaft ist und an dessen Erhalt und positiver Weiterentwicklung ein hohes Interesse besteht. Dieses Ensemble wird ergänzt durch Strukturen an der (in Abschnitten) fußgängerfreundlich gestalteten Meerbuscher Straße sowie ein überwiegend in den 1950er Jahren entstandenes Wohngebiet in den Bereichen zwischen der Hochstraße und dem Bahnhof, das gleichfalls eine hohe Gestaltungsqualität aufweist und im Hinblick auf die nahezu durchgängige Verwendung einer bauzeittypischen Architektursprache in besonderer Weise schutzbedürftig ist.

**Zu § 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit des Ortsbildes im Ortskern des Stadtteils Osterath werden besondere Gestaltungsregeln für die Bauten in diesem Bereich erlassen, die über das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot und das städtebaurechtliche Einfügungsgebot hinausgehen, dabei aber allgemeiner gehalten sind als der in großen Teilen des Satzungsgebiets ebenfalls beachtliche Schutz für die Umgebung von Baudenkmalern gemäß § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW).

**Zu § 3 Allgemeine Gestaltungsanforderungen**

Der Begriff des "Einfügens" bedeutet nicht, dass vorhandene Strukturen kopiert werden sollen, sondern dass Hinzufügungen so gestaltet werden, dass das im Bestand vorhandene Stadtbild nicht nachteilig verändert wird.

**Zu § 4 Dachformen**

Im Zusammenhang zueinander gestaltete Dachformen werden als wesentlich für die Erfahrbarkeit eines Zusammenhangs zwischen unterschiedlicher Architekturen angesehen. Die Herausbildung einer zusammenhängenden Dachlandschaft ist daher wesentlich für die Wahrnehmbarkeit des Ortskerns als

ein durch die wechselseitige Bezugnahme von Bauten aufeinander geprägtes Ensemble.

#### **Zu § 5 Material der Dachhaut**

Wie den Dachformen kommt auch den Materialien der Dacheindeckung eine große Bedeutung für die Entstehung und Pflege von städtebaulichen Ensembles zu.

#### **Zu § 6 Dacheinbauten**

Die Vorgaben in § 6 dienen dazu, die Erhaltung einer harmonischen Dachlandschaft im Satzungsgebiet zu unterstützen.

#### **Zu § 7 Fassaden**

Wie die Dachlandschaft sollen auch die Fassaden von Elementen freigehalten werden, welche die Herausbildung eines ruhigen und harmonischen Ortsbildes erschweren.

#### **Zu § 8 Material der Außenhaut**

Die Vorgaben zu zulässigen Materialien für Fassaden, welche stets das Erscheinungsbild von Häusern entscheidend prägen, erlauben ein hohes Maß an Vielfalt für entsprechende Gestaltungselemente, stehen aber solchen Fassadenmaterialien entgegen, von deren Verwendung ausgehend nachteilige Auswirkungen auf das Straßenbild zu erwarten sind.

#### **Zu § 9 Farben**

Die Farbvorgaben basieren darauf, dass konkrete Farbtöne kaum sachgerecht vorgeschrieben werden können, aber von "zu dunklen" ebenso wie von in grellen oder fluoreszierenden Farben gestrichenen Gebäuden nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind. Des Weiteren trägt die Vorgabe der Erwägung Rechnung, dass die Farbigkeit von der Architektur zugehörigen Elementen – wie Mauerwerkssockeln – zurückhaltend gestaltet werden soll.

#### **Zu § 10 Tore, Türen und Fenster**

Die Regelungen dienen dazu, nachteilige Veränderungen des Fassadenbildes durch Türen, Tore oder Fenster zu begrenzen, sofern diese mittels ihrer Materialität oder ihrer Farbigkeit Unruhe erzeugen.

#### **Zu § 11 Schaufenster**

Durch die Regelungen wird einer stets problematischen scharfen gestalterischen Trennung zwischen einer Ladenfront und der Gebäudefassade im Übrigen entgegengetreten.

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

Auch diese Regelungen dienen dazu, den gestalterischen Zusammenhang zwischen der Ladenfront und der Fassade im Übrigen zu stärken.

### **Zu § 13 Außenanlagen und Einfriedungen**

Die Regelungen begünstigen die eine Ausbildung von raumbegrenzenden Elementen, die keine Gebäude sind, welche der Architektur der jeweiligen Hauptgebäude untergeordnet bleiben. Die Ausbildung eines gestalterischen Zusammenhangs zwischen Einfriedungen auf verschiedenen Grundstücken wird begünstigt. Aus diesem Grund sollen raumbildende Pflanzelemente, wie sie nach § 13 Abs. 3 dieser Satzung zulässig sind, grundsätzlich mit Laubgehölzen gestaltet werden.

### **Zu § 14 Anlagen der Außenwerbung**

Da von Anlagen der Außenwerbung insbesondere dann, wenn diese ungeordnet auftreten, erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgehen können, werden Vorschriften erlassen, durch die deren Vielgestalt und der damit verbundenen gestalterischen Dominanz entgegengetreten wird, ohne dass berechnete Interessen von Gewerbetreibenden dadurch unzumutbar eingeschränkt werden.

### **Zu § 15 Warenautomaten**

Die Festsetzung von Höchstmaßen für Warenautomaten erleichtert die Handhabung der Satzung.

### **Zu § 15a Genehmigungspflicht**

Von Anlagen der Außenwerbung und von Warenautomaten können erhebliche störende Wirkungen auf das Stadtbild ausgehen. Dies gilt insbesondere für die unkoordinierte Häufung verschiedener solcher Anlagen an einem einzigen Gebäude. Die Vorgaben in den §§ 14, 15 und 15a dienen dazu, die gestalterisch problematische Vielgestaltigkeit von Werbeanlagen zu beschränken. Die grundsätzliche Zulässigkeit von Werbeanlagen im Stadtzentrum wird dadurch nicht in Frage gestellt.

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

### **Zu § 16 Dachformen**

Die Ordnung der Dachformen ist wesentlich für die angestrebte Entwicklung eines Stadtbildes, in dem die Vielgestaltigkeit unterschiedlicher Architekturen durch gemeinsame gestalterische Elemente zusammengehalten wird. Ein entsprechendes Erfordernis besteht für die Anlagen in der Zone 2 des Satzungsgebiets nicht.

### **Zu § 17 Dachaufbauten**

Dachgauben sind wesentlich, um die unter geneigten Dachflächen gelegenen obersten Geschosse von Gebäuden für Wohnzwecke qualitativ nutzbar zu machen. Um die Dachlandschaft im Zentrum von Osterath zu erhalten und die Grundform der betreffenden Architekturen ablesbar zu lassen, sind Dachaufbauten so anzuordnen, dass die Lage der Dachflächen sowie auch der Trauf-, First- und Ortsganglinien nicht verunklart werden.

### **Zu § 18 Fassaden**

Durch die Regelungen soll sichergestellt werden, dass die durch die begrenzenden Architekturen präzise definierten Straßenräume nicht durch hereinragende Balkone verunklart werden und die Kubaturen von bestehenden Gebäuden gut ablesbar bleiben.

### **Zu § 19 Außenanlagen und Einfriedungen**

Die Vorgaben ergänzen die in den §§ 14 und 15 verankerten Regelungen. Sie dienen insbesondere dazu, das Erscheinungsbild der in der Zone 1 stadtbildprägenden Vorgärten als gärtnerisch gestalteten Flächen zu bewahren.

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

#### **Zu § 20 Dachformen**

Durch die Ausnahmeregelungen kann die Zulässigkeit von anderen Dachformen als dem Satteldach herbeigeführt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass ein historischer Zustand der Dachform wiederhergestellt wird. Des Weiteren kann ein Abschluss von Nebenanlagen mit nicht den Festsetzungen entsprechenden Dachformen abgeschlossen werden, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

#### **Zu § 21 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, Ortsgang) einen Abstand von mindestens 0,6 m einhalten.

#### **Zu § 22 Fassaden**

Die Formvorgaben für zulässige Dachgauben dienen dazu, solche Dachgauben zu begrenzen, die aufgrund ihrer Dimensionierung oder ihrer Form als nicht passend für den Ortskern von Osterath

angesehen werden (beispielsweise Fledermausgauben). Es wird klargestellt, dass das Verbot nicht für Türme gilt, die auf einen Teil der Außenfassade eines Gebäudes aufgestellt sind.

### **Zu § 23 Außenanlagen**

Dem Wortlaut der Regelung gemäß gilt das Verbot nicht für Einhausungen von Abfallbehältern.

### **Zu § 24 Einfriedungen**

Die offene Gestaltung der Vorgartenzone entlang der Straße Am Plöneshof entspricht der zum Zeitpunkt der Errichtung der Bauten in diesem Bereich verfolgten städtebaulichen Konzeption. Eine Einzäunung der hier in der Regel weniger als einen Meter breiten Vorgärten ist nicht zweckdienlich und mit der Gestaltung des Gebiets auch nicht verträglich.

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

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

#### **Zu § 26 Ordnungswidrigkeiten**

#### **Zu § 27 Inkrafttreten**

Die Regelungen gemäß den §§ 25, 26 und 27 legen fest, auf welche Art die Satzung zu vollziehen und erforderlichenfalls durchzusetzen ist. Sie dienen der Klarheit der Satzungsanwendung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde.