

Gestaltungssatzung

für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 160 – Auf dem Zanger -

Stadtteil St. Hubert

vom 28.05.2018

Auf Grund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994, hat der Rat der Stadt Kempen in seiner Sitzung am 16.05.2018 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen (Gestaltungssatzung):

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 160 – Auf dem Zanger - im Stadtteil St. Hubert. Der Geltungsbereich ist im beigefügten **Gestaltungsplan** (s. § 2) kenntlich gemacht.

§ 2 Gestaltungsvorschriften in zeichnerischer Form – Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan enthält die Vorschriften über die zulässigen Firstrichtungen, Dachformen und –neigungen. Ihm ist auch die Gliederung des Geltungsbereichs in fünf Teilbereiche, die mit A, B, C, D und E bezeichnet sind, zu entnehmen. (s. Anlage)

§ 3 Gestaltungsvorschriften

1. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Bauflucht, d.h. ohne Gebäudeversprung und mit gleicher Sockel- und Drempehöhe auszuführen.

Sie sind gestalterisch in Dachform und Dachneigung sowie in Material und Farbe der Fassaden- und Dachflächen einander anzugleichen.

2. Dächer

2.1 Dachformen und Dachneigungen

In den *Bereichen A bis D* sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 ° – 46 ° zulässig.

2.2 Dacheindeckungen

In den *Bereichen A und B* sind nur anthrazitfarbene, dunkelbraune und dunkelgraue, in den *Baugebieten D und E* darüber hinaus auch rote und rotbraune Dachpfannen in einheitlichem Farbton zulässig.

Glänzendes Bedachungsmaterial ist nicht zulässig.

2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur in der unteren Dachebene zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) darf je Dachfläche nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite betragen.

Die Breite eines Zwerchgiebels und jeder einzelnen Dachgaube darf max. 40 % der Gebäudebreite betragen.

Bei Doppelhäusern sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) in gleicher Form zulässig.

Firste von untergeordneten Gebäudeteilen wie insbes. Gauben oder Zwerchgiebeln müssen mindestens 1,0 m unter der Hauptfirsthöhe zurückbleiben.

Dacheinschnitte sind nicht zur Straßenseite hin zulässig. Die zulässige Länge beträgt max. ½ der Fassadenbreite. Bei der Ausbildung von Dacheinschnitten dürfen Bauteile nicht über die Dachfläche hervortreten. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge von unwesentlichen Bauteilen (z.B. Gesimse und Dachrinnen).

3. Außenwände

Im den *Bereichen B und C* ist nur Verblendmauerwerk in roten, rotblauen und rotbraunen Farbtönen zulässig, in untergeordnetem Umfang auch andersfarbige geschlammte Mauerwerksflächen (Farbe weiß und Pastelltöne) und Holzverkleidungen (naturfarben, weiß und Pastelltöne).

Im Bereich C sind die Außenwände des Staffelgeschosses in Material und Farbe vom Hauptbaukörper abzusetzen.

In den *Bereichen A und D* sind neben Außenwänden in Verblendmauerwerk in roten, rotblauen und rotbraunen Farbtönen auch verputzte oder geschlammte Mauerwerksflächen in weiß und Pastelltönen zulässig, in untergeordnetem Umfang auch Holzverkleidungen.

4. Garagen

Garagen sind mit ihren sichtbaren Außenflächen in Farbe und Material auf das Hauptgebäude abzustimmen. Dies gilt nicht für Sammelgaragen/Garagenhöfe, die räumlich getrennt vom Hauptbaukörper auf dem Grundstück errichtet werden.

5. Sockel und Drempe

Sockel sind nur bis zu einer Höhe von **max. 0,75 m** zulässig.

Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der zugeordneten Straßenverkehrsfläche (mittlere Höhe) und Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von **max. 1,00 m** zulässig.

Bei mit Vor- und Rücksprüngen gestalteten Fassaden können auf Teilabschnitten auch höhere Drempel zugelassen werden, sofern diese Abschnitte max. 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen.

Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Geschossdecke und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6. Vorgärten

Vorgärten sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

Abgrabungen und Abböschungen sind nicht zulässig.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Hausfront und Straßenverkehrsfläche.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen von Vorgärten

Vorgärten dürfen nur mit Hecken bis zu 1,0 m Höhe sowie mit Rasenkantensteinen abgegrenzt werden. Hecken müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Pflanzabstand von mind. 0,5 m einhalten. (Bezugshöhe ist die im Bebauungsplan festgesetzte bzw. vorhandene OK der angrenzenden Verkehrsfläche.)

7.2 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken

Als Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Hecken bis zu 1,80 m Höhe über OK Gelände an der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig. Terrassentrennwände sind auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m über OK Terrasse und einer Länge von 4,0 m – gemessen ab der rückwärtigen Gebäudefront - zulässig.

7.3 Private Gärten an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

Als Begrenzung privater Gärten gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind zulässig

a) Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu 1,20 m Höhe,

b) Hecken bis zu 2,00 m Höhe, Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze mind. 0,50 m.

Ergänzend zu den Hecken sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu 1,80 m Höhe zulässig

- entlang der Straßen und Wege auf den Heckeninnenseiten,
- entlang öffentlicher Grünflächen auf der Grundstücksgrenze.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedung auch bis zu 2,00 m hohe und bis zu 9,00 m lange Sichtschutzwände - gemessen von der vorderen Hausflucht bis 4,0 m Hinterkante Gebäude – zulässig. Die Wand ist in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der seitliche Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen. Dieser 1 m breite Streifen ist dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

(Bezugshöhe ist jeweils die im Bebauungsplan festgesetzte bzw. vorhandene OK der angrenzenden öffentlichen Fläche.)

8. Pielenhof (Teilbereich E)

Bauliche Erweiterungen ebenso wie Ersatz-, Neu- und Umbauten sind hinsichtlich Kubatur, Dachlandschaft sowie der verwendeten Materialien und Farben dem baulichen Bestand anzupassen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 der BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine Vorschrift dieser Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweis:

Gemäß § 7 Absatz 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Kempen, den 28.05.2018

gez. Ferber
Erster Beigeordneter