

Bekanntmachung der Stadt Kempen

Gestaltungssatzung

für den Bereich Bergstraße / Feldweg

Stadtteil Tönisberg

vom 18.05.2020

Auf Grund des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018, 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 12.03.2019 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen (Gestaltungssatzung):

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Wohngebiete im Bereich des Bebauungsplans Nr. 155 – Bergstraße / Feldweg – im Stadtteil Tönisberg. Der Geltungsbereich ist im beigefügten **Übersichtsplan** kenntlich gemacht.

§ 2 Textliche Gestaltungsvorschriften

1. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit gleicher Sockel- und Drempelhöhe 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, Firstrichtung

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind bei den Wohngebäuden nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35° – 46° zulässig.

2.2 Dacheindeckungen

Es sind nur dunkelbraune und dunkelgraue bis schwarze, darüber hinaus auch rote und rotbraune Dachpfannen in einheitlichem Farbton zulässig.

2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur in der unteren Dachebene zulässig.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebeln) darf je Dachfläche nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite betragen.

Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

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

Die Gesamtbreite von Zwerchgiebeln darf max. 40 % der Gebäudebreite betragen.

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

Firste von untergeordneten Gebäudeteilen wie insbes. Gauben oder Zwerchgiebel müssen mindestens 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe zurückbleiben.

Dacheinschnitte sind nicht zur Straßenseite hin zulässig. Die zulässige Länge beträgt max. 50 % 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

Außenwände sind als Verblendmauerwerk in roten, rotblauen und rotbraunen Farbtönen zulässig. Weiterhin sind verputzte oder geschlämmte Mauerwerksflächen in weiß und Pastelltönen zulässig.

In untergeordnetem Umfang sind auch Holzverkleidungen zulässig.

4. Garagen

Garagen sind mit ihren sichtbaren Außenflächen in gleicher Farbe und gleichem Material wie das Hauptgebäude des jeweiligen Baugrundstückes auszuführen.

5. Sockel und Drepel

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

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

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

Bei mit Vor- und Rücksprüngen gestalteten Fassaden sind auf Teilabschnitten auch höhere Drepel zulässig, sofern diese Abschnitte max. 40% der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen.

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

6. Vorgärten

Die 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 Abgesehen von den nachfolgend genannten Ausnahmen sind geschlossene (blickdichte) Einfriedungen nicht zulässig.

7.2 Einfriedungen von Vorgärten

Vorgärten dürfen nur mit Hecken bis zu **1,00 m Höhe** abgegrenzt werden. Hecken müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Pflanzabstand von mind. 0,50 m einhalten. (Bezugshöhe ist die angrenzende Verkehrsfläche.)

7.3 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken

Als Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Hecken bis zu 1,80 m Höhe über Oberkante Gelände an der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

Terrassentrennwände sind bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Terrasse und einer Länge von 4,0 m – gemessen ab der rückwärtigen Gebäudefront zulässig.

7.4 Private Gärten an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

Als Begrenzung privater Gärten gegenüber **öffentlichen Verkehrsflächen** sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig.

Darüber hinaus sind beschnittene Hecken bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Hecken müssen mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Straßenverkehrsfläche gepflanzt werden.

Ergänzend zu den Hecken sind entlang der Straßen und Wege auf den Heckeninnenseiten Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Der seitliche Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00m betragen.

Entlang **öffentlicher Grünflächen** sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu 1,80 m Höhe auf der Grundstücksgrenze zulässig. Darüber hinaus sind beschnittene Hecken bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Hecken müssen einen Pflanzabstand von mindestens 0,50 m zur Grünfläche einhalten.

Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedung privater Gärten gegenüber **öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen** auch bis zu 9,00 m lange und 2,00 m hohe Sichtschutzwände – zwischen der vorderen Hausflucht bis 4,00 m Hinterkante Gebäude – zulässig.

Die Wand ist in gleicher Farbe und gleichem Material wie das Hauptgebäude des jeweiligen Baugrundstückes auszuführen.

Der seitliche Abstand zu Straßen, Wegen und Grünflächen muss mindestens 1,0 m betragen. Dieser 1,0 m breite Streifen ist dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

(Bezugshöhe ist jeweils die angrenzende öffentliche Fläche.)

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 86 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.

Anlage: Übersichtsplan mit Geltungsbereich

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- oder 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- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Kempen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Kempen, den 18.05.2020

Der Bürgermeister

gez. Rübo

