

Bekanntmachung der Stadt Kempen

Gestaltungssatzung

für den Bereich - St. Huberter Straße/Verbindungsstraße -

Stadtteil Kempen

vom 04.07.2016

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 28.06.2016 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen (Gestaltungssatzung).

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Mischgebiet im Bereich zwischen St. Huberter Straße, Verbindungsstraße und Bahntrasse im Stadtteil Kempen. Der Geltungsbereich der Satzung ist im beigefügten **Übersichtsplan** kenntlich gemacht. Er gliedert sich in die Teilbereiche A und B (s. Anlage).

§ 2 Textliche Gestaltungsvorschriften

1. Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser *und* Hausgruppen sind mit einheitlicher Bauflucht, d. h. ohne Gebäudeversprung, und 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 Bereich A sind nur flach geneigte Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 14 – 20 ° zulässig.

Im Bereich B sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 42 – 46 ° zulässig.

Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung der Gebäude ist dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

2.2 Dacheindeckungen

Im Baugebiet A sind nur dunkelbraune und dunkelgraue bis schwarze, im Baugebiet B darüber hinaus auch rote und rotbraune Dachpfannen in einheitlichem Farbton zulässig. Glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

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

Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.

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

Firste von untergeordneten Gebäudeteilen wie insbes. Gauben oder Zwerchgiebel 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 Bereich A sind die Außenwände nur als Verblendmauerwerk in roten, rotblauen und rotbraunen Farbtönen zulässig. Für das im Bebauungsplan Nr. 141 festgesetzte, zurückgesetzte IV. Vollgeschoss (im Bereich A) sind nur verputzte oder geschlammte Mauerwerksflächen in weiß und hellen Pastelltönen zulässig.

4. Garagen / Carports / Mauern

Garagen sind mit ihren vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Außenflächen in Farbe und Material auf das Hauptgebäude des jeweiligen Baugrundstückes abzustimmen.

Die Carports westlich der Baufelder 1 und 2 sind als offene Holzkonstruktionen zu errichten. Die Begrenzungsmauer zwischen den überdachten Stellplätzen (Carports) und den Freiflächen der einzelnen Wohnhäuser ist in Farbe und Material auf die angrenzenden Wohngebäude abzustimmen.

5. Sockel und Drepel

Socket 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.

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 Drempeelhöhe 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 Einfriedungen von Vorgärten

Vorgärten dürfen nur mit Hecken und offenen Zäunen bis zu **0,80 m Höhe** abgegrenzt werden. Hecken müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Pflanzabstand von mind. 0,50 m einhalten. (Bezugshöhe ist die angrenzende 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 Oberkante Gelände an der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

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

7.3 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.

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 – gemessen von der vorderen Hausflucht bis 4,00 m Hinterkante Gebäude - zulässig.

Die Wand ist in Farbe und Material auf das Hauptgebäude des jeweiligen Baugrundstückes abzustimmen.

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.)

§ 3 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.

§ 4 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- 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 04.07.2016

Der Bürgermeister

gez. Rübo

Anlage: Übersichtsplan zur Gestaltungssatzung

