

# **Bekanntmachung der Stadt Kempen**

## **Gestaltungssatzung**

### **für den Bereich An der Kreuzkapelle/St. Töniser Straße**

#### **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 Wohngebiet im Bereich An der Kreuzkapelle / St. Töniser Straße im Stadtteil Kempen. Der Geltungsbereich ist im **Gestaltungsplan** (§ 2) kenntlich gemacht.

#### **§ 2 Gestaltungsvorschriften in zeichnerischer Form - Gestaltungsplan**

Der Gestaltungsplan enthält die Vorschriften über die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dachneigungsrichtungen. Er legt darüber hinaus den Geltungsbereich der Satzung fest und gliedert den Geltungsbereich der Satzung in Bereiche, *die mit A, B und C* bezeichnet sind. (s. Anlage)

#### **§ 3 Textliche Gestaltungsvorschriften**

##### **1. Doppelhäuser**

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

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

##### **2. Dächer**

###### **2.1 Dachformen, Dachneigungen und Dachneigungsrichtungen**

Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dachneigungsrichtungen sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

###### **2.2 Dacheindeckungen**

*Im Bereich A* sind die geneigten Dachflächen in vorbewittertem Zink oder dunklem Bedachungsmaterial auszuführen. Gründächer sind zulässig.

In den *Bereichen B und C* sind neben dunkelbraunen und dunkelgrauen bis schwarzen auch rote und rotbraune Dachpfannen in einheitlichem Farbton 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.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur Gauben und Zwerchgiebel in gleicher Form zulässig.

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

Dacheinschnitte sind nicht zur Straßenseite hin zulässig. Die zulässige Länge beträgt max. 1/2 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 Außenwände als Verblendmauerwerk in roten, rotblauen und rotbraunen Farbtönen zulässig.

In untergeordnetem Umfang sind auch geschlämmte Mauerwerksflächen und Holzverkleidungen zulässig.

Die Außenwände des Staffelgeschosses sind optisch in Material und Farbe vom Hauptbaukörper abzusetzen. Zulässig für das Staffelgeschoss sind verputzte Außenwände (Farbe Weiß und Pastelltöne) oder Holzverkleidungen (naturfarben, weiß und Pastelltöne).

*In den Bereichen B und C* sind neben Verblendmauerwerk in roten, rotblauen und rotbraunen Farbtönen auch 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 Farbe und Material auf das Hauptgebäude des jeweiligen Baugrundstückes abzustimmen.

## 5. Sockel und Drempe

*Im Bereich A* sind Sockel nur bis zu einer Höhe von **max. 0,50 m** zulässig.

*In den Bereichen B und C* sind Sockel 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.

*Drempe* sind in den *Bereichen B und C* nur bis zu einer Höhe von **max. 1,00 m** zulässig.

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

Als Drempehöhe 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 bis zu 1,0 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 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.

### 7.3 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. Sie müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Pflanzabstand von mindestens 0,50 m einhalten. Ergänzend zu den Hecken sind entlang der Straßen und Wege auf den Heckeninnenseiten Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

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 mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Grünfläche gepflanzt werden.

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.)

## § 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- 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,

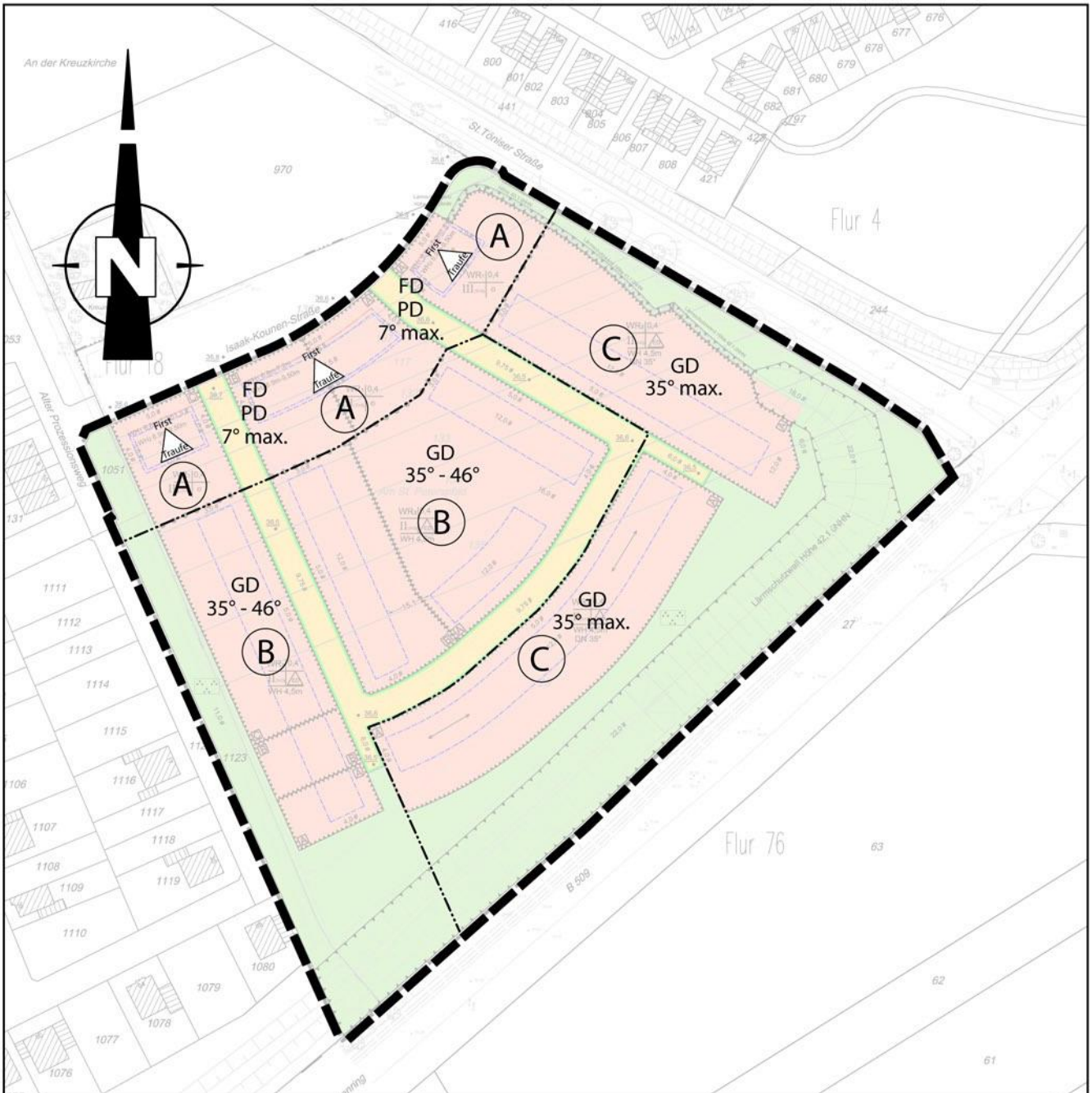
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Kempen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Kempen, den 04.07.2016

Der Bürgermeister

gez. Rübo

**Anlage: Gestaltungsplan mit Geltungsbereich**



Zeichenerläuterung :		
	Grenze des Geltungsbereiches	FD Flachdächer
	Abgrenzung der Teilbereiche	GD geneigte Dächer
	Bezeichnung der Teilbereiche	PD Pultdächer
		7° max. maximale Dachneigung
		35° - 46 Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
		Dachneigungsrichtung (gilt nur für Pultdächer)

**Gestaltungsplan gem. §2 der Gestaltungssatzung  
für den Bereich  
-An der Kreuzkapelle / St. Töniser Straße-**

1:2000

Stadt Kempen - Planungsamt