

# **Bekanntmachung der Stadt Kempen**

## **Gestaltungssatzung**

**für den Bereich - Nördlich Orbroicher Straße -**

**Stadtteil St. Hubert**

**vom 08.03.2022**

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 03.03.2022 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen (Gestaltungssatzung):

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Wohngebiet im Bereich – Nördlich Orbroicher Straße - 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. Er legt darüber hinaus den Geltungsbereich der Satzung fest und gliedert den Geltungsbereich der Satzung in Bereiche, die mit A und B bezeichnet sind. (s. Anlage)

### **§ 3 Textliche Gestaltungsvorschriften**

#### **1. Doppelhäuser und Hausgruppen**

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Erdgeschossfußboden-, Wand-, First- und Drempeelhöhe 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**

Die zulässigen Dachformen und -neigungen sowie die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung der Gebäude sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

##### **2.2 Dacheindeckungen**

Im Baugebiet sind nur dunkelbraune und dunkelgraue bis schwarze sowie rote und rotbraune Dachpfannen in einheitlichem Farbton zulässig.

Glänzendes Bedachungsmaterial ist nicht zulässig.

### 2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Im **Bereich A** gilt für Dachaufbauten und Dacheinschnitte folgendes:

Dachaufbauten sind nur in der unteren Dachebene zulässig.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebeln) darf je Dachfläche nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Fassadenbreite betragen.

Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.

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

Die Gesamtbreite von Zwerchgiebeln 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 Zwerchgiebeln, müssen mindestens 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe zurückbleiben.

Dacheinschnitte sind zur Straßenseite hin nicht zulässig. Die zulässige Länge beträgt max.  $\frac{1}{2}$  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).

Im **Bereich B** sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

### 3. Außenwände

Die Außenwände sind nur als Verblendmauerwerk in roten, rotblauen und rotbraunen Farbtönen zulässig. Darüber hinaus sind 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 gleicher Farbe und gleichem Material wie das Hauptgebäude des jeweiligen Baugrundstückes auszuführen.

### 5. Erdgeschossfußbodenhöhe und Drempe

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,75 m über der dem Baufenster zugeordneten Straßenverkehrsfläche (mittlere Höhe) liegen.

Drempe sind im **Bereich A** 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 insgesamt max. 40% der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen.

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

Im **Bereich B** sind Drempelel unzulässig.

## 6. Vorgärten

Die Vorgärten sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Sie sind durchgehend zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen wie Pflasterungen, Kies- oder Schotterbeläge sowie Folienabdeckungen sind unzulässig. Auch Flächen, die mit Belägen wie Mulch o.ä. überdeckt werden, sind unzulässig, wenn diese Flächen nicht durchgängig begrünt werden.

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 vorderer Gebäudeflucht und Straßenverkehrsfläche. Als Vorgarten gilt ferner die Fläche zwischen der vorderen Gebäudeflucht der Reihenhausezeile Orbroicher Str. 21 – 21e und der Zuwegung (Flurstück 364, Flur 18, Gemarkung St. Hubert).

## 7. Einfriedungen

7.1 Abgesehen von den unter Pkt. 7.3 genannten Terrassentrennwänden 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 bzw. Reihenhäusern 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 Verkehrsflächen

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.

#### 7.5 Private Gärten an öffentlichen Grünflächen

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.

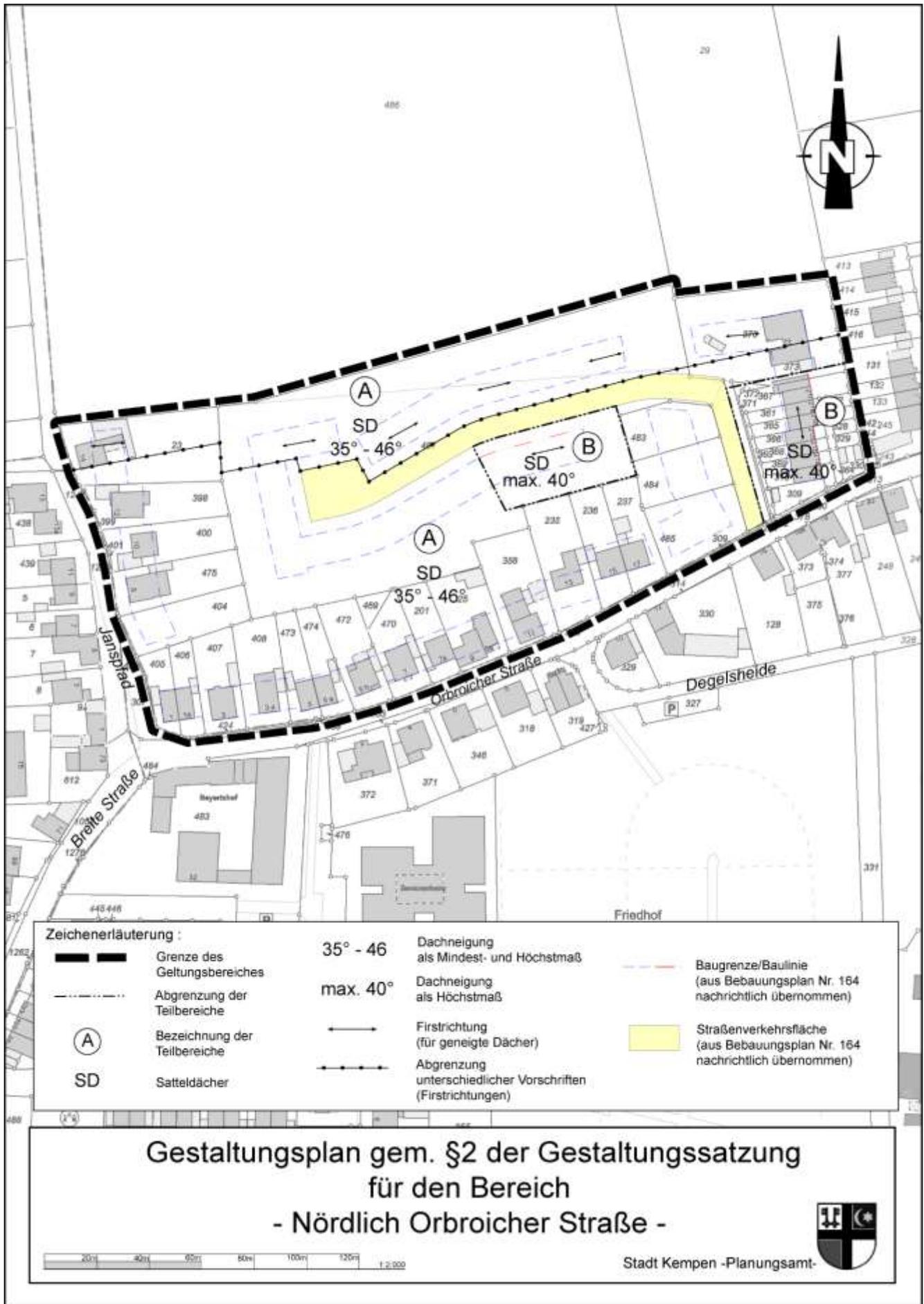
### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i. S. § 86 Abs. 1 Nr.22 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine Vorschrift dieser auf Grundlage der BauO NRW erlassenen Satzung verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € (fünfhunderttausend Euro) 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 von sechs Monaten 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 08.03.2022

Der Bürgermeister

gez. Dellmans