Gestaltungssatzung
E n t w u r f

der Stadt Meckenheim über die Gestaltung baulicher Anlagen für einen Teilbereich des Bebauungsplans 118 – Bahnhof - Nördliche Stadterweiterung I

Präambel

Die Erscheinungsform von Gebäuden und öffentlichen Räumen geht alle an: die Menschen, die im Gebiet wohnen und diejenigen, die als Besucher nach Meckenheim kommen. Architektur ist somit nicht nur Privatangelegenheit, sondern hat auch eine öffentliche Seite.

Die Stadt Meckenheim hat sich zum Ziel gesetzt, ansprechende Wohngebiete entstehen zu lassen. Daher enthalten die Bebauungspläne zum einen Festsetzungen, die sich auch auf die Gestaltung der Gebäude auswirken, zum anderen wurde vom Gemeinderat – ergänzend zum Bebauungsplan – diese Satzung über örtliche Bauvorschriften nach den landesrechtlichen Bestimmungen beschlossen.

Die damit vorliegenden gestaltungsrelevanten Festsetzungen setzen einen Rahmen für die Gestaltung des Baugebietes und sollen ein Mindestmaß an baulicher Qualität sichern. Im Vordergrund steht das Bemühen, das städtebauliche Konzept durch eher wenige, dafür aber eindeutige und nachvollziehbare Gestaltungsregeln umzusetzen. Sie betreffen jedes einzelne Bauvorhaben als einen Baustein innerhalb des Gesamtgefüges.

Mit der Umsetzung der Gestaltungsregeln kann erreicht werden, dass aus dem neuen Baugebiet ein besonderer Stadtteil wird. Ein Stadtteil, der aufgrund seiner ansprechenden Bebauung, seiner Lage und seiner Bevölkerung, die gerne dort lebt, eine unverwechselbare Atmosphäre ausstrahlt.

Satzung

Der Rat der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am . . . . . aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.5.2005 (GV.NRW. S. 498) sowie des § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7.3.1995 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung bezieht sich auf die Wohngebiete WA 1 bis WA 21 und die Mischgebiete MI 1 und Mi 2 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 „Bahnhof – Nördliche Stadterweiterung I“ der Stadt Meckenheim.

(2) Der Geltungsbereich und die Abgrenzung der genannten Bebauungspläne sind aus der Anlage 1 ersichtlich. Diese Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen wie Neubau, Modernisierung, Renovierung und Umbau.

§ 3 Fassaden

(1) Zulässiges Fassadenmaterial ist Putz, weiß bis grau und in allen Farben. Ein anderes zweites Material – wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein, Zinkbleche usw. - kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % kombiniert werden. Glänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

(2) Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

(3) Wintergärten als unselbständige bauliche Anlagen sind innerhalb der Ausbauzone als besondere, der Fassade vorgestellte Bauteile in leichter Bauweise aus Holz, Stahl, Kunststoff oder Aluminium herzustellen. Sie sind in der Front und im Dachbereich vollständig zu verglasen und nur im Erdgeschoss zulässig.

§ 4 Dachformen

(1) Innerhalb der Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans sind Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer, Tonnendächer und Pultdächer - auch versetzt ausgeführt - möglich. Abgeschnittene Dachformen wie Krüppeldachformen sind nicht zulässig.

(2) Dachüberstände sind auf maximal 50 cm begrenzt. Dieses Höchstmaß gilt auch für den seitlichen Dachüberstand (Ortgang). Bei Pultdächern sind aus gestalterischen Gründen auch größere Dachüberstände möglich.

(3) Doppel- und Reihenhäuser sind mit einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung auszubilden.

§ 5 Dachaufbauten

(1) Gauben dürfen nur über maximal die Hälfte der Gebäudeaußenlänge im Dachgeschoss errichtet werden. Die maximale Länge der einzelnen Gaube ist auf 1,75 m beschränkt. Der Abstand untereinander und zu den Grenzwänden sowie zum Ortgang muss 1,00 m betragen.

(2) Gauben müssen in Ausbildung und Proportion auf die Art und Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein. Die Dachaufbauten eines Gebäudes und einer Gebäudegruppe (Doppel- und Reihenhäuser) sind in gleicher Höhe anzuordnen.

(3) Dächer von Gauben sowie Nebendächer und Zwerchgiebel müssen mindestens 1,00 m unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der 2. Dachebene und zur Traufseite geschlossene Gaubenteile sind nicht zulässig.

(4) Dacheinschnitte zur straßenorientierten Seite sind unzulässig.

§ 6 Dachmaterial und Dachfarbe

(1) Die Dächer sind aus grauen bis anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachpfannen herzustellen. Alternativ ist eine Eindeckung mit Zink- oder Aluminiumblech oder eine Gestaltung als Gründach möglich.

(2) Die Außenverkleidung von Dachgauben ist in Putz analog der Hauptfassade, mit Faserzement- oder Kunststoffplatten in Farbe des Hauptdaches, Holzverkleidung, Naturschiefer oder Zinkblech zulässig.

(3) Doppel- und Reihenhäuser sind im Dachbereich im gleichen Material und Farbe auszubilden.

§ 7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Abfallstationen

(1) Garagen sind farblich auf das Hauptgebäude abzustimmen. Sind sie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet und damit aneinandergebaut, so sind sie einheitlich in Höhe, Dachform- und Neigung zu gestalten. Flachdächer von Garagen sind als Gründach auszubilden.

(2) Carports sind in Holz- oder Stahlbauweise zu errichten und so zu gestalten, dass sie in der Vertikalen höchstens an einer Seite geschlossen ausgeführt sind. Sofern Carports direkt an einer Hauswand angeordnet sind, gilt auch diese Wand als geschlossene Wandseite.

(3) Nebengebäude (Abstellschuppen, Gartenhäuser usw.) sind in Zusammenhang mit dem Hauptgebäude, mit einer Einfriedung oder dem Carport/der Garage zu errichten. Zu öffentlichen Grünräumen sind sie von der Grenze mindestens 0,5 Meter zurückzusetzen. Dieser Abstandsstreifen ist zu begrünen.

(4) Abfallstationen sind so zu gestalten, dass die Behälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Heckenpflanzungen um Abfallbehälter dürfen die für Vorgartenbereiche vorgegebene Höhe von 0,75 m überschreiten.

§ 8 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Hausvorgärten können mit einer standortgerechten heimischen Hecke, auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, geputzten Mauerflächen oder durch Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe bis zu 0,75 m eingefriedet werden.

(2) Als Begrenzung privater Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgenommen der Vorgartenbereiche sowie öffentlichen Grünflächen sind Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Hecken können auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen gepflanzt werden. Holzflechtzäune sind unzulässig.

(3) Als Grundstücksabtrennung zwischen privaten Gärten sind Holzzäune oder Hecken bis zu 2,00 m Höhe, auch in Verbindung mit Maschendraht- und Stabgitterzäunen, zulässig. Holzflechtzäune sind unzulässig.

(4) Im Bereich der Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Trennwände bis zu 2,00 m Höhe über eine Tiefe von 4,00 m als Holzzäune oder Mauern zulässig.

§ 9 Abweichungen

Abweichungen von den Regelungen dieser Satzung können im begründeten Einzelfall gemäß § 73 BauO NW zugelassen werden. Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerkes und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht mindert und aus der Sicht sonstiger öffentlicher Belange (u.a. Umweltschutz, Sicherheit, gesunde Wohnverhältnisse) keine Bedenken bestehen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der §§ 3 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 BauO NW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

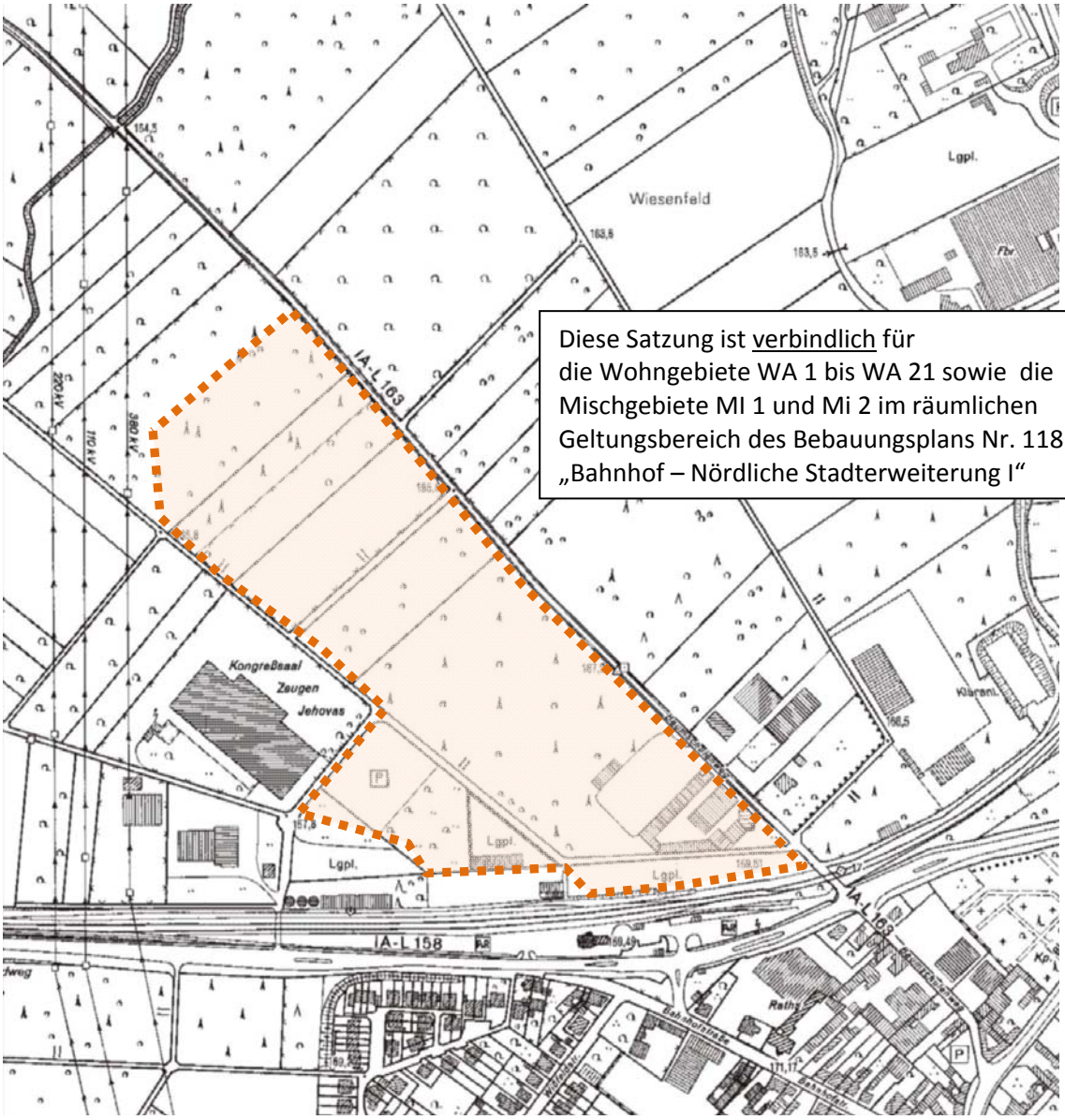
§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage zur Gestaltungssatzung

der Stadt Meckenheim über die Gestaltung baulicher Anlagen für einen Teilbereich des Bebauungsplans 118 – Bahnhof - Nördliche Stadterweiterung I

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Darstellung aus der DGK 1:5.000 – Ausschnitt ohne Maßstab