

Bekanntmachung der Satzung vom 17.02.2017

über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten für einen Teilabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023) in der z. Zt. gültigen Fassung und des § 86 Abs. 1 Ziffer 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in seiner Sitzung am 16.02.2017 folgende Satzung beschlossen, welche bestehende baugestalterische Vorschriften in einem Teilabschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“ ersetzt.

Es ist städtebaulich erforderlich, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich zur Durchführung baugestalterischer Absichten festzusetzen, um das Ortsbild und die Baukultur im Ortsteil Heinrichsthal – Wehrstapel einschließlich seines charakteristischen Baubestandes zu bewahren und Neubaumaßnahmen diesem anzupassen. Danach sind Hausdächer anthrazitfarben/schwarz und Wandfassaden weißfarben. Dachflächen der Hauptgebäude müssen eine Mindestdachneigung aufweisen, um erlebbare Dachflächen zu erhalten.

Anlass für die Änderung der bestehenden baugestalterischen Vorschriften in einem Teilabschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“:

Anlass sind vermehrte, auch mündlich vorgetragene Bauwünsche, die als Dachform über einem quadratischen Grundriss ein flaches Zeltdach als Kaltdach vorsehen, welches nicht ausgebaut werden soll, sondern als Hitzeschutz im Sommer dienen soll, so dass eine Klimaanlage überflüssig werden kann. Daneben trugen andere Bauwerberinnen und Bauwerber den Wunsch vor, ein Wohngebäude mit einem flachgeneigten Zeltdach zu realisieren, um den Typus „Stadtvilla“ zu realisieren, ohne dass energetische Aspekte im Vordergrund standen.

Derartige, relativ flach geneigte Dächer sind aber nach den baugestalterischen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 84, Rechtskraft seit dem 08.09.2000, nicht zulässig. Demgegenüber sieht der Beschluss des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 29.10.2008 zur „Flexibilisierung der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben in Bebauungsplangebietern zur Entwicklung von Wohnbauflächen“ vor, dass eine geringere Dachneigung von mindestens 20° festgesetzt werden sollte. Ziel ist es daher, die Vorgaben zur äußeren Baugestaltung zu ändern und zu erleichtern. Das bedeutet im Wesentlichen: Es entfällt die zwingende Vorgabe für eine Dachform und es wird lediglich eine Mindest-Dachneigung von 20° festgelegt, um die Erlebbarkeit der Dachflächen zu gewährleisten. Die Definition der Anforderungen muss eindeutig sein, daher bestimmt die Gestaltungssatzung die Farbangaben mit Hilfe von RAL-Nummern des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“.

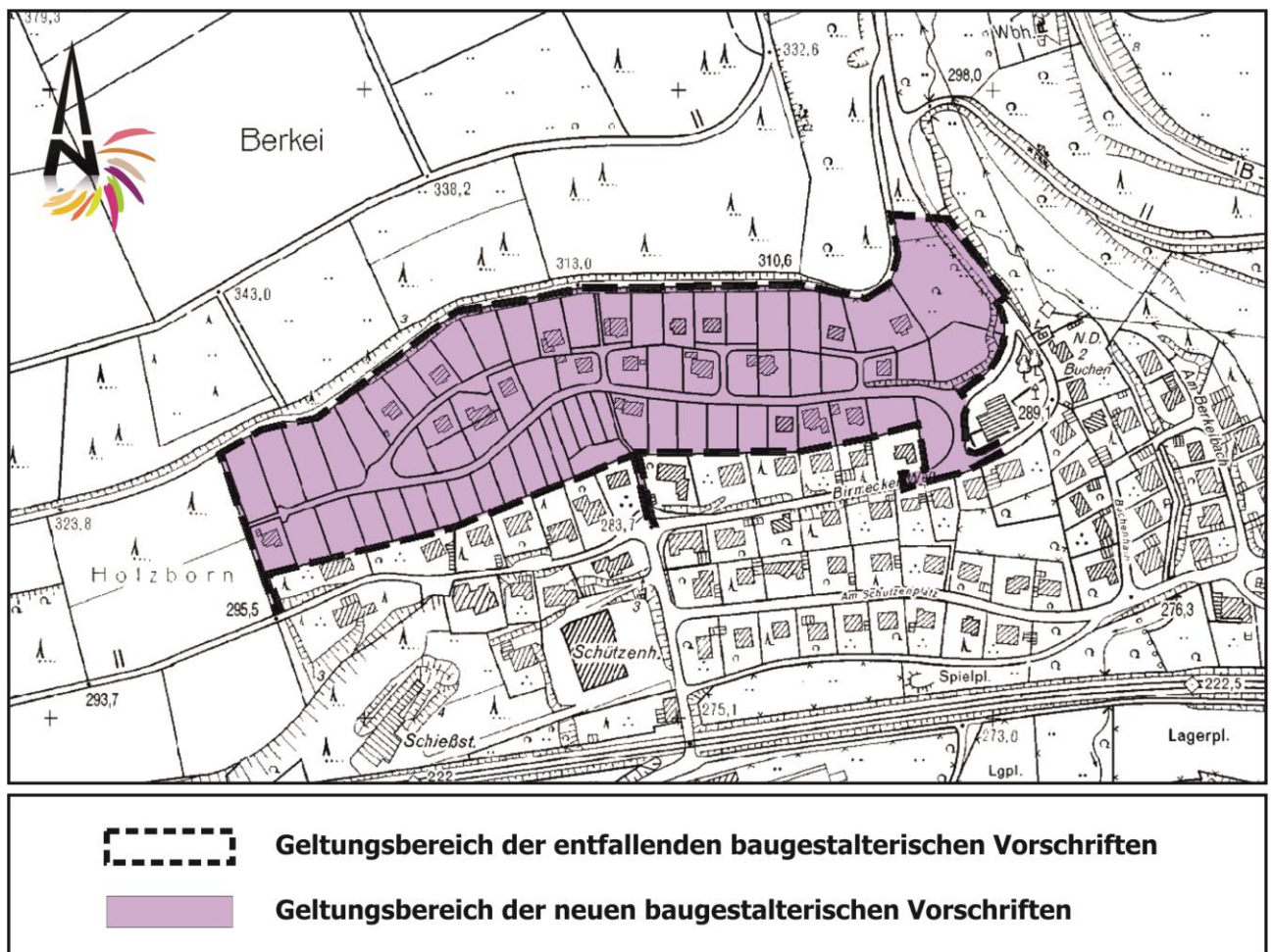
Als Gesamtergebnis ergibt sich für die Bauwerberinnen/Bauwerber, dass beabsichtigte Neubauten in einer erweiterten Gestaltungsfreiheit errichten werden können. Es wird ein zeitgemäßes Bauen in einer modernen Architektursprache ermöglicht, so dass neben Satteldächern und Krüppelwalmdächern auch andere Dachformen wie z. B. Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Mansarddächer, Walmdächer und Zeltdächer mit der Mindest-Dachneigung von 20° realisiert werden können.

§ 1 Allgemeines

Diese Satzung hat zum Ziel, die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zu regeln.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan zu ersehen:



Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Westen: Etwa in Nord-Süd-Richtung verlaufende Linie nördlich des Birmecker Weges im Abstand von 240 m westlich der Einmündung der Straße „Am Schützenplatz“ in den Birmecker Weg;

Im Süden: Nordgrenze der Hausgrundstücke nördlich des Birmecker Weges, im weiteren Verlauf nach Osten die Hofstelle an deren Westseite umfahrend, an die Nordseite des Birmecker Weges verspringend;

Im Osten: Ostseite des Birmecker Weges, im weiteren Verlauf nach Norden an die Südgrenze der Wirtschaftswegparzelle unterhalb des Berkeywaldes verspringend;

Im Norden: Südgrenze der Wirtschaftsweg-Parzelle unterhalb des Berkey-Waldes.

Im Geltungsbereich liegen die nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

Gemarkung Eversberg, Flur 9, Flurstücke 269, 282, 285, 356, 497 tlw., 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 736, 737, 738, 739, 740, 756, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 778, 779, 780, 781, 796, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 811, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 825 tlw., 834, 835, 837 tlw., 838, 839, 840, 851, 887, 898, 900, 901 und 902.

§ 3

Entfallende Baugestalterische Vorschriften

Dachgestaltung

SD: Satteldach

Zulässig sind auch Krüppelwalmdächer, soweit diese eine Abwalmung von maximal $\frac{1}{4}$ der Giebelhöhe aufweisen und der Charakter eines Satteldaches weitgehend erhalten bleibt. Zulässig sind auch asymmetrische Satteldächer und versetzte Satteldächer mit stehendem waagerechtem Lichtband unterhalb des Dachfirstes bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer mit stehendem waagerechtem Lichtband.

35°- 45 ° zulässige Dachneigung

Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine Dachneigung zwischen 20° und 50° zulässig.

Garagen und Carports sind mit Satteldächern auch anderer Dachneigungen sowie mit Pultdächern und Flachdächern zulässig. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) und die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird, grundsätzlich zulässig. Sofern vorgeschriebene Dachneigungen einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden. Zum Zwecke der Dachbegrünung sind Dachneigungen von gleich/größer 20° zulässig.

Der Dachüberstand traufenseitig (waagrecht zur Gebäudeaußenwand gemessen) darf max. 0,70 m, am Giebel (Ortgang) max. 0,70 m bzw. max. ein Sparrenfeld betragen.

Größere Dachüberstände sind in den Bereichen von Balkonen, Terrassen und Hauseingängen zulässig.

Nebenfirste oder Zwerchhäuser sind nur bis zu einer Länge bzw. Breite von 50% des Hauptfirstes zulässig und sollen sich deutlich unterordnen. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptdachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen) und von der Wandebene des Hauptbaukörpers abzusetzen bzw. bei Ecklösungen von den Wandebenen des Hauptbaukörpers abzusetzen.

Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben oder als Einzelhäuschen mit mind. 20° Dachneigung zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss min. 2,00 m betragen. Dachaufbauten sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

Die Dacheindeckung ist nur in schieferfarbenem (anthrazit) Material zulässig.

Fassade/Wandflächengestaltung

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißfarbenem Putz, weißfarbenem Klinkerflächen sowie mit konstruktivem Holzfachwerk (Holzbalkenwerk dunkelfarben oder schwarz, Gefache in weißfarbenem, glatten Putz) sowie mit Holzverbretterung (naturfarben oder weißfarben) oder in Naturschieferverkleidung.

Zulässig sind ferner massive Holzhäuser.

Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

§ 4

Neue Baugestalterische Vorschriften

Dachgestaltung

Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben.

Dachflächen müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen.

Vorstehende Vorschrift ---Angabe in Grad--- gilt nur für das Hauptdach, nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergarten und Dachterrasse. Nebenfirste und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

Dachaufbauten

Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35°. Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten.

Bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt:

Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2 m betragen.

Bei Walm- und Zeltdächern gilt:

Der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wange in die Dachfläche bis zum Grat ---waagrecht gemessen--- muss mindestens 1,50 m betragen.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig.

„Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 oder 7026,

„Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 oder 9017 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“.

Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Dachüberstände

Dachüberstände sind traufseitig maximal 0,7 m, giebelseitig maximal 0,7 m (ein Sparrenfeld) auszubilden. Im Bereich von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

Drempel sind zulässig.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) grundsätzlich zulässig. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widerspricht, kann hiervon abgewichen werden.

Fassade / Wandflächengestaltung

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktivem Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverbretterung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser. Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

„Weißfarben“ ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Folgende Vorschriften des Bebauungsplanes werden beibehalten, da sich diese bewährt haben:

1.

Einfriedungen: Entlang der 1 m breiten von Bepflanzung außer niedrigem Bewuchs wie z.B. Bodendecker etc. freizuhaltenden Fläche ab den Straßenbegrenzungslinien und der Fußwege dürfen Grundstückseinfriedungen aus Mauern oder Holz- bzw. Drahtzäunen max. 0,80 m hoch sein.

2.

Gärten: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW).

3.

Beidseitig parallel zu den Erschließungsstraßen ist ein 1,00 m tiefer Grundstücksstreifen von Bepflanzungen außer niedrigem Bewuchs wie z. B. Bodendecker etc. sowie von Einfriedungen freizuhalten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauO NRW).

§ 5

Abweichungen

In begründeten Einzelfällen können von der Vorschrift des § 4 Abweichungen zugelassen werden. Die Gründe sind darzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Die Entscheidung trifft die Genehmigungsbehörde.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 2 BauO NRW in der zurzeit gültigen Fassung. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

§ 7

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten in einem Teilabschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet.
oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

59872 Meschede, 17.02.2017

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Der Bürgermeister

Christoph Weber