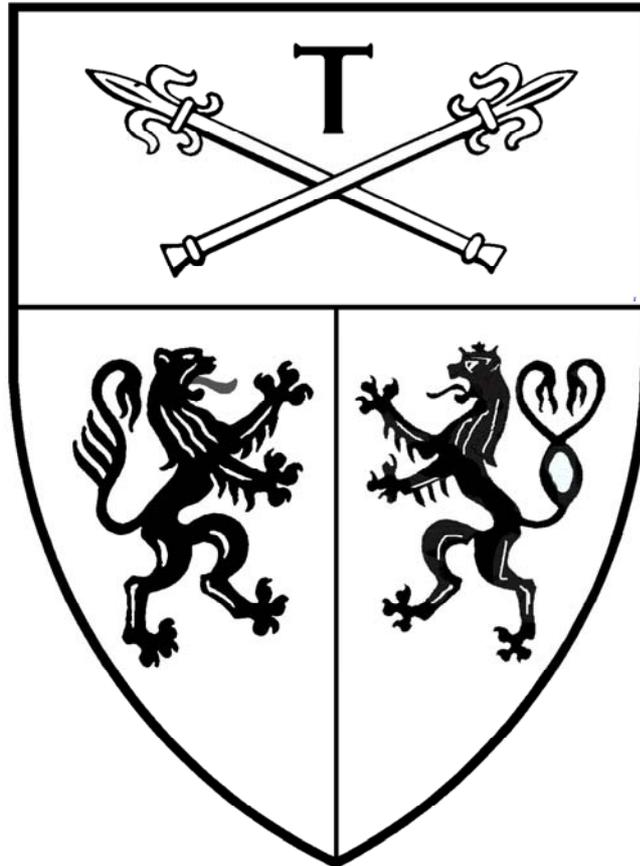


STADT ÜBACH-PALENBERG



**Gestaltungssatzung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 86**

- Saarstraße -

Stand August 2013

Gestaltungssatzung

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 „Saarstraße“
(Rechtskraft der 2. Änderung 26.04.2013).

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NW - vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Übach-Palenberg in seiner Sitzung am 00.00.2013 folgende Satzung erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 63, Flurstücke 1774, 1777, 1787, 1790, 1937, 1948, 1964, 1965, 1966, 1967, 1971, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2054, 2055, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2066, 2067, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2480, 2481, 2482.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist kartographisch bestimmt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Ortssatzung gilt für alle baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, der Deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 – Saarstraße – ist. Sie gilt gem. § 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NW für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien bauli-

chen Maßnahmen.

§ 3 Allgemeine Vorschriften

Ziel der Satzung ist es, das historische Erscheinungsbild der Bergarbeiter-siedlung „Saarstraße“ in den benannten Bereichen zu erhalten und einen Gestaltungsrahmen für notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der Bau-substanz und zur Verbesserung des Wohnwertes vorzugeben.

Die Gebäude sind in ihrer ursprünglichen Gliederung in Hauptbaukörper (im Bebauungsplan Ziffern 1,2 und 4) und seitlichen Anbauten (im Bebauungsplan Ziffer 3) zu erhalten.

Alle baulichen Veränderungen an den bestehenden Gebäuden sowie die Errichtung von zulässigen gartenseitigen Anbauten haben sich in das Ortsbild bzw. den gestalterischen Rahmen der Siedlung gem. § 12 Abs. 2 BauO NRW einzufügen.

Die Gestaltungssatzung legt den Schwerpunkt auf die vom öffentlichen Verkehrsraum einsichtigen Fassaden und Giebel etc .

Von den Bestimmungen dieser Satzung bleiben weitergehende bundes-, landes- und ortsrechtliche Vorschriften unberührt.

§ 4 Gestaltungsvorschriften

Es werden örtliche Bauvorschriften textlicher Art erlassen, die sich aus den nachstehenden Paragrafen ergeben.

§ 5 Fassadengestaltung, Material, Farbe

Die zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Fassaden sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, einschließlich der Tür- und Fensteröffnungen. Dies betrifft auch die Vergitterungen der Fenster der Nebengebäude, Fensterläden, Fensterbänke, Einrahmungen und Form von Hauseingängen, Ziegelbänder, etc.

Verkleinerungen der Fenster und Türen sind nur bis einem Maß von 6 cm je Seite zulässig, aber nur wenn die bauordnungsrechtlich notwendige lichte Öffnung erhalten bleibt (0,90 m x 1,20 m). Um das erforderliche Maß zu erhalten, sind Vergrößerungen der Fensterformate zulässig. Die Regelungen der BauO NRW sind zu beachten. Zusätzliche Fenster- und Türöffnungen sind nicht zulässig.

Die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Außenwände sind in Putz zu gestalten. Strukturputz ist unzulässig. Die Aufbringung einer Wärmedämmung als Wärmedämmverbundsystem ist zulässig. Die Stärke der Wärmedämmung ist zwischen den Doppelhäusern gleich zu gestalten. Die Auskrägung der Außenhaut der Fassade in den öffentlichen Straßenraum ist nur bis zu einem Maß von max. 12 cm zulässig. Als Farbtöne sind nur helle Gelbtöne, helle Beigetöne und helle Grautöne gemäß folgender Liste zulässig. Farbmuster und Ornamente sind unzulässig.

Für die nachfolgenden Straßenzüge sind die festgesetzten Farbtöne zu verwenden:

a) Saarstr.	1-39	hellgelb (Natural Color System S 0510-G80Y, 90Y, Y, Y10R, Y20R) ¹
b) Saarstr.	41-55	hellgrau (Natural Color System S 1502-Y, 1502-Y50R, 1502-R, 1502-R50B, 1502-B, 1502-B50G, 1502-G, 1502-G50Y)
c) Saarstr.	2-16	hellgrau (s.o.)
d) Saarstr.	18-36	hellbeige (Natural Color System S 0804-Y10R, 0603-20R, 0804-Y30R, 0603-Y40R, 0804-Y50R, 0603-Y60R)
e) Saarstr.	38-48	hellbeige (s.o.)
f) Weststr.	1-15	hellbeige (s.o.)
g) Weststr.	17-35	hellbeige (s.o.)
h) Weststr.	2-16	hellbeige (s.o.)
i) Weststr.	18-32	hellbeige (s.o.)
j) Jägerstr.	1-7	hellgrau (s.o.)
k) Jägerstr.	2-14	hellgelb (s.o.)
l) Schützenstr.	16-26	hellgelb (s.o.)
m) Ahornstr.	1-15	hellbeige (s.o.)
n) Ackerstr.	4-10	hellgrau (s.o.)
o) Urweg	3-13	hellgelb (s.o.)
p) Urweg	15-33	hellgelb (s.o.)

Die in Ziegel ausgeführten Fassadenteile (Türeinrahmungen, Ziegelbänder etc.) sind bei Verlust durch Wärmedämmung in Ziegel-Riemchen oder aufgesetzten Putzelementen nachzuempfinden, sodass das Erscheinungsbild der ursprünglichen Fassade wieder hergestellt wird.

§ 6 Fenstergestaltung, Haustüren, Material, Farbe

Als Farbe für die Fenster ist nur Weiß zulässig. Die Fenster im Bereich der Haupthäuser müssen einmal senkrecht geteilt sein. Die rechteckigen, stehenden Fenster sollen zweimal waagrecht, die quadratischen Fenster einmal senkrecht durch massive Sprossen geteilt werden. Außenliegende Rolladenkästen sind unzulässig.

Eine Vorgabe zur Verwendung bestimmter Materialien gibt es nicht. So sind Lösungen aus Holz aber beispielsweise auch aus Kunststoff vorstellbar.

§ 7 Firstrichtung

Die Firstrichtung wird im Bebauungsplan Nr. 86 „Saarstraße“ für die mit den Ziffern 1,2 und 4 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt festgesetzt:

Ziffer 1: giebelständig

Ziffer 2: traufständig

Ziffer 4: traufständig

§ 8 Höhe baulicher Anlagen

Für die baulichen Anlagen innerhalb der im Bebauungsplan mit den Ziffern 1,2 und 4 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Trauf- und Firsthöhen erhalten bleiben müssen bzw. die Höhen den Nachbargebäuden anzupassen sind.

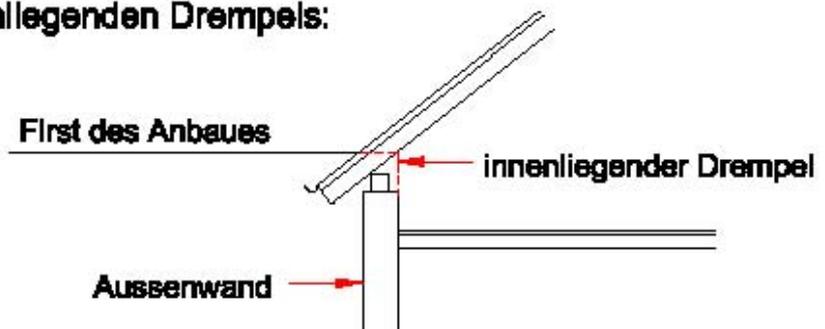
Für die mit der Ziffer 3 gekennzeichneten seitlich eingeschossigen Gebäudeteile wird festgesetzt, dass die vorhandene First- und vordere Traufhöhe erhalten bleiben. Dadurch soll eine unharmonische Veränderung der direkten Straßenansicht der Gebäude und eine Störung des historischen Ortsbildes minimiert werden.

Für die mit der Ziffer 5 gekennzeichneten Flächen gilt folgende Höhenbegrenzung:

Bei giebelständigen Häusern (Ziffer 1) sind die dreieckigen Fenster im Giebel zu erhalten. Der innenliegende Drempel (nicht grenzständig) darf nicht höher sein als der First des seitlichen historischen Nebengebäudes. Bei traufständigen Häusern (Ziffer 2 und 4) muss die Firsthöhe des neuen Daches mindestens 2,00 m unterhalb der Firsthöhe des Haupthauses liegen. Der innenliegende Drempel (nicht grenzständig) darf nicht höher sein als der First des seitlichen historischen Nebengebäudes.

Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, dass das historische Ortsbild der Siedlung nicht wesentlich verändert wird. Die Aufstockungen hinter den Haupthäusern sind aus der frontalen Straßenansicht nicht sichtbar. Lediglich an den Endhäusern der Hausgruppen sind ggf. die Aufstockungen hinter den Haupthäusern sichtbar. Dies ist aber vor dem Hintergrund gestiegener Ansprüche der Bevölkerung hinsichtlich der Wohnraumflächen als vertretbar anzusehen.

Skizze des Innenliegenden Drempels:



§ 9 Dachgestaltung, Farbe, Material

Als Dacheindeckung sind nur schwarze oder anthrazitfarbene nicht glasierte Dachziegel bzw. Dachbetonsteine zulässig. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Der ursprünglich verwendete Ziegel „Rheinland“ sollte wenn möglich wieder Verwendung finden.

§ 10 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf den dem Straßenraum abgewandten Seiten der Gebäude zulässig. Die Länge der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte ist auf max. zwei Drittel der zugehörigen Trauflänge beschränkt. Die Oberkante des Dachaufbaus muss mindestens 2,0 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Der Abstand zu den Ortgängen muss mindestens 1,25 m betragen.

Zwerchhäuser und Gauben sind auf den dem Straßenraum abgewandten Seiten der Gebäude zulässig. Die Dächer müssen geneigt sein und die Dachneigung darf max. 45 ° betragen. Die Traufhöhe des Zwerchhauses bzw. der Gaube darf nicht höher als die Traufe des Haupthauses sein. Die Firsthöhe muss mind. 2,0 m unterhalb des Firstes des Haupthauses liegen.

§ 11 Satellitenempfangsanlagen, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen

Satellitenempfangsanlagen bzw. Satellitenschüsseln sind an den Fassaden und auf den Dächern zulässig. Ebenso sind Photovoltaikanlagen und Solaranlagen auf den Dachflächen zulässig.

§ 12 Einfriedungen

Bei den Einfriedungen sind die Vorgaben des § 65 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) zu beachten. Demnach sind Einfriedungen bis zu 2,0 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche genehmigungsfrei.

§ 13 Gestaltungsfibel

Im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine Gestaltungsfibel für die stadtbildprägende Bergarbeitersiedlung Übach-Palenberg, Frelenberg, Norbert Metz Immobilien GmbH“ erstellt. Die Gestaltungsfibel soll im Rahmen der Bauberatung Anregungen zum Erhalt und zur Fortentwicklung der Bausubstanz für die Bewohner und Eigentümer geben. Dabei soll die Gestaltungsfibel mehr als brauchbarer, positiver Wegweiser denn als „Zwang“ verstanden werden. Die Gestaltungsfibel ist im Fachbereich Stadtentwicklung einsehbar.

§ 14 Ausnahmen & Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen werden im Einzelfall geprüft. Die Zustimmung unterliegt dem laufenden Geschäft der Verwaltung.

Für Ausnahmen und Befreiungen fällt eine Gebühr gemäß der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW) gemäß Tarifstelle 2.5.3.1 an.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann gern. § 84 BauO NW mit einem Bußgeld belegt werden.

§ 16 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Übach-Palenberg, dem 00.00.2013

Der Bürgermeister
Jungnitsch