

Bekanntmachung der Stadt Kempen

GESTALTUNGSSATZUNG

für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 174 sowie die umgebenden Flächen zwischen Marienburgstraße und St. Peterskirchstraße Stadtteil Kempen vom 09.04.2025

Aufgrund 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) hat der Rat der Stadt Kempen in seiner Sitzung am 08.04.2025 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen (Gestaltungssatzung):

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 174 sowie die umgebenden Flächen zwischen Marienburgstraße und St. Peterskirchstraße im Stadtteil Kempen. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan kenntlich gemacht.

§ 2 Gestaltungsvorschriften in textlicher Form

1. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Bauflucht, d. h. ohne Gebäudeversprung, und mit gleicher Sockel- und Drempelhöhe auszuführen. Doppelhäuser sind mit einheitlichen Trauf- und Firsthöhen 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

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Sonderformen wie insbes. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

2.2 Dacheindeckungen

Es sind nur nicht glänzende, dunkelgraue Betondachsteine oder Tonziegel zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in der unteren Dachebene zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf je Dachfläche nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite betragen. Bei Doppelhäusern sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin

nur Dachgauben in gleicher Form zulässig.

Firste von untergeordneten Gebäudeteilen müssen mindestens 0,80 m unter der Hauptfirsthöhe zurückbleiben.

3. Außenwände

Die Außenwände sind im Baugebiet nur als Verblendmauerwerk in rot und rot-braunen Farbtönen zulässig.

4. Garagen

Garagen sind mit ihren sichtbaren Außenflächen auf das Hauptgebäude des jeweiligen Baugrundstückes abzustimmen.

5. Erdgeschossfußbodenhöhe und Drepel

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,80 m über der dem Baufenster zugeordneten Straßenverkehrsfläche liegen.

Es gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden, vorhandenen bzw. festgesetzten Straßenverkehrsfläche und Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Drepel sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Bei mit Vor- und Rücksprüngen gestalteten Fassaden können ausnahmsweise auf Teilabschnitten auch höhere Drepel zugelassen werden, sofern diese Abschnitte weniger als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen.

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

6. Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Flächenversiegelungen wie Pflasterungen, Kies- oder Schotterbeläge, sowie Folien- und Vliesabdeckungen sind unzulässig. Auch Flächen, die mit Belägen wie Mulch o.ä. überdeckt werden, sind unzulässig, wenn diese Flächen nicht durchgängig begrünt werden. Der Vorgarten darf nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplatz genutzt werden. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Straßenverkehrsfläche.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen von Vorgärten

Vorgärten dürfen nur mit Hecken bis zu 1,00 m Höhe sowie mit Rasenkantensteinen abgegrenzt werden. Hecken müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Pflanzabstand von mind. 0,50 m einhalten. Es sind auch gemauerte Einfriedungen in rotem oder rotbraunem Mauerwerk in einer Höhe bis zu 0,50 m zulässig.

7.2 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken oder Terrassen

Als Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen oder -lamellen sowie Hecken bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Terrassentrennwände sind bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Länge von 4,00 m - gemessen ab der rückwärtigen Gebäudefront - zulässig. Diese Regelung gilt gleichermaßen für die Trennung der Erdgeschossterrassen der Geschosswohnungen.

7.3 Private Gärten an öffentlichen Verkehrsflächen

Als Begrenzung privater Gärten gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind im Baugebiet nur beschnittene Hecken bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Diese müssen mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Straßenverkehrsfläche gepflanzt werden.

Es sind auf den Grundstücksinnenseiten der Hecken auch Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen oder -lamellen bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

7.4 Der Bezugspunkt für die festgesetzten Einfriedungshöhen ist die mittlere Höhe der vorhandenen und ausgebauten angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

8. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, Wärmepumpen und Klimaanlage sind zum Straßenraum hin optisch abzuschirmen.

§ 3 Ausnahmen

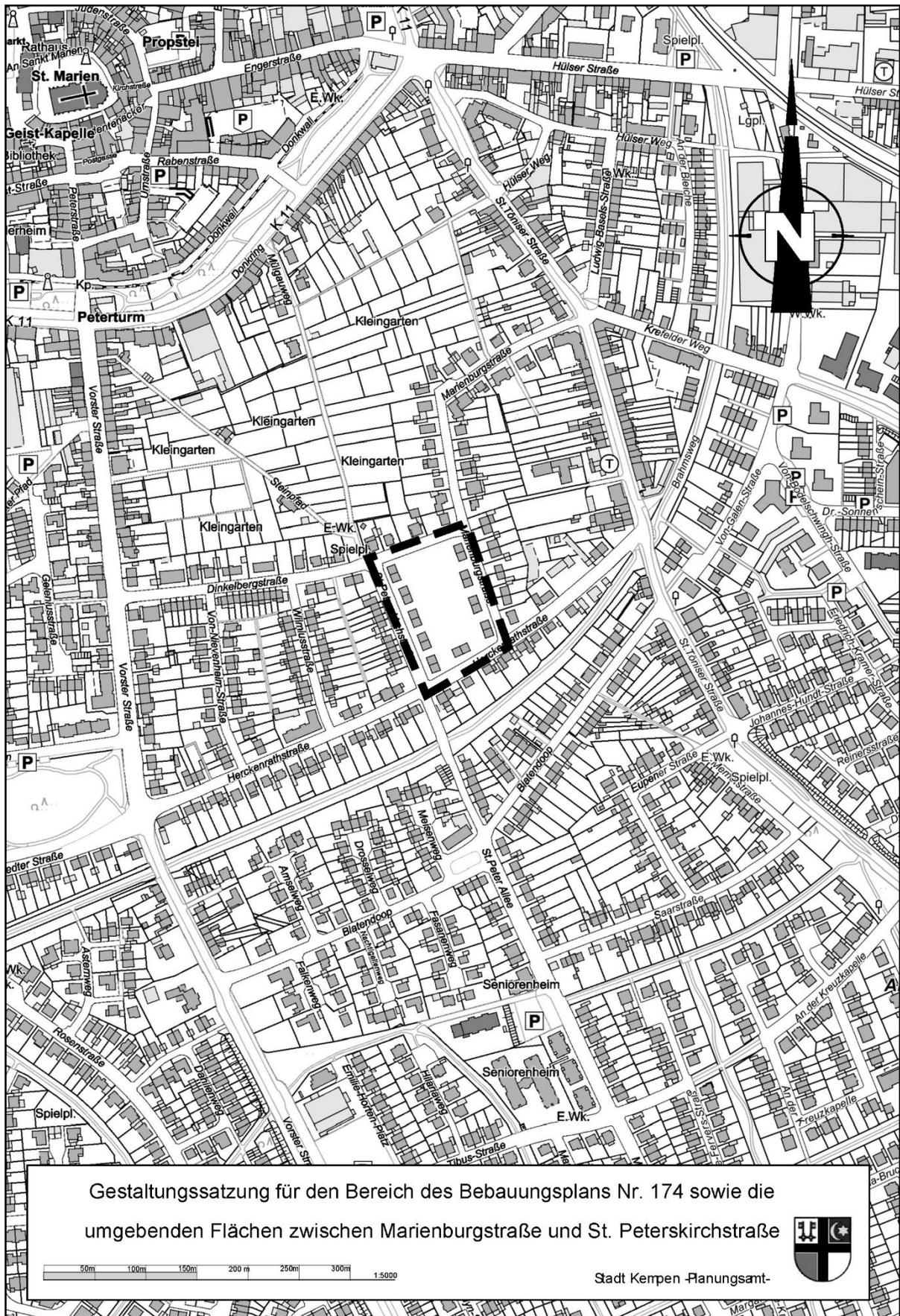
Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften können im Einzelfall zugelassen werden. Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles nicht mindert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

§ 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 5.000,- € 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 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 09.04.2025

Der Bürgermeister

gez. Dellmans