

Gestaltungssatzung

für den Bereich südlich Krefelder Weg

Stadtteil Kempen

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 08.07.2025 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen (Gestaltungssatzung):

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 169 – südlich Krefelder Weg - im südöstlichen Gemeindegebiet der Stadt Kempen. Der Geltungsbereich ist im beigefügten **Gestaltungsplan** 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, B, C, D und E bezeichnet sind. (s. Anlage)

§ 3 Textliche Gestaltungsvorschriften

1. Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Erdgeschossfußboden-, Wand-, First und Drempelhöhe 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

Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude mit geneigten Dächern sind nur schwarz bis anthrazitgraue Farbtöne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Verwendung von Reet als Dachmaterial ist unzulässig. Anlagen für die regenerative Energiegewinnung (Solar oder Photovoltaik) sind zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in der unteren Dachebene zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebeln) darf je Dachfläche nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite betragen. Je Dachfläche sind max. zwei Einzelaufbauten zulässig.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur Gauben und Zwerchgiebel in gleicher Form zulässig.

Innerhalb der Bereiche A und B ist die Ausbildung von Dachaufbauten ausschließlich auf den zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgerichteten Seiten hin zulässig.

Firste von untergeordneten Gebäudeteilen wie insbes. Gauben oder Zwerchgiebel müssen mindestens 0,75 m unter der Hauptfirsthöhe zurückbleiben.

2.4 Staffelgeschosse

Innerhalb des Bereich D ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses als oberstes Geschoss bzw. Dachgeschoss zulässig, sofern das Staffelgeschoss einen allseitigen Rücksprung von mindestens 1,00 m und die Grundfläche maximal drei Viertel des darunterliegenden Geschosses aufweist. Von dem festgesetzten Rücksprung um 1,00 m kann abgesehen werden, wenn dies aufgrund der innenliegenden Gebäudeerschließung (Treppenhaukern) erforderlich oder zweckmäßig ist.

3. Außenwände

Innerhalb der Bereiche C sind mind. 60 % der den Verkehrsflächen zugewandten Hauptfassaden (siehe Markierung „*Straßenseiten*“ im Gestaltungsplan) als akzentuierte Flächen zu gestalten, wobei mind. 40% in Verblendmauerwerk in rot/rotbraun/rotblau/braungrau auszuführen sind.

Innerhalb der Bereiche D sind mind. 70 % der den Verkehrsflächen zugewandten Hauptfassaden (siehe Markierung „*Straßenseiten*“ im Gestaltungsplan) als akzentuierte Flächen zu gestalten, wobei mind. 35% in Verblendmauerwerk in rot/rotbraun/rotblau/braungrau auszuführen sind.

Innerhalb der Bereiche E sind mind. 80 % der den Verkehrsflächen zugewandten Hauptfassaden (siehe Markierung „*Straßenseiten*“ im Gestaltungsplan) als akzentuierte Flächen zu gestalten, wobei mind. 40% in Verblendmauerwerk in rot/rotbraun/rotblau/braungrau auszuführen sind.

Als akzentuierte Flächen gelten Fassadenflächen, die sich in ihrer farblichen Gestaltung, in Textur oder Materialität von klassisch verputztem, weißen Wärmedämmverbundsystem abheben. Als Verblendmauerwerk gilt die Ausführung von Sichtmauerwerk, Klinker, Klinkerriemchen, Flachverblendern o.ä.

In untergeordnetem Umfang sind auch Holzverkleidungen zulässig.

4. Garagen/Carports

Garagen sind mit ihren sichtbaren Außenflächen an das Farb- und Materialkonzept des Hauptgebäudes anzupassen.

Carports sind als offene Stahlkonstruktionen (*alternativ Holzkonstruktion*) zu errichten. Rückseitig, zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) und den Freiflächen der Wohnhäuser, sind baulich integrierte Begrenzungsmauern zulässig, die in Farbe und Material auf die angrenzenden Wohngebäude abzustimmen sind. Die übrigen Seiten dürfen nicht geschlossen werden. Das Dach der Carports ist als Flachdach oder Pultdach auszuführen. Die Traufe ist bei Pultdächern dabei zur abgewandten Seite der Straße oder der Fahrgasse anzuordnen. Die höchste Stelle der Dachoberkante darf max. 2,70 m über der zugeordneten Straßenverkehrsfläche (mittlere Höhe) liegen.

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 nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Nur im Falle einer giebelständigen Ausführung innerhalb des Bereich B, sind Drempe bis zu einer Höhe von max. 2,00 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 Drempehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Geschossdecke und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6. Vorgärten und Gärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Straßenverkehrsfläche.

Die Vorgärten sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Sie sind gem. des städtebaulichen Konzepts (Anlage zum Städtebaulichen Vertrag) zu begrünen und zu bepflanzen.

Abgrabungen und Abböschungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden hierbei wasserrechtlich genehmigte Muldenanlagen, die der Versickerung des Regenwassers dienen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (unter Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern) sowie sonstigen wasserundurchlässigen Sperrschichten ist unzulässig. Auch Flächen, die mit Belägen wie Mulch o.ä. überdeckt werden, sind unzulässig, wenn diese Flächen nicht durchgängig begrünt werden. Terrassen, Fußwege, Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs, soweit die nach § 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten wird, sind hiervon ausgenommen.

7. Einfriedungen

7.1 Abgesehen von den unter 7.3 genannten Terrassentrennwänden sind geschlossene (blickdichte) Einfriedungen nicht zulässig. Auch die Verwendung von vollflächigen Einflechtungen in Stabgitterzäune sind nicht zulässig.

7.2 Einfriedungen von Vorgärten

Vorgärten dürfen nur mit Hecken bis zu 1,00 m Höhe abgegrenzt werden. Zum Zwecke der visuellen Einhausung sind im Bereich vom Fahrradstellplätzen und Müllstandorten Hecken bis zu 1,50 m Höhe zulässig. 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 bis zu 1,80 m Höhe über Oberkante Gelände an der jeweiligen Grundstücksgrenze sowie Hecken 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 frei wachsende oder beschnittene Hecken bis zu 2,00 m Höhe aus standortgerechten, heimischen Gehölzen 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, wobei die Heckenhöhe mind. der Zaunhöhe entsprechen muss. Der seitliche Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00m betragen.

7.5 Private Gärten an öffentlichen Grünflächen

Als Begrenzung privater Gärten gegenüber öffentlicher Grünflächen sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu 1,80 m Höhe auf der Grundstücksgrenze zulässig.

Darüber hinaus sind frei wachsende oder beschnittene Hecken bis zu 2,00 m Höhe aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Hecken müssen mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden.

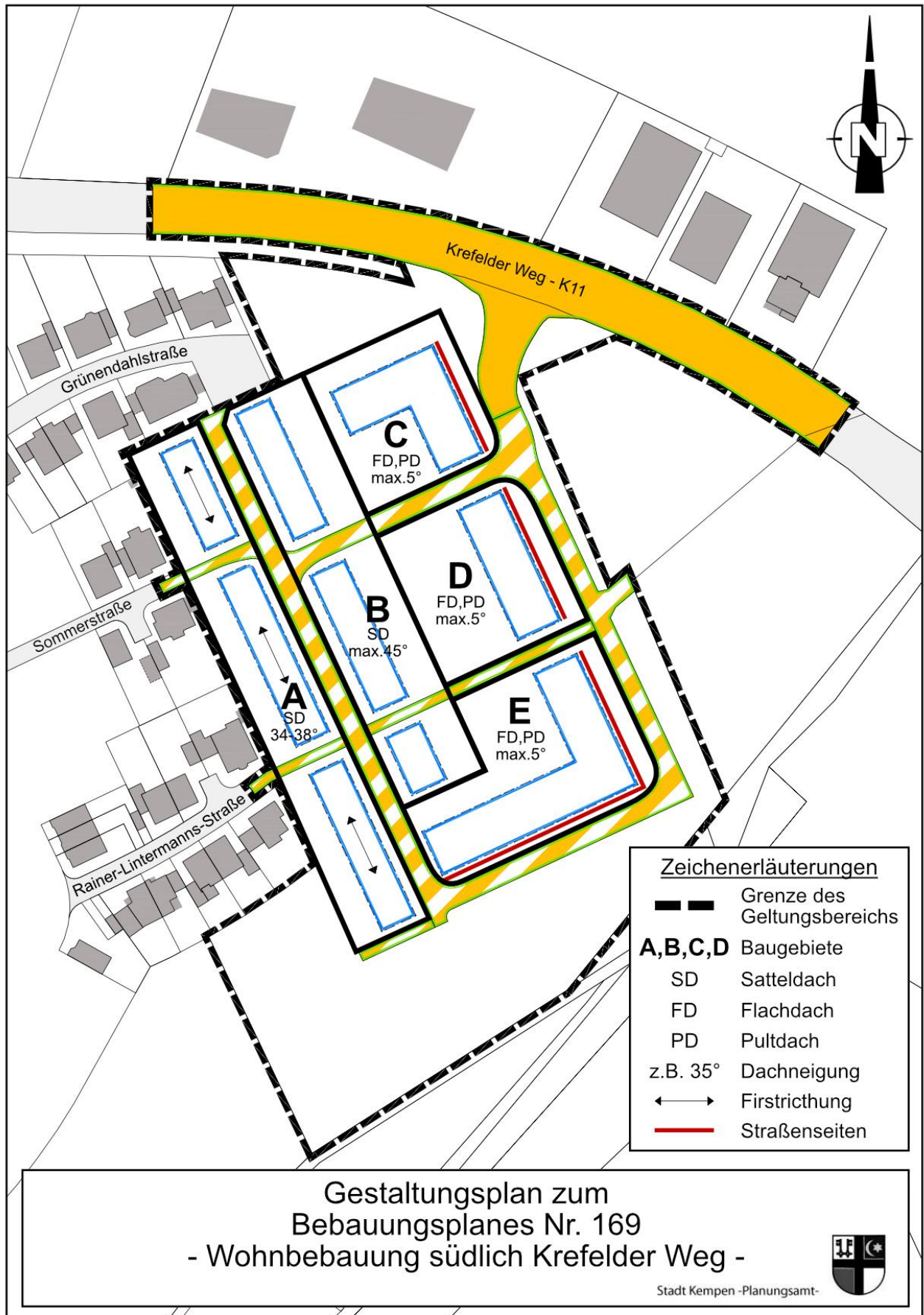
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. § 86 Abs. 1 Nr. 12 und 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.

Anlage: Gestaltungsplan mit Geltungsbereich



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 28.07.2025

Der Bürgermeister

gez. Dellmans