

Gestaltungssatzung der Stadt Kamen (Entwurf)

über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke für den Bebauungsplanbereich Nr. 18 Ka-HW „Hans-Böckler-Straße / THS-Siedlung“

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498), i.V.m. dem § 86 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 29. April 2005 (GVBl. 2005, Nr. 18, S. 341). hat der Rat der Stadt Kamen in seiner Sitzung vom folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Siedlung im Bebauungsplanbereich Nr. 18 Ka-HW „Hans-Böckler-Straße / THS-Siedlung“ ist in den 50er Jahren zur Versorgung der Bergarbeiter mit Wohnraum entstanden. Die Siedlung befindet sich im Besitz der TreuHandStelle GmbH und soll in naher Zukunft privatisiert werden.

Um die historisch gewachsene, städtebaulich und geschichtlich bedeutsame Bebauungsstruktur der Bergarbeitersiedlung auch nach der bevorstehenden Privatisierung zu erhalten, wird von der Stadt Kamen zurzeit der Bebauungsplan Nr. 18 Ka-HW „Hans-Böckler-Straße / THS-Siedlung“ aufgestellt. Ergänzend wird bereits im Vorgriff auf die Regelungen des Bebauungsplanes die vorliegende Gestaltungssatzung gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Ortsrecht aufgestellt. Durch die Festsetzungen der Satzung, die sich auf wesentliche charakteristische und städtebaulich relevante Gestaltungsmerkmale beschränkt, soll der ursprüngliche und homogene Siedlungscharakter und das äußere Erscheinungsbild gesichert werden. Hierbei wird den zukünftigen Eigentümern genügend Raum verbleiben, die Häuser modernen und zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen.

§ 1 Ziele der Satzung

Diese Satzung soll dazu dienen, die Gestaltungsmerkmale des Gebäudebestandes und der Freiflächen im Geltungsbereich zu sichern.
Notwendige bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnwertes sollen ermöglicht und dabei so gesteuert werden, dass die gestalterische Qualität des Gesamtensembles nicht beeinträchtigt wird.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Heeren-Werve; Flur 2; Flurstücke 63, 70, 83, 405, 481, 566, 571, 759 tlw., 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959

Die betroffenen Gebäude und Flurstücke befinden sich in den Straßen: Bergstraße, Westfälische Straße, Theodor-Heuß-Straße, Weidenweg, Breiter Weg und Grüner Weg.

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich und Genehmigungspflicht

Alle baulichen und gestalterischen Maßnahmen, die eine Veränderung des Grundstücks betreffen und in dieser Satzung geregelt sind, unterliegen den Bestimmungen dieser Satzung. Dieses gilt für Vorhaben, die gem. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen genehmigungspflichtig sind, ebenso für die gem. § 65 BauO NRW genehmigungsfreien Vorhaben.

Weitergehende planungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung bleiben durch die Festsetzungen unberührt.

§ 4

Außenfassaden

- (1) Als Außenfassadenbekleidungen sind ausschließlich glattgeputzte Wandflächen zulässig.
- (2) Die Außenfassaden einer zusammenhängenden Hausgruppe sind in einem einheitlichem Farbton zu streichen. Als Farbe des Putzes bzw. Anstriches der Hauptgebäude sind matte, helle, sandgelbe Farbtöne entsprechend der RAL-Farbtöne xxxxxx, xxxxxx und xxxxxx aus dem RAL-Design Farbreister zulässig.
(Ein detailliertes Farbkonzept wird zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet.)
- (3) Sockel sind in einem dunklerem Farbton des Putzes bzw. Anstriches abzusetzen.
- (4) Fassadengliederungen und Putzfaschen sind zu erhalten.
- (5) Fensterfaschen sind in helleren Farbtönen des Putzes bzw. Anstriches auszuführen.
- (6) Das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems ist bei Modernisierung der Gebäude möglich.

§ 5 Fenster- und Türöffnungen

- (1) Fenster- sowie Türformate und ihre Anordnung sind zu erhalten. Die Verkleinerung oder Vergrößerung von Öffnungen zur Straßenseite ist nicht zulässig. Bereits zum ursprünglichen Zustand veränderte Fenster- und Türformate sind bei entsprechender Fassaden- und Fenstersanierung wieder in das ursprüngliche Format zurück zu bauen.
- (2) Die Herstellung neuer Türöffnungen ist nur auf der Gartenseite zulässig.
- (3) Fensterrahmen sind mit weißer Oberfläche ohne Sprossen auszuführen.
- (4) Die Hauseingangstüren sind mit weißer Oberfläche und rechteckiger Aufteilung auszuführen. Die gestalterische Struktur der Tür ist schlicht zu halten. Unzulässig sind insbesondere Ornamente und Verzierungen aus Metall.
- (5) Bei zukünftigen Einbauten von Rollladenkästen sind diese gestalterisch und farblich auf das Fenster abzustimmen und dürfen äußerlich nicht sichtbar sein.
- (6) Im Haustürbereich ist die Montage von Vordächern in Form von leichten, ausschließlich an der Fassade hängend montierten Klarglasdächern möglich. Als Dachform wird das Pultdach festgesetzt. Die Glasdächer sind bei zusammenhängenden Hausgruppe aufeinander abzustimmen.

§ 6 Dächer

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind Dachpfannen in roten bis rot-braunen Farbtönen zu verwenden, wobei glasierte Dacheindeckungen – unabhängig vom Farbton – ausgeschlossen sind. Die äußere Farbgestaltung sowie die Material- und Formatwahl der Dacheindeckung zusammenhängender Hausgruppen ist einheitlich vorzunehmen.
- (2) Zur Belichtung des Dachraumes sind nur flächenbündige Dachflächenfenster auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite zulässig. Die gesamte Breite aller Dachflächenfenster einer Dachfläche darf insgesamt maximal $\frac{1}{2}$ der Seite des Daches betragen.
- (3) Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.
- (4) Der Aufbau von solaren Warmwasser- und Photovoltaikanlagen sowie die Montage von Satellitenantennen zum TV-Empfang ist nur auf der Gartenseite, d.h. auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite, zulässig.

§ 7 Anbauten

- (1) Anbauten sind in ihrer Farbgestaltung an die Farbe des Hauptgebäudes anzulehnen und müssen sich dem Hauptgebäude in Form und Maßstäblichkeit unterordnen.
- (2) Anbauten sind lediglich an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

§ 8 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen sind mit Putzfassaden auszuführen. Als Putz- bzw. Anstrichfarbe sind neben den für die Hauptgebäude zulässigen Farbtönen weiße bis hellgraue Farbtöne entsprechend der RAL-Farbtöne xxxx und xxxx des RAL-Design Farbregisters zulässig. (Ein detailliertes Farbkonzept wird zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet.)
- (2) Die Garagentorlackierungen sind einheitlich im Farbton xxxx des RAL-Design Farbregisters zulässig.
- (3) Als Dachform für Garagen und überdachte Stellplätze ist ausschließlich das Flachdach zulässig.
- (4) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur an den dafür vorgesehenen Standorten zulässig. Näheres regelt der Bebauungsplan Nr. 18 Ka-HW „Hans-Böckler-Straße / THS-Siedlung“

§ 9 Sonstige Nebenanlagen

- (1) Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird in den Gartenbereichen ausgeschlossen.
Ausnahme hiervon sind Gartenhäuser bis zu einer Größe von 7,5 qm Grundfläche und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.
- (2) Auf jedem Grundstück ist jeweils nur ein Gartenhaus zulässig. Auf den Grundstücken von Mehrfamilienhäusern sind Ausnahmen zulässig.

§ 10 Außenanlagen

- (1) Die Vorgärten (Fläche zwischen Straßenraum und vorderer Gebäudeflucht) dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- (2) Maximal dürfen 50 % des Vorgartenbereiches versiegelt oder befestigt sein.
- (3) Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Ausnahme sind Bepflanzungen und Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m.
- (4) Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu den jeweiligen Gebäudevorderkanten sind durch Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen, Stahlgitter- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 vorzunehmen. An das Gebäude anschließende Sichtschutzwände im Bereich von Terrassen und Sitzplätzen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m auf einer Länge von 3,00 m zulässig.
- (5) Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder an die rückwärtige Erschließung der Reihenhäuser dienenden Gartenwege grenzen, sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und durch Hecken oder in voller Höhe hinterpflanzte Zäune (Betrachtung vom jeweiligen Grundstück aus) vorzunehmen.
- (6) Mülltonnenstandplätze in den Vorgärten sind abzapflanzen bzw. durch in voller Höhe hinterpflanzte Zäune in einer Höhe von max. 1,20 m abzuschirmen.

§ 11 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder an der Stätte der Leistung zulässig und sind ausschließlich neben den Hauseingängen anzubringen.
- (2) Hinweisschilder dürfen nicht selbstleuchtend sein. Die max. Größe darf 0,35 x 0,50 m nicht überschreiten.

§ 12 Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung richten sich nach § 86 (5) BauO NRW in Verbindung mit § 73 BauO NRW.

Abweichungen können im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Grundzüge der beabsichtigten Gestaltung dieser Satzung gewahrt bleiben und dies mit den öffentlichen und städtebaulichen Belangen vereinbar ist.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten dieser Satzung oder einer auf Grund der Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW.
Gem. § 84 (3) BauO NRW kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.