



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

Nr. 29/2003

Fachbereich Planung und Umwelt

vom: 03.03.2003

Beschlussvorlage

öffentlich

nichtöffentlich

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP

Gestaltungssatzung der Stadt Kamen zur Regulierung von Dachausbauten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Wasserkurl
hier: Satzungsbeschluss

Ergebnis des Mitwirkungsverbot nach § 31 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.04.2002)

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.04.2002 i.V.m. § 86 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 beschließt der Rat der Stadt Kamen die Gestaltungssatzung zur Regulierung von Dachausbauten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Wasserkurl.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Der Bebauungsplan Nr. 1 Wasserkurl ist seit 1964 rechtskräftig. Der Plan setzt ein reines Wohngebiet in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von max. 18° für eingeschossige und max. 30° für zweigeschossige Gebäude fest. Am 04.09.1975 wurde vom Rat der Stadt Kamen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, dass Dachausbauten jedweder Art unzulässig sind. Begründet wurde dieses durch architektonische und städtebauliche Qualitätsverluste, die bei Dachausbauten für den Siedlungsbereich zu erwarten wären.

Aufgrund des Alters der Gebäude von ca. 40 Jahren und des damit verbundenen Sanierungsbedarfes sowie der einhergehenden Notwendigkeit die Gebäude modernen, zeitgemäßen Wohn- und Lebensverhältnissen anzupassen, wird in einem Parallelverfahren der Bebauungsplan entsprechend geändert, so dass zukünftig Dachausbauten wieder zulässig sind.

Allerdings wird der Intention der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1975 durch die hier vorliegende Gestaltungssatzung Folge geleistet, die städtebaulich unverträgliche Auswüchse im Rahmen von Dachausbauten verhindert und entsprechend eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist deckungsgleich mit den Abgrenzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Wasserkurl und umfasst folgende Flurstücke (Stand: 20.01.2003):

Gemarkung Wasserkurl; Flur 1; Flurstücke 187, 255, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 365, 366, 367, 368, 373, 486, 500, 501, 510 tlw., 511, 512, 513, 514, 515, 516 tlw., 556, 557

Die o.a. Gestaltungssatzung lag im Zeitraum vom 03.02.2003 bis zum 03.03.2003 öffentlich aus.

**Gestaltungssatzung der Stadt Kamen
zur Regulierung von Dachausbauten
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Wasserkurl**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.04.2002 i.V.m. dem § 86 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 hat der Rat der Stadt Kamen in seiner Sitzung vom folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Der Bebauungsplan Nr. 1 Wasserkurl ist seit 1964 rechtskräftig. Der Plan setzt ein reines Wohngebiet in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von max. 18° für eingeschossige- und max. 30° für zweigeschossige Gebäude fest. Am 04.09.1975 wurde vom Rat der Stadt Kamen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, dass Dachausbauten jedweder Art unzulässig sind. Begründet wurde dieses durch architektonische und städtebauliche Qualitätsverluste, die bei Dachausbauten für den Siedlungsbereich zu erwarten wären.

Aufgrund des Alters der Gebäude von ca. 40 Jahren und des damit verbundenen Sanierungsbedarfes sowie der einhergehenden Notwendigkeit die Gebäude modernen, zeitgemäßen Wohn- und Lebensverhältnissen anzupassen, wird in einem Parallelverfahren der Bebauungsplan entsprechend geändert, so dass zukünftig Dachausbauten wieder zulässig sind. Allerdings wird der Intention der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1975 durch die hier vorliegende Gestaltungssatzung Folge geleistet, die städtebaulich unverträgliche Auswüchse im Rahmen von Dachausbauten verhindert und entsprechend eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Wasserkurl.

Der Geltungsbereich ist in dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1: 5.000 gekennzeichnet. Im Geltungsbereich der Satzung liegen nachfolgend aufgeführte Flurstücke (Stand: 20.01.2003):

Gemarkung Wasserkurl; Flur 1; Flurstücke 187, 255, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 365, 366, 367, 368, 373, 486, 500, 501, 510 tlw., 511, 512, 513, 514, 515, 516 tlw., 556, 557

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich und Genehmigungspflicht

Diese Satzung gilt für sämtliche Vorhaben, die im Zusammenhang mit Dachausbauten in o.a. Bereich errichtet werden. Der Satzung entsprechende Vorhaben fallen unter die Genehmigungsfreistellung gem. § 67 BauO NRW.

§ 3

Allgemeine Anforderungen

Grundsätzlich gelten nach wie vor die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Wasserkurl. Lediglich die Art möglicher Dachausbauten wird in nachfolgendem Satzungstext reglementiert und ist daher im Rahmen von etwaigen Bauantragsverfahren entsprechend zu prüfen und zu beachten.

§ 4

Dach

Die Erscheinungsform der das Ortsbild prägenden Dachformen ist beizubehalten. Bei Dachausbauten ist die Dachform und –neigung des Hauptdaches entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Wasserkurl beizubehalten.

§ 5

Zwerchhäuser, Dachgauben, Dacheinschnitte

- (1) Zwerchhäuser dürfen 3/5 der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Zwerchhäuser zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Firsthöhe der Zwerchhäuser darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Bei abgeschleppten Dächern sind mindestens drei Reihen Dachziegel Abstand zum First einzuhalten. Zwerchhäuser müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art der darunter liegenden Fenster bezogen sein. Pro Dachfläche sind maximal zwei Zwerchhäuser zulässig. Hierbei ist ein Mindestabstand von einem Meter zwischen den Zwerchhäusern einzuhalten.
- (2) Gauben dürfen 3/5 der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Firsthöhe der Gauben darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Bei abgeschleppten Dächern sind mindestens drei Reihen Dachziegel Abstand zum First und zur Traufe einzuhalten. Gauben müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art der darunter liegenden Fenster bezogen sein. Pro Dachfläche sind maximal zwei Gauben zulässig. Hierbei ist ein Mindestabstand von einem Meter zwischen den Gauben einzuhalten.
- (3) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 6

Abweichungen

Abweichungen regeln sich nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 73 BauO NRW.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gem. § 84 BauO NRW geahndet werden.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

