

Gestaltungssatzung der Stadt Bedburg für den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 11 / Bedburg - Gebiet zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der Kirdorfer Allee, entlang der Anton-Heinen-Straße inkl. der Fassungen 1. bis 4. Änderung gemäß § 86 BauO NRW vom 25.07.2017

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) mit Bekanntmachungsanordnung vom 25.07.2017

Der Rat der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 folgenden Beschluss gefasst:

Der Rat der Stadt Bedburg fasst zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten und homogenen Fortentwicklung des Ortsbildes den Satzungsbeschluss über die Gestaltung von baulichen Anlagen (Gestaltungssatzung) für das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 11 / Bedburg inklusive der Fassungen 1. bis 4. Änderung - Gebiet zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der Kirdorfer Allee, entlang der Anton-Heinen-Straße - gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) mit den im beigefügten Entwurf genannten Regelungsinhalten.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 / Bedburg regelt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (insb. hinsichtlich der Art der Nutzung, Gebäudekubatur, Höhenentwicklung und Lage der Gebäude) nach der vorhandenen Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB. Darüber hinaus empfiehlt es sich, aus städtebaulichen Gründen sowie zur Wahrung des homogenen Ortsbildes ein Mindestmaß an Regelungen zur Einhaltung bestimmter gestalterischer Festsetzungen mittels einer sogenannten „Gestaltungssatzung“ nach § 86 Abs. 1 BauO NRW zu treffen.

Bekanntmachungsanordnung

Die Gestaltungssatzung wird hiermit gemäß § 86 Abs. 1 der Bauordnung NRW (BauO NRW) i.V.m. § 4 BekanntmVO und § 14 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Bedburg ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Bekanntmachung mit dem Beschluss des Rates der Stadt Bedburg vom 11.07.2017 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO verfahren worden ist.

Die Satzung kann einschließlich ihrer Begründung ab sofort bei der Stadtverwaltung Bedburg, Rathaus Kaster, Zimmer 204, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg, während der Dienstprechzeiten, montags bis freitags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, montags und donnerstags von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie dienstags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr von Jedermann eingesehen werden. Über den Inhalt der Satzung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Inkrafttreten

Mit dieser öffentlichen Bekanntmachung, die an Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung erfolgt, tritt die Gestaltungssatzung der Stadt Bebdurg für den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 11 / Bebdurg - Gebiet zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der Kirdorfer Allee gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Es wird gem. § 2 Abs. 4 Nr. 3 BekanntmVO i.V.m. § 7 Abs. 6 GO NW darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet,
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Hinweise:

1. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie die Fälligkeiten und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Nach § 44 Abs. 3 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die im vorgenannten Absatz bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
2. Hinweis gemäß § 4a Abs. 6 BauGB:
Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (vgl. §§ 3 und 4 BauGB) nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.
3. Hinweis gem. § 47 Abs. 2a VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung):
Der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 oder § 35 Abs. 6 BauGB zum Gegenstand hat, ist unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

4. Gemäß § 215 BauGB werden
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine Berücksichtigung eines § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Bedburg unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalte geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Bedburg, 25.07.2017
Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

gez.
(Sascha Solbach)

**Gestaltungssatzung der Stadt Bedburg
für den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes
Nr. 11 / Bedburg - Gebiet zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der Kirdorfer Allee, entlang der Anton-Heinen-Straße inkl. der Fassungen 1. bis 4. Änderung gemäß § 86 BauO NRW
vom 10.12.2016**

Aufgrund des § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), hat der Rat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am 11.07.2017 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Pflege und Weiterentwicklung des Ortsbildes der Bedburger Wohngebiete ist ein gestalterisches, städtebauliches und gesellschaftliches Anliegen von besonderer Bedeutung, an dem ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Die vorhandene Wohnbebauung ist gleichsam identitätsstiftend für die bisherige Siedlungshistorie und soll dabei prägend für eine ortsbezogene, zukunftsgerichtete Entwicklung sein. Dabei sollen zeitgemäße Ansprüche an die baulichen Anlagen in seiner Gestaltung und Ausnutzbarkeit angemessen berücksichtigt werden. Dieser Entwicklungsrahmen soll durch die vorliegende Satzung unterstützt werden.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist als rote Umrandung in der angehängten Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellt. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für alle Vorhaben, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der jeweils gültigen Fassung, genehmigungspflichtig sind. Hierzu zählen unter anderem Neubauten, An- oder Umbauten. Sie gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 BauO NRW.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind.

(3) Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) bleiben durch diese Gestaltungssatzung unberührt. Insbesondere wird für Maßnahmen, welche die Tatbestandsmerkmale des § 9 DSchG NRW erfüllen, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung durch diese Satzung nicht ersetzt.

§ 3 - Dachgestaltung

(1) Die folgenden Vorschriften zur Dachgestaltung beziehen sich auf den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 11 / Bedburg inklusive seiner Änderungsverfahren Nrn. 1 – 4 in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte.

(2) Für Hauptdächer der Hauptanlagen sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 55° zugelassen. Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben sowie Anbauten bis zu einer Fläche von 1/3 der Gesamtgebäudegrundfläche sowie Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

(3) Die Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 3/4 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

(4) Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala ‚dunkelbraun‘ bis ‚schwarz‘ oder ‚grau‘ (außer RAL 7034 und RAL 7035) bis ‚schwarz‘ zulässig. Andere Farbtöne können im Einzelfall unter Wahrung des Ortsbildes unter Berücksichtigung umliegender Farbtöne als Ausnahme zugelassen werden.

§ 4 - Einfriedungen

(1) Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Vorgartenbereich sind ausschließlich bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Vorgartenbereich gilt dabei der Bereich zwischen der Flucht der Hauptanlage und der nach örtlicher Verkehrsauffassung vorhandenen Zufahrts- bzw. Zugangsseite der zugehörigen Erschließungsanlage.

(2) An übrigen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als offene Zaunkonstruktionen bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m² Zaunfläche. Andersartige Einfriedungen sind mind. 0,75 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken und dauerhaft zur Verkehrsfläche hin abzupflanzen.

§ 5 - Bestehende bauliche Anlagen

(1) Für rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung genehmigt wurden oder materiell legal vorhanden waren, gelten die Vorschriften dieser Satzung erst bei Änderung, wie Vergrößerung oder Verkleinerung sowie Erneuerung der Anlagen.

(2) Etwaige zivilrechtliche Ansprüche und Regelungen, insbesondere die des Nachbarrechtsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen, in der jeweils geltenden Fassung, NachbG NRW bleiben unberührt.

§ 6 Abweichungen – Ausnahmegenehmigungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann in besonders begründeten Fällen gemäß § 86 Abs. 5 BauO NRW in Verbindung mit § 73 BauO NRW eine Abweichung erteilt werden.

(2) Insbesondere können Abweichungen bei der max. Höhe und des zulässigen Lochanteiles zugelassen werden, wenn zwingende eigentumsrechtliche Gründe oder Gründe des Allgemeinwohls dies erfordern.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Festsetzungen der §§ 3 und 4 dieser Satzung Maßnahmen durchführt beziehungsweise unterlässt oder abweichende hiervon umsetzt.

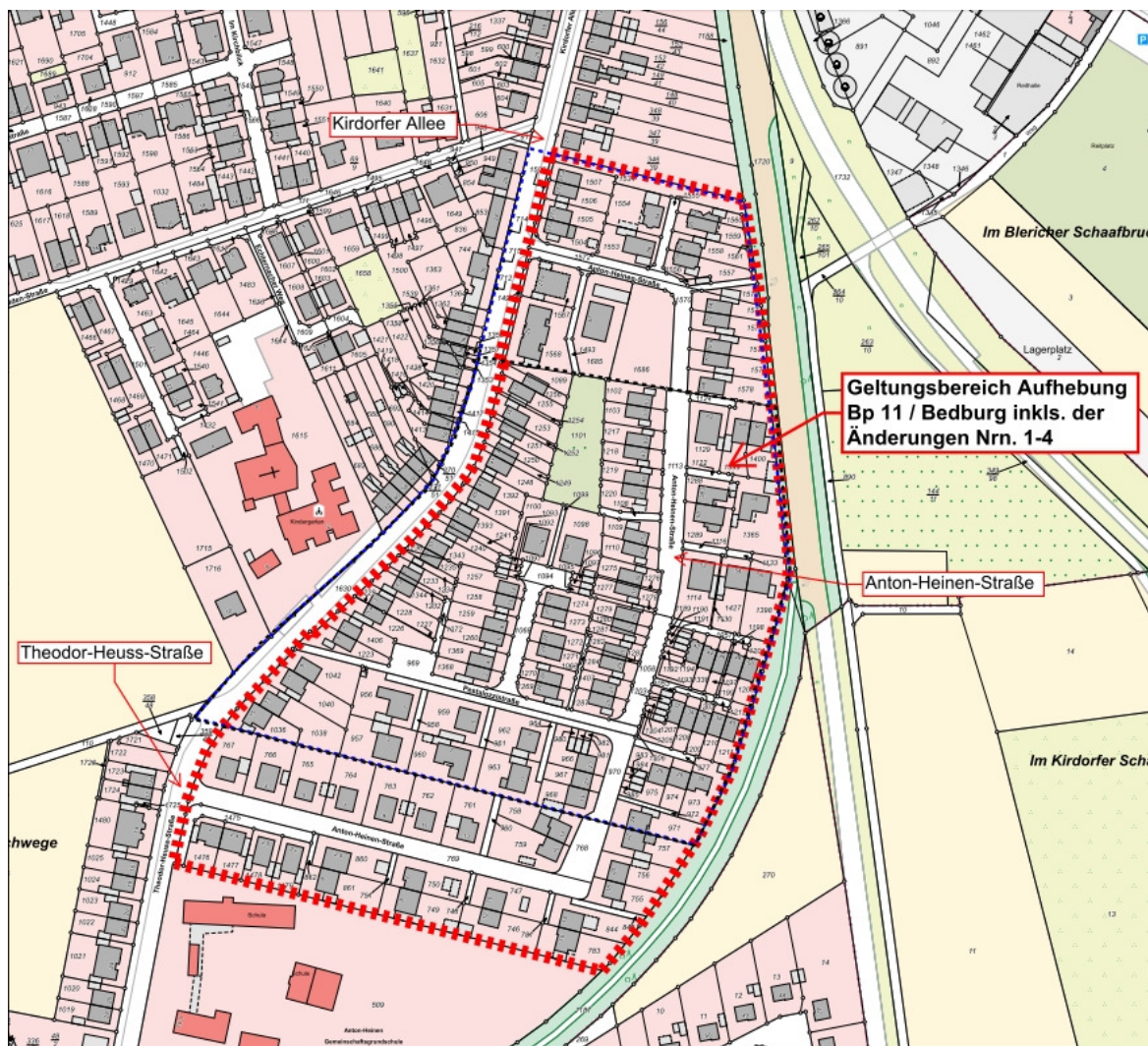
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro im Falle des Vorsatzes und bis zu 25.000,- Euro bei Fahrlässigkeit geahndet werden. Ergänzend gelten Vorschriften des OWiG (Gesetz über Ordnungswidrigkeiten des Bundes).

§ 8 - Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises in Kraft.

(2) Sonstige für den Geltungsbereich dieser Satzung bestehende gestalterische Festsetzungen und Satzungen im Sinne des § 86 BauO NRW, die nicht Bestandteil eines Bebauungsplans sind, treten mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft.

§ 9 - Anlagen



Übersichtskarte 1: Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 11 / Bedburg und der im Anschluss geltenden Gestaltungssatzung (rot abgegrenzt)