

3. Änderung der Gestaltungssatzung

für die nachfolgend benannten Bereiche der „Kapellensiedlung“

Präambel:

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666) in der derzeit geltenden Fassung und gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 421), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Baesweiler in seiner Sitzung am 27.09.2022 folgende Änderungssatzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die folgenden Hausgrundstücke:

Teilbereiche:

- Im Kirchwinkel: 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113 und 115;
- Leostraße;
- Kapellenstraße: 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80;
27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81;
- Ludwigsplatz;
- Karl-Theodor-Platz;
- Karl-Theodor-Straße;
- Paulstraße;
- Peterstraße: 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93 – 156;
- Hans-Lothar-Straße: 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 und 40;
- Petronellastraße: 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55;
- Aachener Straße: 294, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 310, 312, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 326, 328, 330 und 332

(2) Die genaue Plangebietsabgrenzung ist kartographisch bestimmt.



§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Ortssatzung gilt für alle baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Sie gilt gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien baulichen Maßnahmen.

§ 3 Allgemeine Vorschriften

- (1) Ziel der Satzung ist es, das historische Erscheinungsbild im Bereich der „Kapellensiedlung“ in den oben benannten Teilbereichen zu erhalten und einen Gestaltungsrahmen für notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Verbesserung des Wohnwertes vorzugeben.
- (2) Die Gebäude sind in ihrer ursprünglichen Gliederung in Hauptbaukörper und ehemaligen Stallanbau zu erhalten.
- (3) Alle baulichen Veränderungen an den bestehenden Gebäuden sowie die Errichtung von zulässigen gartenseitigen Anbauten müssen sich in das Ortsbild bzw. den gestalterischen Rahmen der Siedlung einfügen.
- (4) Die Gestaltungssatzung legt den Schwerpunkt auf die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden und Giebel etc.
- (5) Veränderungen, die nach dem 11.05.2005 / 19.11.2019 / 08.09.2021 vorgenommen wurden, bzw. nach Bekanntmachung dieser Änderungssatzung durchgeführt werden und zum Zeitpunkt ihrer Durchführung der jeweils gültigen Satzung widersprechen, sind unzulässig.

Vorschriften dieser Gestaltungssatzung und neue Änderungen sind jeweils ab Bekanntmachung gültig und auch für genehmigungsfreie Änderungen einzuhalten.

§ 4 Gestaltungsvorschriften

Es werden örtliche Bauvorschriften textlicher Art erlassen, die sich aus den nachstehenden Paragrafen ergeben.

§ 5 Fassadengestaltung

- (1) Die Fassaden bestehender Gebäude sind in ihrem ursprünglichen Zustand als Putzfassaden (Kapellenstraße – gerade Hausnummern 4 - 80) bzw. als gemauerte Ziegelfassaden (übrige Bereiche rot/rotbraun) - wie bestehend - zu erhalten.

Für den Fall der Umgestaltung der Häuser im Bereich der Kapellenstraße – gerade Hausnummern 4 – 80 bzw. bei Neubau nach Abriss ist eine Änderung zu einer gemauerten Ziegelfassade (rot/rotbraun) zulässig, sofern eine solche Umgestaltung für den gesamten Hausblock (in der Regel 4 aneinander gebaute Reihenhäuser) erfolgt. Vorhandene Ziegelfassaden sind an Vorder- und Seitenwänden zu erhalten.

Für den Fall, dass eine - am bestehenden Objekt - zusätzliche Außendämmung zur Verbesserung der Wärmebilanz des bestehenden Hauses bzw. seitlicher oder rückwärtiger Anbauten vorgesehen werden soll, ist hierfür eine äußere Wärmedämmung in folgender Art und Weise zulässig:

a) ausgeführt in Kombination einer Wärmedämmschicht und vorgesetzter Verklinkerung mit Vormauerziegel (in rot/rotbraun)

oder

b) die Aufbringung einer Thermohaut aus Wärmedämmschicht und Klinkerriemchen mit Eckausbildungen für Laibungen etc. (Fenster, Türen, End-Ecken etc.). Das Erscheinungsbild muss im fertigen Zustand identisch dem Erscheinungsbild der unter a) zugelassenen konventionellen Verklinkerung entsprechen (gilt im Geltungsbereich ohne den unter Präambel c) definierten Bereich).

oder

c) im Bereich der geraden Hausnummern Kapellenstraße 4 – 80 die Aufbringung einer Thermohaut aus Wärmedämmschicht und mineralischer Außenputz im Farbton angeglichen an die dort bestehende benachbarte Putzfassade.

- (2) Die Vormauerziegel (Klinker bzw. Riemchen) sind nur in den Farben rot/rotbraun zulässig. Putzfassaden sind dabei mit Ausnahme der Fassade nach 5.1 (im Bereich der geraden Hausnummer Kapellenstraße 4 – 80) nicht zulässig. Rückwärtige Anbauten dürfen auch weiß verputzt werden.
- (3) Die Verwendung von Faserzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischem Material sowie von Verkleidungen aus bituminösem Material oder aus Kunststoff als Mauerwerksimitationen ist allgemein nicht zulässig.
- (4) Direkt aneinandergrenzende Gebäude und Gebäude eines Hausblocks sind in Material, Farbe und Fassadengliederung (Fenster und Türen) anzugleichen.
- (5) Zurzeit vorhandene Fenster- und Türöffnungen zur Straßenseite bzw. seitlich sichtbare Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in ihrer Tiefenlage innerhalb der Fassade maximal um die Stärke der zusätzlichen Wärmedämmung verändert werden. Vorhandene Fensterteilungen sind zu erhalten. Rekonstruktionen der Fensterteilungen des Baujahres der Erstellung sind zulässig.

Neue zusätzliche Fenster- oder Türöffnungen sind ebenso wie Vergrößerungen oder Verkleinerungen nicht zulässig.

Rollläden sind nur zugelassen, wenn die Rollladenkästen an der Fassade nicht sichtbar sind und der Rollladen hinter der Fassadenebene liegt.

§ 6

Seitliche Anbauten/rückwärtige Anbauten

- (1) Seitliche Anbauten an die bestehenden Häuser sind im Profil gleich mit dem Haupthaus (gleiche First-, Traufhöhe und Dachneigung) zu gestalten.

Ausgenommen hiervon sind Garagen. Seitliche Garagen sind bei Neuerrichtung jedoch in Höhe und Dachform der historisch bestehenden seitlichen Anbauten anzupassen.

Veränderungen der First- und Traufhöhen am bestehenden Haupthaus sind nicht zulässig.

- (2) Die Höhe von Anbauten im rückwärtigen Bereich darf maximal ein Vollgeschoss betragen.

Die Tiefe von rückwärtigen Anbauten darf 5,00 m nicht überschreiten. Die Höhe muss so ausgeführt werden, dass die rückwärtig vorhandenen Fluchten der Obergeschosse nicht tangiert werden.

§ 7

Dacheindeckung/Photovoltaik/Dachfenster

- (1) Zur Dacheindeckung wird eine Eindeckung in Falzziegeln in den Farben dunkelbraun und anthrazit/schwarz (nicht glasiert oder engobiert) vorgeschrieben.

Diese Festsetzung gilt für alle Dachteile mit Ausnahme von zulässigen rückwärtigen eingeschossigen Anbauten, zulässige Garagen ausgenommen. Deren Dächer dürfen im Rahmen baurechtlicher Vorschriften auch aus Glas (z. B. bei Wintergärten) oder Klarsicht-Doppelstegplatten (z. B. bei offenen Terrassenüberdachungen) gestaltet werden.

- (2) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig (Sicherheitsbelange wie z.B. Brandschutz usw. sind durch den Bauherren/Eigentümer in eigener Verantwortung zu berücksichtigen.). Hierbei ist immer nur der technisch geringstmögliche notwendige Aufbau zulässig und die Neigung ist an die vorhandene Dachneigung anzupassen. Die Farbe der Anlage ist straßenseitig an die Farbe der Dacheindeckung anzupassen.

- (3) Es sind keine Fenster im Dachbereich zulässig.

Ausgenommen hiervon sind kleinere von der Straßenseite abgewandte Dachflächen Zum Zweck der Lüftung oder Arbeiten der Schornsteinfeger.

Zulässig sind ebenfalls auf der von der Straßenseite abgewandten Dachfläche Lüftungseinrichtungen, die der Belüftung des Daches dienen.

§ 8

Dachentwässerung

Die Dachentwässerung an der Straßenseite ist durch halbrunde Zinkrinnen (Farbe zink unbehandelt) und Zinkfallrohre (Farbe zink unbehandelt) vorzunehmen.

§ 9 Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbetafeln und Werbeanlagen an oder vor der straßenwirksamen Fassade ist unzulässig. Davon unberührt bleiben untergeordnete Schilder bis zu einer Kantenlänge von 30 cm.

§ 10 Vorgartenbereiche

Bauliche Anlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Außengeräte von Luftwärmepumpen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m sofern diese zur Straße hin und seitlich durch die Anpflanzung einer Laubhecke oder anderer natürlicher Einfriedungen von der Straße aus nicht einsehbar sind. Bei einer Unterschreitung des Abstandes zur Nachbargrenze von 3,00 m ist die Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers vor Errichtung des Außengerätes einzuholen. Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen und brandschutztechnische Vorgaben bleiben hiervon unberührt und sind eigenverantwortlich einzuhalten.

Einfriedungen z.B. von Mülltonnen sind nur wie unter § 12 (1) zulässig.

Vorgärten sind, wie im historischen Ursprungskonzept vorgesehen, begrünt anzulegen.

Vor den vorhandenen oder zulässigen seitlichen Garagen (siehe §§ 6;13) ist eine Zufahrt auf der ein Auto senkrecht zur Garage abgestellt werden kann zulässig.

Stellplätze im Vorgartenbereich der Hauptanlagen sind nicht zulässig.

§ 11 Hauseingangsüberdachungen

Hauseingangsüberdachungen dürfen eine Tiefe von 1 m nicht überschreiten und sind aus farblosem transparentem Material herzustellen (z.B. Glas). Die Breite der Wohnungseingangstür dürfen diese um maximal 30 cm an jeder Seite überschreiten.

§ 12 Einfriedungen

- (1) Die Vorgartenbereiche dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m eingefriedet werden.
Ausnahmsweise sind in Kombination mit den in Satz 1 genannten Laubhecken oder anderen grünen natürlichen Einfriedungen bis zu 1,00 m hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metall-Gitterzäune zulässig.
- (2) Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind transparente Metall-Gitterzäune, transparente Holzzäune (Zwischenräume breiter als das Holz) und/oder Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

§ 13 Garagen

Garagen müssen sich in ihrer Fassadengestaltung (Art und Farbe) dem jeweiligen zugeordneten Gebäude anpassen. Das betrifft alle Seiten, die von der Straße eingesehen werden können.

Eine Anpassung an die Trauf- und Firsthöhe des angrenzenden Hauptgebäudes ist nicht erforderlich.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann gem. § 86 BauO NRW mit einem Bußgeld belegt werden.

§ 15 In-Kraft-Treten

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 11.05.2005 in der Fassung vom 08.09.2021 außer Kraft.

Baesweiler, 06.10.2022
In Vertretung:

(Brunner)
Beigeordneter

Übereinstimmungsbestätigung/Bekanntmachungsanordnung gemäß § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO):

Der Wortlaut der Bekanntmachung 035/2022 zur Änderung der Gestaltungssatzung Kapellensiedlung stimmt mit dem Ratsbeschluss vom 27.09.2022 überein. Es wurde nach den Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO vom 26.08.1999, in der derzeit geltenden Fassung, verfahren.

Die Bekanntmachung wird hiermit angeordnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten 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) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Baesweiler, 06.10.2022
In Vertretung:

(Brunner)
Beigeordneter