

## **Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Kernbereich des Ortsteiles Geyen vom 13. 9. 1991**

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW), in der letztgültigen Fassung, in Verbindung mit § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW), in der letztgültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Pulheim in seiner Sitzung am 18. 4. 1989 die nachstehende Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen:

### **§ 1- Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für den Kernbereich des Ortsteiles Geyen entsprechend dem Abgrenzungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

### **§ 2 - Regelungsgegenstand**

- (1) Diese Satzung regelt die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (2) Festsetzungen in Bebauungsplänen und sonstige Rechtsvorschriften bleiben unberührt.

### **§ 3 - Maßstab und Stellung der Baukörper**

- (1) Neu zu errichtende bauliche Anlagen und Erweiterungen sowie Änderungen vorhandener baulicher Anlagen müssen sich in den Maßstab der historischen Bebauung einfügen. Es kann verlangt werden, Bauten in einzelne Teilkörper zu gliedern.
- (2) Die Gebäude sind mit Satteldach zu errichten. Ausnahmen hiervon regeln sich nach § 4 (1) dieser Satzung.

### **§ 4 - Dächer**

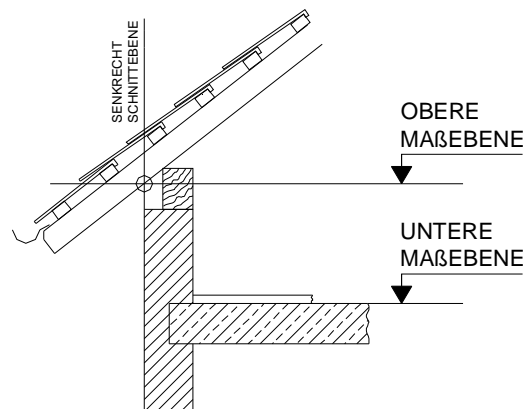
- (1) Grundsätzlich ist als Dachform das Satteldach mit einer Neigung von 35° bis 55° vorgeschrieben. Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen und im Einzelfalle gefordert werden, um frei sichtbare Giebelwände zu vermeiden oder in ihrer Dimension zu verkleinern.
- (2) Zulässig sind Dacheindeckungen mit Pfannen und Dachsteinen der Farbrichtungen schwarz, grau oder dunkelbraun.
- (3) Straßenseitige Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig bis zu maximal 50 % der Firstlänge des Gebäudes. Sie sollen eine straßenseitige Länge von 2,0 m nicht überschreiten sowie vom seitlichen Dachabschluß (Ortgang) einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die Dachaufbauten und -einschnitte sind so auszubilden, daß ihr oberer Abschluß mindestens 1,50 m - senkrecht gemessen - unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.

- (4) Drenpel sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,50 m. Höhere Drenpel können zugelassen werden, wenn dies zur Angleichung an die Traufhöhe von Nachbargrundstücken erforderlich ist oder soweit ein höherer Drenpel unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung und aus gestalterischer Sicht vertretbar ist.

Die Drenpelhöhe ist die Höhe zwischen der Oberkante des Rohbaufußbodens im Dachgeschoß und der Unterkante Sparren, die in der senkrechten Schnittebene gemessen wird.

Die senkrechte Schnittebene ist an der Außenkante der aufgehenden Außenwand anzulegen. (s. auch untenstehende Skizze)



## § 5 - Fassadenmaterial und -gliederung

- (1) Außenwände sind, soweit sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind, in Ziegelmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen zu errichten bzw. zu verblenden.

Werkgerechte Gliederungen (Stürze, Gesimse u. ä.) sind zulässig, sie können im Einzelfall zur Verbesserung der Gestaltsqualität von Gebäuden bei Neu- oder Erweiterungsbauten oder bei der nachträglichen Verblendung von Fassaden gefordert werden. Andere Außenwandmaterialien können ausnahmsweise an Einzelgliederungen von Gebäuden zugelassen werden.

- (2) Es kann verlangt werden, daß Erweiterungsbauten an die Fassadengestaltung des zu erweiternden Gebäudes in Materialwahl und Farbgebung angepaßt werden.
- (3) Für Außenwände bzw. Fassaden kann im Einzelfall eine Begrünung empfohlen werden.

## § 6 - Fassadenöffnungen

- (1) Fenster- und Türöffnungen sowie Toreinfahrten historischer oder für das Ortsbild bedeutender Gebäude, die in ihrem ursprünglichen Zustand bzw. in ihren ursprünglichen Abmessungen weitestgehend erhalten sind, dürfen in ihren Abmessungen nicht verändert werden. Die Gliederung von Fenstern, Türen und Toren ist bei ihrer Erneuerung beizubehalten. Für Fenster und Türen sind nur hochrechteckige, stehende Formen zulässig. Rolläden sind, insbesondere wenn sie nachträglich angebracht werden, verdeckt und ohne Aufsätze zu installieren.

Glasbausteine und Strukturglas dürfen nur in Bereichen verwendet werden, die von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

- (2) Geschlossene Tore sind aus Holz herzustellen. Eine Farbgebung zur Angleichung an die vorhandene Farbgebung der baulichen Anlagen kann gestattet oder verlangt werden.

## **§ 7 - Vorgärten und Einfriedungen**

- (1) Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind, soweit sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind, mit Ziegeln, roten oder grauem Verbundpflaster oder entsprechenden Plattenbelag zu erstellen.

Eine Anpassung an den Belag von öffentlichen Verkehrsflächen sowie befestigten Flächen auf Nachbargrundstücken kann verlangt werden.

- (2) Einfriedungen sind in Materialwahl und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Mit Ausnahme der bestehenden Hofbebauung sind Einfriedungen zur Straße hin grundsätzlich nur bis zur Höhe von 1 m zulässig.

Eine Anpassung an die Materialwahl und Farbgebung der Einfriedungen auf Nachbargrundstücken kann verlangt werden.

## **§ 8 - Werbeanlagen und Warenautomaten**

- (1) Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe und ihrer sonstigen Einwirkung in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage sowie in das Orts- und Straßenbild einordnen. Sie dürfen nur angebracht werden im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses und dürfen nicht mehr als 0,45 m aus der Fassade herausragen.

Wechsellichtreklame ist nicht zulässig.

- (2) Das Anbringen und Verändern von Werbeanlagen und Warenautomaten ist gemäß § 81 Abs. 2 BauO NW auch in den Fällen genehmigungspflichtig, in denen nach § 62 BauO NW keine Genehmigungspflicht besteht.

## **§ 9 - Bauanträge**

Alle Bauanträge, die äußere Veränderungen oder den Neubau von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, sind mit einer besonderen Beschreibung der geplanten Materialwahl und Farbgebung zu versehen. In den Ansichtszeichnungen ist die angrenzende Bebauung darzustellen.

## **§ 10 - Ausnahmen und Befreiungen**

- (1) Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung können ausgesprochen werden, sofern die vorhandene Bebauung es erfordert.

- (2) Befreiungen von Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 81 BauO NW in Verbindung mit § 68 BauO NW.

### **§ 11 - Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften der Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW.

### **§ 12 - Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung über die Baugestaltung und Pflege des Ortsbildes von Ortskernbereichen der Stadt Pulheim vom 12. 3. 1981, in der Fassung der Änderungen vom 2. 9. 1985 und 9. 7. 1986, soweit sie den Ortskernbereich Geyen betrifft, außer Kraft.

## **Bekanntmachungsanordnung**

Vorstehende Satzung der Stadt Pulheim wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung, der Abgrenzungsplan und die Begründung hierzu liegen ab sofort während der Sprechzeiten - montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, zusätzlich donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr - im Rathaus der Stadt Pulheim, Alte Kölner Str. 26, Planungsamt, Zimmer 212, zur Einsicht öffentlich aus.

Gemäß § 4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der derzeit gültigen Fassung kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Pulheim, den 13. September 1991

Menssen, Bürgermeister