

**Satzung**  
**der Stadt Moers über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen für den räumlichen**  
**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 der Stadt Moers – Vennikel, Buchenweg-**  
**vom 26.10.1987**

**Präambel**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 164 der Stadt Moers – Vennikel, Buchenweg – sollen Vorschriften zur Baugestaltung die Festsetzungen des Planungsrechtes, die das Ortsbild bereits entscheidend prägen, ergänzen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 der Stadt Moers – Vennikel, Buchenweg-. Der räumliche Geltungsbereich ist in Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist, durch Karte und Text beschrieben.

**§ 2**

**Dachform und -neigung**

Es sind nur geneigte Dachformen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind nur eingeschossige Anbauten und Garagen.

Die Dachneigung beträgt bei:

1. Einzelhäusern  $40^\circ \pm 5^\circ$
2. Doppelhäusern und Hausgruppen
  - 2.1 für traufständige Gebäude  $40^\circ$
  - 2.2 für giebelständige Gebäude  $45^\circ$

Werden zusammenhängende Baumaßnahmen gemeinsam beantragt, können Abweichungen von der unter 2.1 und 2.2 festgesetzten Dachneigung von  $\pm 5^\circ$  zugelassen werden, sofern für die Vorhaben die gleiche Dachneigung und Firstrichtung gewählt wird. Hierbei muß durch Baulasterklärung gesichert werden, daß die aufeinander abgestimmte Dachgestaltung durchgeführt und beibehalten wird.

Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen.

**§ 3**

**Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur bei traufständigen Gebäuden mit einer Dachneigung von  $\geq 40^\circ$  zulässig, jedoch höchstens bis zur Hälfte der Trauflänge.

Die einzelnen Dachgauben dürfen max. 2,00 m breit sein.

**§ 4****Trauf- und Firsthöhen, Firstrichtung**

1. Die Traufhöhe darf 6,00 m, die Firsthöhe 10,50 m – bezogen auf die Oberkante der an die jeweiligen Grundstücke angrenzenden Verkehrsfläche – nicht überschreiten.
2. Doppelhäuser und Hausgruppen sind traufständig zu errichten.
- 2.1 Werden zusammenhängende Baumaßnahmen gemeinsam beantragt, können die

Gebäude auch giebelständig errichtet werden, sofern für die Vorhaben die gleiche Traufhöhe und die gleiche Firsthöhe gewählt wird. Hierbei muß durch Baulasterklärung gesichert werden, daß die aufeinander abgestimmten Höhen und die Firstrichtung beibehalten werden.

**§ 5****Farbe und Material der Außenwandflächen**

Wandverkleidungen mit polierter oder glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. Garagen sind in Farbe und Material dem überwiegenden Teil der Außenwandflächen der Hauptgebäude anzupassen.

1. Bei Einzelhäusern sind nur rote, erd- bis sandfarbene sowie schwarze und grau- bis weiße Materialien zu verwenden.
2. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind mind. 2/3 der massiven Außenwände in rotfarbenem Verblend- oder Sichtmauerwerk auszuführen.
- 2.1 Werden zusammenhängende Baumaßnahmen gemeinsam beantragt, können Ausnahmen zugelassen werden, sofern für die Außenwandgestaltung aufeinander abgestimmte Materialien in den unter 1. aufgeführten Farben gewählt werden. Hierbei muß durch Baulasterklärung gesichert werden, daß die aufeinander abgestimmte Farb- und Materialwahl für die Außenwände getroffen und beibehalten wird.
3. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, können Abweichungen von dem unter 1. festgesetzten Farbkatalog ausnahmsweise zugelassen werden.

**§ 6****Einfriedungen**

Die an die L 398 angrenzenden Grundstücke sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung des freizuhaltenden Sichtfeldes mit einer mind. 2,0 m hohen (Nennhöhe über O.K. Fahrbahnrand) hölzernen Wand einzufrieden. Bestehende Zufahren und Zugänge sind von dieser Regelung ausgenommen.

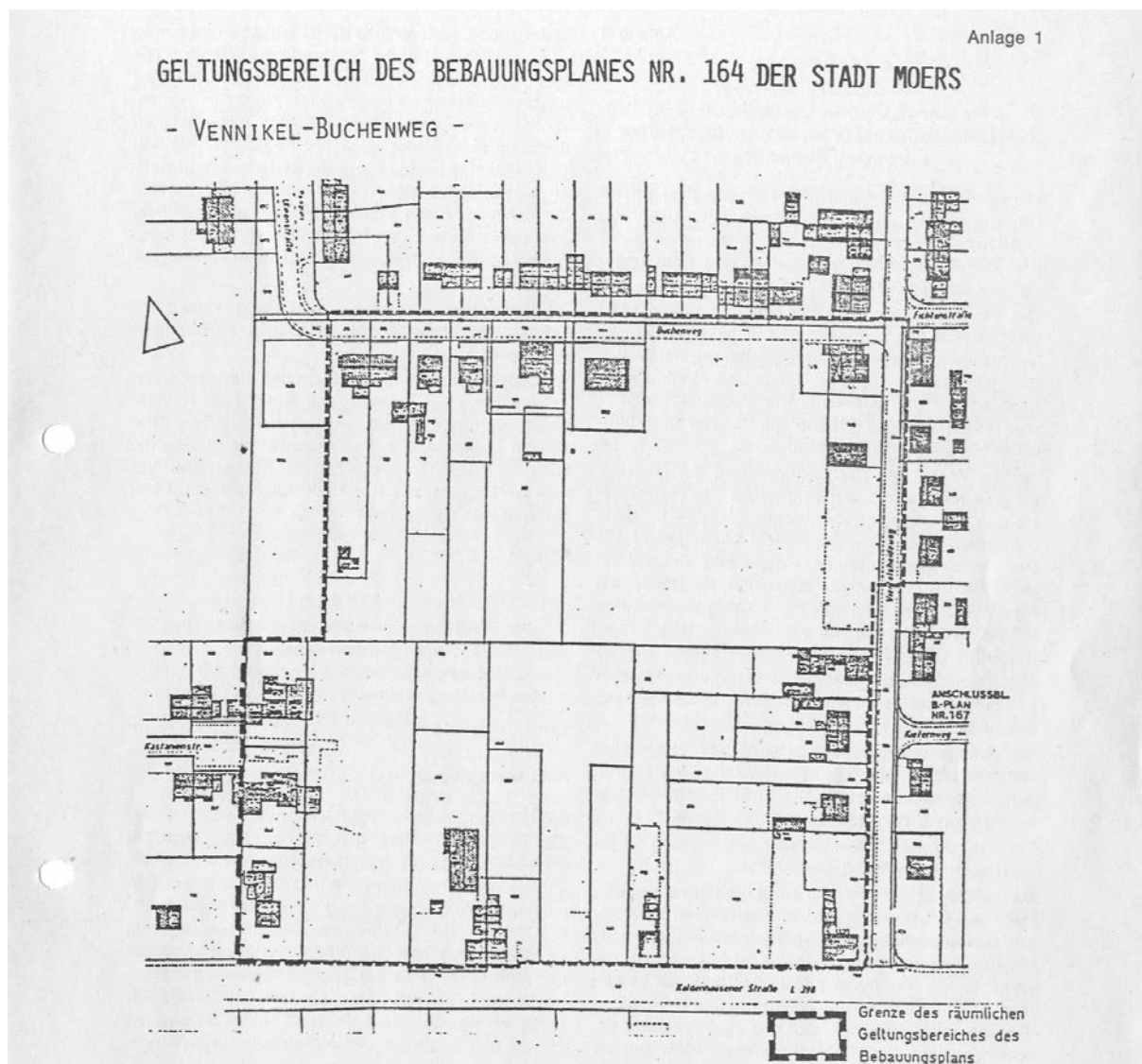
Sofern durch vorhandene Zufahrten keine geschlossene Einfriedigung entlang der L398 errichtet werden kann, sind zur lückenlosen Einfassung der zu errichtenden Gebäude zusätzliche seitliche Grundstückseinfriedigungen in der gleichen Höhe und Ausführung bis zur Grenze der Anbauverbotszone vorzusehen.

**§7****Begründung**

Die Begründung zur Gestaltungssatzung ist Anlage 2.

**58**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



### Räumlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Kapellen, Flur 5

Nordseite der Flurstücke 723, 1422, 1423 und deren Verlängerung nach Osten bis zum Schnittpunkt mit der Ostseite des Flurstücks 904 (Viertelsheideweg), Ostseiten der Flurstücke 904, 792, 793 und 904 bis zur Südseite des Flurstücks 631. Die Verlängerung der Südseite des Flurstücks 631 nach Westen bis zum Schnittpunkt mit der nach Norden verlängerten Ostseite des Flurstücks 186. Die Ostseiten der Flurstücke 186, 184, 988, 979 und 1120. Südseiten der Flurstücke 1120, 1118, 1117 und 1362. Süd-, Ost- und Südseite des Flurstücks 1360 und deren Verlängerung nach Westen bis zum Schnittpunkt mit einer nach Norden verlängerten Westseite des Flurstücks 1113. Die Verlängerung der Westseite des Flurstücks 1113. Die Süd- und Westseite des Flurstücks 1113. Die Südseite des Flurstücks 1112. Die Süd- und Westseite des Flurstücks 1111. Die Westseite des Flurstücks 1062. Die West- und Nordseite des Flurstücks 1063. Die Nordseite des Flurstücks 1112. Die Westseite der Flurstücke 728, 214, 215 und deren Verlängerung nach Norden bis zum Schnittpunkt mit der Nordseite des Flurstücks 723.

**B e g r ü n d u n g**  
**zur Gestaltungssatzung für den räumlichen Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164**  
**der Stadt Moers – Vennikel, Buchenweg –**

Die gestalterischen Vorschriften dienen dem öffentlichen Interesse an einer ansprechenden baulichen Gestaltung der Wohngebiete und entsprechen damit dem Schutzbedürfnis der Einzelnen vor nicht angepaßter oder verunstaltender Bebauung.

Um einer auch von den dortigen Bewohnern nicht gewünschten übermäßigen Höhenentwicklung entgegenzuwirken, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die max. Trauf- und Firsthöhen – bezogen auf die Oberkante der Verkehrsflächen – vorgeschrieben. Das gleiche gilt für die gestalterischen Vorschriften zu Dachaufbauten.

Bei der Festlegung der Dachform und der Dachneigung wurde Bezug auf die innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Wohngebiete vorhandene Bebauung genommen. Sie besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, die, bis auf wenige Ausnahmen, ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 50° aufweisen, wobei eine Dachneigung von ca. 45° überwiegt.

Durch die Vorschriften zur „Dachlandschaft“ als wesentlichste Gestaltungsmerkmale soll die gewünschte Einbindung der neu entstehenden in die vorhandene Bebauung erreicht werden.

Bei den für die Außenwände verwendeten Materialien herrscht innerhalb des Plangebietes, wie auch in den angrenzenden Baugebieten, das rotfarbene bzw. das rotbraune Verblend- oder Sichtmauerwerk vor.

Ein nicht unwesentlicher Anteil der Bebauung ist jedoch auch verputzt und gestrichen.

Da die Vielfalt der auf dem Baustoffmarkt angebotenen Materialien deren Farben und Formen bei völliger Gestaltungsfreiheit dazu führen kann, daß sich die geplante Bebauung in keinerlei Hinsicht an die vorhandenen Strukturen anpaßt, soll mit den gestalterischen Vorschriften als weitgespannte Rahmenbedingungen erreicht werden, daß das städtebauliche Erscheinungsbild des Gesamtbereiches nicht gestört wird.

Das Ausschließen von Materialien mit polierter oder glänzender Oberfläche sowie das Einschränken der Farbpalette der für die Außenwandfläche zu verwendenden Materialien soll ein Mindestmaß an Homogenität des städtebaulichen Erscheinungsbildes der neu entstehenden Baugebiete und eine Anpassung an die vorhandene Struktur gewährleisten.

Durch die Vorschrift für Doppel- und Reihenhäuser soll sichergestellt werden, daß – auch bei ansonsten voneinander abweichenden Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Gebäude innerhalb eines Gebäudekomplexes – durch gemeinsame Gestaltungsmerkmale der bauliche Zusammenhang gewahrt wird. Dieser Zusammenhang soll einerseits durch die gleiche Dachneigung, andererseits durch die Farbe und Struktur einheitliches Material für den überwiegenden Teil der Außenwandflächen hergestellt werden. Die enger gefaßten Regelungen kommen nur dann zum Tragen, wenn bei mehreren Bauherren kein Einvernehmen über eine aufeinander abgestimmte bauliche Gestaltung zustandekommt. Die gestalterischen Vorschriften lassen keine negativen Auswirkungen auf die von der zukünftigen Planung Betroffenen erkennen. Dem Bauherrn und dem Architekten wird ein großer Spielraum an individueller Gestaltungsfreiheit belassen.

Die Regelungen für Doppel- und Reihenhäuser berücksichtigen insbesondere allgemein nachbarliche Interessen.

Mit der gestalterischen Vorschrift des Werkstoffs, der Höhe und Art der Einfriedigung entlang der Kaldenhausener Straße (L398), soll ein einheitliches Straßenbild erzielt werden. Damit werden gleichzeitig die der Landstraße zugewandten Gartenbereiche vor fremder Einsicht bewahrt und außerdem vor Lärm und Abgasen abgeschirmt.

Diese Satzung ist seit dem 04.11.1987 in Kraft  
siehe: Amtsblatt der Stadt Moers Nr. 37 vom 03.11.1987