

Bekanntmachung

über die 1. Satzung der Stadt Meschede zur Änderung der Selbständigen Gestaltungssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten gem. § 86 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW im Gebiet „Unter der Sündelt“ vom 31. März 2003

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 86 Abs. 1 Ziffer 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 27.03.2003 folgende Satzung beschlossen:

Zur Historie der Altfassung

Die Altfassung der Gestaltungssatzung verfolgte das Ziel, mit Hilfe von örtlichen Bauvorschriften sowohl dem Interesse der Privateigentümer, undichte Flachdächer durch Neukonstruktionen, von denen das Wasser besser abläuft, zu sanieren bzw. Neubauten mit dichten, wartungsarmen Dächern zu versehen, als auch dem städtebaulichen Belang, das Orts- und Landschaftsbild gut zu gestalten, Rechnung zu tragen.

Dies geschah vor dem folgenden Hintergrund: Der Bebauungsplan Nr. 15 "Schederweg, Teilplan 4" sowie die damit verbundenen örtlichen Bauvorschriften wurden am 30.05.1969 vom Rat der Stadt Meschede als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan mit einer vereinfachten Änderung im Bereich Anton-Bange-Straße / Julius-Lex-Straße erlangte aber keine Rechtskraft. Dennoch wurde die Bebauung entsprechend der Planung und den getroffenen Festsetzungen vollzogen, auch im Hinblick auf die Festsetzung F = Flachdach.

Es zeichnete sich im weiteren Zeitverlauf ab, dass für den Baubestand mit den dort entstehenden Erweiterungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (insbesondere Dachsanierungsmaßnahmen) und für die Neubauten auf den bislang unbebauten Grundstücken der Erlass örtlicher Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten mit folgender Begründung städtebaulich erforderlich war: Aufgrund der Eigenart der vorhandenen Bebauung, die von Flachdachhäusern bestimmt wird, würde im Falle der Aufstockung mit ausbaufähigen Satteldächern auf Flachdachgebäuden bzw. im Falle des Neubaus von Häusern mit ausbaufähigen Satteldächern eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes einhergehen. Diese Beeinträchtigung resultiert, da einige Eigentümer ein Flachdach belassen, andere Eigentümer aufstocken würden, aus dem zu erwartenden kleinräumigen Wechsel von Flachdächern und Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen, Firstrichtungen und Gaubentypen, so dass eine unruhige Dachlandschaft entstehen würde, was städtebaulich negativ zu beurteilen ist. Vor diesem Problemhintergrund, insbesondere um die erwähnten, negativ zu bewertenden Konsequenzen in bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, eine Gleichbehandlung aller Grundeigentümer zu erreichen und Streitigkeiten unter Nachbarn im Falle von stärkeren Verschattungen zu unterbinden, wurden die örtlichen Bauvorschriften der Altfassung getroffen.

Der Geltungsbereich entspricht in Ausfluss des eben Dargelegten derjenigen Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Schederweg, Teilplan 4", in der F = Flachdach vorgeschrieben war. Die örtlichen Bauvorschriften der Altfassung bezogen sich darüber hinaus differenziert auf zwei verschiedene, genau definierte Baugebiete 1 und 2, da sich im Baugebiet 1 bereits eine vom Restbereich unterscheidbare, unverwechselbare Bebauung (ein Pultdach von 27 Grad Dachneigung) entwickelt hatte.

Anlass des Beschlusses für die erste Änderung

Eine Grundstückseigentümerin und 15 Unterzeichnerinnen und Unterzeichner beantragten mit Schreiben vom 21.03.2002 eine Änderung der rechtskräftigen Gestaltungssatzung „Unter der Sündelt“ mit der Begründung,

- ◆ ein Satteldach mit maximal 8° Neigung oder ein Pultdach mit maximal 5° Neigung reichten nicht aus, um die betreffenden Häuser genügend vor Feuchtigkeit zu schützen;
- ◆ in der extrem schattigen Lage am Waldrand sei ein Dach mit starker Neigung und Überstand besser geeignet, um den Schutz vor der Feuchtigkeit zu gewährleisten;
- ◆ ein positiver Nebeneffekt wäre die gleichzeitige Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Der Rat der Stadt Meschede folgte mit Beschluss vom 26.09.2002 diesem Antrag teilweise und ließ eine Änderung der Altfassung zugunsten flach geneigter, nicht ausbaufähiger Dächer mit geringfügig größeren Dachneigungen und unter Fallenlassen der vorgeschriebenen Attiken zugunsten von Dachüberständen mit folgenden Maßgaben erarbeiten:

Die selbständige Gestaltungssatzung sollte dergestalt geändert werden, dass entgegen der Altfassung

- Pultdächer bis maximal 10 ° Dachneigung (im Baugebiet II),
- Satteldächer bis maximal 15 ° Dachneigung (im Baugebiet I und II)

zulässig sind. Die Pflicht zur Ausbildung einer Attika bis auf die Firsthöhe sollte entfallen. Drempele sollten unzulässig sein, anderenfalls wäre die Frage des Einfügens im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben gem. § 34 BauGB gefährdet. Dachüberstände an der Traufe bis zu 0,70 m (waagrecht gemessen) und am Ortsgang bis zur Breite eines Sparrenfeldes (maximal 0,70 m) sollten zulässig sein, wobei größere Dachüberstände im Bereich von Balkonen, Terrassen, Hauseingängen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte zulässig sein sollten.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange war folgendes festzuhalten:

Diese Lösung erlaubt zwar nicht den Ausbau von Dächern zu Wohnzwecken, bietet aber die Möglichkeit, steilere Dachneigungen als die Altfassung vorschrieb und mit Dachüberständen zu realisieren, die eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers begünstigen, zumal der Zwang, eine Attika bis zur Firsthöhe hochzuziehen und damit einen potentiellen „Wassersack“ bzw. eine potentielle Durchfeuchtung des Mauerwerks in Kauf zu nehmen, entfällt. Die örtlichen Bauvorschriften tragen damit sowohl diesem vorstehend erläuterten Interesse der Privateigentümer als auch dem städtebaulichen Belang, das Orts- und Landschaftsbild gut zu gestalten, Rechnung.

Aus der Bürgerbeteiligung eingeflossene Anregungen

Der Rat der Stadt Meschede hat am 27.03.2003 aufgrund der Ergebnisse aus der Bürgerinformationsveranstaltung am 09.01.2003 und aufgrund des Vorbringens von anderen Einwohnern zur nachteiligen zusätzlichen Verschattung von 27 Grad steilen Pultdächern sowie aufgrund der Problematik, 27 Grad steile Dächer im Rahmen der Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch als zulässig zu betrachten, nach der öffentlichen Auslegung beschlossen, dass die baugestalterischen Vorschriften im Baugebiet 2 auf den Gesamtgeltungsbereich des 1. Satzungsänderungsentwurfes ausgedehnt werden sollen, da das einzige Gebäude mit 27° Pultdach im Baugebiet 1 kein Maßstab für eine Bebauung auf den noch freien Grundstücken sein kann. Eine Einteilung in zwei verschiedene Baugebiete entfällt somit. Damit bleibt die gestalterische Einheitlichkeit des Gesamtgeltungsbereiches im wesentlichen gewahrt und alle Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren sind gleich zu behandeln. Lediglich ein Gebäude mit dem 27° steilen Pultdach ist als "Ausreißer" anzusehen und hat Bestandsschutz.

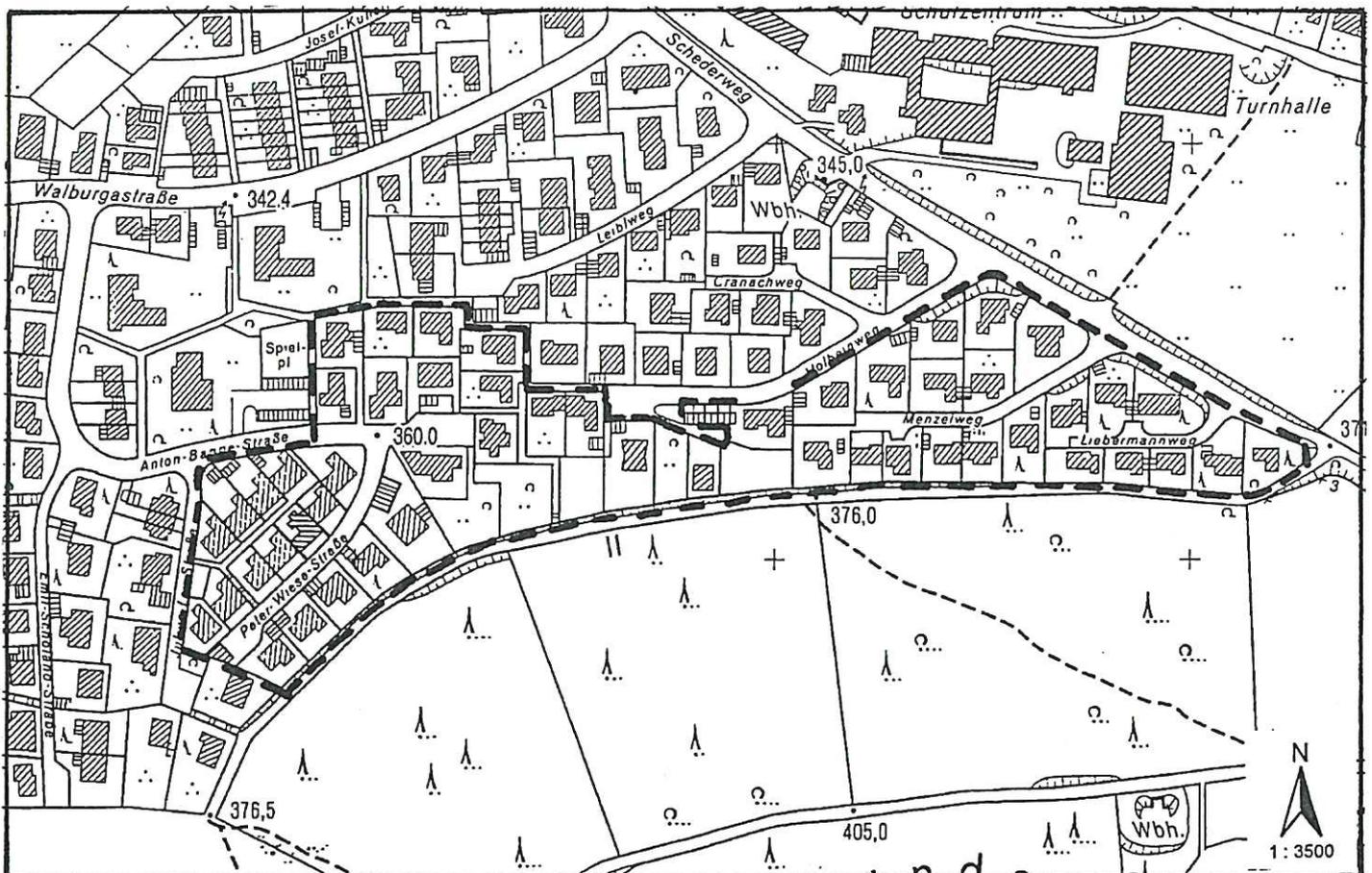
Die Diskussion während der Bürgerinformationsveranstaltung hatte deutlich gezeigt, dass die Einteilung in zwei verschiedene Baugebiete mit unterschiedlichen baugestalterischen Vorschriften argumentativ nicht länger gehalten werden kann, denn der Flachdachcharakter, der nach der Altfassung noch angestrebt wurde --ersichtlich an der Vorschrift, die Attika bei bis zu 8° geneigten Satteldächern auf die Firsthöhe hochzuziehen -- wird bereits mit den nach dem vorliegenden 1. Satzungsänderungsentwurf zulässigen bis zu 10° geneigten Pultdächern und den zulässigen bis zu 15° geneigten Satteldächern verlassen, wobei auch die Vorschrift, die Attika auf die Firsthöhe hochzuziehen, entfallen soll.

§ 1 Allgemeines

Diese Satzung hat zum Ziel, die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Gebiet "Unter der Sündelt" entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zu regeln.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan zu ersehen; Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der Altfassung der Gestaltungssatzung und damit derjenigen Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Schederweg, Teilplan 4", in der F = Flachdach vorgeschrieben war:



Der Geltungsbereich dieser Satzung wird demgemäß wie folgt abgegrenzt:
(Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 12)

Im Westen: Westgrenze der Flurstücke 703 und 700 mit Versprung über die Südgrenze der Anton-Bange-Straße zur Ostgrenze der Julius-Lex-Straße;

Im Süden: Südgrenze der Grundstücke Flurstücke 960, 961, 962, 963 und 1572, weiter nach Osten verlaufend an der Nordgrenze der Wegeparzelle 1451 (= Waldweg unterhalb des Waldes „An der Sündelt“);

Im Osten: Westgrenze der Straße „Schederweg“;

Im Norden: Südgrenze der Straße „Holbeinweg“, weiter westlich verlaufend an der Nordgrenze der Flurstücke 758 und 759, abknickend an die Ostgrenze der Flurstücke 710 und 709, abknickend an die Nordgrenze der Flurstücke 709, 708, 707 und 704.

Im Geltungsbereich der Satzung liegen die nachfolgend aufgeführten Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt:

Flur 12, Flurstücke: 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 1581, 1582, 771, 1590, 775, 776, 777, 778, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 823, 824, 825, 826, 827, 960, 961, 962, 963, 965, 966, 967, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 1572, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 811 – Straßenparzelle Menzelweg, 822 – Straßenparzelle Liebermannweg, 980 – Straßenparzelle Peter-Wiese-Straße, 1422 – Fußwegparzelle, 1423 – Fußwegparzelle, 1448 (teilweise) – Straßenparzelle Anton-Bange-Straße, 1453 (teilweise) – Fußwegparzelle, 1454 (teilweise) – Straßenparzelle Holbeinweg.

§ 3

Baugestalterische Vorschriften

Es sind nur Flachdächer, Pultdächer bis max. 10 Grad Dachneigung sowie Satteldächer bis maximal 15 Grad Dachneigung zulässig.

Drempel sind unzulässig;

Dachüberstände an der Traufe bis zu 0,70 m (waagrecht gemessen) und am Ortgang bis zur Breite eines Sparrenfeldes (maximal 0,70 m) sind zulässig, wobei größere Dachüberstände im Bereich von Balkonen, Terrassen, Hauseingängen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte zulässig sind.

Farbgebung der Dachflächen: Es ist nur schieferfarbene Dachdeckung (anthrazit) oder helle Kiesschüttung zulässig.

Farbgebung der Wandflächen: Es sind nur weißfarbene Putzflächen und Klinker zulässig. Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material oder naturfarbener senkrechter Holzverbretterung ausgeführt werden.

„Weißfarben“ ist definiert durch die RAL-Nummern 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“; Andere Farbtöne von weißfarben sind nicht zulässig.

§ 4

Abweichungen

In begründeten Einzelfällen können von der Vorschrift des § 3 Abweichungen zugelassen werden. Die Gründe sind darzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Die Entscheidung trifft die Genehmigungsbehörde.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 2 BauO NRW in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende 1. Satzung der Stadt Meschede zur Änderung der Selbständigen Gestaltungssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten gem. § 86 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW im Gebiet „Unter der Sündelt“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

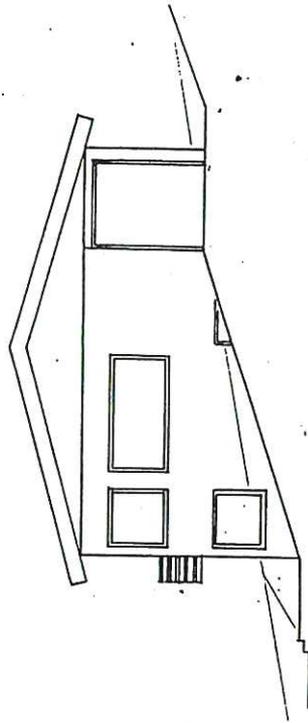
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet.
oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Meschede vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

59872 Meschede, 31.03.2003

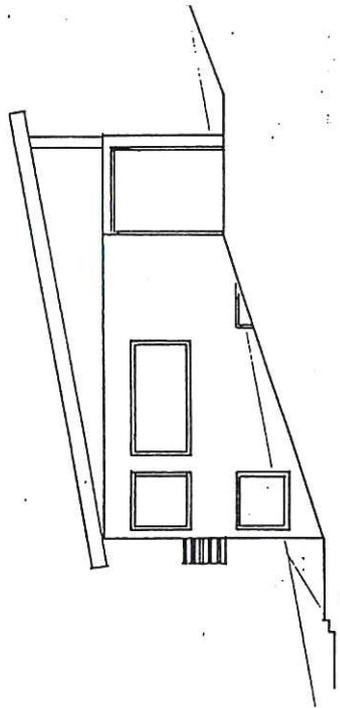
Stadt Meschede
Der Bürgermeister

Uli Hess

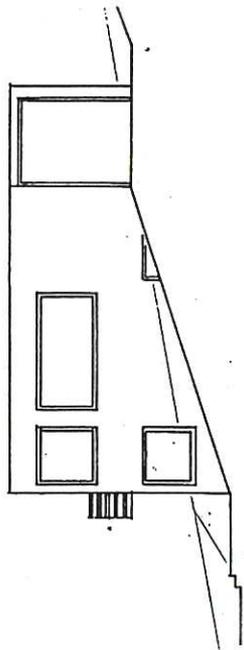
Erläuterung



Zulässigkeit: Satteldach bis 15°



Zulässigkeit: Pultdach bis 10°



Zulässigkeit: Flachdach

Es sind nur Flachdächer, Pultdächer bis max. 10 Grad Dachneigung sowie Satteldächer bis maximal 15 Grad Dachneigung zulässig.