

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

(einschl. 1. Änderung)

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 9. 7. 1991 die nachstehende Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen.

### **GELTUNGSBEREICH**

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

Diese Satzung gilt für den Ortskernbereich des Ortsteiles Pulheim entsprechend dem Abgrenzungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich**

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

### **BESONDERE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

#### **§ 3 - Baukörpergestaltung**

- (1) Neu zu errichtende bauliche Anlagen und Erweiterungen sowie Änderungen vorhandener baulicher Anlagen müssen sich in den im jeweiligen Bebauungsplan festgelegten Gestaltungsmaßstäben der Bebauung des Kernbereiches Pulheim einfügen. Größere bauliche Anlagen sind 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) Dachform und -neigung sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen 35.1 - 35.6 vorgegeben.  
Wo Flachdächer nicht zwingend vorgeschrieben sind, wird der Ausbau als Satteldach gefordert.  
Das Walmdach ist als Dachform nicht zugelassen.
- (2) Zulässig sind Dacheindeckungen mit Pfannen der Farbrichtungen schwarz, anthrazit oder dunkelbraun.

- (3) Straßenseitige Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig bis zu maximal 50 % der Firstlänge des Gebäudes. Einzelgauben sollen eine Trauflänge von 1,50 m nicht überschreiten. Dachaufbauten haben vom seitlichen Dachabschluß einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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

- (4) Drenpel sind nicht zulässig.  
Ausnahmsweise können Drenpel zugelassen werden, wenn Anpassungen an vorhandene Nachbarbebauungen dies erfordern.

### **§ 5 - Außenwände / Fassaden**

- (1) Außenwände bzw. Fassaden von Neu- bzw. Erweiterungs- und Umbauten sind gestalterisch zu gliedern. Des weiteren sind Fassaden bzw. Außenwände, soweit von der Straße sichtbar, in rauhem Ziegelmauerwerk in natürlichen Farbtönen (rot bis braun) zu errichten.

Ausnahmen, mit hellen Natursteinen, wie z. B. Sandstein, sind zulässig bei Eckgebäuden einer Blockrandbebauung, bei Endhäusern einer Zeilenbebauung und im direkten Umfeld erhaltenswerter denkmalgeschützter Gebäude.

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 - Vorgärten / Einfriedungen / Mülltonnen**

- (1) Bei der Befestigung privater Vorflächen, die dem Verkehr dienen, ist eine Anpassung an den im öffentlichen Verkehrsbereich vorhandenen Belag vorzunehmen. Sonstige Befestigungen von Flächen im Vorgartenbereich sind mit Ziegeln, roten oder grauem Verbundpflaster oder entsprechenden Plattenbelag zu erstellen.
- (2) Einfriedungen sind in Materialwahl und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Im übrigen bleibt die Einfriedungssatzung der Stadt Pulheim unberührt.
- (3) Müllgefäße sind vom Straßenraum möglichst nicht einsehbar anzuordnen.

## **§ 7 - 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.  
Ausnahmsweise sind Werbeanlagen im Bereich des 1. Obergeschosses bis zur Fensterbrüstung des 2. Obergeschosses zulässig, wenn die Geschosse gewerblich genutzt werden.  
Bei Fassaden, an denen keine Fensterbrüstung als Maßstab gegeben ist, sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 6,50 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig. Das gleiche gilt für die seitlichen Wandflächen bei vor- und zurückgesetzten Fassaden. 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.

## **VERFAHRENS- UND SATZUNGSMÄßIGE REGULARIEN**

### **§ 8 - 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.

### **§ 9 - 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.

### **§ 10 - Ordnungswidrigkeiten**

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

## **§ 11 - 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 Pulheim 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 Straße 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

### **Bekanntmachungsanordnung**

Vorstehende Satzung der Stadt Pulheim wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung 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 Straße 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 gegen 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 Stadt gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Pulheim, den 20. 7. 1992

Dr. Kopp, stv. Bürgermeister