

Satzung
der Stadt Moers über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen für den räumlichen
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183 der Stadt Moers - Moerser Heide –
vom 26.10.1987

Präambel

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 183 der Stadt Moers – Moerser Heide – sollen Vorschriften zur Baugestaltung die Festsetzungen des Planungsrechtes, die das Ortsbild bereits entscheidend prägen, ergänzen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den in Anlage 1 durch Karte und Text beschriebenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183 der Stadt Moers.

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Dachform

In Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 183 sind nur geneigte Dachformen zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

§ 3

Dachneigung

Die Dachneigung beträgt bei

- A) Einzelhäusern 30° bis 40°
- B) Doppel- und Reihenhäusern 35°

Ausnahmen:

Werden Baumaßnahmen unter B) gemeinsam beantragt, können für sie folgende Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zugelassen werden:

Bis zu $\pm 5^\circ$ bei traufständigen Gebäuden, bis zu $+ 10^\circ$ bei giebelständigen Gebäuden, sofern für die Vorhaben die gleiche Dachneigung und Firstrichtung gewählt wird.

In diesen Fällen muss öffentlich-rechtlich gesichert werden (z. B. durch Baulasterklärung), dass die aufeinander abgestimmte Dachgestaltung durchgeführt und beibehalten wird.

- C) Eine Ausnahme gilt für den Bestand an der Römerstraße: Soll an ein bereits vorhandenes Gebäude angebaut werden, so ist es auch zulässig, dessen Dachneigung zu übernehmen.
- D) Dachgauben müssen eine Dachneigung von mindestens 25° haben.

§ 4

Dachaufbauten und – einschnitte

Bei traufständigen Häusern sind Dacheinschnitte und -aufbauten zulässig, jedoch insgesamt höchstens bis zur Hälfte der Trauflänge. Die einzelnen Dachgauben dürfen maximal 2,00 m breit sein.

§ 5

Einfriedigungen

Außer zur Römerstraße hin sind alle Baugrundstücke entlang den Straßen und öffentlichen Fußwegen einzufrieden. Einfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m über OK Fahrbahn sein; es sei denn, dass der Plan zur Gestaltungssatzung in Anlage 3 anderes bestimmt.

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

In der Kleingartenanlage sind Mauern als Einfriedigung nicht zulässig.

§ 6

Begründung

Die Begründung zur Gestaltungssatzung ist Anlage 2.

§ 7

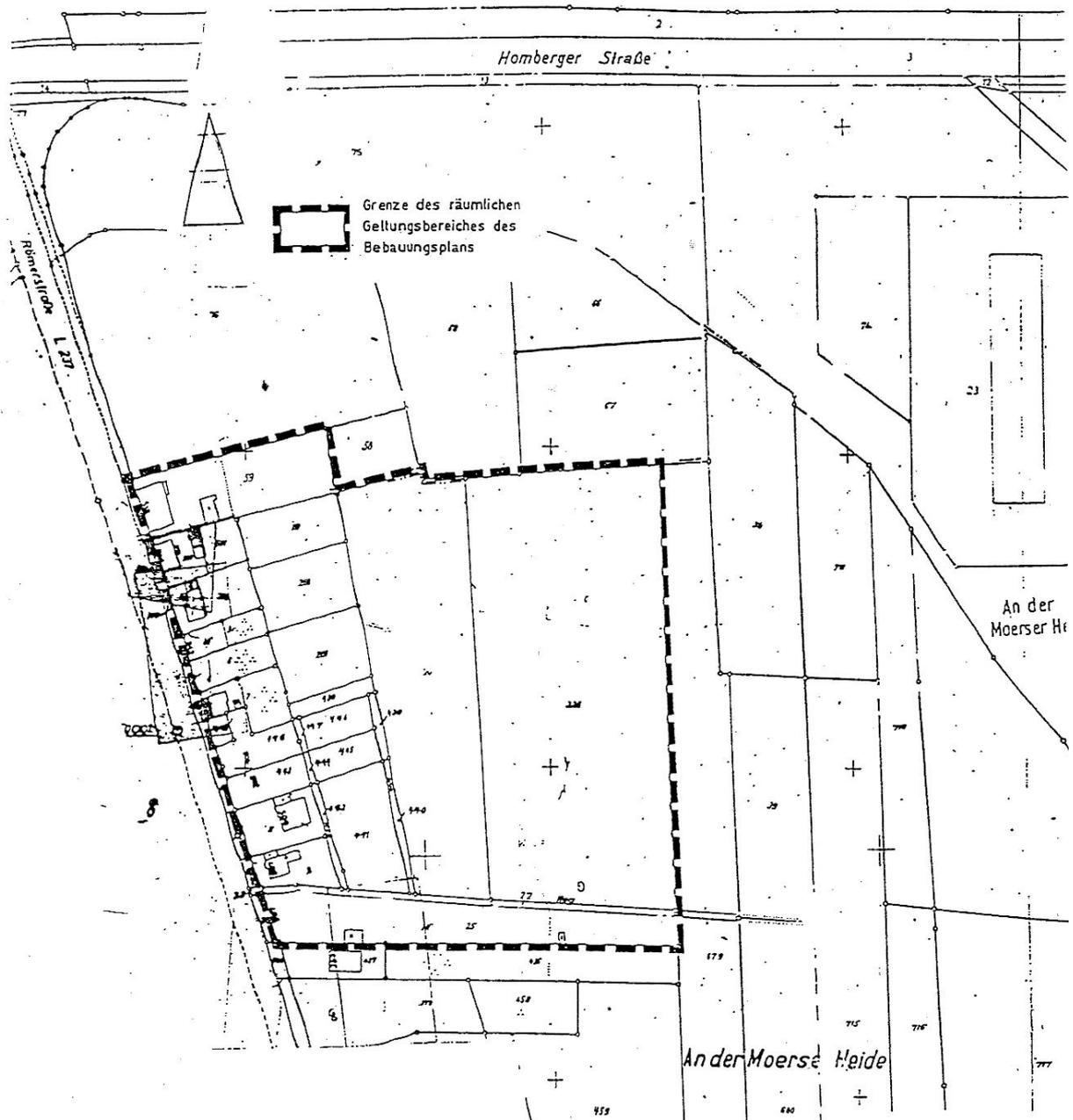
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 183 DER STADT MOERS

- MOERSER HEIDE -

**Räumlicher Geltungsbereich:**

Gemarkung Hochstraß, Flur 6 und Gemarkung Asberg, Flur 5

Ostseite der Römerstraße sowie deren geradlinige Verlängerung nach Norden durch das Flurstück 363 (Haus-Nr. 516), West-, Nord- und Ostseite des Flurstückes 59, Nord-, Ost- und Nordseite des Flurstückes 20, Nord- und Ostseite des Flurstückes 326 sowie deren Verlängerung nach Süden, Ost- und Südseite des Flurstückes 25.

Begründung zur Gestaltungssatzung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183 der Stadt Moers – Moerser Heide –

Mit der Gestaltungssatzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 BauO NW sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen, die im Bebauungsplan getroffen sind, durch Vorschriften zur Baugestaltung ergänzt werden.

Angestrebt ist eine aufeinander abgestimmte Bebauung, die Rücksicht nimmt auf den Bestand an der Römerstraße einerseits, sowie auf die sich anschließende Kleingartenanlage auf der anderen Seite. Die geplanten Hauszeilen sollen in dieser Zone einen harmonischen Übergang bilden.

Zwar wird eine gewisse Einheitlichkeit der Baukörper angestrebt, dennoch beschränken sich die Vorschriften insgesamt auf einige wesentliche gestalterische Elemente und belassen dem Bauherrn so einen großen Spielraum bei der Bauausführung.

Die Vorschriften über Dachformen und -neigungen, über Dachaufbauten und -einschnitte dienen nicht nur der Einheitlichkeit des Ortsbildes, sondern sie sollen darüber hinaus bewirken, daß die Dächer noch als solche empfunden werden können. Die gestalterische Vorschrift, daß ein Dach mindestens zur Hälfte ohne Aufbauten und Einschnitte verbleibt, erscheint diesem Zweck angemessen.

Die Einfriedigung der Baugrundstücke entlang der Straßen und öffentlichen Fußwege soll einer weitgehend einheitlichen Ortsbildgestaltung dienen.

Für die beiden Eckgrundstücke an der geplanten Erschließungsstraße wird eine max. 1,80m hohe Einfriedigung über Oberkante Fahrbahn zugestanden, während die übrigen Grundstücke bis zu max. 0,80 m einzufrieden sind. Mit dieser Festlegung soll der Straßenraum einen optisch geschlossenen Eindruck erhalten

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