

SATZUNG

Städtebauliche Gestaltungssatzung der Gemeinde Ensdorf für das Baugebiet „Ensdorf Süd II“

Gemäß § 85 der Landesbauordnung für das Saarland LBO vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsblatt I S. 639) in Verbindung mit § 12 des Kommunal selbstverwaltungsgesetzes KSVG vom 15. Januar 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsblatt I S. 639) werden mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.2019 folgende Bauvorschriften als Satzung erlassen:

§ 1

Ziel der Festsetzung

Diese Gestaltungssatzung hat den Schutz und die Pflege des Ortsbildes zur Aufgabe und regelt im Folgenden das äußere Erscheinungsbild von baulichen Anlagen in ihrem Geltungsbereich.

§ 2

Örtlicher Geltungsbereich

Diese Gestaltungssatzung gilt im gesamten Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans „Ensdorf Süd II“.

§ 3

Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück

- (1) Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Tiefe der Abstandsfläche richtet sich hierbei nach § 7 LBO. Die Länge der Baukörper darf 50m nicht überschreiten.
- (2) Bei einer Doppelhausbebauung ist die Grenzbebauung zulässig.
- (3) Der Baukörper ist grundsätzlich an der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenze zur Straße hin zu orientieren, ein Mindestabstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

§ 4

Gestaltung der Dächer

- (1) Dachform
Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind Sattel-, Zelt- und Pultdächer zulässig. Dies betrifft die Hauptgebäude.
Darüber hinaus sind in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 ebenfalls Flachdächer für die Hauptgebäude zulässig.

Für Flachdächer (OK Attika) und geneigte Dächer im hinteren Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA2 darf die angegebene Wandhöhe von 6,0m in begründeten Ausnahmefällen um bis zu 0,5m überschritten werden.

(2) Dachterrassen auf Flachdächern sind nur auf der 1. Vollgeschossebene zulässig.

(3) Dachneigung

Die zulässige Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird mit 5-10° festgelegt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 im vorderen Bereich entlang der Griesborner Straße beträgt die Dachneigung 25-40°. Im restlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die Dachneigung mit 0°-25° festgesetzt.

Für giebelständige Gebäude im hinteren Bereich des WA2 kann eine maximal zulässige Firsthöhe von 6,50m in Anspruch genommen werden. Die Zulässigkeit der Dachneigung von 0°-25° ist in diesen Fällen eingeschränkt.

Im Bereich entlang der Griesborner Straße gilt für giebelständige Gebäude die maximale Wandhöhe von 4,50m als maximale Firsthöhe.

Im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ermittelt sich die maximal zulässige Wandhöhe an den straßenseitig gelegenen Schnittpunkten der Außenwand mit der Dachhaut an jedem Punkt der Wand.

(4) Dacheindeckung und Farbe

Die Dacheindeckung von geneigten Dächern ist mit Dachziegeln, Dachsteinen, Metalleindeckungen, Schiefer oder schieferähnlichen Materialien herzustellen. Es sind ausschließlich rötliche, bräunliche, anthrazitfarbene oder schwarze Materialien zu verwenden, die Ausführung in hochglänzenden oder glänzend engobierten Materialien ist unzulässig.

(5) Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Flachdachgauben sind lediglich im Allgemeinen Wohngebiet WA2 im vorderen Bereich entlang der Griesborner Straße in der 1. Dachebene zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf hierbei 2/3 der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten. Ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m zur Gebäudeaußenwand und ein Abstand von mindestens 1,0 m zwischen den einzelnen Dachaufbauten ist hierbei einzuhalten.

Die Traufen sind grundsätzlich durchgängig auszubilden und dürfen durch Dachaufbauten nur auf einer Länge von maximal ¼ der Gesamtlänge des Baukörpers unterbrochen werden.

(6) Vordächer

Vordächer dürfen sich lediglich im Bereich der Hauseingänge befinden und sind in ihrer Auskragung auf bis zu 1,0 m Tiefe und bis zu ¼ der Gesamtlänge des Baukörpers zu begrenzen.

(7) Solarthermie und Photovoltaik

Die Gemeinde Ensdorf begrüßt die Installation von Anlagen zur Solarthermie und Photovoltaik. Diese sind grundsätzlich flächenbündig in gleicher Neigung auf dem Hauptdach anzubringen und dürfen aus der Fläche des Hauptdaches nicht herausragen. Ihre Ausrichtung und Größe soll sich hierbei nach den technischen Bestimmungen der Anlage richten.

Für Flachdächer besteht die Möglichkeit diese Anlagen aufzuständern um eine günstige Ausrichtung zu erzielen. Die maximale Aufständehöhe beträgt hierbei 1,0 m ab OK Flachdach.

Das Anbringen jeglicher Anlagen dieser Art an der straßenseitigen Gebäudefassade ist unzulässig.

§ 5 Fassadengestaltung

- (1) Die Anordnung von Fenstern, Türen und anderen Wandöffnungen soll in einer optisch ansprechenden Form geschehen und muss den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Wohnräume entsprechen.
Öffnungen in der Fassade sind als stehende oder liegende Rechtecke oder Quadrate auszuführen, alle anderen Öffnungsformate sind unzulässig.
- (2) Die Ansichtsflächen von Fassaden sind zu gestalten als Putzoberflächen, Klinkerfassaden, Holz-, Naturstein oder Metallverkleidungen.
Material und Farbe sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen, grelle und gesättigte Farben sind unzulässig.

§ 6 Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Stätte der Leistung ist dort vorhanden wo der beworbene Gegenstand hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird.
- (2) Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 1qm Werbefläche zulässig. Diese sind in dezenter Weise am Baukörper anzubringen.
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50m zulässig.
- (3) Das Aufstellen von Warenautomaten bedarf grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Gemeinde und kann in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu den oben genannten §§ dieser Gestaltungssatzung errichtet oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Vorstehende Satzung tritt einen Tag nach der Veröffentlichung im amtlichen Teil des Nachrichtenblattes der Gemeinde Ens Dorf in Kraft.

Ens Dorf, den 28.10.2019

gez. Jörg Wilhelmy
Bürgermeister

Für vorstehend bekannt gemachte Satzung gilt Folgendes:

Nach § 12, Abs. 6, Satz 1 des Kommunalselfbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840), wird auf folgendes hingewiesen:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Ensdorf, den 28.10.2019

gez. Jörg Wilhelmy
Bürgermeister