

# **Gestaltungssatzung „Fachmarktzentrum Am Falder / Auf dem Bürrig“**

## **Präambel**

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am .... aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW.2023) und des § 86 Abs. 1 und Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (LBauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW 232) – jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Allgemeine Zielsetzung der Gestaltungssatzung**

Die Stadt Kerpen stellt als bindende Ergänzung zum Bebauungsplan 321 „Am Falder / Auf dem Bürrig“ eine Gestaltungssatzung auf, in der detaillierte Vorgaben u. a. zur Gestaltung der Gebäude, den umliegenden Frei- und Grünflächen sowie den Werbeanlagen festgesetzt werden.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil und einem Geltungsbereichsplan. Der Geltungsbereichsplan mit seinen Gebietsbegrenzungslinien ist Bestandteil dieser Gestaltungssatzung.

### **§ 3**

#### **Örtlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 321 „Am Falder / Auf dem Bürrig“.  
Eine genaue Abgrenzung ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

## **§ 4** **Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für:

- alle Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NW 2
- alle sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs.2 BauONW
- Werbeanlagen
- Einfriedigungen
- Außenanlagen

Der Satzung unterliegen alle baulichen Maßnahmen wie Neubau, Modernisierung, Umbau und Unterhaltung.

Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 65 BauONW.

## **§ 5** **Räumliche Aufteilung des Satzungsgebietes**

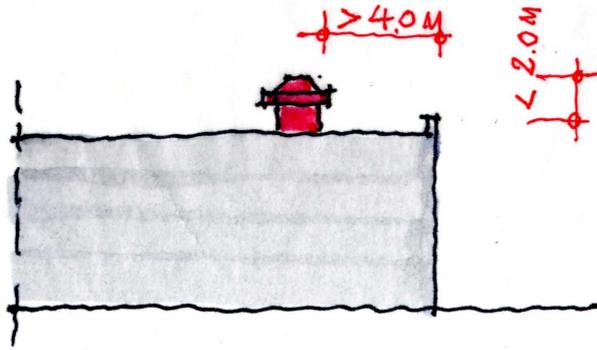
In Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes 321 „Am Falder / Auf dem Bürrig“ wird der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung in Teilbereiche (1, 2a, 2b, 3 und 4) aufgeteilt.

Die genaue Abgrenzung ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

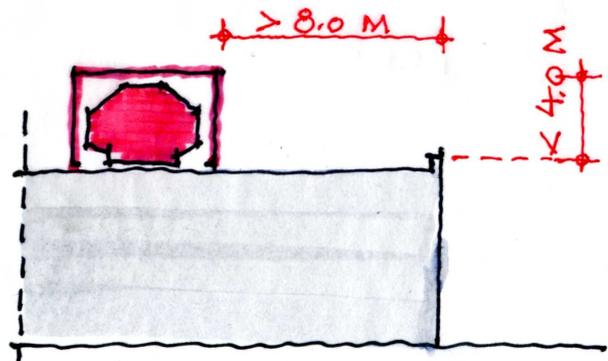
## **§ 6** **Festsetzungen, die für alle Teilbereiche der Gestaltungssatzung gelten**

### **6.1 Dächer**

- (1) Dächer sind als Flachdächer (0-5°) auszuführen. Falls die Nutzung es erfordert (z.B. bei Gewächshäusern, Wintergärten o.ä.) sind auch geneigte Glasdächer zulässig. Vordachkonstruktionen müssen entweder verglast sein oder eine Metalldeckung haben.
- (2) Dachaufbauten technischer Funktion sind in untergeordneter Bauweise zulässig. Sie sind folgenden Einschränkungen unterworfen:
  - a. Die max. Höhe über OK Traufe darf 2,0 m nicht überschreiten, der Abstand von der Traufe muss mind. 4,0 m betragen.



- b. Wenn aus technischen Gründen größere Höhen erforderlich sind, müssen Geräte eingehaust werden; die max. Höhe über OK Traufe ist dann 4,0 m, der Abstand zur Traufe 8,0 m.

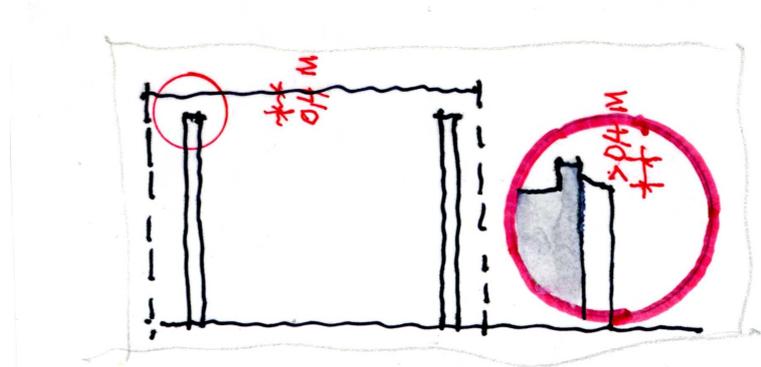


- c. Sind mehrere Dachaufbauten erforderlich, müssen diese zu Gruppen oder Reihen zusammengefasst werden. Es gelten dabei die gleichen maßlichen Festsetzungen wie bei a und b.

## 6.2 Fassaden

- (1) Entsprechend der Gestaltungsabsicht, möglichst wenige unterschiedliche Materialien zu verwenden, wird die Auswahl an sichtbaren Materialien beschränkt auf: Sichtbeton, Porenbeton, Putz, Metallblech und Glas.
- (2) Auch das Farbspektrum ist begrenzt. Zulässig sind: weiß, grau und silber und ein Farbspektrum aus maximal fünf Farbtönen der RAL Design-Farben 50-60-70 (30 von 360 Grundtönen, rot/braun/beige/pastell) zusammengesetzt sein. (Ein beispielhaftes Spektrum ist als Anlage beigefügt).
- (3) Fassadenflächen, die in einer Ebene liegen, dürfen farblich nicht differenziert werden.

- (4) Vor der Fassade stehende Stützen oder Pfeiler müssen mit ihrer Vorderkante 0,4 m unterhalb der Traufkante bleiben.



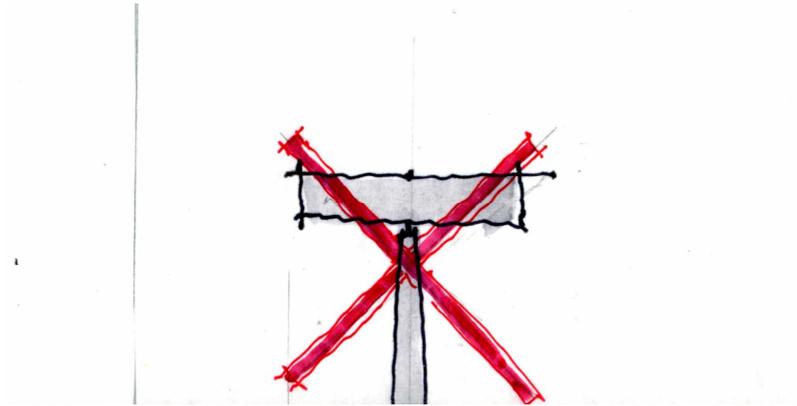
- (5) Fassaden oder Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge und gleicher Höhe müssen gegliedert werden. Als Mittel der Gliederung sind anzuwenden:
- Strukturierung der Fläche durch Pfeiler
  - Teilung der Fläche durch optische Einschnitte
  - Profilierung der Trauflinie
  - Fensterbänder

Nicht zulässig sind Gliederungen durch Farb- oder Materialwechsel von Flächen, die in einer Ebene liegen.

### 6.3 Werbeanlagen

Für die gestalterische Qualität des gesamten Quartiers, sowohl für seine Erscheinung nach Außen (zur K17 und L122) als auch für den inneren Freiraum und Erschließungsbereich ist ein disziplinierter Einsatz von Werbeanlagen eine wichtige Voraussetzung. Aus diesem Grund muss spätestens mit der Einreichung des ersten konkreten Werbeantrages ein mit der Stadt Kerpen abgestimmtes Konzept für die Gesamtheit aller Werbemaßnahmen eingereicht werden. Dabei sind alle Festlegungen aus der Gestaltungssatzung einzuhalten. Werbeanlagen umfassen: Aktions- und Produktwerbung, Hinweise auf einen Betrieb und dessen Leistungen, Firmennamen, Schriften und Logos.

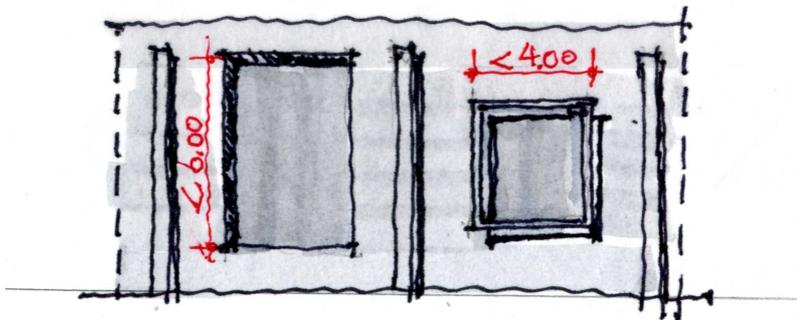
- (1) Freistehende Werbeanlagen wie Pylonen, Masten, Fahnen, Werbereiter und nicht ortsfest verbundene Werbeanlagen sind unzulässig.



- (2) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte ihrer Leistung der jeweiligen Verkaufsbauwerke oder deren Gebäudeteile angebracht werden. Sie dürfen Traufkanten der Gebäude oder deren Bauteile nicht überschreiten.



- (3) Werbung (z. B. Aktions- und Produktwerbung) muss in einem definierten, materiellen architektonischen Rahmen eingebunden sein, der Bestandteil der Fassadengestaltung ist. Die maximalen Größen betragen je Einheit 24 m<sup>2</sup>. Dabei darf ihre Breite 4,0 m, ihre Höhe 6,0 m nicht überschreiten.



- (4) Blinkende Werbeanlagen, Laufschriften, Wechsellichter oder ähnlich bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.
- (5) Aufblasbare Werbeanlagen sind unzulässig.

## 6.4 Außenanlagen

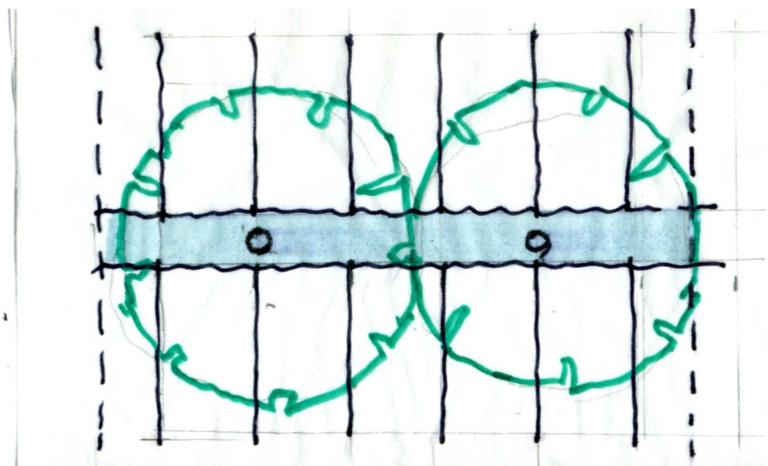
- (1) Die Gebäude aller Teilbereiche grenzen an eine gemeinsame Freifläche, von der sie erschlossen werden. Der Nutzung nach werden unterschieden:
- Erschließungsstraßen
  - Parkierungsflächen
  - Fahrgassen (zwischen den Parkflächen)
  - Grünflächen (als Trennung der Parkflächen)

Soweit diese Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, dürfen sie nicht (auch nicht temporär) anderweitig genutzt werden (z.B. Lager-, und Außenverkaufsfläche).

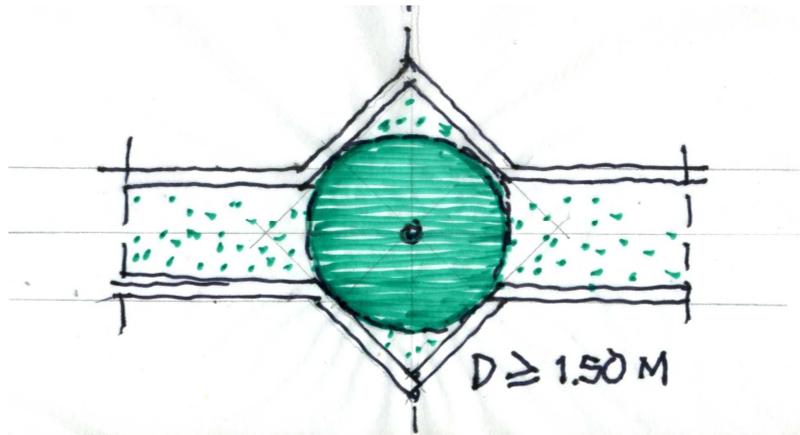
Die verschiedenen Flächen sind ihrer Funktion entsprechend in ihrer Oberflächengestaltung zu differenzieren und jeweils einheitlich (Farbe, Design, Material) zu gestalten. Dies gilt auch für:

Leuchten, Außenmöblierung (z.B. Bänke, Mülleimer, Papierkörbe, Poller, Fahrradständer, Boxen für Einkaufswagen) und sonstige Elemente.

- (2) Gegenüberliegende Stellplatzflächen sind durch Grünstreifen zu trennen. Diese sind mit Bäumen zu bepflanzen. Auf den gesamten Innenbereich (Parkplatzbereich) bezogen muss für sechs Stellplätze jeweils 1 Baum gepflanzt werden. Für Stellplätze, die nicht durch Grünstreifen getrennt sind (entlang von Gebäuden) müssen die erforderlichen Bäume an anderer Stelle gepflanzt werden.



- (3) Für jeden Baum muss eine offene Baumscheibe mit einem Durchmesser von mind. 1,5 m vorhanden sein.



### **6.5 Besondere Betriebseinrichtungen** Müll, Müllsammelanlagen

Müllcontainer und Müllpressen müssen mit Hecken oder gestalteten Mauern oder Zuananlagen so abgegrenzt und gestaltet sein, dass sie weder von der K17, der L122 und der inneren Erschließungsstraße (Sindorfer Straße) eingesehen werden können.

### **6.6 Einfriedungen**

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur entlang der den Gebäuden zugewandten Maßnahmenflächen zulässig (M1-M5). Einfriedungen dürfen von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sein und eine Maximalhöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Innerhalb der unter 6.4 benannten inneren Freifläche sind keine Einfriedungen zulässig.

Einfriedungen oder Zäune dürfen nur dort errichtet werden, wo dies zur Sicherung eines Grundstücks oder Grundstücksteils erforderlich ist.

Einfriedungen können als Erdwall, Hecke, Zaun, Mauer, oder in einer Kombination dieser Elemente errichtet werden.

Bei einer Länge von mehr als 25 m in einer Ebene müssen Zäune und Mauern vertikale Gliederungselemente im Abstand von max. 8,00 m haben.

## **§ 7**

### **Ergänzende gestalterische Anforderungen, die für die Teilbereiche (1, 2a, 2b, 3 und 4) unterschiedlich festgesetzt werden**

Die Lage der Teilbereiche ist identisch mit den im Bebauungsplan KE 321 „Am Falder / Auf dem Bürrig“

festgesetzten Sondergebieten. In § 7 sind ausschließlich die gegenüber § 6 geltenden Abweichungen (§ 6.1 – 6.7) geregelt.

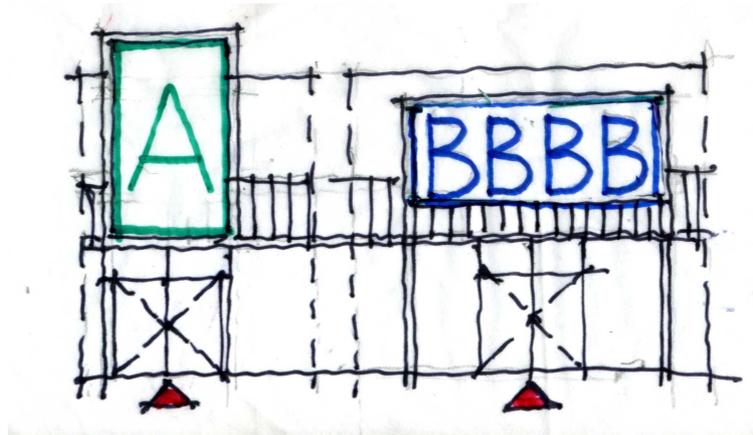
## **7.1. Teilbereich 1** (Fachmarktzeile im SW)

### **7.1.1 Fassade**

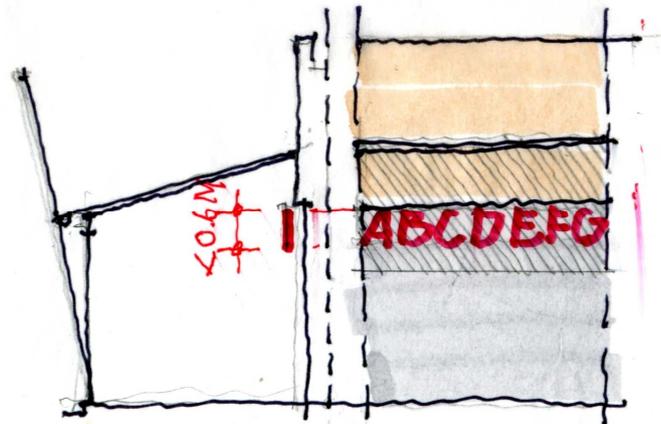
- (1) Die unterschiedlichen Fachmärkte im lang gestreckten Baukörper, der die Gesamtanlage nach SW abschließt, müssen unabhängig von funktionsbedingten Abweichungen der Traufhöhe durch ein dem Parkplatz zugewandtes Vordach zusammengehalten werden, das die Eingänge aller Märkte miteinander verbindet.
- (2) In der eigentlichen Fassadenebene hinter dem vereinheitlichenden Vordach darf die Fassade auf die jeweiligen Fachmarktbedürfnisse angepasst werden; dabei muss der Anteil der offenen (verglasten) Flächen mindestens 50 % der gesamten Fassadenlänge betragen. Wenn aus funktionalen Gründen erforderlich, dürfen durchsichtige Glasflächen auch durch undurchsichtige Glas- oder Metallpaneele ausgetauscht werden.
- (3) Die Anforderungen aus (1) und (2) gelten nicht für die solitären Baukörper entlang der Sindorfer Straße. Die Eingänge mit dem Werbeträger sind jedoch wie bei 7.1.1 zu gestalten, allerdings ohne verbindendes Vordach.
- (4) Verschiedene Nutzungseinheiten, die nicht durch Gliederungselemente (z. B. Fugen) getrennt sind, dürfen sich weder in der Konstruktion noch in der Oberflächengestaltung voneinander unterscheiden. Als einzige Differenzierung sind Werbeanlagen zulässig.

### **7.1.2 Werbeanlagen**

- (1) Die Werbeanlagen aller Fachmarkteinheiten sind dem Prinzip nach gleich; aus der Konstruktion des umlaufenden Vordaches zu entwickeln. Jeder Eingang soll durch ein besonderes Element hervorgehoben werden. Diese Elemente sind der Konstruktion nach gleich, sollen sich aber in Größe, Breite und Höhe unterscheiden. Unterscheidungsmerkmale ergeben sich aus Form des Logos und der Länge des Namens. Die Minimalabmessungen der Werbeträger sind 2,0 x 2,0 m, die Maximalabmessungen 4,0 x 20 m.

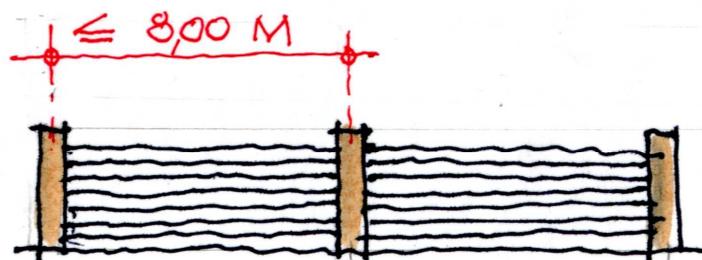


- (2) Für ergänzende individuelle Werbung im oberen Bereich der Schaufensterebene (im „Schatten“ der Vordächer) werden bis auf die max. Schrifthöhe von 0,6 m keine Vorschriften gemacht



### 7.1.3 Außenanlagen

- (1) Der zwischen dem Schulgrundstück und der Anlieferung verlaufende Fußweg (Flurstücke 392/10) ist durch einen Stabgitterzaun mit einer Höhe von 2,5 m von dem Anlieferungsbereich der Fachmärkte abzutrennen. Der Zaun ist auf der Grenze zwischen der Anlieferungsstraße und dem begleitenden Grundstreifen zu errichten. Der Zaun muss im Abstand von mind. 8,0 m gliedernde Elemente aufweisen und bepflanzt sein.



- (2) Im nördliche Bereich des Fußweges, zwischen dem Fußweg und der Anlieferungsstraße ist ein mindestens 3,0 m breiter Grünstreifen anzulegen.
- (3) Die räumliche Abgrenzung des Freilagers zur K17 und zum jüdischen Friedhof hat auf die gleiche Weise wie unter (1) zu erfolgen.

## 7.2 Teilbereich 2

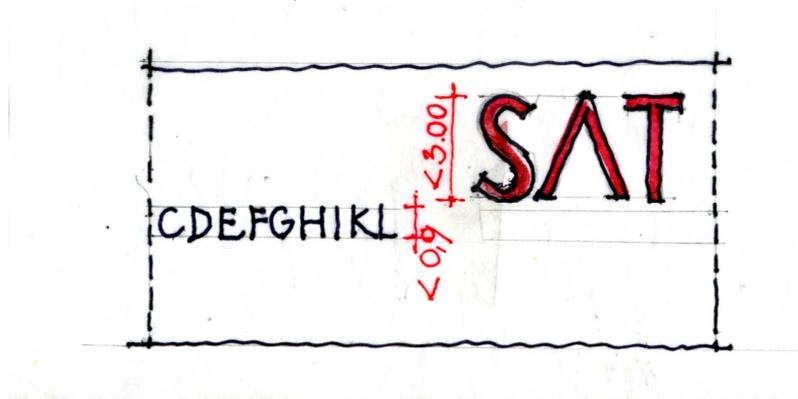
Der Teilbereich 2 gliedert sich in den

- a.) Teilbereich 2a (südl. Bebauung im Anschluss an das Kaufland-Areal)
- b.) Teilbereich 2b (Bereich kleinerer Fachmärkte zwischen dem SO 1 und dem SO 2a)

### 7.2.1 Teilbereich 2a

#### 7.2.1.1 Werbung

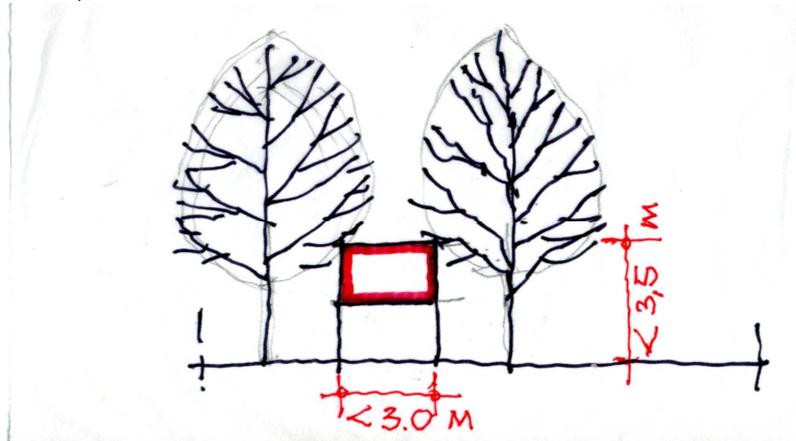
- (1) In Hinblick auf die allseitige Einsehbarkeit der Baukörper dieses Teilgebietes ist Werbung auf allen Fassadenseiten zulässig: Schriftbänder dürfen eine max. Höhe von 0,9 m, Logos und Firmennamen eine Höhe von max. 3,0 m haben.



- (2) Im Bereich der Haupteingänge dürfen Firmennamen und Logos eine Höhe von 3,6 m aufweisen.
- (3) Als Ausnahme zu § 6.3 (2) sind als Markierung der Baugrenze des Teilgebietes 2a und als räumliche Begrenzung des Innenbereiches (zentrale Parkfläche) zwischen TB 2a und TB 2b eine Reihe von zehn

Fahnenmasten zulässig, deren Höhe auf 10 m begrenzt ist.

- (4) Als weitere Ausnahme werden innerhalb des Grünstreifens zwischen den Parkreihen max. 6 Werbetafeln zugelassen mit einer maximalen Höhe von 3,5 m.



## 7.2.2 Teilbereich 2b

### 7.2.2.1 Fassaden

Für die Fassadengestaltung gelten die gleichen Festsetzungen wie für 7.1.1 (3).

### 7.2.2.2 Werbeanlagen

Logos und Firmennamen sind wie bei 7.1.2 (1) auszuführen. Für zusätzliche Werbeschriften ist deren Höhe auf 0,6 m beschränkt (s. 7.1.2 (2)).

## 7.3 Teilbereich 3

Bereich am Kreisverkehr zwischen L122 (Erfttalstraße) und Sindorfer Straße.

### 7.3.1 Werbung

Da die im Bereich des Kreisverkehrs geplante Nutzung (Tankstelle) keinen konventionellen Baukörper mit einer Fassade als Werbeträger erlaubt, wird für diesen Bereich als Ausnahme zu 6.3.1 ein freistehendes Werbeelement (Preistafel) mit einer max. Höhe von 10,0 m und einer Breite von 3,0 m zugelassen.

## 7.4 Teilbereich 4

Fläche zwischen K17 („Auf dem Bürrig“) und L122 (Erfttalstraße)

### 7.4.1 Fassaden

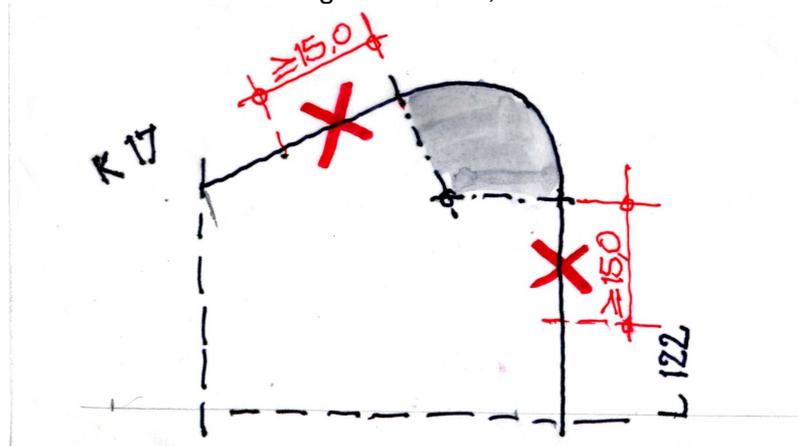
- (1) Im Hinblick auf seine städtebauliche Bedeutung ist die geschwungene Fassade im Mündungsbereich der K17

und der L122 das gestalterisch wichtigste Element des gesamten Quartiers. Die Krümmung der Fassade muss den im B-Plan festgelegten Baugrenzen entsprechen oder parallel zu diesen sein. Die Fassadengestaltung muss einen fließenden Übergang zwischen den ebenen und den gekrümmten Flächen vorsehen.

- (2) Entlang der K17 muss die Fassade so gestaltet sein, dass der Anlieferungsbereich von der Straße nicht einsehbar ist.

#### 7.4.2 Werbeanlagen

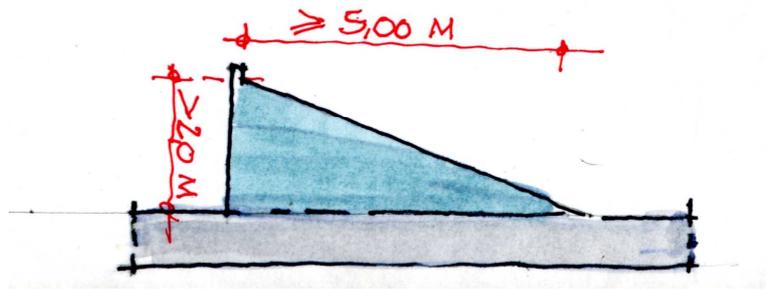
- (1) An den „Außenfassaden“ zur K17 und L122 darf jeder Nutzer insgesamt mit nur zwei Werbeelementen in Erscheinung treten. Der Bereich der Rundung sowie eine Strecke von 15 m nach beiden Seiten muss von Werbung freigehalten werden. Jeder Nutzer darf nur mit seiner Firmierung und/oder einem Logo werben. Die Größe der Schriftzüge wird auf 4,0 m Höhe beschränkt.



- (2) Als Ausnahmen zu (1) wird auf der Rundung Eigenwerbung für das „Fachmarktquartier“ zugelassen.
- (3) Im Innenbereich (zentraler Parkplatz) sind in den Eingangszonen Firmennamen und Logos bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig.

#### 7.4.3 Außenanlagen

- (1) Entlang der Kreisstraße K17 „Auf dem Bürrig“ und der L122, Erfttalstraße, sind innerhalb der Maßnahmenfläche M1 Grünwälle zu errichten. Diese Wälle haben einen geometrisch klar definierten Querschnitt mit einer Höhe von mind. 2,0 m und einer Basis von mind. 5,0 m.



- (2) Im Anlieferungsbereich zwischen der K17 und der Sendorfer Straße, der ca. 2,0 m unter Straßenniveau liegt, ist eine Einfriedung durch Drahtgitterzaun in einer Höhe von 4,2 m zulässig.

## **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1. Nr. 20 BauO NRW, wer vorsätzlich oder fahrlässig anders als in den §§ 2–12 dieser örtlichen Bauvorschrift festgesetzt ist, Dächer, Fassaden, Werbeanlagen gestaltet, errichtet, erstellt oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 83 Abs. 3 mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht durch Bundes- oder Landesrecht mit Strafe bedacht ist.

## **§ 9 Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieser Satzung können zugelassen werden, wenn die Durchführung im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie kann in den Diensträumen der Stadt Kerpen, Stadtplanungsamt, 2. Etage, Jahnplatz 1, 50171 Kerpen, eingesehen werden.

## **Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

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

Kerpen, den  
Die Bürgermeisterin

(Sieburg)

Anlage:

Übersichtskarte: „Geltungsbereich der Satzung“