Satzung der Gemeinde Alfter vom 13.05.2025

über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen, der privaten Baugrundstücke und der Werbeanlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 092 Alfter Nord Teilbereich II (Gestaltungssatzung Gewerbegebiet Alfter Nord Teilbereich II)

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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), und des § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), hat der Rat der Gemeinde Alfter in der Sitzung am 25.06.2024 folgende Satzung beschlossen:

Erster Abschnitt: Ziele und Abgrenzung

§ 1 Zielsetzung

Aufgrund des starken wirtschaftlichen Wachstums der Region insgesamt, sowie zahlreicher Anfragen von ortsansässigen Betrieben aus Alfter, Bonn, Bornheim und dem gesamten Rhein-Sieg-Kreis besteht ein hoher regionaler Bedarf an Gewerbeflächen, der in den bestehenden Gewerbegebieten nicht gedeckt werden kann. Die Gemeinde Alfter beabsichtigt daher die Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Alfter Nord. Der Standort zeichnet sich, direkt an der L 183 n gelegen und in nächster Nähe zur Autobahn A 555, durch eine hohe Lagegunst aus.

Das Gebiet soll vorrangig der Unterbringung von Betrieben des produzierenden Gewerbes, Handwerk, Montage, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen dienen. Ziel ist auch die Entwicklung eines möglichst nachhaltigen Standortes für hochwertiges Gewerbe.

Die Gestaltungssatzung Gewerbegebiet Alfter Nord Teilbereich II soll dazu dienen, das Gewerbegebiet im Geltungsbereich architektonisch zu ordnen und eine wertige gestalterische und ökologische Entwicklung sicherzustellen.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für die als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ausgewiesenen Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 092 Alfter Nord Teilbereich II.

(2) Diese Satzung gilt auch für die Bereiche die im Zuge einer Bebauungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 092 Alfter Nord Teilbereich II im Nachhinein als Gewerbegebiete ausgewiesen werden.

(3) Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 092 Alfter Nord Teilbereich II sind in einem Plan dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung (Anlage 1).

(4) Die Bestimmungen dieser Satzung sind anzuwenden, sobald innerhalb des Geltungsbereiches in den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereichen bauliche Anlagen

oder Werbeanlagen neu errichtet, verändert oder entsprechende Genehmigungen erteilt werden sollen.

§ 3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Durch die Anforderungen an die baulichen Anlagen, die Gestaltung der Freianlagen und der Werbeanlagen, sollen die durch den Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord Teilbereich II vorliegenden Rahmenbedingungen für die Entwicklung zu einem qualitativ anspruchsvollen und architektonisch geschlossenen Erscheinungsbild ergänzt und qualifiziert werden.

Zweiter Abschnitt: Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden

(1) Die Fassaden von Gebäuden in den GE 1, GE 1a, GE 2, GE 2a und GE 3 sind mit Ausnahme von Glasflächen, Fenstern und Türen inkl. Laibungen (entspricht der geschlossenen Fassadenfläche) in Keramik, Naturstein, Faserzement, Putz oder Metall in folgenden RAL-Farbtönen herzustellen:

1013	1014	1015	1017	1019	7006	7030
9003	9006	9018	9022	6011	6021	6019

Zusätzlich sind auch lasierte, geölte oder natürlich vergraute Holzfassaden zulässig. Eine farbige Lackierung ist nicht zulässig.

(2) Die Fassaden von Gebäuden im GE 4 sind mit Ausnahme von Glasflächen, Fenstern und Türen inkl. Laibungen (entspricht der geschlossenen Fassadenfläche), mindestens im Erdgeschoss in Klinker oder Klinkerriemchen in folgenden RAL-Farbtönen herzustellen:

1034	2010	2013	3000	3003	3005	3022

Die Herstellung der gesamten geschlossenen Fassade in Klinker oder Klinkerriemchen ist zulässig.

Sollte nicht die gesamte geschlossene Fassade in Klinker oder Klinkerriemchen hergestellt werden sind die weiteren geschlossenen Fassadenflächen gem. § 4 (1) herzustellen. Dabei ist die Verwendung der RAL-Farbtöne 6011, 6021 und 6019 ausgeschlossen.

(3) Geringfügige Abweichungen gegenüber den in § 4 (1) und § 4 (2) aufgeführten RAL-Farbtönen durch die Nutzung anderer Farbklassifikationen sind zulässig.

(4) Auf max. 5 % der geschlossenen Fassadenfläche einer Gebäudeseite sind auch andere Farbtöne, z.B. zur Akzentuierung des Firmenlogos, zulässig.

(5) Im Gewerbegebiet GE 4 sind Gebäude nur bis zu einer Gebäudelänge von maximal 40 m zulässig.

(6) Gebäudekantenlängen über 40m müssen durch eine vertikale Unterteilung, beispielsweise durch Treppenhäuser, Zugänge, Glaselemente oder Materialwechsel, der Fassade gegliedert werden. Ab einer Gebäudekantenlänge vom 80 m ist eine zweite vertikale Unterteilung erforderlich.

(7) Fassaden von Gebäuden, die den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen oder der L 183 n zugewandt sind, sind mit einem Fensterflächenanteil (Glas und Rahmen) von mindestens 10 % zu planen und zu errichten.

(8) Beleuchtungen an den Fassaden zur L 183 n sind so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Dritter Abschnitt: Anforderung an die Freiflächen, Außenanlagen und Einfriedungen

§ 5 Freiflächen

(1) Unbebaute und unbefestigte Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

(2) Oberflächenbefestigungen aller Art, zum Beispiel für Hof-, Zugangs, oder Parkflächen dürfen einen „solar reflectance index“ (SRI-Wert) von 25 nicht unterschreiten.

(3) Die Gestaltung von Freiflächen mit Schotter oder Kiesmaterialien ist nicht zulässig.

§ 6 Außenanlagen

(1) Im Freien hergestellte Abstellplätze für Müllbehälter bis 1.100 l Fassungsvermögen sind mit Hecken (Strauchpflanzungen oder Kletterpflanzen mit Rankgerüst) rückwärtig und seitlich einzufassen.

§ 7 Einfriedungen

(1) Zaunanlagen und Einfriedungen sind in sichtdurchlässiger Ausführung bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig, wenn sie hinterpflanzt werden.

(2) Zäune und Einfriedungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen („PG-Flächen“) sind unzulässig. Davon ausgenommen ist die Querung der „PG-Flächen“ durch Zäune und Einfriedungen in Grundstückseckbereichen zum Lückenschluss.

(3) Zaunanlagen und Einfriedungen dürfen nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn diese an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.

(4) Blickdichte Zaunanlagen und Einfriedungen sind nur als Sockel bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

(5) Werbeanlagen an den Zaunanlagen sind unzulässig.

Vierter Abschnitt: Anforderungen an die Werbeanlagen

§ 8 Begriff Werbeanlage

Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel und Bogenanschläge (Plakate) bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

§ 9 Genehmigungspflicht

(1) Nach Inkrafttreten dieser Gestaltungs- und Werbesatzung ist eine Genehmigung für das Errichten, Anbringen oder Ändern von Werbeanlagen an Gebäuden durch die Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

(2) Ausgenommen von einer Genehmigungspflicht sind verfahrensfreie Werbeanlagen gem. (§ 62 (1) Nr. 12 BauO NRW).

§ 10 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden bzw. Bauteilen, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, zulässig. Überschneidungen mit Architekturteilen (z.B. Fenstern, Türen, Gesimse) sind zu vermeiden.

(2) Als weitere Werbeanlagen können Werbepylone oder Werbesteelen zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Eine Errichtung in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen („PG-Flächen“) ist unzulässig. Die Pylone oder die Steele kann auf einer maximalen Grundfläche von 3,0 m x 1,50 m errichtet werden und darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. In gemäß Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord Teilbereich II festgesetzten Gewerbegebieten GE 4 ist eine maximale Höhe von 2,5 m zulässig.

§ 11 Anforderung an die Gestaltung von Werbeanlagen

(1) Die Werbeanlagen an Gebäudefassaden bzw. Bauteilen sind auf maximal zwei Gebäudeseiten pro Baugrundstück zulässig. Die Werbeanlagen dürfen max. 10% der Fassadenfläche je Gebäudeseite einnehmen.

(2) Unzulässig sind Werbeanlagen mit Wechsel- und Lauflicht, mit elektronischen Laufbändern, sowie als Videowände und mit blinkender oder pulsierender Funktion. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen mit retroflektierender oder fluoreszierender Wirkung, sowie das Anstrahlen von Werbung.

(3) Die Nutzung von Signalfarben, die das Verkehrsgeschehen negativ beeinflussen könnten, ist ausgeschlossen. Dies sind bspw. Die RAL-Farbtöne 1003 (Signalgelb), 3001 (Signalrot) und 6024 (Verkehrsgrün).

(4) Auf die Landstraße L 183 n und die Festsetzungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW (Werbeverbotszone) ist Rücksicht zu nehmen. So dürfen nach § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung erst in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, errichtet werden.

Fünfter Abschnitt: Ausnahmen und Ordnungswidrigkeiten

§ 12 Ausnahmen

(1) Rechtsgrundlage für die Zulassung von Abweichungen ist § 69 BauO NRW.
(2) Ausnahmen können im Einzelfall gestattet werden, insbesondere wenn
- die Einhaltung der Vorschriften an den konstruktiven oder räumlichen Gegebenheiten der Gebäude oder des Außenraumes scheitern oder
- es sich um Innovationen handelt, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Satzung noch nicht bekannt waren und somit nicht berücksichtigt werden konnten (Experimentierklausel) oder
- die Einhaltung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Nachbarliche und öffentliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Zielsetzung der Satzung muss gewahrt werden.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt gem. § 86 (1) Nr. 22 BauO NRW ordnungswidrig.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 86 (3) BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Sechster Abschnitt: Inkrafttreten

§ 14 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung unbefristet in Kraft.

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 von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sein denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
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 Gemeinde Alfter vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Alfter, den 13.05.2025

gez. Dr. Schumacher

Bürgermeister

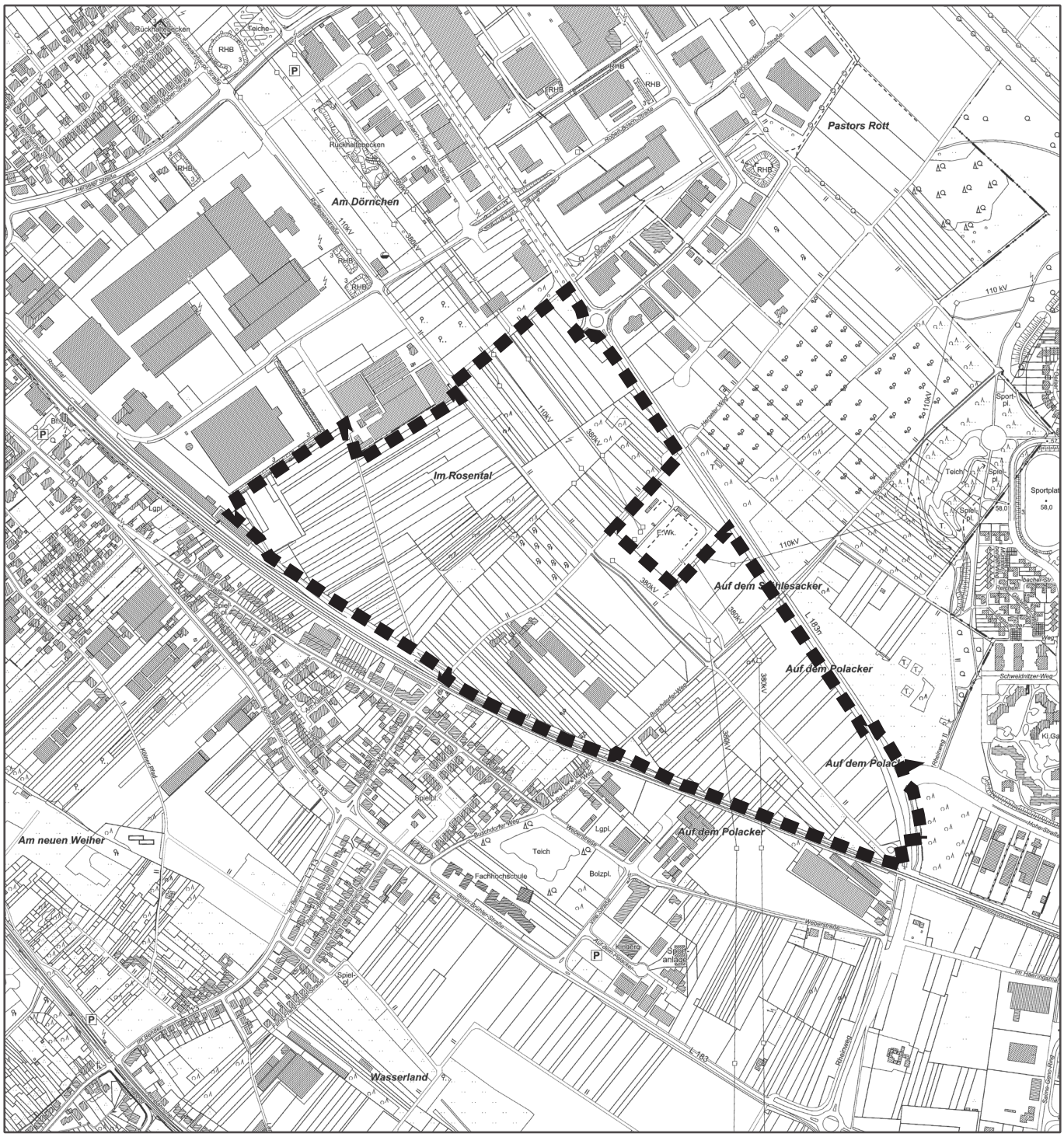
Anlagen

Geltungsbereich

Herleitung Farb- und Materialkanon

Gemeinde Alfter

Gestaltungssatzung Alfter Nord, Teilbereich II
Übersicht Geltungsbereich



Maßstab: 1:10.000 (auf DIN A4)

Anlage Gestaltungssatzung Gewerbegebiet Alfter Nord Teilbereich II

Herleitung Farb- und Materialkanon

Gestaltungsrichtlinie GE4 „Dorf“

Das GE 4, das sog. „Dorf“ bildet das Herzstück des neuen Gebiets und soll eine kleinteilige städtebauliche Qualität als Überleitung aus dem bestehenden Alfter über den Bahnübergang Herseler Weg bieten. Ebenfalls sind hier öffentliche nutzbare Freiräume vorgesehen. Nutzungen mit Besucherfrequenz wie z.B. Versorgung/Restaurant, oder eine Kita sind hier vorstellbar.

Die Gebäudefassaden innerhalb des GE4 sollen sich gestalterisch an den noch bestehenden Hofstrukturen orientieren und sich damit dem Konzept eines inneren Dorfkerns unterordnen. Durch die Aufnahme ortsspezifischer Materialien und deren typischer Farbgebung soll eine warme Atmosphäre mit Aufenthaltsqualität im Außenraum entstehen.

Alle geschlossenen Fassaden in diesem Bereich sollen mindestens im Erdgeschoss aus Klinker oder Klinkerriemchen in folgenden rötlich bis rotgelben RAL-Farbtönen erstellt werden. Zwischentöne und minimale Farbtonabweichungen durch die Verwendung anderer Farbsysteme können zulässig sein.



RAL Classic 1034, 2010, 2013, 3000, 3003, 3005, 3022

Referenzen:



Bestandsgebäude Alfter, Bild: ulrich hartung GmbH



Bestandsgebäude Alfter, Bild: ulrich hartung GmbH

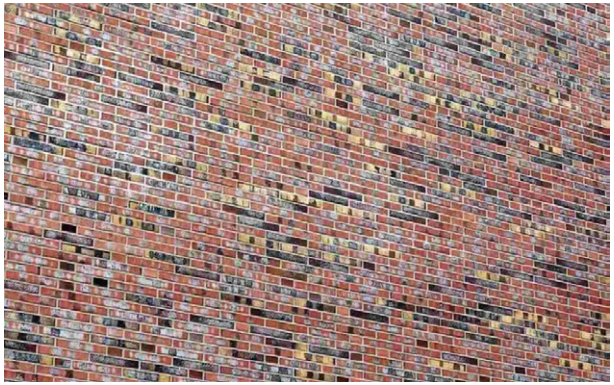


Bild: ulrich hartung GmbH

Anlage Gestaltungssatzung Gewerbegebiet Alfter Nord Teilbereich II

Herleitung Farb- und Materialkanon

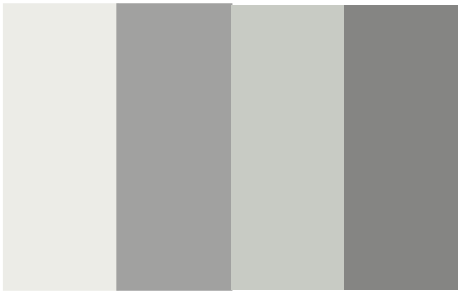
Gestaltungsrichtlinie GE4 „Dorf“

Sollte in den weiteren Geschossen kein Klinker- oder Klinkerriemchen Verwendung finden sind dort die gleichen Materialien und Farbspektren wie im Rest des Gewerbegebietes zulässig. Davon ausgenommen sind die Grüntöne (6011-6019-6021) die im GE4 keine Verwendung finden sollen, da diese nicht mit den rötlichen Klinkerfarbtönen harmonieren und sich auch in der Ableitung der dörflichen Strukturen nicht wiederfinden lassen.

Bei der Auswahl der Materialien sollte auf Wiederverwertbarkeit und niedrige Emissionswerte geachtet werden. Mögliche Fassadenmaterialien sind Keramik, Naturstein, Faserzement, Putz oder Metall. Holzfassaden dürfen dabei nur lasiert, geölt, oder natürlich vergraut werden – eine farbige Lackierung ist nicht zulässig.



RAL Classic 1013, 1014, 1015, 1017, 1019, 7006, 7030



RAL Classic 9003, 9006, 9018, 9022

Referenzen:



Betriebsstandort Großbäckerei Meyer_Wahrenholz
Bild: Bäckerei Meyer&Sohn GmbH



Gewerbebau_Wilhelmsburg Hamburg
Bild: Günter Effinger Bauausführungen GmbH & Co.KG



Bürogebäude LUI House, Herford
Bild: Laura Thiesbrummel für ArchWerk GmbH

Anlage Gestaltungssatzung Gewerbegebiet Alfter Nord Teilbereich II

Herleitung Farb- und Materialkanon

Gestaltungsrichtlinie GE 1, GE 1a, GE 2, GE 2a, GE 3

Die weiteren Gewerbegebiete GE 1, GE 1a, GE 2, GE 2a und GE 3 sollen sich vom sog. „Dorf“ bewusst absetzen. Demnach sind hier keine Klinkeranteile und deren typische rote bis rotgelbe Farbgebung vorgesehen. Vielmehr erfolgt hier eine Orientierung an der Materialität und Farbgebung potentieller Obergeschosse im „Dorf“ um hier einen gestalterischen Übergang anzudeuten. Zusätzlich werden Grüntöne hinzugefügt, die insbesondere bei potentiellen großflächigen Bauten einen weiteren Charakterzug erlauben. Geringfügige Abweichungen gegenüber den aufgeführten RAL-Farbtönen durch die Nutzung anderer Farbklassifikationen sind zulässig.

Die einzelnen Baufelder sollen sich, wenn möglich, in ihrer Farbgebung möglichst harmonisch an ihren direkten Nachbarn orientieren.



RAL Classic 1013, 1014, 1015, 1017, 1019, 7006, 7030



RAL Classic 9003, 9006, 9018, 9022, 6011, 6021, 6019

Referenzen:



Firmenhauptsitz EromesMarko_Wijchen, NL I Fassadenpaneele aus gepresstem Basaltgestein I Bild: Rockpanel



Unternehmenszentrale Hald & Grunewald GmbH_Rottenburg-Ergenzingen I Holzfassade I Bild: Gui Rebelo/elephant studio/rundzwei Architekten BDA



Tankstelle Dorfen_Deutschland I Fassade aus Aluminiumpaneelen I Bildquelle: Mitschelen + Gerstl Architekten

Anlage Gestaltungssatzung Gewerbegebiet Alfter Nord Teilbereich II

Herleitung Farb- und Materialkanon

Gestaltungsrichtlinie GE 1, GE 1a, GE 2, GE 2a, GE 3

Bei der Auswahl der Fassadenmaterialien sollte auf Wiederverwertbarkeit und niedrige Emissionswerte geachtet werden. Mögliche Fassadenmaterialien sind Keramik, Naturstein, Faserzement, Putz oder Metall. Holzfassaden dürfen dabei nur lasiert, geölt, oder natürlich vergraut werden – eine farbige Lackierung ist nicht zulässig.

An die Anforderungen an Materialität und Farben ist nur die geschlossene Fassade gebunden. Glasflächen, Fenster, Türen inkl. Laibungen sind ausgenommen.
Gebäudekantenlängen über 40m müssen durch eine vertikale Unterteilung, beispielsweise durch Treppenhäuser, Zugänge, Glaselemente oder Materialwechsel, der Fassade gegliedert werden.
Ab einer Gebäudekantenlänge vom 80 m ist eine zweite vertikale Unterteilung erforderlich.



RAL Classic 1013, 1014, 1015, 1017, 1019, 7006, 7030



RAL Classic 9003, 9006, 9018, 9022, 6011, 6021, 6019

Referenzen:



Firmengebäude Flachstahl_Werl I Fassade aus Aluminiumpaneelen I Bild: BEMO Systems/vor-ort-foto.de/Photostudio Siciliano



Hochregallager Meraner Mühle_Lana, Südtirol I Fassade aus Aluminiumpaneelen I Bild: BEMO Systems



Firmenzentrale Allnatura_Heubach I Holzfassade I Bild: Allnatura.de