

# Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T E N

+ 2 Änderung

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Rommerskirchen Nr. 8 "Hermann-Spies-Weg"

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat, in seiner Sitzung am 19.10.1993 aufgrund des § 81 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 13.08.1984 (GV NW S.475/SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, die nachfolgenden "örtlichen Bauvorschriften" als Satzung erlassen.

## Präambel

Die Satzung dient der Sicherung baugestalterischer Absichten für das durch den Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 8 "Hermann-Spies-Weg" genau begrenzte Gebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW) um das Ortsbild von Rommerskirchen zu wahren durch regionaltypisches Bauen.

Gerade um noch etwas Typisches von der Eigenart der rheinischen Dörfer insbesondere der Landschaft an "der Gillbach" zu erhalten, wird ein Mindestmaß an gestalterischen Regelungen als notwendig angesehen. Die Satzung soll auch dazu beitragen, das Neubaugebiet der Ortsgestaltung der Altbebauung anzupassen und für die Altbebauung im Plangebiet die gestalterischen Wesenszüge zu erhalten.

Daher werden für die Gestaltung der städtebaulich-gestalterisch wirksamen Teile der Baukörper insbesondere die Höhe und Dachgestaltung Regelungen notwendig. Dies gilt entsprechend auch für die Einfriedigungen und bei diesen zusätzlich zur notwendigen Einpassung in die Landschaft.

Landschaftstypisch für die Altgemeinde Rommerskirchen ist eine überwiegend 2-geschossige, traufständige Bebauung direkt an der Straße ohne Vorgarten. Dächer haben eine Satteldachform, gelegentlich mit einem kurzen Krüppelwalm in der Dachneigung von 45° und mit braunen bis Anthrazitfarbenen Dachziegeln. Vereinzelt gibt es noch eingeschossige Wohnhäuser mit teilweise hohem Dremmel und gelegentlich Häuser, die mit dem Giebel zur Straße stehen. Der Massivbau in rot-braunen Ziegelsteinen ist dominierend. In der Regel hat der Baukörper nur eine geringe Tiefe bis etwa 10 m und zeigt die Form eines langgestreckten Rechtecks in Firstrichtung. Dachgauben treten selten auf und meist nur als kleine Giebelgaube.

## § 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften erstrecken sich auf alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 8 "Hermann-Spies-Weg" in der jeweils neuesten Fassung.

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die Gestaltung der Gebäude und Einfriedigungen der Grundstücke.

## § 3 Höhengestaltung der Gebäude

- (1) Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 10,0 m über dem natürlichen Gelände betragen.
- (2) Im Bereich der zulässigen zweigeschossigen Bebauung darf die Traufhöhe, d. h. der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand nicht höher als 7 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsflächen der Kirchstraße bzw. der Wehrstraße liegen. Die Firsthöhe darf hier nicht höher als 12 m über der Verkehrsfläche der vorgenannten Straße sein.
- (3) Im Bereich der zulässigen Bebauung MD II o ED an der Ecke Kirchstraße/Hermann-Spies-Weg darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) nicht höher als 80,0 m über NN und die Firsthöhe nicht höher als 85,0 m über NN liegen.
- (4) Ausnahmen können gestattet werden, um Anpassungen an vorhandene Höhen zu erreichen und zur Anpassung an das vorhandene Ortsbild.

## § 4 Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung

- (1) Zulässig sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer.
- (2) Bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung ist 45° Dachneigung mit einer Toleranz von plus/minus 3° zulässig.
- (3) Bei maximal zulässiger eingeschossiger Bebauung darf die Dachneigung 35° bis 45° betragen.
- (4) Die Hauptfirstrichtung ist in dem anliegenden Plan festgelegt. Abweichungen von der festgelegten Hauptfirstrichtung können zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß mindestens drei nebeneinander stehende Einzel-oder Doppelhäuser die gleiche Firstrichtung einhalten.
- (5) Abweichungen zur Anpassung an die vorhandene Bebauung können zugelassen werden. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig. Wenn diese nicht gesichert ist, gilt 45° als festgesetzt.
- (6) Die Festsetzung der Dachform, der Dachneigung und der Hauptfirstrichtung gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie nicht für untergeordnete Anbauten, Dachgauben und Giebelvorbauten.

↓  
Siehe A. u. Z.

Änderung

### § 5 Dachdeckung

Für die Dachhaut der geneigten Dachflächen sind nur dunkelfarbene Materialien zu verwenden, wie z. B. schwarze, anthrazit-farbene oder braun-farbene Dachsteine oder Dachziegel bzw. Natur- oder Kunstschiefer.

Hiervon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Dachkollektoren, Glasdächern o. ä.

### § 6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind als Einzelgaube oder Einzeleinschnitt bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge an der Traufseite zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,9 m - gemessen zwischen Schnittpunkt, Dachhaut/Dachaufbau und der Traufenoberkante des Dachaufbaus - nicht überschreiten.

### § 7 Außenwandmaterialien

Die äußeren Oberflächen von Wänden der Gebäuden sowie die nach § 8 Ziffer 2 und 3 zulässigen massiven Einfriedigungen sind ortsüblich mit Ziegelstein in den Tönen rot, rot-braun, braun bis dunkelbraun (Beispiel: Feldbrandsteine) oder in Holz zu gestalten. Alternativ sind weißer Anstrich oder Verputz zulässig. Darüber hinaus sind Natursteinmaterialien wie z.B. Schiefer, Tuff oder Basalt zulässig.

Die Anforderungen für Außenwandmaterialien gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Sockel, Gewände u. s. w.

### § 8 Einfriedigungen

2. Änderung

Einfriedigungen sind zulässig:

1. in dem im Bebauungsplan als Vorgarten gekennzeichneten Bereichen bis zu einer Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche in Form von Pflanzungen wie z. B. Hecken.
2. an der gemeinsamen Grenze aneinandergebauter Häuser von der Gebäuderückseite an mit einer Tiefe von 4 m als Schutzblende beziehungsweise Mauer bis zu einer Höhe von 2,5 m über der Terrasse.

3. im Bereich der Grundstücke Kirchstraße 18 - 34 sowie entlang der Wehrstraße als geschlossene Einfriedigungen aus massiven Baustoffen, wie z. B. Ziegelsteinmauern, bis zu einer Höhe von 2 m über der Geländeoberfläche. Sie sind auch als offene Einfriedigungen gemäß Nr.4 bis 2 m Höhe zulässig.

4. in den übrigen Gebieten als Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,8 m über Geländeoberkante, jedoch

a) im Geltungsbereich der Festsetzung "Bindung für Bepflanzung" nach § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB, nur als offene Holzzäune, Zäune in glatten Drähten, Drahtgeflecht oder Drahtkunststoffgeflecht

b) auf den restlichen Flächen, wenn sie als Holzzäune, Zäune in glatten Drähten, Drahtgeflecht oder Drahtkunststoffgeflecht

siehe 2. Änderung

mit oder ohne Sockel bis 20 cm hergestellt werden und begrünt werden.

5. Ausnahmen können gestattet werden, wenn die Abweichung der unter 1 bis 4 festgelegten Anforderungen zur Anpassung an Geländeunterschiede, vorhandene Einfriedigungen und das Ortsbild städtebaulich vertretbar ist.

### § 9 Inkrafttreten

Diese örtlichen Bauvorschriften treten am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Rommerskirchen in Kraft, frühestens jedoch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 8 "Hermann-Spies-Weg".

### Bekanntmachungsanordnung

Diese örtlichen Bauvorschriften werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 4 Absatz 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Form der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) in der z. Z. gültigen Fassung kann gegen diese örtlichen Bauvorschriften nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die örtlichen Bauvorschriften sind nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde

vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift oder die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rommerskirchen, den 26.11.1993

Der Bürgermeister

  
(Wolter)

**Hinweis zu § 4 der vorstehend abgedruckten örtlichen Bauvorschriften:**

Den in § 4 Absatz 3 genannte Plan mit seinen zeichnerischen Darstellungen wird gemeinsam mit dem Text der örtlichen Bauvorschriften im Rathaus Rommerskirchen-Eckum, Bahnstraße 51 in 41569 Rommerskirchen, Hochbau- und Planungsamt, Zimmer 18 und 22 während der allgemeinen Dienststunden für den Publikumsverkehr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

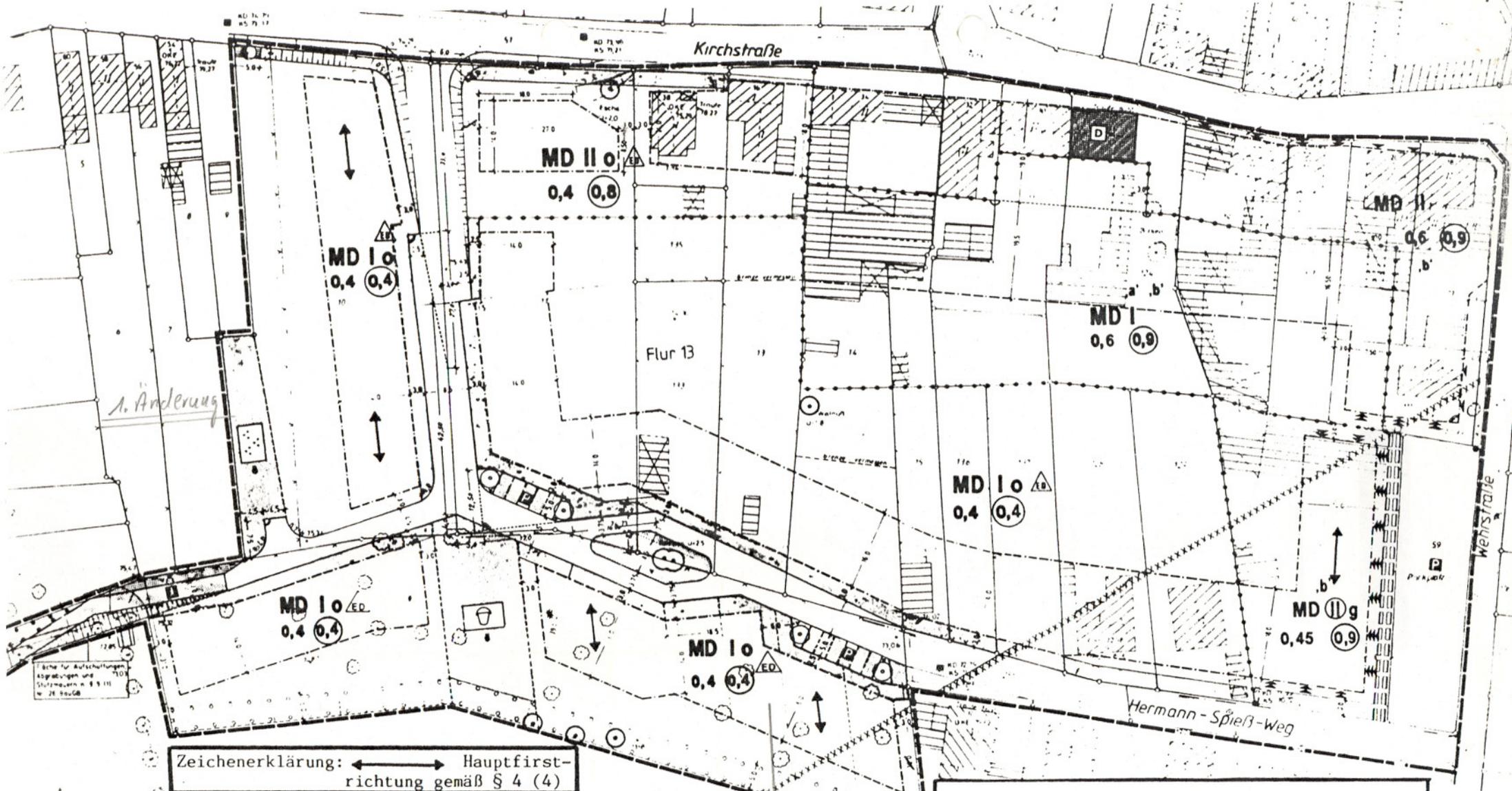
Diese örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung am 19.10.1993 gemäß § 4 der Gemeindeordnung NW vom Rat beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriften als Satzung erfolgte am 3.12.1993.

Rommerskirchen, den 2.12.1993

Der Gemeindedirektor

  
(Emunds)



Zeichenerklärung:  $\longleftrightarrow$  Hauptfirst-  
richtung gemäß § 4 (4)

Dieser Plan ist Bestandteil der vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 19.10.1993 als Satzung beschlossenen "örtlichen Bauvorschriften" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 8 "Hermann-Spies-Weg".

Maßstab 1:1000

*2. Änderung*



**GEMEINDE  
ROMMERSKIRCHEN**

"Örtliche Bauvorschriften"  
**Bebauungsplan Nr. 8 Rommerskirchen**  
**"Hermann-Spies-Weg"**

Gemarkung: RommerskirchenFlur: 13 u. 24