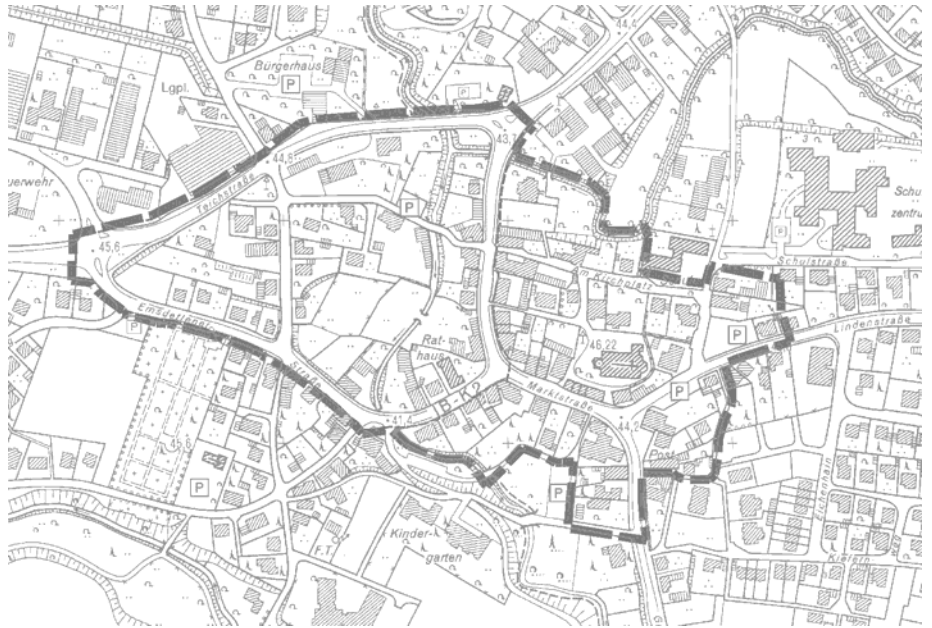




Gemeinde Saerbeck



Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“

Neufassung

Stand 30. August 2006

Satzung aufgestellt im Verfahren der 13. Vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern“

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 86 BauO NRW sind als Festsetzungen ein Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern“ gemäß den Möglichkeiten des § 86 (4) BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB. Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bebauungspläne einschließlich ihrer Genehmigung und ihrer Sicherung (§§ 1 bis 18 BauGB) sowie über die Wirksamkeitsvoraussetzungen (§§ 214 bis 216 BauGB) sind anzuwenden.

Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, Nr. 39, S. 1818)

Bauordnung für das Land NRW - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2005 (GVBl. 2005, Nr. 18, S. 341)

Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern“ in seinen aktuellen Grenzen.

Bisherige Satzungen und Festsetzungen

Mit dieser Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften werden die bisherigen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“, die Ortssatzung vom 10.03.1986, geändert durch Änderungssatzung vom 08.02.1989, sowie die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten aufgehoben. Sie gehen in den neuen Regelungen auf und werden hier einheitlich zusammengefasst.

Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen)

2.1 Fassadenmaterialien

- a) Die Außenwände der Hauptbaukörper sowie von geschlossenen Garagen sind nur mit folgenden Materialien zulässig:
- Verblend-/Sichtmauerwerk
 - heimischer Naturstein (Sandstein)
 - tragendes Holz-Fachwerk mit verputzten oder unverputzten Ziegel-Ausfachungen
- b) Für untergeordnete Teilflächen (insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) sind bis max. 20 % der jeweiligen Fassadenfläche auch zulässig:
- Putz
 - Sichtbeton
 - Holz-Verkleidungen
 - Metall-Verkleidungen
 - Kunst- und Naturschiefer-Verkleidungen.

Die gestalterische Einheit der Fassaden ist aber dabei über alle Geschosse zu erhalten.

Bei Verblend-/Sichtmauerwerk sind als Farben rote, rotbraune oder rot-blau-bunte Ziegel, unglasiert, zu verwenden.

Das entspricht im NCS-Farbsystem:

- Schwarzanteil max. 50% und
- Buntanteil mind. 50% (s00c50 bis s50c50);
- Rotanteil mind. 70% und
- Gelbanteil mind. 10% (Y70R bis Y90R).

- c) In den Mischgebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten sind die Fassaden aneinander grenzender Hauptbaukörper (bei Grenzbebauung) in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen.

2.2 Fenster und Türöffnungen

- a) Großflächige Ladenfenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- b) Fenster- und Türöffnungen sind rechteckig im Hochformat bis quadratisch auszuführen; Stürze in Bogenform sind zulässig. In untergeordnetem Umfang sind auch kreisförmige Fenster zulässig.
- c) Fensteröffnungen mit einer lichten Breite von über 2,50 m sind durch Pfeiler oder Stützen zu gliedern.
- d) Die Summe aller Fenster- und Türöffnungsbreiten darf 75 % der jeweiligen Frontlänge des Geschosses nicht überschreiten.
- e) Gold- oder silberfarbene Rahmen und Türfüllungen sind nicht zugelassen.

2.3 Dachgestaltung

- a) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer, gegebenenfalls mit der festgesetzten Firstrichtung, auszubilden.
- b) Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) einzudecken. Als Farben sind rote oder rotbraune Pfannen, unglasiert zu verwenden.

D. e. im NCS-Farbsystem:

- Schwarzanteil max. 50% und
- Buntanteil mind. 50% (s00c50 bis s50c50);
- Rotanteil mind. 70% und
- Gelbanteil mind. 10% (Y70R bis Y90R).

Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen.

- c) Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.
- d) Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.

Der Abstand von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 2,50 m betragen.

Aufzugschächte dürfen nicht aus den Dachflächen hinausragen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind.

2.4 Dachneigung

- a) Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Dachneigungen von mindestens 40° und höchstens 50° oder entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu versehen.
- b) Davon abweichend sind in den Mischgebieten (1) und (2) sowie in der Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnen" bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen die Dachneigungen auf 30° bis 40° begrenzt.
- c) In dem Mischgebiet (1) ist bei untergeordneten, eingeschossigen An- und Zwischenbauten auch eine Flachdachkonstruktion zugelassen.
- d) In den Kerngebieten sind Garagen mit geneigten Dachflächen bei einer Dachneigung von mindestens 22° auszuführen.

2.5 Dachdrehpel

In den Kerngebieten darf die Drehpelhöhe höchstens 0,50 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des 1. oder 2. Obergeschosses bis zur Unterkante der Fußpfette.

2.6 Höhenlage

In den Kerngebieten darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses höchstens 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

Hinweis: Die Erdgeschossflächen sollen möglichst barrierefrei ohne Stufen zu erreichen sein.

2.7 Vordächer

Vor- und Kragdächer sind bei den Fassaden, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, nur über den Erdgeschossfenstern bis zu einer Breite von jeweils 2,50 m zulässig.

2.8 Gestaltung der Standplätze von Abfallgefäßen

Abfallgefäße, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Eingrünung, Einfassung etc. vor Einblick von Seiten der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geschützt werden.

2.9 Fassadenbeleuchtung

Zulässig sind solche Einrichtungen mit gedämpftem warm-weißen Licht von maximal 3.000 K (Kelvin) und max. 10 L (Lux), die sich der Fassade deutlich unterordnen.

Ausnahmsweise zulässig sind Einrichtungen zur Fassadenbeleuchtung mit höheren Lichtwerten, wenn diese zeitlich begrenzt errichtet werden.

Nicht zulässig sind grundsätzlich Beleuchtungseinrichtungen mit leuchtenden oder grellen Farben, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung.

2.10 Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen mit Ausnahme von Praxisschildern bis 0,2 m² Größe sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Sie müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form, Farbe und ihrem sonstigen Einwirkungen in das Orts- und Straßenbild einfügen.

Es ist nur eine Werbeanlage je Gebäudeseite und je Unternehmen bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

Ausleger sind bis zu einer auskragenden Länge von max. 1,00 m zulässig.

Schriftzüge dürfen eine Höhe von 0,55 m nicht überschreiten; bei Gebäudefassaden bis zu 15 m Länge sind Schriftzüge von max. 5 m Länge zulässig, bei längeren Gebäudefassaden dürfen die Schriftzüge max. 1/3 der Frontlänge betragen.

Fluoreszierende Farbe, Laufschriften, vertikale Beschriftungen und Werbeanlagen mit beweglichen Körpern sind unzulässig.

2.11 Warenautomaten

Alle Warenautomaten außerhalb von Gebäuden sind genehmigungspflichtig. Sie müssen sich nach Maßstab, Form und Farbe in das Orts- und Straßenbild einfügen. An jedem Gebäude sind max. 2 Warenautomaten zulässig

2.12 Markisen

(entfallen)

2.13 Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung regeln sich nach § 73 BauO NRW.

bearbeitet von:

Gemeinde Saerbeck
Ferrières-Straße 11
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 291
eMail: info@saerbeck.de

Timm & Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Heüveldopsbusch 18
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: info@timm-ostendorf.de