

23. Örtliche Bauvorschrift gem. § 81 BauO NW für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dyckhoff-Strotmeier" der Gemeinde Saerbeck vom 20.09.1991

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 362/SGV NW 2023), in Verbindung mit § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.1988 (GV. NW. S. 319), hat der Rat der Gemeinde Saerbeck am 21.02.1991 eine örtliche Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dyckhoff-Strotmeier" der Gemeinde Saerbeck als Satzung folgenden Inhalts beschlossen:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bebauungsplan Nr. 10 "Dyckhoff-Strotmeier" der Gemeinde Saerbeck. Der Geltungsbereich ist in dem als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Bebauungsplan gekennzeichnet, der bei der Gemeinde Saerbeck eingesehen werden kann.

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle Gebäude mit Ausnahme von Garten- und Gerätehäusern, Gewächshäusern und Wintergärten.

Unberührt von den Festsetzungen bleiben Solaranlagen auf Dächern.

3. Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird mit maximal 0,50 m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße festgesetzt.

4. Traufhöhe

Die Traufe (Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut) darf max. 0,80 m über der Oberkante der zugehörigen Rohdecke liegen. Untergeordnete Rücksprünge werden hierdurch nicht berührt. Bei untergeordneten Dächern der eingeschossigen Wohngebäude darf die Traufe max. 1,20 m über der Oberkante der zugehörigen Rohdecke liegen.

5. Dachneigung

Die Gebäude sind mit einer Dachneigung von 35 - 48° auszuführen. Garagen und Nebengebäude sind mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers oder mit einem Flachdach auszuführen.

6. Fassaden

Die Auswandflächen der Gebäude sind im Verblendmauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 40 % je Gebäude) sind sichtbare Putzflächen und/oder Holzverbretterungen zulässig.

7. Einfriedigungen

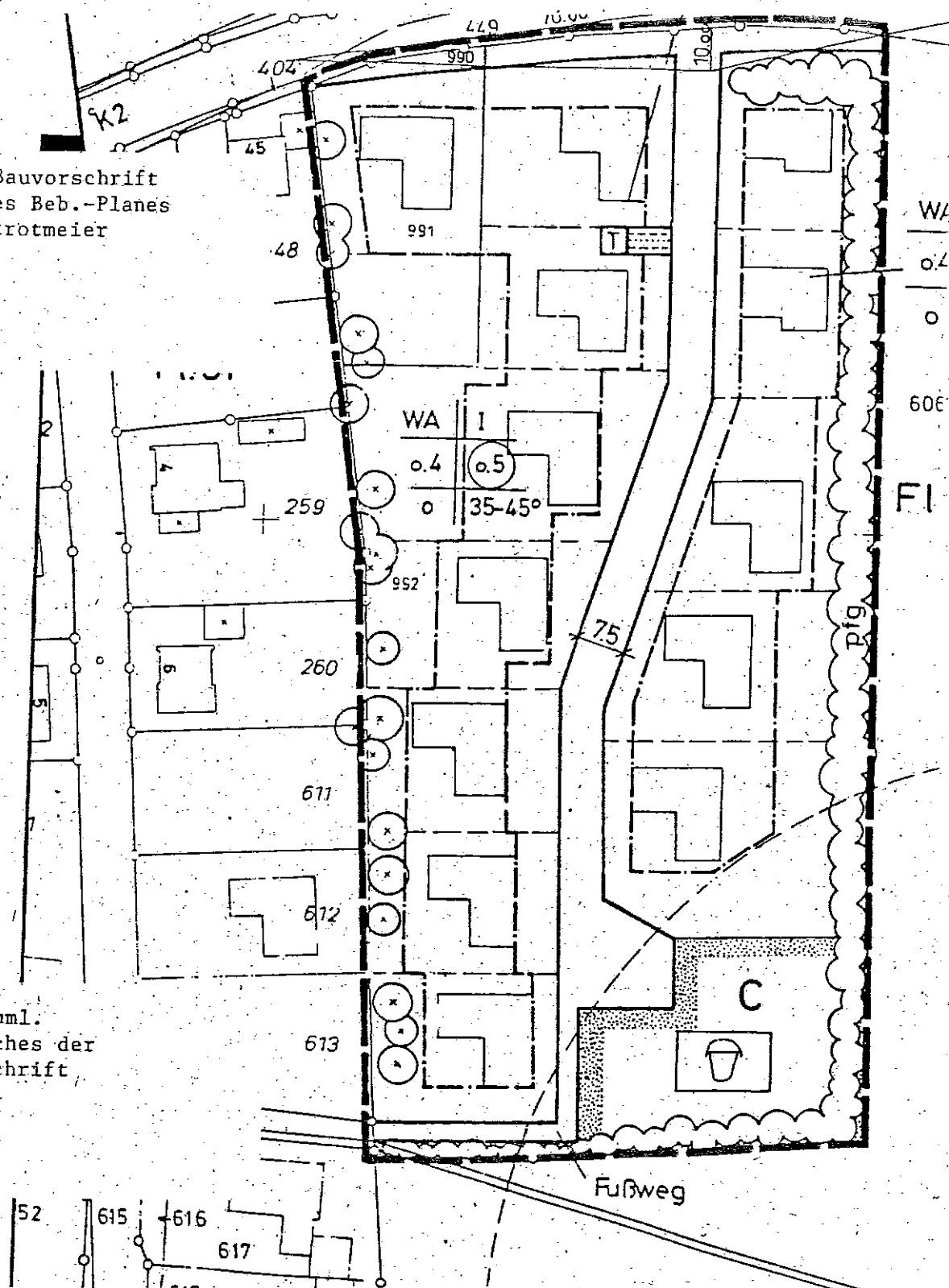
Innerhalb der Vorgärten sind Grundstückseinfriedigungen zur Straße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken nur als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der fertigen Erschließungsstraße zulässig. Ausgenommen sind Sichtschutzanlagen an Freisitzen, die einen Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben und aus freiwachsenden Mischgehölzen oder aus Holzzäunen bis 1,60 m Höhe, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu begrünen sind, bestehen.

Als Vorgarten gilt dabei die Fläche zwischen der Haupteerschließungsstraße und der Vorderkante des Hauptbaukörpers.

8. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die bislang geltenden baugestalterischen Festsetzungen außer Kraft.

2 zur örtl. Bauvorschrift
den Bereich des Beb.-Planes
10 Dyckhoff-Strotmeier



zur örtlichen Bauvorschrift gemäß § 81 BauO NW 84
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10
"Dyckhoff-Strotmeier" der Gemeinde Saerbeck

Die für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dyckhoff-Strotmeier" bislang geltenden baugestalterischen Festsetzungen wurden vom 25.04.1979 vom Rat der Gemeinde Saerbeck gemäß § 103 BauO NW beschlossen und mit Verfügung vom 20.06.1983 durch den Kreis Steinfurt genehmigt.

Die Planung ist zur Zeit noch nicht verwirklicht worden, so daß im Rahmen dieser neuen örtlichen Bauvorschrift die vor rd. 10 Jahren erarbeiteten Gestaltungsvorstellungen neu überdacht und den heutigen Erkenntnissen angepaßt werden sollen, ohne dabei die grundsätzlichen Gestaltungsmerkmale aufzugeben.

Zu 1. Räumlicher Geltungsbereich

Da die bisherigen Gestaltungsvorschriften für den gesamten Bebauungsplanbereich vorgesehen waren, wird dieser auch für die neue Satzung zugrundegelegt.

Zu 2. Sachlicher Geltungsbereich

In letzter Zeit besteht vielfach der Wunsch, Garten- und Gerätehäuser, Gewächshäuser oder Wintergärten zu errichten. Aus konstruktiven und/oder gestalterischen Gründen weisen diese baulichen Anlagen jedoch oftmals andere Gestaltungsmerkmale auf wie diejenigen, die für die Hauptbaukörper gelten. Da sie baulich deutlich untergeordnet sind und mit Ausnahme von Wintergärten nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern errichtet werden, ist die Einbeziehung solcher baulichen Anlagen in die örtliche Bauvorschrift nicht erforderlich, die Einhaltung der gestalterischen Vorschriften kann auch billigerweise vom Bauherrn nicht verlangt werden. Durch Punkt 2. wird darüber hinaus klargestellt, daß auch Solaranlagen auf den Dächern der Gebäude den örtlichen Gestaltungsanforderungen nicht unterworfen werden.

Zu 3., 4., 5.: Höhenlage, Traufhöhe, Dachneigung

Eine Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens und der Traufhöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erzielen und um den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses zu vermeiden. Durch die Eingrenzung der Dachneigung soll eine ruhige Dachlandschaft erzielt werden. Durch die nun getroffenen Festsetzungen wird insgesamt eine Auflockerung herbeigeführt, wodurch mehr Gestaltungsspielraum bei der Schaffung von Räumen im Dachgeschoß erreicht wird.

Zu 6. Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden soll in ortsüblichem Verblendmauerwerk vorgenommen werden, wobei für Teilflächen (max. 40 % je Gebäude) sichtbare Putzflächen und/oder Holzverbreiterungen zulässig sind. Hierdurch soll ein harmonischer Gesamteindruck in Anlehnung an das Ortsbild Saerbeck gewährleistet werden.

Zu 7. Einfriedigungen

Durch die Festsetzungen zur Vorgarteneinfriedigung soll die Errichtung von Zäunen, Mauern und Nadelgehölzpflanzungen an der Grundstücksgrenze, die den Straßenraum nachteilig beeinflussen, verhindert werden. Laubgehölze sind aus historischen Gründen und wegen der Standortansprüche ortstypisch und bieten darüberhinaus Kleintieren mehr Lebensraum als Nadelgehölzhecken.

BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG

vorstehende Satzung über die Änderung der örtlichen Bauvorschrift gem. § 81 BauO NW für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dyckhoff-Strotmeier" der Gemeinde Saerbeck vom 19.09.1991 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, daß gem. § 4 Abs. 6 GO NW eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gegen die vorgenannte Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht 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 und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Saerbeck, den 20. Sept. 1991

GEMEINDE SAERBECK
gez. Alfons Günnigmann
(Bürgermeister)

Kreis Steinfurt 40/1991/223