

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

**der Gemeinde Altenberge für einen Teilbereich des Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes „Großer Berg“ vom 16.06.1992
in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 22.12.2003.**

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 03.02.1992 gemäß § 81 der Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419 ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 432), in Verbindung mit § 4 und § 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. S. 141) oben genannte örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen. Am 22.12.2003 wurde diese 2. Änderungssatzung auf Grundlage der Landesbauordnung in der Fassung vom 07.03.1995, geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NW. S. 622) für den nachstehend benannten Teilbereich vom Rat der Gemeinde Altenberge als örtliche Bauvorschrift beschlossen.

PRÄAMBEL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großer Berg“ befinden sich mehrere Baugebiete mit flachgedeckten Dächern innerhalb einer überwiegenden Zahl von Baugebieten mit geneigten Dächern.

Bei einer Anzahl flachgedeckter Dächer wurden bauphysikalische Mängel geltend gemacht, in anderen Fällen besteht ein erhöhter Bedarf der Wohnraumausnutzung. Die geänderte Bauvorschrift soll deshalb die Möglichkeit eröffnen, in den benannten Baugebieten geneigte Dächer nach bestimmten Ordnungsprinzipien zu errichten.

Im Übrigen werden die in den einzelnen Baugebieten jeweils vorherrschenden Gestaltungsmerkmale in den nachfolgenden Paragraphen als allgemein bindende Vorschrift erlassen, um mögliche An-, Um- oder Ersatzbauten in die gestalterische Ordnung einzubeziehen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus der nachstehenden Planunterlage „Gestaltungsplan II Großer Berg“, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der zur örtlichen Bauvorschrift gehörende Gestaltungsplan wird geändert. Die Baublöcke 16 und 17 werden jeweils in einen Teil a und einen Teil b getrennt. Die Baubereiche 15, 16a, 16b und 17b sind Bestandteil dieser Satzung. Im Baubereich 16b wird die Dachneigung mit 45° festgesetzt. Die Drenpelhöhe wird insgesamt einheitlich geregelt.

6.24 II

- (2) Soweit Anforderungen dieser Satzung im anliegenden Gestaltungsplan durch Zeichnung, Farbe oder Schrift festgesetzt werden, sind solche Festsetzungen Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Baukörper

- (1) Die Sockelhöhe = OKF Erdgeschoss darf die jeweilige Anschlusshöhe der Erschließungsstraßen am Gebäude nur bis höchstens 50 cm überschreiten. – Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke der Hanglagen (Baugebiete 16/17). Hier gilt die Festsetzung (max. 20 cm) über ursprünglichem Gelände, gemessen auf der Bergseite.
- (2) Im Baubereich Nr. 15 und 16b ist ein Drempel von maximal 0,75 m zugelassen.
In allen anderen Baubereichen mit geneigten Dächern darf die vorhandene Drempelhöhe auch bei Um- und Ausbauten nicht überschritten werden.
- (3) Dachüberstände sind an der Traufe bis zu 0,40 m zulässig. Dies gilt auch für Ortgang und Giebel. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäuderücksprünge.

§ 4 Dachaufbauten / Dachelemente

- (1) Dachaufbauten müssen von der Außenfläche der Gebäudewände sowohl auf der Traufseite als auch der Seite des Ortganges mindestens 0,75 m zurückbleiben.
- (2) In der Summe darf die Länge ihrer Fensterseiten 50 % der Länge der Trauflinie der jeweils betroffenen Dachfläche nicht überschreiten.
- (3) Als Bedachungsmaterial dürfen nur schwarze bis dunkelbraune Tonziegel oder Dachsteine verwendet werden.
Im Baubereich Nr. 15 ist die Dacheindeckung in roten bzw. rot-braunen Dachpfannen oder Betondachsteinen auszuführen.
- (4) Die Dachneigung aller Gebäude muss den Festsetzungen im Gestaltungsplan entsprechen.

§ 5 Fassaden

- (1) Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, in den Baubereichen Nr. 1 bis 15 sind rote bis braunen Verblendsteine, in den Bereichen 16 bis 21 sind weiße bis graue Verblendsteine zu verwenden.

(2) Andere Materialien sind nur bis zu einem Wandflächenanteil von 20 % zugelassen (Fensterlaibungen, Brüstungen, Simse, Sockel, Kragplatten). Nicht zugelassen sind Fliesen oder glasierte Steine, Kunststoffverkleidungen, Glasbausteine, polierter Natur- oder Kunststein und blanke Metalle. Vorzugsweise sind folgende Materialien zu verwenden:

- a) Sichtbeton
- b) Holzschalungen, dunkel lasiert
- c) Putz, weiß-grau
- d) Naturschiefer

§ 6 Mülltonnen

Mülltonnen sind entweder im Gebäude selbst oder an Standorten unterzubringen, die der öffentlichen Einsicht durch geeignete Schutzmaßnahmen entzogen sind (wie z. B. Gebäudevorsprünge, Holzzäune, Palisaden, dichte Abpflanzungen).

§ 7 Garagen- und Stellplätze, Zuwegungen

Die Garagen sind in den Materialien des Hauptgebäudes auszuführen.

§ 8 Einfriedigungen

Die privaten Grundstücksflächen an Straßen und Wegen (Vorgärten) müssen offen bleiben und dürfen nur mit Rasenkantensteinen abgegrenzt werden. Ausnahmen hiervon sind Sichtschutzmaßnahmen für Gartenterrassen zur Straßenseite. Hier sind folgende Materialien zu verwenden: Hecken, Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun (kunststoffummantelt oder verzinkt) oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die zwingenden Vorschriften der §§ 3 – 9 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 2 BauO NW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der überlagerte Teilbereich der Ursprungssatzung sowie dessen bisheriger Änderungen treten damit außer Kraft.

