

# Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen  
(Gestaltungssatzung)  
für einen Teilbereich des BPL 014/015  
"Am Alten Bahnhof"

## Inhaltsübersicht

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Allgemeine Zielsetzung der Satzung
3. Sachlicher Geltungsbereich
4. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
5. Die Gestaltung von Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
6. Zeichnerische Darstellung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes 014/015 "Am Alten Bahnhof" im Stadtteil Hermülheim. Erfasst wird der Planbereich, der zumindest mittelfristig eine bauliche Neuordnung erfahren soll. Für den räumlichen Teil des BPL, in den vorrangig die vorhandene Bebauung planungsrechtlich abgesichert wird, sind dagegen keine gestalterischen Vorschriften erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Straßenmitte der Luxemburger Straße, die südwestliche und südöstliche Grenze des Mischgebietes (MI) 2, die südöstliche, nordöstliche und nordwestliche Grenze des MI 3, die südwestliche Grenze des Flurstückes 4031 (Flurstücke Flur 7, Gemarkung Hermülheim) und wiederum durch die Straßenmitte der Luxemburger Straße bis zur Einmündung der Straße "Am Alten Bahnhof".
- Im Osten durch die Straßenmitte der Straße "Am Alten Bahnhof", die nördliche, östliche und südliche Grenze des Kerngebietes (MK) 4, der Straßenmitte der Straße "Am Alten Bahnhof", der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes (WA) 2, der östlichen Grenze des WA 1, der südlichen und der westlichen Grenze des WA 2.
- Im Süden durch die nördliche und westliche Grenze des WA 2 sowie durch die Straßenmitteln der Planstraße C, der Ribbert- und der Bonnstraße.

Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

## 2. Allgemeine Zielsetzung der Satzung

Der von der Satzung betroffene Bereich liegt in der Ortsmitte von Hermülheim und befindet sich in einer dementsprechend exponierten Lage. Im Süden des Plangebietes soll ein "Eingangstor" zur Stadtmitte visualisiert werden.

Um dieser ortsbildprägenden Situation entlang der Bundesstraße B 265 und in Nähe von publikumsintensiven Einrichtungen wie AOK Kreisgeschäftsstelle oder Bahnhof gerecht zu werden, sind neben der städtebaulichen Steuerung durch den Bebauungsplan auch Aussagen zur zukünftigen baulichen Gestaltung von Gebäuden und Außenanlagen erforderlich. Ziel ist es, ein einerseits harmonisches Gesamtensemble in einem andererseits architektonische Freiheiten erlaubenden Gestaltungsrahmen zu erreichen. Die Dichte der Gestaltungsvorschriften ist so gewählt, daß entsprechend des jeweiligen Baugebietstyps ausreichend Raum für kreative bauliche Lösungen verbleibt.

Als entscheidende Kriterien werden Begrenzungen von Dachneigungen, Sockel- und Traufhöhen sowie weitere Vorgaben für die Dachgestaltung herangezogen. Die auf das Wohnumfeld bezogenen Vorschriften über Einfriedungen und Standplätze von Mülltonnen sollen das harmonische Gesamtbild der Neubebauung abrunden.

## 3. Sachlicher Geltungsbereich

Inhalt der Satzung sind die im folgenden aufgeführten Vorschriften über

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- die Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter,
- die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
- Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

## 4. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) Nr. 1 Bauordnung NW)

### 4.1 Höhen: Sockelhöhen und Traufhöhen der Gebäude

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen ist die Höhenlage der Oberfläche der an das Baugrundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Gebäudefront. Falls keine öffentliche Verkehrsfläche in der Mitte der Gebäudefront angrenzt, gilt die Höhenlage der angrenzenden Zuwegung zum Gebäudeeingang als unterer Bezugspunkt.

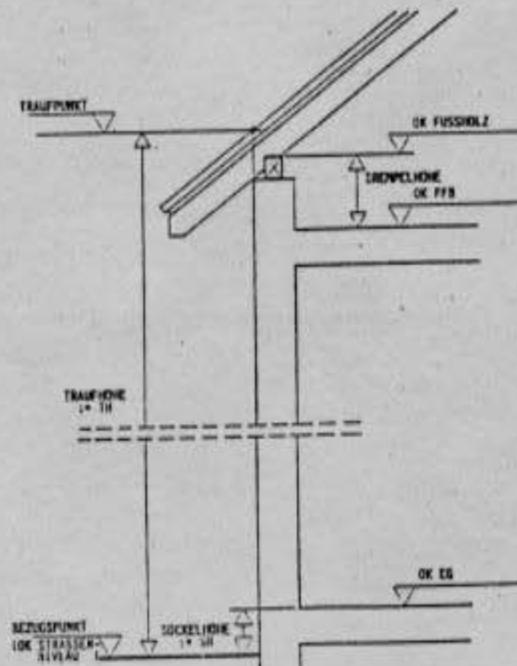


#### 4.1.1 Sockelhöhen

Die Sockelhöhe ist definiert als die Höhenlage der bodenoberkante des ersten Vollgeschosses (FOK EG). Bei Niveauunterschieden der Fußbodenoberkante gilt der Mittelwert.

#### 4.1.2 Traufhöhen

Die Traufhöhe ist definiert als die Höhe der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, unabhängig davon, wo sich die eigentliche Traufrinne befindet.



Die zulässigen Trauf- und Sockelhöhen sind gemäß der Darstellung des Anlageplans festgesetzt.

#### 4.2 Dachgestaltung: Firstrichtung, Dachneigung sowie Dachaufbauten und -eindeckungen

##### 4.2.1 Die Hauptfirstrichtungen sind gemäß der Darstellung des Anlageplanes festgesetzt.

- 4.2.2 Für den Baukörper mit zwingender Traufhöhe von 16,50 m an der Luxemburger Straße ist eine Dachneigung von 13° bis 25° festgesetzt.

Für den Baukörper mit zwingender Traufhöhe von 10,50 m an der Luxemburger Straße bzw. Bonnstraße ist eine Dachneigung von 20° bis 25° festgesetzt.

Für Gebäudeteile mit einer Traufhöhe von max. 4,50 m ist eine Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt.

Soweit im Anlageplan nichts anderes bestimmt ist, ist eine Dachneigung von max. 35° zulässig.

- 4.2.3 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Einschnitten darf 50 v. H. der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.

- 4.3 Bei geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 15° sind als Eindeckungsmaterialien nur Dachziegeln in den Farben "dunkelbraun" und "schwarz" der RAL-Farbskala zulässig. Dies gilt nicht für die von der örtlichen Bauvorschrift erfaßten Baugebiete MK 4 und MI 4 des Bebauungsplanes.

- 5.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind so anzuordnen, daß sie von den Verkehrsflächen nicht einzusehen sind und mit einem durch Rankpflanzen oder Laubhecken begrüntem Sichtschutz zu umgeben.

- 5.2 Im Baugebiet WA sind die straßenseitig gelegenen unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Vorgärten) mit Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten. Vor Ladengeschäften kann eine Befestigung der Vorgartenfläche ausnahmsweise gestattet werden. Falls eine größere Sockelhöhe als 1,25 m erreicht wird, ist die Vorgartenfläche bis zu einer Mindesthöhe von 1,25 m anzuböschern. Dabei ist an der Straßenbegrenzung eine Stützmauer bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.

- 5.3 Einfriedungen

Einfriedungen auf den straßenseitig gelegenen unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Vorgärten) sind nur als lebende Laubhecken oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Im Baugebiet WA des Bebauungsplanes sind sonstige Einfriedungen nur als lebende Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind in Verbindung mit einer dauerhaften Begrünung durch lebende Laubhecken zulässig.

6. Gemäß § 81 (3) BauO NW gehört eine zeichnerische Darstellung (Anlagenplan) als Bestandteil zur örtlichen Bauvorschrift

