



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

der Gemeinde Lotte für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.26 "Ortskern Wersen" vom 24.06.1987

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 11.06.1987 gemäß §81 der Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV.NW. S.419 ber.S.532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.84 (GV.NW. S.803), 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) folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

Präambel

Im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Lotte soll der Ortskern Wersen als ideeller und funktionaler Mittelpunkt von insgesamt vier Ortsteilen der Gemeinde räumlich und baulich gestaltet werden.

Begründung

Der Ortskern ist durch die alte Wersener Kirche am Kreuzpunkt der Verkehrswege aus den anderen Ortsteilen historisch begründet und geprägt. Zusammen mit ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöften - bzw. Gaststätten - gibt sie den Maßstab für jede weitere bauliche Entwicklung und den dörflichen Charakter vor. Das Gemeindehaus der ev. Kirchengemeinde und das Rathaus der politischen Gemeinde sind als Neubauten innerhalb des Ortskernes durch Größe, Bauform und Gliederung der Baukörper dieser Maßstabsvorgabe gefolgt. - Die flachgedeckten Baukörper von Kindergarten und Sparkasse stellen diesen Bezug dagegen nicht her.

Ziel der Satzung

Ziel dieser Satzung ist es, die weitere, aus privatwirtschaftlicher Initiative erwartete bauliche Entwicklung in funktionaler Hinsicht zu fördern und gestalterisch zu steuern. Das durch die vorhandenen Gebäude geprägte, charakteristische Erscheinungsbild des Ortskernes soll erhalten, vervollkommen und verbessert werden, um die städtebauliche Bedeutung des Siedlungsschwerpunktes herauszustellen.

Zur Erhaltung des dörflichen Charakters und aus Rücksichtnahme auf die historische bzw. funktionale Bedeutung der vorhandenen Gebäude im Ortsteil Wersen werden für den Geltungsbereich "Ortskern Wersen" - im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Lotte - an bauliche Anlagen deshalb besondere Anforderungen nach Maßgabe dieser Satzung gestellt:



§ 1

örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus der nachstehenden Planunterlage, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen und Einrichtungen, an die nach der BauONW in der jeweils geltenden Fassung Anforderungen gestellt werden.

§ 3

Baukörper

- (1) Die Sockelhöhe = OKF Erdgeschoß darf die jeweilige Anschlußhöhe des Marktplatzes am Gebäude nur bis höchstens 20cm überschreiten.
- (2) Für die Geschoßhöhe gelten:

EG	min 3,00m / max 3,50m
OG	min 2,70m / max 3,00m
- (3) Drempe! min 0,30m / max 0,50m ab OKF/OG, Oberk.Sparren in Verlängerung der Gebäude-Außenwand gemessen.
Traufhöhe min 6,00m / max 7,00m ab OK Marktplatz, Schnittp. OK/Sparren in Verlängerung der Gebäude-Außenwand gemessen.
Firsthöhe min 12,00m / max 14,00m ab OK Marktplatz (jeweils Anschlußhöhe am Gebäude)
- (4) Firstrichtungen und Dachausführungen sind im anliegenden Gestaltungsplan durch zeichner. Darstellungen vorgeschrieben.

§ 4

Dachaufbauten / Dachelemente

- (1) Dachaufbauten müssen von der Außenfläche der Gebäudewände sowohl auf der Traufseite als auch auf der Seite des Ortsganges - min 0,75m zurückbleiben.
- (2) In der Summe darf die Länge ihrer Fensterseiten 50% der Länge der Trauflinie der jeweils betroffenen Dachfläche nicht überschreiten.
- (3) Es sind Schleppgaupen zu verwenden - Dachneigung der Abschleppung min 25 Grad. Die Ausbildung von Gaupen als Zwerchhäuser kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn - im Einzelfall - ein bestimmter Bauteil hierdurch architektonisch besonders betont werden soll.
Dachflächenfenster zur Belichtung von Aufenthaltsräumen sind nicht zugelassen. Im übrigen dürfen sie nicht größer als 0,5qm sein.
- (4) Dachaufbauten sind mit dem Material der übrigen Dachflächen einzudecken.



- (5) Als Bedachungsmaterial dürfen nur rote bis rotbraune Tonziegel verwendet werden.
- (6) Die Dachneigung aller Gebäude - mit Ausnahme der Garagen, siehe hierzu §7(1) - muß $50^{\circ} \pm 3^{\circ}$ betragen.
- (7) Sonnenkollektoren dürfen nur auf der dem Marktplatz abgewandten Dachseite angebracht werden.
- (8) Pro Gebäude darf nur eine Gemeinschaftsantenne auf der dem Markt abgewandten Gebäudeseite errichtet werden.

§ 5 Fassaden

- (1) Vortretende Bauteile und Giebel müssen min 4,5m und dürfen höchstens 12m breit sein. Die Länge einzelner Fassadenabschnitte bis zur nächsten Abknickung oder bis zum nächsten Versprung wird auf max 15m begrenzt.
- (2) Vortretende Bauteile und Wandöffnungen sind in den Proportionen 1:1 bis 1:2 vertikal zu gestalten (stehendes Rechteck). - Längere Fassadenabschnitte, die dieser Anforderungen an die Proportionen von Bauteilen nicht genügen, sind durch deutliche vertikale Gebäudefugen oder Regenrohre entsprechend proportional 1:1 bis 1:2 vertikal zu gliedern.
- (3) Die Grundfläche der Fassade ist eine geschlossene Wandfläche. - Wandöffnungen dürfen auch nicht optisch zu größeren Einheiten und Bändern zusammengesgeschlossen werden. Horizontal durchlaufende Brüstungsbänder, Vordächer etc. sind ausgeschlossen.
- (4) Alle Wand- und Giebelflächen müssen verklinkert werden und - auf Gebäude - bzw. Nutzungseinheit jeweils abgestimmt - vertikal gliedert sein. Andere Materialien sind nur bis zu einem Wandflächenanteil von 10% zugelassen (Fensterlaibungen, Brüstungen, Simse, Sockel, Kragplatten). Wandflächen unterhalb des geplanten Marktplatzniveaus (Geländeverfall zum Grünzug Düte) sind als Sockel, bzw. Sockelgeschoß auszubilden und farblich abgestimmt, mit einem dunkleren Klinker als die übrige Wandfläche oder in einem anderen Material auszuführen.
- (5) Balkone, Kragplatten und Markisen als Sonnen- und Regenschutz werden nur als Einzelelemente, soweit sie sich auf einzelne Fenster oder Türen beziehen, zugelassen. Zusammenhängende horizontale Bänder sind ausgeschlossen.

§ 6 Fenster und Türen

- (1) Fenster und Türen müssen für jedes Gebäude jeweils einheitlich und gleich in Material und Farbe ausgeführt werden. Folgende Möglichkeiten der Material- und Farbwahl werden angeboten:



- Holz, naturbelassen und lasiert
- Holz, farbig lackiert
- Metall, dunkel eloxiert
- Metall, farbig lackiert

(2) Fensterflächen über einen geschlossenen Glasflächenanteil von 0,75qm hinaus müssen durch Sprossen gegliedert werden. Für Schaufenster im EG gilt dieses Gliederungsgebot ab 4,00qm. Als Proportionen für die Gliederung der Fensterflächen gelten die Gebote gemäß §5(2) sinngemäß. Glasbausteine, Butzengläser und farbige Verglasungen sind nicht zugelassen.

§ 7

Garagen und Stellplätze, Zuwegungen

- (1) Die Garagen sind in den Materialien des Hauptgebäudes mit geneigtem Dach auszuführen. Ihre Dachneigung muß zwischen 15-30° betragen. Material und Farbe der Wände und Tore müssen ebenfalls denen des Hauptgebäudes entsprechen.
- (2) Zufahrten, Bewegungsflächen und offene Stellplätze sind mit den Materialien des öffentlichen Marktplatzes zu pflastern. Alternativ können Rasengittersteine verlegt und eingesät werden.

§ 8

Einfriedungen

Es dürfen als hintere Grundstücksbegrenzungen nur Hecken oder dicht bepflanzte Zäune verwendet werden. Die Zäune selbst dürfen 1,5m Höhe nicht überschreiten. Zum öffentlichen Straßen- bzw. Platzraum hin sind Einfriedigungen nicht gestattet. Auf den hinteren Grundstücksgrenzen sind im Bereich des Geländeabfalls Stützmauern als Abgrenzung der oberen privaten und tiefer gelegenen öffentlichen Grünfläche zu errichten. Diese Stützmauern sind entweder in Natursteinen oder Sichtbeton mit grober, vertikal strukturierter Oberfläche auszuführen und mit rankenden Gewächsen zu bepflanzen.

§ 9

Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und direkt vor der Fassade anzubringen.
- (2) Leuchtschriften und Schriftzüge, Firmensymbole und Piktogramme sind zulässig, sofern die Ausladung von der Gebäudewand - Fassade - 0,30m nicht überschreitet. Die Leuchtschriften, Schriftzüge, Firmensymbole und Piktogramme sind mit einem Abstand von min 0,05m bis max 0,10m, von der aufstehenden Wand gemessen, an der Fassade anzubringen. Die Höhe der Schriftzüge etc. darf 0,50m nicht überschreiten.



Die o.a. Schriftzüge etc. dürfen nur in horizontaler Anordnung angebracht werden. Der gesamte Schriftzug darf 60% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Maximal darf die o.a. Werbeanlage in ihrem gesamten Erscheinungsbild jedoch eine Länge von 3,5m nicht überschreiten. Bei Gebäuden, in denen mehrere voneinander unabhängige Nutzer untergebracht sind, darf je Nutzer eine Werbeanlage von max 3,5m Länge angebracht werden. Die gesamte Länge der Werbeanlagen an dem Gebäude darf 60% der Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Schriftzüge dürfen nur aus einzelnen ausgeschnittenen Buchstaben und Zahlen bestehen. Die Schriftzüge dürfen mit Gehäusen nicht ummantelt bzw. verkleidet werden. Schriftzüge, Firmensymbole und Piktogramme dürfen nur in einer Höhe zwischen 3,0m (Unterkante Reklameträger) und max 3,8m (Oberkante Reklameträger) an der Gebäudefront befestigt werden. Für Ausleger gilt das Vorgenannte entsprechend. Je Geschäft ist nur ein Ausleger zulässig. Ausleger, z.B. aus Metall, sind zulässig, sofern die auskragende Länge 1,0m nicht überschreitet.

Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

- (3) Warenautomaten müssen flächenbündig in der Fassade angebracht werden. Die Ansichtsfläche dieser Anlagen darf 1,5qm nicht überschreiten.

§10
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die zwingenden Vorschriften der §§ 3-9 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des §79 Abs.1 Nr.14 BauONW. - Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- DM geahndet werden.

§11
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

4531 Lotte, den 11.06.1987

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

.....
Schriftführer

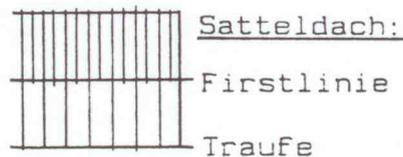
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

der Gemeinde Lotte
für einen Teilbereich des
Bebauungsplanes Nr. 26
"Ortskern Wersen"

Anlage 1: GESTALTUNGSPLAN
M = 1:500

◆◆◆◆ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung

Zeichnerische Darstellungen
der örtlichen Bauvorschriften
über die Firstrichtungen und
die Dachausführungen:

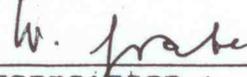


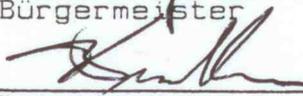
Dachneigung: $50^\circ \pm 3^\circ$ / gem § 4(6)

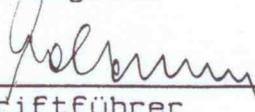
Ausnahme: Garagen: / gem § 7(1)

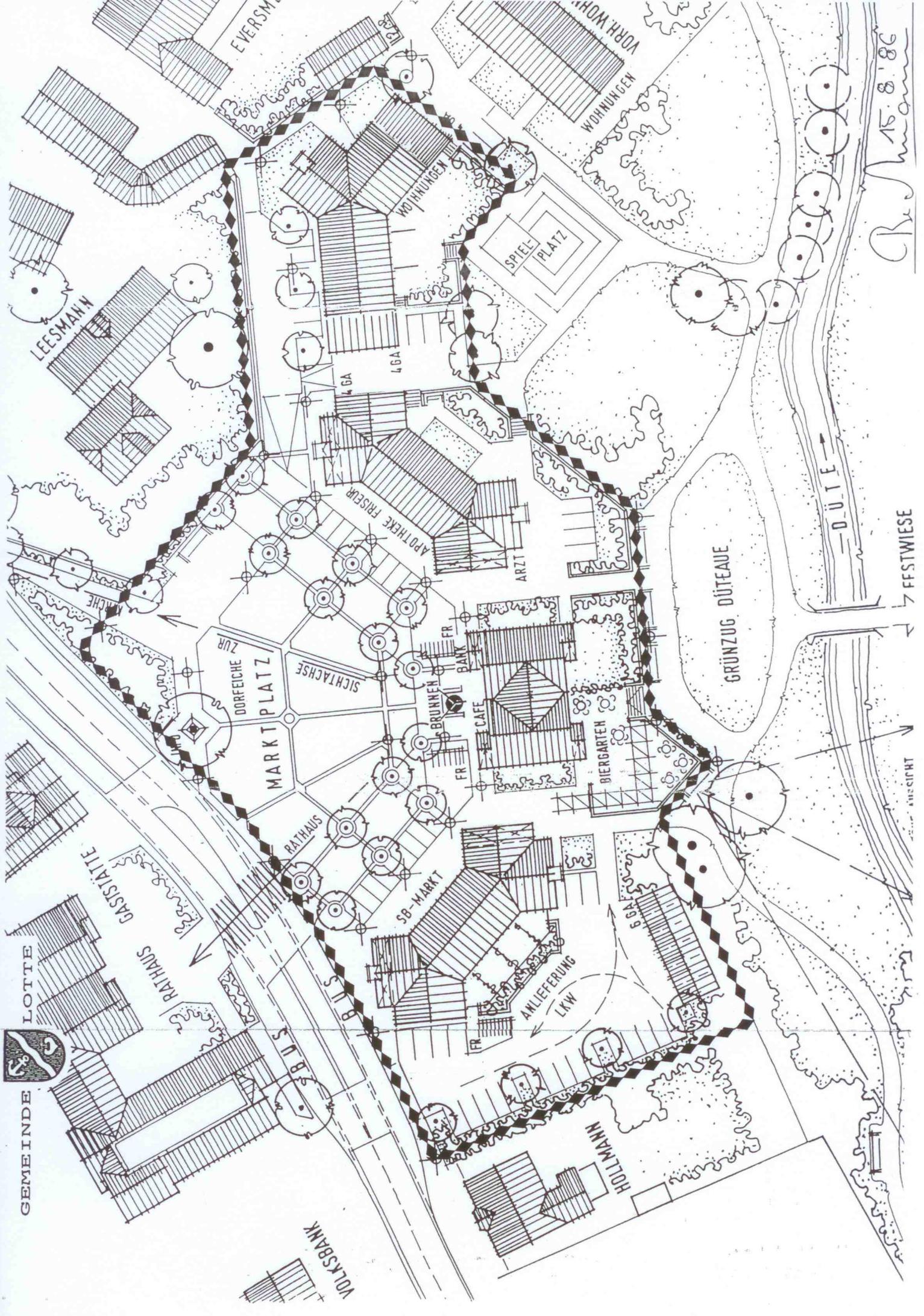
Dachneigung: $15^\circ - 30^\circ$

Lotte, den 11.06.1987


Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer



B. J. 15.8.86