

Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Oekoven Nr. 5 „Stoppelend“

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat, in seiner Sitzung am1999 aufgrund des § 86 Bauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 07. März 1995 (GV NW S.218, 982/ SGV NW 232) zuletzt geändert am 24.10.1998 (GVBl. I S. 687) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung und des § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GONW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2023) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, die nachfolgenden „örtlichen Bauvorschriften“ als Satzung erlassen.

Präambel

Diese Satzung dient der Sicherung baugestalterischer Absichten für das durch den Bebauungsplan Oekoven Nr. 5 „Stoppelend“ genau begrenzte Gebiet (§ 86 Abs. 1 Satz 1 BauONW).

Zur Wahrung des Ortsbildes des Ortsteiles Oekoven wird ein Mindestmaß an gestalterischen Regelungen als notwendig erachtet. Regionaltypisches Bauen soll durch die Satzung gefördert werden, um die Eigenarten der rheinischen Dörfer, zu denen auch Rommerskirchen mit dem Ortsteil Oekoven gehört, zu erhalten. Wesentlicher Zweck der Satzung ist die Erhaltung der Gestaltung im Bereich der bebauten Bereiche an der Römerstraße und der Antoniusstraße sowie die Anpassung der Gestaltung des Neubaugebietes an die vorhandene dörfliche Situation sowie die Verhinderung von Verunstaltungen.

Die Satzung soll außerdem dazu beitragen das Neubaugebiet, das zu allen Seiten von bestehender Bebauung eingeschlossen wird, an diese anzupassen, damit die gestalterischen Wesenszüge der bestehenden Ortsgestalt erhalten bleiben.

Aus diesen Gründen werden für die städtebaulich und baugestalterisch wirksamen Teile der Baukörper Regelungen notwendig. Dies betrifft vor allem die Höhe, Dachform, und Dachneigung der Gebäude sowie Dachdeckung, Dachaufbauten und Außenwandmaterialien. Entsprechende Regelungen werden für Einfriedungen und ihre Einpassung in die Landschaft getroffen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften erstrecken sich auf alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Oekoven Nr. 5 „Stoppelend“ in der jeweils neuesten Fassung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen der Grundstücke.

§ 3 Höhengestaltung der Gebäude

- (1) Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 9,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 12,00 m über der zulässigen OKF - Höhe (Oberkante Fußboden) liegen.
- (2) Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß der Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Ausnahmen können zugelassen werden,
 - wenn dies zur Anpassung an die vorhandene Bebauung erforderlich ist,
 - wenn die überbaubare Fläche des Baugrundstücks im Mittel höher liegt als der höchste Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche,
 - bei Gebäuden mit versetzten Geschossen.

§ 4 Dachform, Dachneigung

- (1) Zulässig sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer
- (2) Dachneigungen sind von 35° bis 40° zulässig
- (3) Bei Doppelhäusern ist für alle Dachflächen die gleiche Dachneigung vorzusehen.
- (4) Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung gilt nicht für überdachte Stellplätze, Garagen im Sinne des § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für untergeordnete Anbauten, Dachgauben und Giebelvorbauten

§ 5 Dachdeckung

Für die Dachhaut der geneigten Dachflächen sind nur dunkelfarbige Materialien zu verwenden, wie z.B. schwarze, anthrazitfarbene oder braun- farbene Dachsteine oder Dachziegel bzw. Natur- oder Kunstschiefer.

Hiervon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Dachkollektoren zur Solarenergienutzung, Glasdächern o.ä.

§ 6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind als Einzelgaube oder Einzeleinschnitt bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge an der Traufseite zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,90 m - gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut/Dachaufbau und der Traufenoberkante des Dachaufbaus - nicht überschreiten.

§ 7 Außenwandmaterialien

Die äußeren Oberflächen von Wänden der Gebäude sowie die nach § 8 Ziffer 2 zulässigen massiven Einfriedungen sind ortsüblich mit Ziegelsteinen in den Tönen rot, rot-braun, braun bis dunkelbraun (z.B. Feldbrandsteine) zu gestalten. Alternativ sind

weißer Anstrich oder Verputz zulässig. Die äußeren Oberflächen können ebenfalls in Holz ausgeführt werden wobei die Holzoberfläche in ihrer natürlichen Farbe zu belassen ist oder alternativ weiß gestrichen werden kann.

Darüber hinaus sind Natursteinmaterialien wie z.B. Schiefer, Tuff, oder Basalt zulässig. Die Anforderungen für Außenwandmaterialien gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Sockel, Gewände u.ä.

§ 8 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig:

- (1) An der gemeinsamen Grenze von Doppelhäusern zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche als Pflanzungen in Form von Hecken der potentiellen natürlichen Vegetation (z.B. Buche oder Weißdorn) bis zu einer Höhe von 0,80 m oder als offene Einfriedung gemäß Ziffer 3.
- (2) An der gemeinsamen Grenze von Doppelhäusern von der Gebäuderückseite an mit einer Tiefe von 4,00 m als Schutzblende beziehungsweise Mauer bis zu einer Höhe von 1,80 m über der Terrasse oder als offene Einfriedungen gemäß Ziffer 3 bis zur Höhe von 1,80 m.
- (3) In den übrigen Gebieten als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberkante als offene Holzzäune, Zäune in glatten Drähten, Drahtgeflecht oder Drahtkunststoffgeflecht in begrünter oder unbegrünter Form sowie als Hecken der potentiellen natürlichen Vegetation.
- (4) Ausnahmen können gestattet werden, wenn die Abweichung der unter Ziffer 1 bis 3 festgelegten Anforderungen zur Anpassung an Geländeunterschiede, vorhandene Einfriedungen und das Ortsbild städtebaulich vertretbar ist.

§ 9 Inkrafttreten

Diese örtlichen Bauvorschriften treten am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Rommerskirchen in Kraft, frühestens jedoch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Oekoven Nr.5 „Stoppelend“.

Bekanntmachungsanordnung

Diese örtlichen Bauvorschriften werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124/ SGV NW 2023) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung kann gegen diese örtlichen Bauvorschriften nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt
- b) die örtlichen Bauvorschriften sind nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht 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 oder die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rommerskirchen, den

Der Gemeindedirektor

Ratsmitglied

(Emunds)