

Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T E N

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Rommerskirchen Nr. 9 "Am Alten Wasserwerk"

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat, in seiner Sitzung am 19.10.1993 aufgrund des § 81 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 13.08.1984 (GV NW S.475/SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, die nachfolgenden "örtlichen Bauvorschriften" als Satzung erlassen.

Präambel

Die Satzung dient der Sicherung baugestalterischer Absichten für das durch den Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 9 "Am Alten Wasserwerk" in der z. Z. geltenden Fassung abgegrenzte Gebiet zwischen dem Bebauungsplangebiet Rommerskirchen Nr. 17 "Ahrweg" und der sogenannten Rheinbraunsiedlung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW).

Es soll einer unharmonischen Vielfalt und Gefahr der gestalterischen Unordnung vorgebeugt und folglich ein Mindestmaß an gestalterischer Ordnung erreicht werden. Schließlich ist eine Anpassung an die ortsübliche Baugestaltung sowie an die benachbarten Siedlungsbereiche erforderlich.

§ 1 örtlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften erstrecken sich auf alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 9 "Am Alten Wasserwerk" in der jeweils neuesten Fassung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 3 Traufen- und Firsthöhen

Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 9,5 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Im Bereich der zulässigen zweigeschossigen Bebauung darf die Traufhöhe, d. h. der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand nicht höher als 7 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsflächen liegen. Die Firsthöhe darf hier nicht höher als 12 m über der Verkehrsfläche der vorgenannten Straße sein.

§ 4 Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung

- (1) Zulässig sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer.
- (2) Bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung ist 45° Dachneigung mit einer Toleranz von plus/minus 3° zulässig.
- (3) Bei maximal zulässiger eingeschossiger Bebauung darf die Dachneigung 32° bis 45° betragen.
- (4) Bei aneinander gebauten Häusern (Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser) ist die Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsstraße einzuhalten. Abweichungen von der festgelegten Hauptfirstrichtung können zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß die Doppelhäuser, Hausgruppen oder Reihenhäuser die gleiche Firstrichtung erhalten.
- (5) Bei Doppelhäusern, Hausgruppen oder Reihenhäuser ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig. Wenn diese nicht gesichert ist, gilt 45° als festgesetzt.
- (6) Die Festsetzung der Dachform, der Dachneigung und der Hauptfirstrichtung gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie nicht für untergeordnete Anbauten, Dachgauben und Giebelvorbauten.

§ 5 Dachdeckung

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

Hiervon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Dachkollektoren, 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 1,9 m - gemessen zwischen Schnittpunkt, Dachhaut/Dachaufbau und der Traufenoberkante des Dachaufbaus - nicht überschreiten.

§ 7 Einfriedigungen

Im Bereich der Vorgartenflächen, d. h. zwischen der Verkehrsfläche und der Gebäudefront an der Hauptzugangsseite sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Im übrigen sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig.

Einfriedigungen sind als Holzzäune, Zäune aus glatten Drähten, Drahtgeflecht oder Drahtkunststoffgeflecht zulässig einschl. einer Sockelhöhe von max. 0,2 m.

Die Einfriedigungen sind ebenfalls als Hecken- und Abpflanzungen zulässig.

An der gemeinsamen Grenze von Doppelhäusern ist von der Gebäuderückseite an mit einer Tiefe von 4,0 m eine Sichtschutzblende bzw. Mauer bis zu einer Höhe von 2,5 m über der Terasse zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Landstraße 375 sind Einfriedigungen bis zu 2,0 m Höhe zulässig und zwar als Wand aus Holz oder weißgestrichenen oder weißen Steinen oder Beton (weiß gestrichen) sowie als Wall oder Wallwandkombination. Diese Einfriedigungen sind zu begrünen.

§ 8

Ausnahmen von den Vorschriften der § 3 - 8 können gestattet werden, wenn die Abweichung zur Anpassung an die umgebende Bebauung, zur Anpassung an Geländeunterschiede erforderlich und für das Ortsbild städtebaulich vertretbar sind.

§ 9 Inkrafttreten

Diese örtlichen Bauvorschriften treten am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Rommerskirchen in Kraft, frühestens jedoch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 9 "Am Alten Wasserwerk".

Bekanntmachungsanordnung

Diese örtlichen Bauvorschriften werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 4 Absatz 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Form der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) in der z. Z. 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 Ratsbeschuß 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 26.10.93

Der Bürgermeister



(Wolter)

Diese örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung am 19.10.1993 gemäß § 4 der Gemeindeordnung NW vom Rat beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriften als Satzung erfolgte am 5.11.1993.

Rommerskirchen, den ____ . ____ . 1993

Der Gemeindedirektor

(Emunds)

