

Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Rommerskirchen Nr. 18 „Breslauer Straße“

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat, in seiner Sitzung am 16.10.2003 aufgrund des § 86 Bauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S.256) 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 Rommerskirchen Nr. 18 „Breslauer Straße“ genau begrenzte Gebiet (§ 86 Abs. 1 Satz 1 BauONW).

Zur Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde Rommerskirchen 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 gehört, zu erhalten.

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.

Landschaftstypisch für die Altgemeinde Rommerskirchen ist eine überwiegend zweigeschossige, traufständige Bebauung direkt an der Straße ohne Vorgarten. Dächer haben eine Satteldachform, gelegentlich mit einem Krüppelwalm in Dachneigungen von 30° bis 45° und sind mit braunen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln gedeckt. Vereinzelt gibt es noch eingeschossige Wohnhäuser mit teilweise hohem Drempe und gelegentlich Häuser, die mit ihrem Giebel zur Straße stehen. Der Massivbau in rot-braunen Ziegelsteinen ist dominierend. In der Regel hat der Baukörper nur eine geringe Tiefe bis etwa 10 m und zeigt die Form eines langgestreckten Rechtecks in Firstrichtung. Dachgauben treten selten auf und meist nur als kleine Giebelgaube.

Typisch für die bestehende Bebauung die unmittelbar an das Bebauungsplangebiet anschließt ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise, die sowohl trauf- als auch giebelständig zur Erschließungsstraße orientiert ist. Die Dächer sind überwiegend als Satteldach, in einzelnen Fällen mit Krüppelwalm ausgebildet. Als Farbe der Dachziegel dominieren schwarze, anthrazitfarbene und dunkelbraune Farben. Bei den Außenwandmaterialien sind rot-braune Ziegel, weißer Putz und naturfarbene Holzverschalungen mehrheitlich anzutreffen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften erstrecken sich auf alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Rommerskirchen Nr. 18 „Breslauer Straße“ 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 Traufhöhe darf 4,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung. Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenachse zu mitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptkörpers gerichtet ist.
- (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, bei Gebäuden mit versetzten Geschossen.

§ 4 Dachform, Dachneigung

→ 1. Änderung 30.12.04

- (1) Zulässig sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer + Walmdächer
- (2) Dachneigungen sind von 30° bis 45° zulässig
- (3) Bei giebelständigen Häusern 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, braune oder rötliche 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) oder mit Klinkern in hellen Farbtönen 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.

*in Abstimmung mit H. Friedrich: Diese Regelung gilt nur zusammen mit
allg. Regelungen BauO!*

§ 9 Inkrafttreten

Diese örtlichen Bauvorschriften treten am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Rommerskirchen in Kraft.

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

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 oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt
- b) die örtlichen Bauvorschriften sind nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister 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 24.11.2003
Der Bürgermeister

(Glöckner)

24/11/03 / jo