

Gemeinde Saerbeck



# Örtliche Bauvorschriften „Eichengrund/Südhoek“

gem. § 86 BauO NRW

**Satzung mit Begründung**  
Satzungsbeschluss - Stand 16.10.2008

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Zweck der Satzung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 1 „Eichengrund/Südhoek“ separate Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW vorzugeben.

Anlass ist die in Kürze zu erwartende Neunutzung des Eckgrundstückes *Eichengrund Nr. 1*, bedingt durch die Aufgabe bisheriger Nutzungen (ehemaliger Autohandel).

Aufgrund der besonderen Lage am südöstlichen Ortseingang der Gemeinde Saerbeck erscheint es städtebaulich notwendig, Vorgaben zu treffen, die eine harmonische Einbindung neuer Gebäude in die Landschaft, den umgebenden Gebäudebestand und den Ort gewährleisten.

Es sich handelt sich zwar lediglich um einen Außenbereich gem. § 35 BauGB, doch sind hier angesichts der Fernwirkung in der Kurvenlage der *Westladbergener / Grevener Straße* erhöhte Anforderungen an eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baugestaltung gegeben.

Diese Satzung bezweckt somit, gestalterischen Missständen in einer für den Ort bedeutsamen Situation vorzubeugen, ohne die architektonische Freiheit bei der Gestaltung der einzelnen Bauvorhaben über ein übliches Maß hinaus einzuschränken. Es werden nur Regelungen verwandt, die in vergleichbarer Weise bei innerörtlichen Bebauungsplänen der Gemeinde Saerbeck eingesetzt werden.

## 1.2 Übergeordnetes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck stellt für den Geltungsbereich eine FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD dar.

(Hinweis: Im Gemeindegebiet werden FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT und FLÄCHEN FÜR WALD mit einem Planzeichen zusammengefasst dargestellt.)

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Bei der Genehmigung von Vorhaben im Geltungsbereich sind die Regelungen des § 35 BauGB anzuwenden.

Vorrangig zulässig sind somit privilegierte Vorhaben gem. § 35 (1) BauGB.

Ergänzend dazu erfolgt für sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB durch die Außenbereichssatzung Nr. 1 der Gemeinde Saerbeck gem. § 35 (6) BauGB eine Klarstellung: Wohnzwecken dienenden Vorhaben, sowie kleineren, das Wohnen nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Außenbereichssatzung schafft keine Baurechte, sondern liefert nur einzelne Beurteilungskriterien für eine Genehmigung auf der Grundlage des § 35 BauGB. Das bedeutet, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für neue Wohngebäude nur in den Aspekten<sup>1</sup> erfüllt sind, die die Gemeinde in Ausübung ihres hoheitlichen Planungsrechtes im Außenbereich vorbereitet hat. Darüber hinaus werden bei der bauordnungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich weitere Belange gem. § 35 (2) und (3) BauGB berücksichtigt.

Unberührt vom Vorstehenden können Vorhaben gem. § 35 (4) BauGB zulässig sein.

---

<sup>1</sup> § 35 (3) Satz 1 Nr. 1 und 7 BauGB

## **2. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften**

Im Folgenden werden die Festsetzungen dieser Satzung aufgeführt und einzeln begründet.

### **2.1 Gestaltung der Fassaden**

**a) Die Außenwände der Hauptbaukörper sind nur mit folgenden Materialien zulässig:**

- Verblend-/Sichtmauerwerk
- heimischer Naturstein (Sandstein)
- tragendes Holz-Fachwerk mit verputzten oder unverputzten Ziegel-Ausfachungen

**Bei Verblend-/Sichtmauerwerk sind als Farben rote, rotbraune oder rot-blau-bunte Ziegel, unglasiert, zu verwenden. Das entspricht im NCS-Farbsystem:**

- Schwarzanteil max. 50% und
- Buntanteil mind. 50% (s00c50 bis s50c50);
  
- Rotanteil mind. 70% und
- Gelbanteil mind. 10% (Y70R bis Y90R).

**Begründung:**

In der unmittelbaren und weiteren Umgebung entsprechen nahezu alle Gebäude den o. g. Vorgaben. Um ein einheitliche Bild auch für die Zukunft zu wahren, werden andere Fassadenmaterialien und -farben ausgeschlossen. Die Festsetzung entspricht den kürzlich aktualisierten Örtlichen Bauvorschriften im zentralen Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“.

**b) Für untergeordnete Teilflächen (insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) sind bis max. 20 % der jeweiligen Fassadenfläche auch zulässig:**

- Putz
- Sichtbeton
- Holz-Verkleidungen
- Metall-Verkleidungen
- Kunst- und Naturschiefer-Verkleidungen.

**Begründung:**

Die Regelung wird in den meisten Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Saerbeck seit langem ohne relevante Schwierigkeiten eingesetzt. Insofern wird auch hier eine Abweichung bei kleineren Teilflächen als unkritisch und zulässig angesehen.

**c) Geschlossene Garagen und sonstige, geschlossene Nebengebäude sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten, bzw. aus Holz zu errichten oder zu verkleiden.**

**Begründung:**

Die Regelung wird in den meisten Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Saerbeck seit langem ohne relevante Schwierigkeiten eingesetzt. Für eine Wirkung als Gebäudeensemble ist die Einbeziehung der Garagen und Nebenanlagen in die Gestaltungsvorgaben vorteilhaft.

**d) Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 2,50 m betragen.**

Begründung:

Zur Herausarbeitung einer klaren Dachform ist es vorteilhaft, die Dachfläche möglichst groß und „ruhig“ zu halten und dabei wenig durch Dachaufbauten etc. zu unterbrechen.

**e) Aufzugschächte dürfen nicht aus den Dachflächen hinausragen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind.**

Begründung:

Derartige Dachaufbauten könnten eine erheblich nachteilige Fernwirkung der Gebäude hervorrufen.

**f) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind alle Hauptbaukörper mit einer einheitlichen Dachgestaltung zu versehen.**

Begründung:

Die Regelung ist in den meisten Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Saerbeck seit langem üblich (s. a. o. 2.1 d).

## **2.3 Gestaltung von Einfriedungen**

**a) Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen nur als Hecken, Trockenmauern und/oder niedrige Sandsteinmauern zulässig. In Hecken können zur Sicherheit Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m eingezogen werden. Zur optischen Abschirmung können Hecken unbegrenzt eingesetzt werden, solange die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Trocken- und Sandsteinmauern dürfen max. bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Niveau der öffentlichen Fläche errichtet werden.**

Begründung:

Die besondere Lage an der Ortseinfahrtsstraße erfordert ein Verbot von orts- und landschaftsgestalterisch störenden Einfriedungen (geschlossene Bretterzäune, hohe Mauern u.ä.). So sind nur die historisch üblichen Feld- und Hofeinfassungen in Form von Hecken und niedrigen Mauern zulässig. Die Vorgaben sind auch in den meisten neuen Bebauungsplänen der Gemeinde Saerbeck enthalten.

**b) Abfallgefäße, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Eingrünung, Einfassung etc. vor Einblick von Seiten der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geschützt werden.**

Begründung:

Aufgrund der weiten Einsichtigkeit der betreffenden Grundstücke sind optische Störungen durch offene Abfallgefäße weitestgehend zu vermeiden.

Gemeinde Saerbeck

# Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW "Eichengrund/Südhoek"

Anlage 1 zur Satzung: Planzeichnung des Geltungsbereiches

