

S a t z u n g

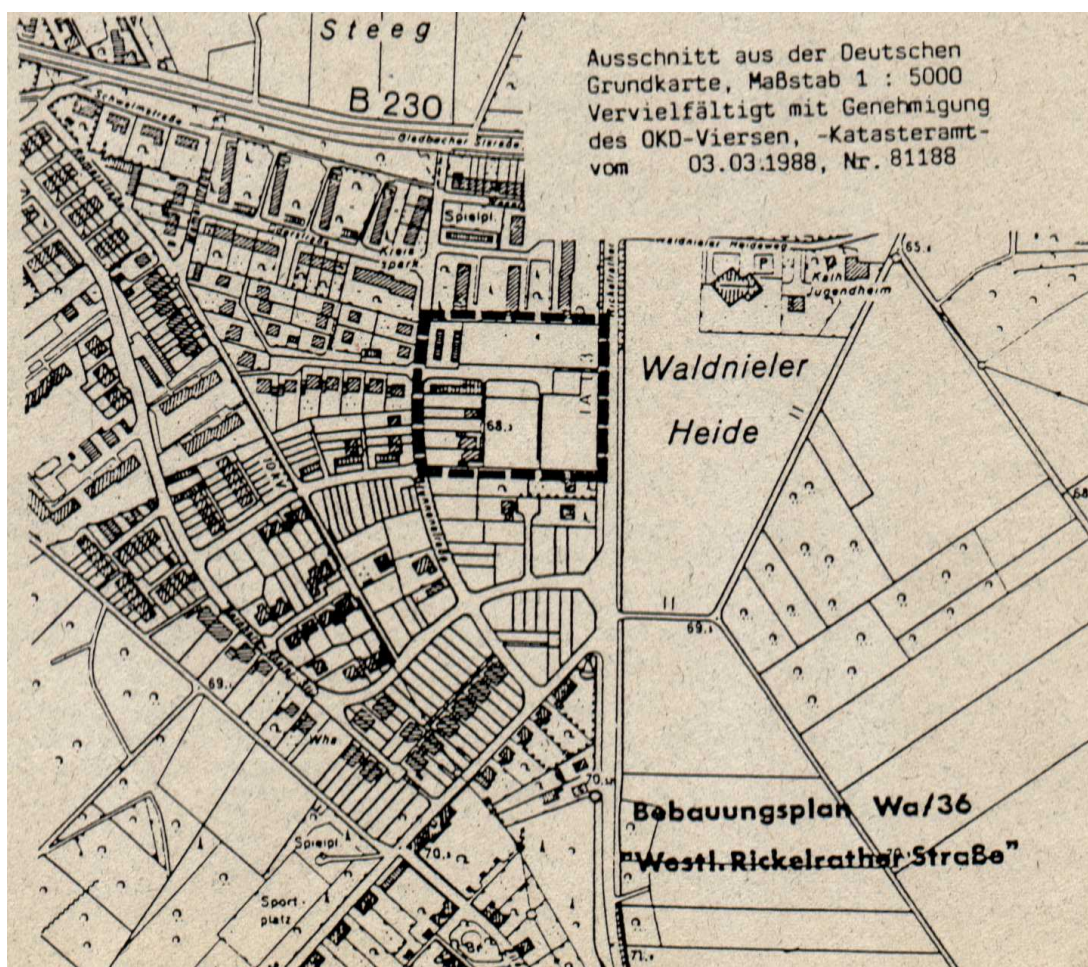
der Gemeinde Schwalmtal vom 09.08.1989 über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW für den Bereich des Bebauungsplanes Wa/36 "Westlich Rickelrather Straße"

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), in Verbindung mit § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, berichtigt GV NW S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803), in seiner Sitzung am 14.03.1989 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich des Bebauungsplan Wa/36 "Westlich Rickelrather Straße" im Ortsteil Waldniel, Gemarkung Waldniel, Flur 24. Er ergibt sich aus nachstehendem Kartenausschnitt.



§ 2

Örtliche Bauvorschriften textlicher Art

1. Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Werden oder sind die überbaubaren Grundstücksflächen nicht voll ausgenutzt, so kann der verbleibende Bereich bis zur rückwärtigen Baugrenze bei eingeschossigen Gebäuden eingeschossig, bei zweigeschossigen Gebäuden zweigeschossig, jeweils mit Satteldach und dem First rechtwinklig in das Dach des Hauptgebäudes eingebunden, erweitert werden. Dies gilt nur für eine Erweiterung im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes. Alternativ kann auch eingeschossig mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis max. 15 ° erweitert werden. Dies gilt auch bei einer seitlichen Erweiterung des Hauptgebäudes. Bei giebelständig zur Straße stehenden Gebäuden darf nur in Verlängerung des Querschnittes des Gebäudes oder eingeschossig mit Flachdach oder geneigtem Dach bis max. 15 ° erweitert werden.

2. Bauform und Materialien

2.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung gleich oder größer 35 ° zulässig.

2.2 Gaupen sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40 ° erlaubt.

2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen mit einer einheitlichen Dachneigung und einem einheitlichen Material und Farbton ausgeführt werden. Wird kein Einvernehmen erreicht, wird eine Dachneigung von 45 °, anthrazitfarbene Dachmaterialien und ein rötlicher Vormauerstein vorgeschrieben. In der Detailgestaltung kann von Material und Farbgebung abgewichen werden.

2.3.1 Anbauten an bestehende Gebäude müssen in Material und Farbton mit diesem einheitlich gestaltet werden.

3. Garagen und Abstellräume in Verbindung mit Garagen

3.1 Garagen und Abstellräume in Verbindung mit Garagen können auch in Flachdachbauweise ausgeführt werden.

3.2 Werden Garagen aneinandergesetzt, so sind sie in einer einheitlichen Höhe, Garagengruppen und Garagenreihen in einem einheitlichen Material auszuführen.

3.3 Wird kein Einvernehmen erreicht, so wird für aneinandergesetzte Garagen eine Bauhöhe von 3,0 m über Geländeoberfläche, für Garagenreihen oder Garagengruppen ein Vormauerstein in einem rötlichen Farbton festgesetzt.

4. Höhenlage der Gebäude und des Erdgeschossrohfußbodens über angrenzender Verkehrsfläche

4.1 Messpunkte

4.1.1 Bezugslinie: Die Bezugslinie ist die für die Grundstückerschließung unmittelbar an die Grundstücksgrenze anschließende Verkehrsfläche ohne Randabschluss.

4.1.2 Unterer Bezugspunkt: Der untere Bezugspunkt für die Höhen wird von der Mitte der Gebäudebreite senkrecht auf die Bezugslinie gemessen. Bei aneinandergereihten Gebäuden gilt dies für den jeweiligen Gebäudeabschnitt.

4.1.3 Oberer Bezugspunkt: Als oberer Bezugspunkt für die Höhe des Erdgeschossfußbodens gilt der Erdgeschossrohfußboden, für die Wandhöhe die Unterkante Sparren an der Innenseite des Außenmauerwerks, für die Bauhöhe der oberste Dachabschluss, jeweils gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeansicht.

4.1.4 Sonderbaufälle

Unterer und oberer Bezugspunkt

Liegt ein Grundstück nicht in voller Breite an der Bezugslinie, bildet die kürzeste Verbindung der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenwand oder -kante auf diese Bezugslinie den unteren und oberen Bezugspunkt für die gemäß Ziffer 4.2 festgesetzten Höhen.

4.2 Höhenmaße

4.2.1 Zulässige Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens, der Wandhöhe und der Bauhöhe

Das Höhenmaß des Erdgeschossrohfußbodens wird auf max. 0,5 m, die Wandhöhe im Bereich der im Bebauungsplan Wa/36 eingeschossig vorgesehenen Bebauung auf max. 4,0 m, im Bereich der maximalen zweigeschossig vorgesehenen Bebauung auf 7,0 m über den in Ziffer 4.1.2 festgestellten unteren Bezugspunkt festgesetzt.

4.2.2 Zulässige Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens und zulässige Wandhöhe bei Gebäuden mit versetzten Geschossen

Bei gegeneinander versetzten Gebäudeteilen wird das Höhenmaß für den höhergelegenen Erdgeschossrohfußboden auf max. 1,45 m über den Bezugspunkt gemäß Ziffer 4.1.2 festgesetzt. Das Geschoss darf nur bis zur Hälfte der Grundrissfläche versetzt werden. Die Wandhöhe kann in diesem Falle für den versetzten Teil des Gebäudes um 0,95 m erhöht werden.

4.2.3 Zulässige Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens der Wand und Bauhöhen bei geneigten Bezugslinien

Bei geneigten Bezugslinien bildet das Mittel aus den unterschiedlichen Höhenlagen des Erdgeschossfußbodens der Wand und Bauhöhe an den Gebäudeaußenkanten das Höhenmaß. Das gemittelte Höhenmaß darf die gemäß Ziffer 4.2 festgesetzten Höhenmaße nicht überschreiten.

5. Vorgärten und Einfriedigungen

5.1 Die Fläche des Vorgartens wird bestimmt durch die Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten Baugrenze in der Gesamtbreite des Grundstücks. Diese Fläche darf nur durch Rasenkantensteine und Einfriedigungen in Heckenform begrenzt werden.

5.2 Bei Eckgrundstücken wird die Fläche des Vorgartens bestimmt durch die Straßenbegrenzungslinien und der einer Straße zugewandten Baugrenze in der Gesamtbreite des Grundstücks.

5.3 Bei Grundstücken, auf denen die Wohngärten der Straße zugewandt liegen, ist im Wohngartenbereich die unter Ziffer 5.4 genannte Regelung zulässig.

Außerhalb der Vorgärten sind Einfriedigungen nur mit einem bis zu 1,25 m hohen Zaun mit Bepflanzung zulässig.

6.0 Abschirmwände

Wände zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Garten dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 2,0 m über Erdgeschossfußboden, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 2,5 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Seitenlänge wird auf max. 5,0 m begrenzt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.