

## **GESTALTUNGSSATZUNG WA/23 "AM NOTTBÄUMCHEN"**

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124), in Verbindung mit § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467), in seiner Sitzung am 30.11.1993 folgende Satzung beschlossen:

### Präambel

Die Gemeinde Schwalmtal hat südlich, direkt "vor den Toren" Waldniels die Bauleitplanung für ein großes Wohngebiet abgeschlossen.

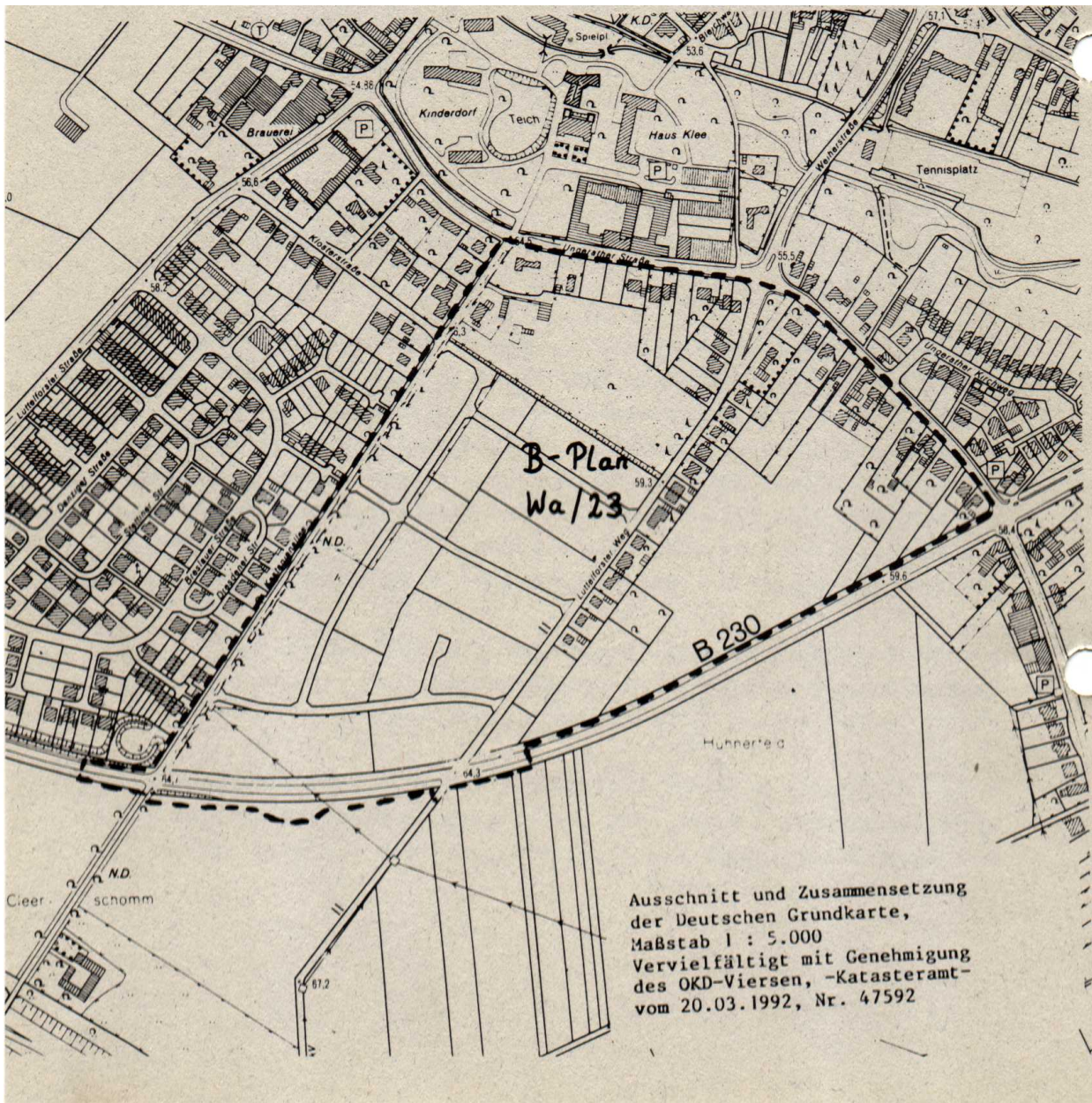
Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, durch Regelungen, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzen, die Silhouette, das Ortsbild und das Erscheinungsbild des einzelnen Hauses im Zusammenhang mit seinen Nachbarn dahingehend zu beeinflussen, dass zwischen Waldniel und dem neuen Wohngebiet kein "Bruch" entsteht, und dass eine sichtbare Homogenität das Gefühl der Nachbarschaft und der Wohnlichkeit verstärkt. Als Grundformen und Materialien sind daher solche ausgewählt worden, die auch in Waldniel Bestand haben.

Energiesparende Bauformen, besonders unter dem Aspekt der Umweltschonung ausgewählte Materialien und sich veränderndes Wohnverhalten sollen nicht ausgeschlossen werden.

Schließlich soll auch der Individualität des Bauens dadurch Rechnung getragen werden, dass gestalterische Einzelheiten den Form- und Materialregelungen nicht unterliegen, wenn sie sich dem Gesamteindruck unterordnen.

### **§ 1** Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bebauungsplan Wa/23 "Am Nottbäumchen". Er ist in dem nachstehenden Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 durch Umrandung gekennzeichnet.



## § 2 Bauvorschriften

Es werden ausschließlich Gestaltungsvorschriften textlicher Art erlassen:

1. Dachformen
  - 1.1 Es sind nur Satteldächer zugelassen, bei Garagen und Nebenanlagen auch Flach- und Pultdächer.
  - 1.2 Die Dachneigung beträgt  $38^\circ$  bis  $45^\circ$ . Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein. Ein Höhenversatz der Teildachflächen entlang der

Firstlinie ist zulässig. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch flachere Neigungen erhalten. Die Mindestneigung hierfür beträgt 20°.

- 1.3 Doppelhäuser und Hausgruppen bzw. Hausreihen müssen mit einer einheitlichen Dachneigung ausgeführt werden. Wird kein Einvernehmen erreicht, gilt eine Dachneigung von 40°.
- 1.4 Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen in Form von Glashäusern (z.B. Wintergärten) dürfen beliebige Dachformen und Neigungen haben.
2. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster
  - 2.1 Dachgauben, Dacheinschnitte (Dachbalkone) und Dachflächenfenster sind zulässig außer auf untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebenanlagen. Sie haben einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten, wobei die Einzellänge von Gauben auf 2,20 m begrenzt ist. Ihre Traufhöhe bzw. die Oberkante des Eindeckrahmens der Dachflächenfenster ist begrenzt auf 2,40 m über der letzten Decke, die unterhalb der Traufe liegt. Dachgauben dürfen senkrecht gemessen höchstens 1,00 m unter dem First einschneiden.
  - 2.2 Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht stehen.
  - 2.3 Dachflächenfenster müssen in der Dachfläche liegen.
3. Dacheindeckung
  - 3.1 Die Dächer sind mit roten, rotbraunen, rotbunten oder anthrazitfarbenen, unglasierten Pfannen einzudecken. Aneinandergebaute Häuser müssen in der Farbe annähernd gleich sein. Wird kein Einvernehmen erreicht, gilt ein roter Farbton.
4. Gebäudeaußenwände
  - 4.1 Bei Außenwänden sind unglasierte Verblendmauersteine in rötlichem Farbton oder in hellen Farbtönen gehaltener Putz zu verwenden. Jeweils eine Materialart und ein Farbton müssen deutlich überwiegen.
  - 4.2 Aneinandergebaute Häuser müssen in Material und Farbe annähernd gleich sein. Wird kein Einvernehmen erreicht, sind die vorgenannten Verblendmauersteine zu verwenden.
  - 4.3 Fenster in Giebeln müssen hochformatig sein und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 0,40 m haben. Ganz verglaste Giebel sind jedoch zulässig.

## 5. Einfriedungen

- 5.1 Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden. Bis zu 0,50 m hohe Hecken gelten nicht als Einfriedungen.
- 5.2 Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Erschließungsfläche und Gebäudefront in der gesamten Grundstücksbreite und bei Mehrfamilienhäusern auch zwischen Stellplätzen und Gebäudefront. Zur Erschließungsfläche hin ausgerichtete Wohngärten gelten nicht als Vorgärten.
- 5.3 An den übrigen Grenzen sind bis zu 1,50 m hohe Hecken oder Zäune aus Maschendraht oder Holz zulässig, sowie Sichtschutzwände nach Absatz 6.1.

## 6. Sichtschutzwände

- 6.1 Entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auf der Wohngartenseite ab der jeweiligen Gebäudeflucht bis zu 4,00 m Tiefe Sichtschutzwände von max. 2,00 m Höhe zulässig. Bei Eckgrundstücken dürfen diese Sichtschutzwände auch an der Straßenbegrenzung stehen.
- 6.2 Sonstige Sichtschutzwände dürfen bis zu 2,20 m hoch sein. Sie müssen von den Grundstücksgrenzen mindestens 3,00 m Abstand haben.
- 6.3 Sichtschutzwände sind aus dem für die Außenwände zulässigen Material (siehe Absatz 4.1) oder aus Holz zu bauen.

## 7. Sonstiges

- 7.1 In der Detailgestaltung darf von in dieser Satzung festgesetzten Materialien und Farbtönen abgewichen werden.
- 7.2 Standplätze für Müllgefäße und -säcke im Vorgartenbereich müssen mindestens 1,00 m hoch umgrünt oder von einer Wand umgeben werden. Sie sind auch direkt an der Erschließungsfläche zulässig.

## 8. Ausnahmen

- 8.1 Ausnahmen können gestattet werden, wenn sie mit Aspekten des zukunftsweisenden Bauens begründet sind. Die in der Präambel genannten Ziele dieser Satzung sollen dabei berücksichtigt werden.
- 8.2 Bei der Umgestaltung und Erweiterung von zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Satzung vorhandenen Gebäuden, Nebenanlagen und Einfriedungen können Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen erteilt werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

**§ 3****Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen den § 2 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i.S. des § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW.

**§ 4****Inkrafttreten**

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