

Satzung

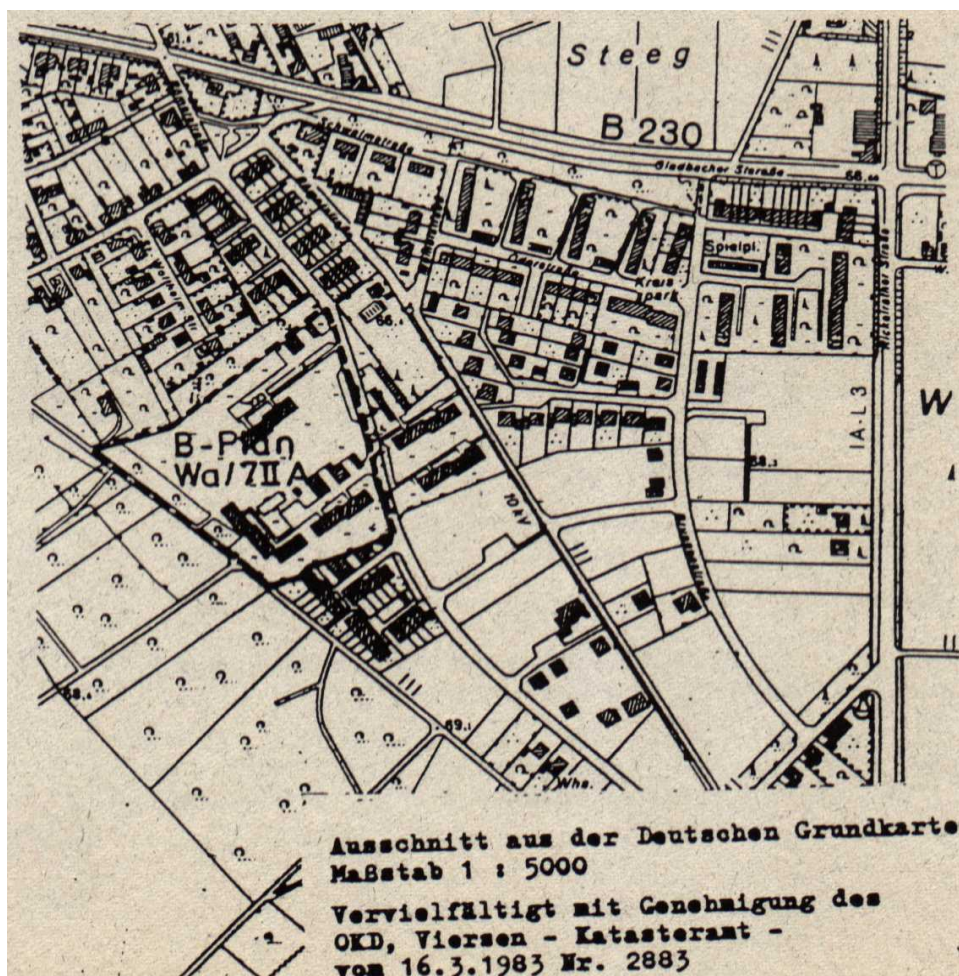
der Gemeinde Schwalmtal vom 10.11.1988 über örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW für den Bereich des Bebauungsplanes Wa/7 II A "Bernhard-Rösler-Straße", Ortsteil Waldniel

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 28.06.1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Wa/7 II A "Bernhard-Rösler-Straße" im Ortsteil Waldniel, Gemarkung Waldniel, Flur 55. Er ergibt sich aus nachstehendem Kartenausschnitt.



§ 2

Örtliche Bauvorschriften zeichnerischer Art

Es werden örtliche Bauvorschriften zeichnerischer Art erlassen, die sich aus einem Gestaltungsplan ergeben, der im Bauamt der Gemeinde Schwalmtal - Markt 20, Zimmer 207 - während folgender Dienststunden eingesehen werden kann: montags und mittwochs von 7.30 Uhr - 16.00 Uhr, dienstags und donnerstags von 7.30 Uhr - 17.00 Uhr sowie freitags von 7.30 Uhr - 13.00 Uhr.

§ 3

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 Gaupen sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 40° erlaubt.
 - 2.2 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.
 - 2.2.1 Anbauten an bestehende Gebäude müssen in Material und Farbton mit diesem einheitlich gestaltet werden.
 - 2.3 Garagen und Abstellräume in Verbindung mit Garagen
 - 2.3.1 Garagen und Abstellräume in Verbindung mit Garagen können auch in Flachdachbauweise ausgeführt werden.
 - 2.3.2 Werden Garagen aneinandergesetzt, so sind sie in einer einheitlichen Höhe, Garagengruppen und Garagenreihen in einem einheitlichen Material auszuführen.

- 2.3.3 Wird kein Einvernehmen erreicht, so wird für aneinandergebaute 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 Grundstückserschließung unmittelbar an die Grundstücksgrenze anschließende Verkehrsfläche ohne Randabschluss.
- 4.1.2 **Unterer Bezugspunkt:** Der untere Bezugspunkt für die Höhe 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 gilt der Erdgeschossrohfußboden, 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 gem. Ziffer 4.2 festgesetzten Höhen.
- 4.2 Höhenmaße
- 4.2.1 **Zulässige Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens**
Das Höhenmaß des Erdgeschossrohfußbodens wird auf max. 0,5 m über den in Ziffer 4.1.2 festgestellten unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- 4.2.2 **Zulässige Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens bei Gebäuden mit versetzten Geschossen**
Bei gegeneinander versetzten Gebäudeteilen wird das Höhenmaß für den höhergelegenen Erdgeschossrohfußboden auf max. 1,45 m über den Bezugspunkt gem. Ziffer 4.1.2 festgesetzt. Das Geschoss darf nur bis zur Hälfte der Grundrissfläche versetzt werden.
- 4.2.3 **Zulässige Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Gebäude**
Bei innenliegenden Differenzstufen zum Erdgeschoss wird bei diesen Gebäuden ein max. Höhenmaß von 1,10 m über den Bezugspunkt gem. Ziffer 4.1.2 festgesetzt.

4.2.4 **Zulässige Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens bei geneigten Bezugslinien**

Bei geneigten Bezugslinien bildet das Mittel aus den unterschiedlichen Höhenlagen des Erdgeschossrohfußbodens an den Gebäudeaußenkanten das Höhenmaß. Das gemittelte Höhenmaß darf die gem. 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 durch die Straßenbegrenzungslinien und der einer Straße zugewandten Baugrenze in der Gesamtbreite des Grundstücks bestimmt.

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.

5.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsflächen für Bäume und Sträucher dürfen nicht eingefriedigt werden. Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung zu dieser Erhaltungsfläche hin sind nur Holzspiegelzäune als Einfriedigungen zulässig.

6. Abschirmwände

Wände zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Garten dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 2,00 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.