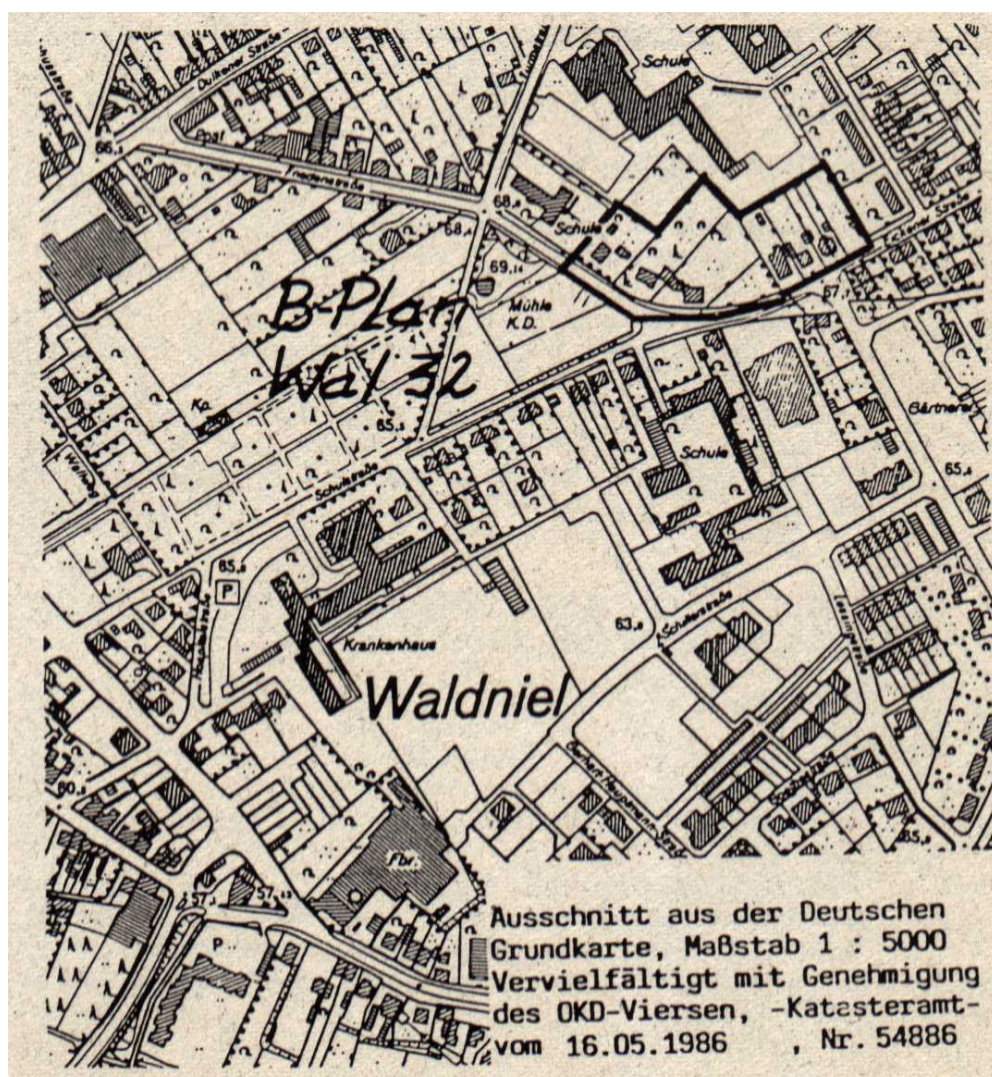


## Gestaltungssatzung Wa/32 - Eickener Straße/Friedenstraße - vom 23.03.1988

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 15.03.1988 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Wa/32 "Eickener Straße/Friedenstraße" im Ortsteil Waldniel, Gemarkung Waldniel, Flur 72. Er ergibt sich aus nachstehendem Kartenausschnitt.



## § 2

### Örtliche Bauvorschriften textlicher Art

#### 1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung gleich oder größer 30° zulässig.
- 1.2 Garagen und Abstellräume in Verbindung mit Garagen dürfen auch in Flachdachbauweise ausgeführt werden.
- 1.3 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 flachgeneigtem 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 15° erweitert werden.

#### 2. Bauform und Materialien

- 2.1 Dachausbauten (Gaupen) sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 40° erlaubt.
- 2.2 Doppelhäuser 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.

#### 3. Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens ohne Deckenaufbau über angrenzender Verkehrsfläche

##### 3.1 Messpunkte

- 3.1.1 **Bezugslinie:** Die Bezugslinie ist die für die Grundstückerschließung unmittelbar an die Grundstücksgrenze anschließende Verkehrsfläche ohne Randabschluss.
- 3.1.2 **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.

- 3.1.3 **Oberer Bezugspunkt:** Als oberer Bezugspunkt für die Höhe gilt der Erdgeschossrohfußboden, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeansicht.
- 3.1.4 **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. Ziffern 3.1.2 und 3.1.3 festgesetzten Höhen.
- 3.2 Höhenmaße
- 3.2.1 **Zulässige Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens ohne Deckenaufbau**  
Das Höhenmaß des Erdgeschossrohfußbodens wird auf max. 0,5 m über den in Ziffer 3.1.2 festgestellten unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- 3.2.2 **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 3.1.2 festgesetzt. Das Geschoss darf nur bis zur Hälfte der Grundrissfläche versetzt werden.
- 3.2.3 **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 3.1.2 festgesetzt.
- 3.2.4 **Zulässige Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens bei geneigten Bezugslinien**  
Bei geneigten Bezugslinien bildet das Mittel aus den unterschiedlichen Höhenlagen des Erdgeschossrohfußboden an den Gebäudeaußenkanten das Höhenmaß. Das gemittelte Höhenmaß darf die gem. Ziffer 3.2 festgesetzten Höhenmasse nicht überschreiten.
- 4.0 Vorgärten und Einfriedigungen
- 4.1 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 Anpflanzungen in Heckenform begrenzt werden.
- 4.2 Bei Eckgrundstücken wird die Fläche des Vorgartens durch die Straßenbegrenzungslinien und der einer Straße zugeordnet Baugrenze in der Gesamtbreite des Grundstücks bestimmt.

4.3 Bei Grundstücken, auf denen die Wohngärten der Straße zugewandt sind, ist die unter 4.4 genannte Regelung zulässig.

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

5.0 Wände

Wände zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Garten dürfen eine Höhe von 2,50 m über Geländeoberfläche und eine Seitenlänge von 5,0 m nicht überschreiten.

Wände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 2,50 m über den in Ziffer 3.1.2 festgelegten Bezugspunkt nicht überschreiten.

### **§ 3** Inkrafttreten

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