

Satzung

der Gemeinde Schwalmthal über gestalterische Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplanes Wa/18 "Cleeracker" gemäß § 103 Abs. 1 Ziffern 1 und 4 und Abs. 3 BauO NW vom 09.12.1982

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW 1979 S. 594) und des § 103 Abs. 1 Ziffern 1, 4 und Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV NW S. 122) hat der Rat der Gemeinde Schwalmthal am 07.07.1982 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Wa/18 "Cleeracker" im Ortsteil Waldniel. Bestandteil dieser Satzung ist der Gestaltungsplan. In ihm ist auch die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches festgelegt.

Der Gestaltungsplan liegt zu jedermanns Einsicht beim Bauamt der Gemeinde Schwalmthal, Verwaltungsgebäude Niederstraße 54, öffentlich aus.

§ 2

Für das in § 1 genannte Gebiet gelten folgende bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften:

1. Gestalterische Festsetzungen zeichnerischer Art
 - 1.1 Die im Gestaltungsplan festgelegten Dachneigungen, geneigte Dächer, Flachdächer und die vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers sind Bestandteil dieser Satzung.
2. Gestalterische Festsetzungen textlicher Art
 - 2.1 Bau- und Dachformen
 - 2.2 Die Sockelhöhe wird auf max. 60 cm festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig bzw. Wohnweg und Oberkante Kellerdecke. Bei unterschiedlichen Geländehöhen können Ausnahmen zugelassen werden.

- 2.3 Der Abstand zwischen Oberkante der obersten Rohdecke und der Unterkante Sparren, gemessen an der Innenseite des Außenmauerwerks, darf 0,75 m, im Bereich der Bebauung "Planstraße A" und darf auch bei geschlossenen Baureihen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.
- 2.4 Dachausbauten (Gauben) sind nur bei Gebäuden mit mindestens 40° Dachneigung zulässig. Dacheinschnitte sind grundsätzlich erlaubt.
- 2.5 Im Bereich der Eckgrundstücke können Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung für die Errichtung von z.B. Gebäuden mit Dächern in Winkelform zugelassen werden.
3. Materialien
 - 3.1 Bei geschlossenen Hausgruppen und Doppelhäusern sind die Fassaden aus Verblendmauersteinen mit einem einheitlichen Farbton auszuführen.
 - 3.2 Wird kein Einvernehmen erreicht, ist ein Verblendmauerstein mit einem beigen bis roten Farbton zu verwenden.
 - 3.3 In der Detailgestaltung kann von diesem Farbton und Material abgewichen werden.
4. Garagen
 - 4.1 Doppelgaragen, Garagenreihen und Garagengruppen sind in einer einheitlichen Höhe auszuführen.
 - 4.2 Garagenreihen und Garagengruppen müssen darüber hinaus in einem einheitlichen Material und Farbton ausgeführt werden.
 - 4.3 Wird keine Einigung erzielt, wird für Doppelgaragen, Garagenreihen und Garagengruppen eine Garagenhöhe von 3,00 m über Geländeoberkante festgesetzt, für Garagenreihen und Garagengruppen ein Verblendmauerstein in einem beigen bis roten Farbton vorgeschrieben.
5. Vorgärten und Einfriedigungen
 - 5.1 Die Fläche des Vorgartens wird bestimmt durch Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten Baugrenze in der Gesamtbreite des Grundstückes. Diese Fläche darf nur durch Rasenkantensteine begrenzt werden.
 - 5.2 Bei Eckgrundstücken bestimmt sich die Fläche des Vorgartens durch die Straßenbegrenzungslinien und der einer Straße zugewandten Baugrenze in der Gesamtbreite des Grundstückes.
 - 5.3 Bei Grundstücken, auf denen die Wohngärten der Straße zugeordnet sind, ist die unter 5.4 genannte Regelung zulässig.

- 5.4 Außerhalb der Vorgärten sind Einfriedigungen nur mit einem bis zu 1,25 m hohen Zaun mit Bepflanzung zulässig.
6. Mauern
- 6.1 Trennmauern auf der gemeinsamen Grenze von Baueinheiten dürfen außerhalb der Vorgärten eine Höhe von 2,0 m über Erdgeschossfußboden und eine Länge von 5,0 m, gemessen von der rückwärtigen Gebäudefront, nicht überschreiten.
- 6.2 Mauern zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Garten dürfen eine Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.