

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

der Gemeinde Altenberge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Großer Berg" vom 16.06.1992 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 23.05.2008

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 03.02.1992 die Örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großer Berg“ als Satzung beschlossen. Am 19.05.2008 hat der Gemeinderat auf Grundlage der Landesbauordnung in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert am 13.03.2007 (GV. NRW, S. 133), die 3. Änderung der Satzung beschlossen.

PRÄAMBEL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Großer Berg" befinden sich mehrere Baugebiete mit flachgedeckten Dächern innerhalb einer überwiegenden Zahl von Baugebieten mit geneigten Dächern.

Bei einer Anzahl flachgedeckter Dächer werden bauphysikalische Mängel geltend gemacht, in anderen Fällen besteht ein Bedarf an Wohnraumerweiterung. Für beide Fälle soll der anliegende Gestaltungsplan dieser Bauvorschrift die Möglichkeit eröffnen, auch in diesen Baugebieten geneigte Dächer nach bestimmten Ordnungsprinzipien aufzusetzen.

Im übrigen werden die in den einzelnen Baugebieten jeweils vorherrschenden Gestaltungsmerkmale in den nachfolgenden Paragraphen als allgemein bindende Vorschrift erlassen, um mögliche An-, Um- oder Ersatzbauten in die gestalterische Ordnung einzubeziehen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus der nachstehenden Planunterlage "Gestaltungsplan Großer Berg", die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der zur örtlichen Bauvorschrift gehörende Gestaltungsplan wird geändert. In Baublock 15 wird die Dachneigung mit 45 ° festgesetzt.
- (2) Soweit Anforderungen dieser Satzung im anliegenden Gestaltungsplan durch Zeichnung, Farbe oder Schrift festgesetzt werden, sind solche Festsetzungen Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Baukörper

- (1) Die Sockelhöhe = OKF Erdgeschoss darf die jeweilige Anschlusshöhe der Erschließungsstraßen am Gebäude nur bis höchstens 50 cm überschreiten. - Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke der Hanglagen (Baugebiete

6.24 I

16/17/18/19/20). Hier gilt die Festsetzung (max. 20 cm) über ursprünglichem Gelände, gemessen auf der Bergseite.

- (2) In den Baubereichen Nr. 10, 11 b, 25 a und 26 a ist ein Dremmel von max. 0,30 m zugelassen.

Im Baubereich Nr. 21 darf der Dremmel die Höhe des vorhandenen Wandabschlusses (OK-Attika) nicht überschreiten. (Konstruktion mit innenliegender Dachentwässerung erforderlich !)

Im Baubereich Nr. 26 b darf der Dremmel nur um die konstruktiv erforderliche Pfettenhöhe (max. 10 cm) das Maß des vorhandenen Wandabschlusses (Höhe OK-Attika) überschreiten.

Im Baubereich Nr. 15 ist ein Dremmel von maximal 0,75 m zugelassen.

In allen anderen Baubereichen mit geneigten Dächern darf die vorhandene Dremmelhöhe auch bei Um- und Ausbauten nicht überschritten werden.

- (3) Firstrichtungen und Dachausführungen sind im anliegenden Gestaltungsplan durch zeichnerische Darstellung vorgeschrieben. Dachüberstände sind an der Traufe bis zu 0,40 m zulässig. Dies gilt auch für Ortgang und Giebel. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäuderücksprünge.
- (4) In den Baubereichen Nr. 25 a und 26 a darf jeweils nur der im Gestaltungsplan als 2-geschossig ausgewiesene Gebäudeteil ein geneigtes Dach erhalten. Der 1-geschossige Gebäudeteil muss in der ausgewiesenen Größe flach (als Dachterrasse) verbleiben.

§ 4 Dachaufbauten / Dachelemente

- (1) In der Summe darf die Länge ihrer Fensterseiten 50 % der Länge der Trauflinie der jeweils betroffenen Dachfläche nicht überschreiten.
- (2) Als Bedachungsmaterial dürfen in der Regel nur schwarze bis dunkelbraune Tonziegel oder Dachsteine verwendet werden.

Im Baubereich Nr. 15 ist die Dacheindeckung in roten bzw. rot-braunen Dachpfannen oder Betondachsteinen auszuführen.

- (3) Die Dachneigung aller Gebäude muss den Festsetzungen im Gestaltungsplan entsprechen.

§ 5 Fassaden

- (1) Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, in den Baubereichen Nr. 1 bis 15, 22 bis 27 sind rote bis braune Verblendsteine, in den Baubereichen 16 bis 21, 28, 29 sind weiße bis graue Verblendsteine zu verwenden.
- (2) Andere Materialien sind nur bis zu einem Wandflächenanteil von 20 % zugelassen (Fensterlaibungen, Brüstungen, Simse, Sockel, Kragplatten). Nicht zugelassen

sen sind Fliesen oder glasierte Steine, Kunststoffverkleidungen, Glasbausteine, polierter Natur- oder Kunststein und blanke Metalle. Vorzugsweise sind folgende Materialien zu verwenden:

- a) Sichtbeton
- b) Holzschalungen, dunkel lasiert
- c) Putz, weiß-grau
- d) Naturschiefer

§ 6 Mülltonnen

Mülltonnen sind entweder im Gebäude selbst oder an Standorten unterzubringen, die der öffentlichen Einsicht durch geeignete Schutzmaßnahmen entzogen sind (wie z.B. Gebäudevorsprünge, Holzzäune, Palisaden, dichte Abpflanzungen).

§ 7 Garagen und Stellplätze, Zuwegungen

Die Garagen sind in den Materialien des Hauptgebäudes auszuführen.

§ 8 Einfriedigungen

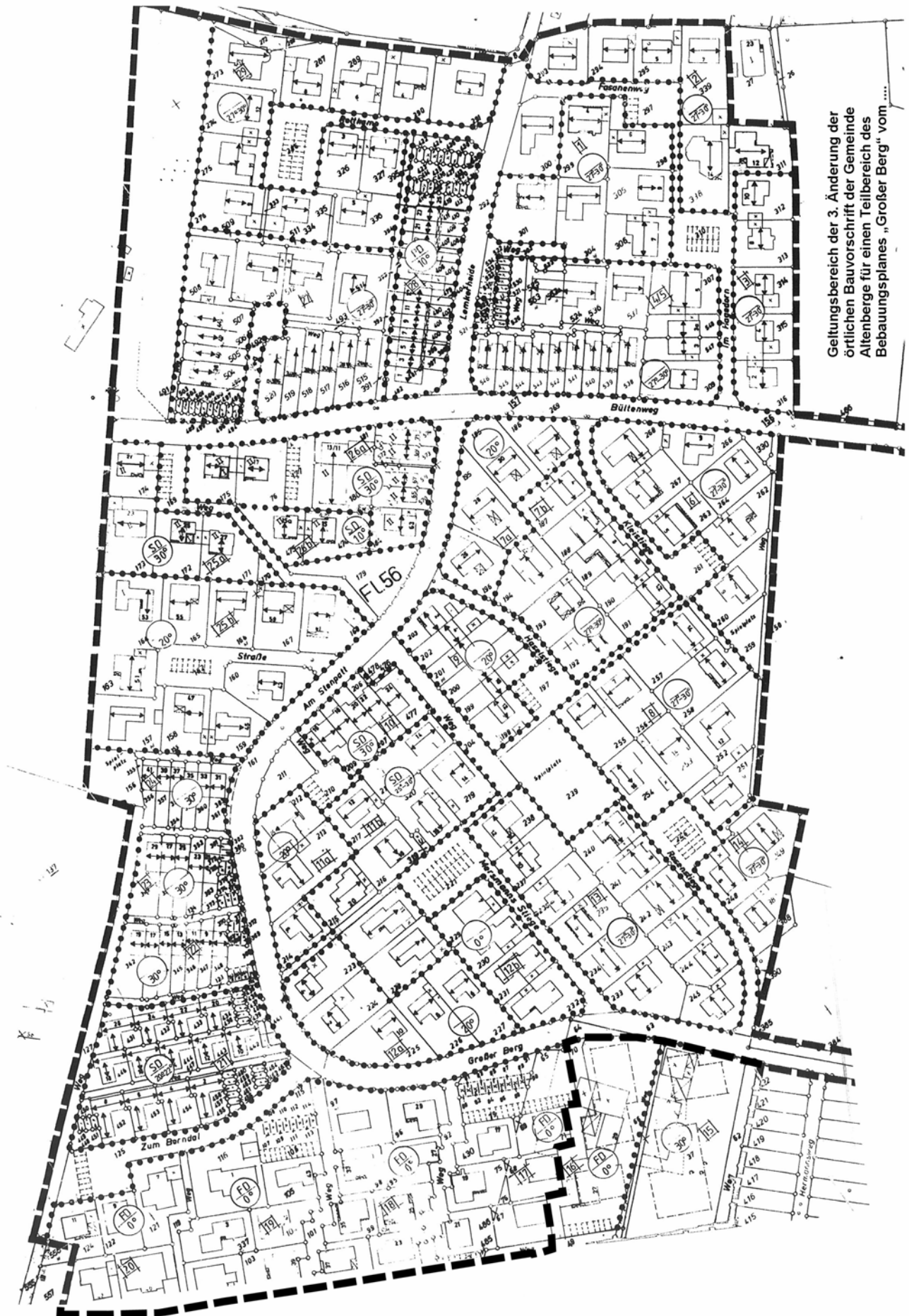
Die privaten Grundstücksflächen an Straßen und Wegen (Vorgärten) müssen offen bleiben und dürfen nur mit Rasenkantensteinen abgegrenzt werden. Ausnahmen hiervon sind Sichtschutzmaßnahmen für Gartenterrassen zur Straßenseite. Hier sind folgende Materialien zu verwenden: Hecken, Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun (kunststoffummantelt oder verzinkt) oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die zwingenden Vorschriften der §§ 3 - 9 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 1 BauO NW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 DM geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



Gelebungsereich der 3. Änderung der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Altenberge für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Großer Berg“ vom ...