

**Satzung über örtliche Bauvorschriften
(Gestaltungssatzung)
„Obere Straße/Bauernviertel“
(gem. § 7 GO i.V.m. § 86 BauO)**

Vom 1. Dezember 2006

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
 - § 2 Sachlicher Geltungsbereich
 - § 3 Dächer
 - § 4 Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen
 - § 5 Fassadengestaltung
 - § 6 Einfriedigungen
 - § 7 Solaranlagen und Photovoltaik
 - § 8 Genehmigungspflichtige Anlagen
 - § 9 Abweichungen
 - § 10 Ordnungswidrigkeiten
 - § 11 Ergänzende Hinweise
 - § 12 Inkrafttreten
- Bekanntmachungsanordnung

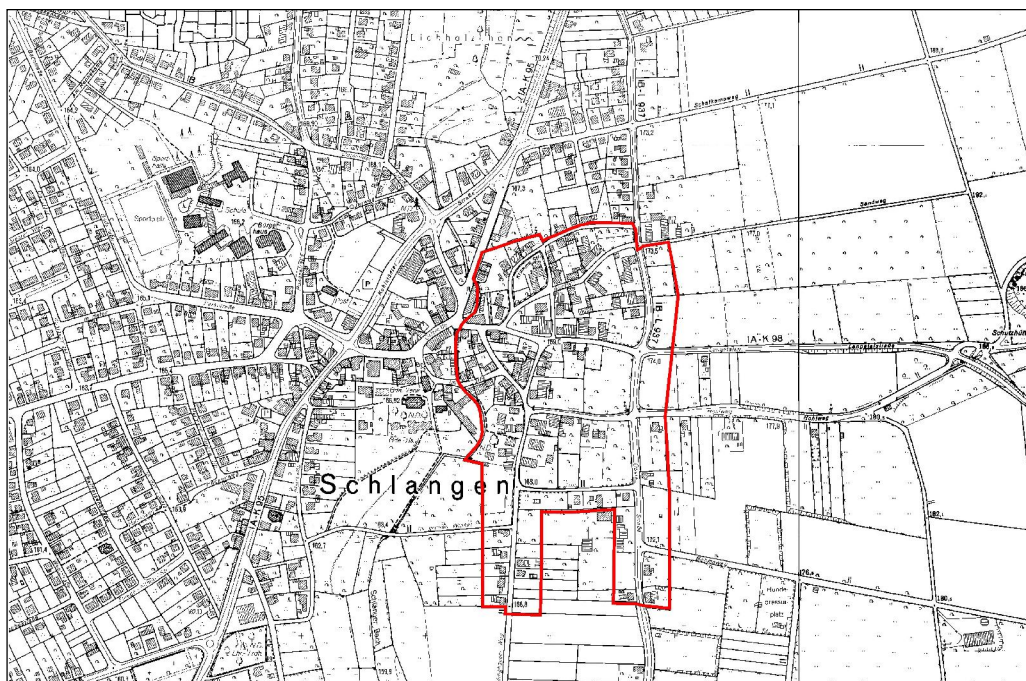
Präambel

Zum Schutz sowie zur Wahrung und künftigen Gestaltung des historischen dörflichen Ortsbildes im Bereich „Obere Straße / Bauernviertel“ der Gemeinde Schlangen gegen strukturfremde Veränderungen wird aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV NRW S. 498) und des § 86 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000 (GV NRW 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005 (GV NRW S. 332) nach Beschlussfassung des Rates der Gemeinde Schlangen vom 30. November 2006 folgende Gestaltungssatzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den in dem als Anlage beigefügten Lageplan gekennzeichneten Bereich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung ist. Das Satzungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 17,20 ha im Südosten der Ortsteils Schlangen.



§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung ist anzuwenden auf alle baulichen Anlagen, die gemäß § 63 BauO NRW genehmigungsbedürftig oder nach § 67 BauO NRW genehmigungsfrei sind (siehe auch § 8 Genehmigungspflichtige Anlagen).
- (2) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen entsprechend § 86 BauO NW enthalten sind.
- (3) Belange des Denkmalschutzes bleiben unberührt

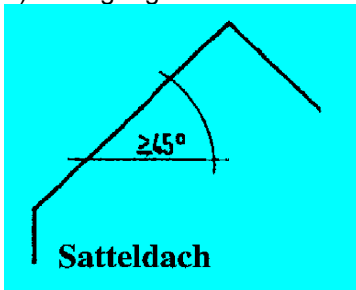
§ 3

Dächer

(1) Dachform / Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden. Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 45 Grad zulässig. Für untergeordnete rückwärtige Nebenanlagen und Gebäudeteile können ausnahmsweise andere Dachformen und -neigungen zugelassen werden. Im Übrigen sind abweichende Dachformen und -neigungen ausnahmsweise nur zulässig, wenn

- a) technische oder städtebauliche Gründe (z. B. Aufzugschächte) dieses erfordern oder
- b) Übergänge von verschiedenen Dachformen und Firstrichtungen geschaffen werden sollen.



Abweichend von den Festsetzungen der Dachneigung können Carports und Garagen mit einem Flachdach versehen werden.

(2) Dachdeckung

Als Dacheindeckung sind nur einheitlich rote bis rotbraune Pfannen, zulässig. Die Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) einzudecken.

Farbsystem NCS (NaturalColorSystem)

- Schwarzanteil max. 50% und
- Buntanteil mind. 50% (s00c50 bis s50c50);
- Rotanteil mind. 70% und
- Gelbanteil mind. 10% (Y70R bis Y90R).

Bei Doppelhäusern sind ungleiche Dachneigungen / -farben unzulässig.

(3) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Satteldachgauben, Schleppgauben, Lukarnen (Zwerchhäuser) und Zwerchdächern mit Satteldach und gedecktem Dreiecksgiebel. Fledermaus- und Trapezgauben sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nur auf den den Straßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

Dachaufbauten und -einschnitte haben sich der Dachfläche deutlich unterzuordnen.

Mögliche Ausführungen der Dachgauben:

- a) als mehrere Einzelgauben, wobei die Summe der Einzelbreiten der Gauben auf 50 % der Trauf-
länge zu beschränken ist oder
- b) als eine durchlaufende Gaube mit einer max. Breitenausdehnung von 40 % der Trauflänge.

Traufe, First und Ortgang an Dächern dürfen mit Ausnahme von Zwerchhäusern durch Dachgauben, Dacheinschnitte sowie liegende Dachfenster oder Glasflächen nicht aufgelöst werden. Der Abstand dieser Bauteile von der Giebelwand muss - in der Dachschräge gemessen - mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand dieser Bauteile von der Traufe muss mindestens drei Dachpfannenreihen betragen, wobei Dachpfannenreihen von Dachüberständen nicht mitzurechnen sind. Die Firsthöhe von Nebengiebeln darf bis max. 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.

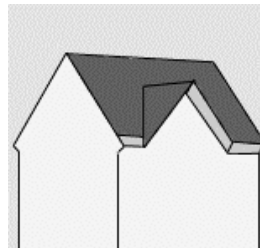
Die Dächer von Gauben sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptdach anzupassen. Die senkrechten Seitenflächen der Dachaufbauten sind in Material und Farbton der umgebenden Dachfläche anzupassen oder wie die Gebäudeaußenwand auszuführen.

Die Verkleidung von Dachaufbauten mit Asbest-Zementplatten oder Kunststoffen ist unzulässig.

- (4) Historische Formen, wie Schleppgauben, Satteldachgauben oder Zwerchhäuser sind auch bei Mo-
dernisierung und Dachausbau zu erhalten.
- (5) Für Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gilt analog das Gleiche wie für Dachgauben.

Zwerchdach

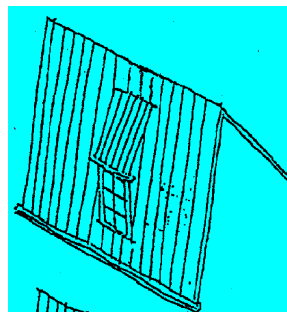
Das Zwerchdach ist eine Dachform mit einem quer zum Hauptdach verlaufenden Giebel, der allerdings nicht bis zum First hochgezogen ist.



Zwerchdach

Schleppgaube

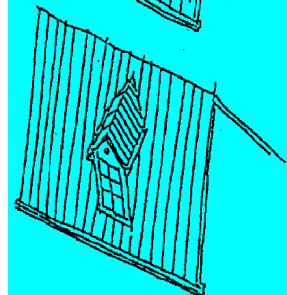
Die Stirnseite ist ein Rechteck, die Dachfläche ist ein Pultdach mit einer geringeren Neigung als das Hauptdach, die Gaubenwangen sind Dreiecke, in denen es keinen rechten (90°) Winkel gibt. Schleppgauben sind die älteste Form der Dachgaube.



Schlepp-
Gaube

Satteldachgaube

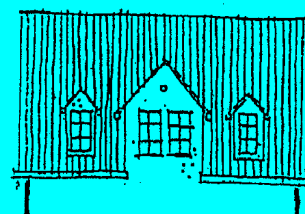
Die Dachflächen der Dreiecksgaube werden am Ortgang verlängert. Die beiden Gaubenwangen, auch Dachbacken genannten Seitenwände haben die Form von rechtwinkligen Dreiecken.



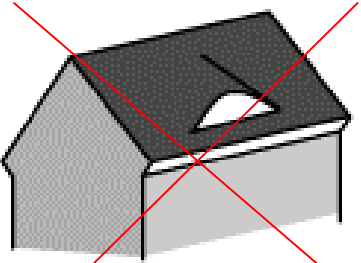
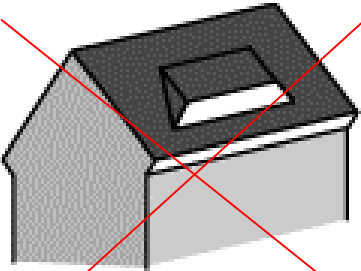
Satteldach-
gaube

Zwerchhaus

Meist geschosshoher Dachaufbau mit Nebendach, der quer zum Hauptdach verläuft. Andere seltener gebrauchte Bezeichnungen sind auch Dacherker bzw. Lukarne. Zwerchhäuser kann man als vergrößerte Dachgauben verstehen.



Zwerchhaus

<p>Fledermausgaube (vereinzelt auch als Froschmaulgaube oder Ochsenauge bezeichnet): Die Oberkante der Stirnseite bildet eine geschwungene Form, ähnlich einer Sinus-Kurve, es gibt keine Gaubengewänge</p> <p>Trapezgaube Die Trapezgaube hat ihre Bezeichnung von der trapezförmigen Gaubenform. Sie ähnelt der Schleppgaube. Mit dem Unterschied, dass die Seitenflächen nicht senkrecht stehen, sondern geneigt sind. Zudem werden die Seitenflächen mit dem Material des Daches gedeckt und nicht, wie bei der Schleppgaube, mit anderem Material bekleidet.</p>	 <p>Fledermausgaube</p>  <p>Trapezgaube</p>
---	---

§ 4

Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen

Die Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen von Neubauten und Umbauten sind in Abstimmung mit der Nachbarbebauung zu wählen.

§ 5

Fassadengestaltung

- (1) Bei Neubauten sind die Fassaden aneinander grenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) in gleichem Material auszuführen.
- (2) Die Errichtung einer Nebenanlage nach § 14 (1) BauNVO als Wellblechschuppen ist ausgeschlossen.
- (3) Vorhandene Bruchstein- und Fachwerkfassaden sind einschließlich ihrer Gliederungselemente zu erhalten.

§ 6

Einfriedigungen

- (1) Vorhandene Bruchsteinmauern sind zu erhalten. Für nach Grundstücksteilungen notwendige Zufahrten sind Unterbrechungen dieser Mauern ausnahmsweise zulässig.
- (2) Gemauerte Einfriedigungen und Stützmauern entlang der Erschließungsstraßen sind in Bruchstein herzustellen oder so zu verkleiden, dass sie als Bruchsteinmauern in Erscheinung treten.

§ 7

Solaranlagen und Photovoltaik

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie dürfen den Festsetzungen dieser Satzung nicht widersprechen.

§ 8

Genehmigungspflichtige Anlagen

§ 65 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen enthält eine Auflistung der genehmigungsfreien Vorhaben. Unter Anwendung des § 65 (4) BauO NRW entbindet diese Genehmigungsfreiheit aber nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen der BauO NRW und anderer Vorschriften, so dass auch die in § 65 (1-3) BauO NRW aufgelisteten genehmigungsfreien Anlagen somit den Anforderungen dieser Gestaltungssatzung unterliegen.

§ 9

Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach § 86 (5) BauO NRW in Verbindung mit § 73 BauO NRW.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnungen zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne der mit § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW geltenden Bußgeldvorschriften. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden gem. § 84 (3) BauO NRW.

§ 11

Ergänzende Hinweise

(1) Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 (6) BauGB) / Bodenfunde

Baudenkmale befinden sich im Plangebiet nicht. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Planungsgebietes bekannt sind, auszuschließen und um evtl. dadurch bedingte Bauverzögerungen zu vermeiden, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

(2) Altablagerungen / Altlasten

Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) „Obere Straße / Bauerviertel“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S.666) in der zz. geltenden Fassung wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Schlangen, den 1. Dezember 2006

Gemeinde Schlangen
Der Bürgermeister

Paulussen