

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN BLANKENHEIM 4 C
ORTSKERN BLANKENHEIM

GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

Bundesbaugesetz §§ 1 und 9

1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz § 4

Baunutzungsverordnung §§ 7 und 14

Landesbauordnung §§ 7 (3) Satz 2 und 103 (1) 1, 2 und 4

Städtebauförderungsgesetz §§ 1, 10, 11, 15, 19, 20 und 21

1 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

- 1.11 Bauliche Anlagen sind werkgerecht durchzubilden und nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und in Farbe so zu gestalten, daß sie nicht verunstaltet wirken. § 14 BauONW

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Bau- und Naturdenkmale sowie andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung dürfen nicht beeinträchtigt werden.

- 1.12 Der Ortskern Blankenheim stellt in seiner Gesamtheit ein Bau-Ensemble dar. Es ist Ziel der Sanierungsmaßnahme, dieses Ensemble in seiner Eigenart zu erhalten. § 1 (5) BBauG
§ 10 (1) StädtebaufG.

Daher sind bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen baulicher Anlagen sowie bei baulichen Neuanlagen, Wiederaufbauten, Restaurierungen und allen Arbeiten der Fassadengestaltung bei der Anbringung von Werbeanlagen und sonstigen Gestaltungen der Straßen-, Wege und Platzräume die typischen Merkmale des historischen Ortsbildes des Ortskerns Blankenheim in Maßstab, Material, Farbe und Detailausbildung zu berücksichtigen. Der Erhaltung historischer Bausubstanz ist der Vorrang zu geben.

- 1.13 Vor Erteilung sämtlicher die vorgenannten Maßnahmen betreffenden Genehmigungen oder Einvernehmen durch die Gemeinde sind ein von der Gemeinde zu beauftragender Sachverständiger sowie der Landeskonservator zu hören. Der Landeskonservator entscheidet, ob die vorgenannten Anforderungen bei dem jeweiligen Vorhaben erfüllt werden. § 1 (5) BBauG
§ 10 (1) StädtebaufG.
- 1.21 In Funktion und Nutzung sind die in der Begründung zum Bebauungsplan formulierten Ziele der Sanierung zu berücksichtigen. § 1 (2) StädtebaufG.
- 1.22 Vor Erteilung sämtlicher die vorgenannten Maßnahmen betreffenden Genehmigungen durch die Gemeinde hat ein von der Gemeinde zu beauftragender Sachverständiger zu entscheiden, ob die Ziele der Sanierung bei dem jeweiligen Vorhaben berücksichtigt werden.
- 1.3 *5.3. Änderung*
- 2 DACHAUSBILDUNG § 103 (1)
Vorhandene historische Dachformen sind I u. 2
beizubehalten. BauO NW
§ 9 (2) BBauG
§ 4 der 1. DV
BBauG
- 2.1 FLACHDÄCHER (soweit im Bebauungsplan festgesetzt oder als Ausnahme zulässig)
- 2.11 Flachdächer sind so auszuführen, dass ein evtl. Gefälle hinter einer rundum geführten Verkleidung oder hochgezogenen Wand bei waagerechter Blickrichtung nicht sichtbar wird.
- 2.12 Das Gefälle eines Flachdaches darf max. 4 ‰ betragen.
- 2.13 Flachdächer sind dicht zu bekieseln oder als begehbare Dachterrassen auszubilden (mit Plattenbelag).
- 2.14 Wird der Rand von Flachdächern verkleidet,

so muß diese Verkleidung in einer Mindesthöhe von 0,35 m ausgeführt werden. Ebenfalls muß die Konstruktionshöhe bzw. Verkleidung vorspringender Flachdächer mindestens 0,35 m betragen.

2.2 GENEIGTE DÄCHER (soweit im Bebauungsplan festgesetzt)

2.21.1 Die Dachneigung muß mindestens 35° betragen und darf höchstens 45° betragen. Diese Einschränkung gilt nicht für Mansarddächer.

2.21.2 Die Neigungen der Flächen eines Daches sind im gleichen Winkel auszubilden.

2.21.3 Bei Anbau an Giebel vorhandener Gebäude ist die Dachneigung des vorhandenen Gebäudes zu übernehmen.

Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind möglich.

2.22 Die maximale Traufhöhe ist im Bebauungsplan als Höhe über NN festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um 0,50 m kann als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG gestattet werden.

2.23 Die Firsthöhe darf maximal 4,5 m über der nach Ziffer 2.22 festgesetzten Traufhöhe liegen.

2.24 Bei Pultdächern darf der First nur so hoch liegen, daß er innerhalb eines nach diesen Festsetzungen zulässigen Baukörpers mit Satteldach liegen würde.

2.25.1 Die Dacheindeckung muß dunkelfarbig erfolgen. (Ziegel oder Schiefer)

2.25.2 Weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.26 Die nachträgliche Anlage von Dacheinschnitten und liegenden Fenstern ist unzulässig.

2.27.1 Dachgauben dürfen in ihrer Summe 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.

Die einzelne Dachgaube darf 1.25 m in der Breite nicht überschreiten.

Die Breite darf in der Vorderansicht nicht größer als die Höhe sein. In der Vorderansicht dürfen Dachgauben in der Höhe 1,00 m nicht überschreiten.

2.27.2 Der obere Ansatz der Dachgauben muß mindestens 1 m unterhalb des Firstes liegen, der untere Ansatz mindestens 0,8 m über der Traufenoberkante.

2.27.3 Der Abstand der Gaube vom Ortgang muß mindestens 2 m betragen. Bei Walmdächern tritt an die Stelle des Ortgangs die Schnittlinie zweier Dachflächen.

2.27.4 Alle an Dachgauben verwendeten Materialien müssen dunkelfarbig der Dachfarbe angepaßt werden. Bei historischen Bauten sind die Befunde maßgeblich.

2.3 Falls im Bebauungsplan keine Dachform durch Planzeichen festgesetzt ist, sind geneigte Dächer (Minstdachneigung 35°) vorgeschrieben; begehbare Dachterrassen sind zugelassen.

3 FASSADENGESTALTUNG

Bau O NW
§ 103 (1)
1 u. 2
§ 9 (2) BBauG
§ 4 der 1. DV
BBauG

- 3.11 Es dürfen nur bauliche Anlagen neu errichtet werden, die außen mit heimischen Natursteinen verblendet, in Fachwerk ausgeführt, mit Schiefer verkleidet oder glatt verputzt sind.
- 3.12 Sichtbeton wird nur in Ausnahmefällen an Einzelgliederungen des Bauwerks zugelassen.
- 3.2 Putz, Schlemme und Farben
- 3.21 Die nach außen verwendeten Baustoffe - soweit nicht Naturstein - müssen je nach örtlichen Gegebenheiten verputzt, geschlemmt oder gestrichen werden. Für die Putzstruktur wird eine glatte Oberfläche vorgeschrieben. Unzulässig sind modische Putzstrukturen (Kratzputz, Rindenputz, Wurmputz und andere). Die Farbgebung muß auf örtliche Tradition, historische Gegebenheit (d.h. ursprüngliche Farbe) sowie auf die Einpassung in die Umgebung Rücksicht nehmen.
- 3.22 Soweit eine Freilegung alter Farbgebungen für notwendig erachtet wird, ist die gutachtliche Stellungnahme des Landeskonservators über die Erhaltungswürdigkeit der evtl. Farbschichten einzuholen.
- 3.3 Fenster und Türen
- 3.31 Fenster und Türöffnungen sowie Eingangszonen mit einer Größe von über 4,5 m² müssen durch Pfeiler, Stützen oder andere Elemente optisch gegliedert werden. Es dürfen dabei jedoch keine ungegliederten Öffnungen von mehr als 1,5 m Breite entstehen. Alle entstehenden Öffnungen müssen höher als breit sein.
- 3.32 Bei denkmalwerten Gebäuden und baulichen Anlagen werden Veränderungen von Fenstern und Türen, sofern sie nicht der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes dienen, nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen.

- 3.33 Fenster und Türen, Rahmen und Bekleidungen dürfen nur in weißem Farbton, in anthrazit bis schwarzem, dunkelbraunem, englischrotem oder dunkelgrünem Farbton ausgeführt werden. Es dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.
- 3.34 Historische Sprossenteilungen sind zu erhalten. Bei Veränderung oder Erneuerung historischer Gebäude sind die historischen Sprossenteilungen wiederherzustellen.

3.4 Brüstungen und Umwehrungen

- 3.41 Brüstungen und Umwehrungen sind gem. Ziffer 3.1 und 3.2 zu behandeln.

Darüberhinaus sind Metallgitter mit senkrechten und waagerechten Stäben sowie historische Gitter zulässig.

- 3.42 Die Verwendung von Kunststoffen an Brüstungen und Umwehrungen ist nicht zulässig.

4 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

- 4.1 Garagen und oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 7 (3) Satz 2 der BauO NW sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

BauNVO
§ 14 (1)

S. 4 Änderung

- 4.2 Der Neubau von Garagen im Plangebiet ist nicht gestattet. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG können zugelassen werden, sofern die Garagen von der Ahrstr. aus erreicht werden. PKW-Einstellplätze in Wohn- und Geschäftsgebäuden kann gem. § 31 (1) BBauG zugelassen werden, wenn das bebaute Grundstück unmittelbar an die Ahrstraße angrenzt.

Hierzu:
Begründung
Ziffer 5 B

5 GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE

BauO NW
§ 103 (1) 4
§ 9 (2) BBauG
§ 4 d. 1. DV
BBauG

5.1 Mauern und Einfriedigungen

Es sind nur gestattet:

Zwischen Grundstücken, die keine Verkehrsflächen sind, Hecken und Holzzäune sowie Mauern in heimischem Naturstein oder dem Material der Fassaden des Hauptgebäudes, angepaßt bis zu 2 m Höhe.

5.2 Böschungsmauern sowie damit verbundene Treppen sind, soweit erforderlich, zulässig; Mauern und Treppen sind jedoch in Naturstein nach Angaben des Landeskonservators auszuführen.

5.3 Müllbehälter dürfen nicht so aufgestellt werden, daß sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche oder von einer mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Fläche aus sichtbar sind.

6 FREILEITUNGEN UND ANTENNEN.

6.1 Freiführende Leitungen aller Art (Hochspannungs-, Niederspannungs-, Telefonleitungen, freigespannte Straßenbeleuchtungen) sind im Einvernehmen mit den Maßnahmeträgern zu verkabeln und unterirdisch zu verlegen. Ist das nicht oder nur mit unangemessenen Aufwendungen möglich, so sind die Freileitungen so unauffällig zu führen, daß Baudenkmale Ortsbild und Landschaft nicht beeinträchtigt werden.

7 WERBEANLAGEN UND MARKISEN

§ 103 BauO NW
§ 9 (2) BBauG
§ 4 d. 1. DV
BBauG

7.1 Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenan-

schläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen (§ 15 Abs. 1 BauO NW).

7.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

7.3 Werbeanlagen sind unzulässig:

- a) an Ruhebänken und Papierkörben
- b) an Einfriedigungen mit Ausnahme von Hinweisschildern auf Beruf und Gewerbe, sofern sie nach Umfang und Darstellung nicht verunstaltend wirken,
- c) in Vorgärten
- d) an Bäumen, Böschungen, Masten, Außentritten, Balkonen, Fensterläden und Markisen
- e) auf Flächen von Straßen und Dächern
- f) an Giebelwänden oberhalb der Traufen, an Türmen und Schornsteinen
- g) an Bauzäunen mit Ausnahme von Hinweisen auf den Bauherrn und die an der Bauausführung Beteiligten.

7.4 An jeder Stätte der Leistung wird nur eine Werbeanlage auf der Außenwand des Gebäudes bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Geschosses zugelassen. Bei Eckgrundstücken kann an jeder der Straße zugewandten Außenwand eine Werbeanlage zugelassen werden. § 3 (1) BauO NW bleibt unberührt.

7.5 Das Auf- und Einstellen von Werbeplakaten, Transparenten usw. oberhalb des Erdgeschosses und an den Scheiben der oberen Geschosse ist nicht gestattet.

Ebenso unzulässig sind Werbefahnen und Werbe-Tafeln sowie ähnliche, der Werbung dienende Gegenstände, außerhalb der Verkaufsstellen.

7.6 Schmiedeeiserne Ausleger sind zulässig bis zu einer maximal auskragenden Länge von 1,00 m, wenn wegen der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.

- 7.7 Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem Licht), sind unzulässig.
- 7.8 Leuchtreklame ist nur in schwach getönten Farben zulässig, wenn sie sich in Farbe und Form den umliegenden Gebäuden bzw. dem Stadtbild anpaßt.
- 7.9 Werbeanlagen in Bandform dürfen nur horizontal angebracht werden.
- 7.10 Technische Hilfsmittel von Werbeeinrichtungen (z.B. Kabelzuführungen) sollen unsichtbar verlegt werden.
- 7.11 An Baudenkmalen ist das Anbringen von Werbeplakaten und -Schriften verboten.
- 7.12 Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschneiden.
- 7.13 Markisen
- Sonnenmarkisen müssen auf Architekturgliederungen Bezug nehmen, eine lichte Durchgangshöhe von 2,50 m haben und mit ihrer Vorderkante mindestens 0,70 m hinter Bordsteinrand liegen.
- Farben, die sich in die farbliche Umgebung nicht harmonisch einfügen, sind unzulässig.
- Markisen sind nur für im Erdgeschoß liegende Fenster zugelassen.

8 WARENAUTOMATEN

Das Anbringen von Warenautomaten auf der Gebäudefassade und auf Türen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, ist nicht gestattet.

9 Auch die Erfüllung aller Forderungen aus den Ziffern 1 bis 8 schließt nicht aus, daß im Einzelfall eine Nichterfüllung der Forderungen des § 14 der BauO NW festgestellt werden kann.

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 6. 5. 1971 aufgestellt worden.

Blankenheim, den 20. 12. 1976

Gemeinde Blankenheim
Der Gemeindedirektor

W. W. W.



Dieser Bebauungsplan mit der Begründung hat gemäß § 2 (6) des BBauG vom 23.6. 1960 in der Zeit vom 30.7.1976 bis 30.8.1976 öffentlich ausgelegen.

Blankenheim, den 20. 12. 1976

Gemeinde Blankenheim
Der Gemeindedirektor

W. W. W.



Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 18.11. diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BBauG vom 23.6.1960 als Satzung beschlossen.

Blankenheim, den 20. 12. 1976

Gemeinde Blankenheim
Der Gemeindedirektor

W. W. W.



Genehmigt
Köln, den 10. 2. 1977
Der Regierungspräsident
im Auftrag

Rutag