

VORBEMERKUNGEN

ZUR GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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.

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. (§ 14 der Landesbauordnung NRW)

Die folgenden Festsetzungen sollen der Erreichung der vorgenannten Ziele dienen.

Die Festsetzungen sind jedoch nicht umfassend. Auch bei Erfüllung aller Forderungen aus den folgenden Festsetzungen kann eine Nichterfüllung der Forderungen des § 14 der LBO festgestellt werden.

1 GESCHOSSIGKEIT UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 1.1 Als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit möglich, falls das Ursprungsgelände bei bergseitiger Einhaltung der festgesetzten Geschossigkeit zu einer Überschreitung der Höchstwerte des § 2 (5) der Landesbauordnung führt.
- 1.21 Die Maximalhöhe der O.K. Fußboden des obersten Vollgeschosses liegt bei eingeschossiger Bauweise 0,0 m und bei zweigeschossiger Bauweise 3,0 m über dem höchsten Punkt "P" einer in 3 m Abstand um den zu errichtenden Baukörper auf das Ursprungsgelände gelegten Linie.
- 1.22 Liegt jedoch der höchste Punkt des Grundstücks auf der Straßenbegrenzungslinie höher als der Punkt "P", so tritt dieser Punkt anstelle von Punkt "P".
- 1.3 Die Ziffern 1.1 und 1.2 gelten nicht für drei- und mehrgeschossige Bebauung.

2 DACHAUSBILDUNG

- 2.1 Es sind nur geneigte Dächer zulässig

2.2 GENEIGTE DÄCHER

- 2.21 Die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bebauung $25^\circ - 38^\circ$, bei zweigeschossiger Bebauung $25^\circ - 30^\circ$, bei drei- und mehrgeschossiger Bebauung sind geneigte Dächer nicht zulässig.

- 2.22 Drempe (Kniestöcke) sind nicht zulässig.
- 2.23.1 Die O.K. Traufe darf an keiner Stelle mehr als 7 m über dem Ursprungsgelände liegen.
- 2.23.2 Die Oberkante einer Traufe darf nicht mehr als 3,0 m über O.K. Fußboden des obersten Vollgeschosses liegen.
- 2.24.1 Die Firsthöhe darf an keiner Stelle mehr als 9,0 m bei eingeschossiger Bebauung und 10,0 m bei zweigeschossiger Bebauung über dem Ursprungsgelände und nicht mehr als 3,5 m über der bergseitigen Traufe liegen.
- 2.24.2 Die Firsthöhe darf bei zweigeschossig festgesetzter Bebauung max. 3,5 m über der Traufhöhe liegen.
- 2.25 Bei Pultdächern darf der First nur so hoch liegen, daß er innerhalb eines nach diesen Festsetzungen zulässigen Baukörpers mit Satteldach liegen würde.
- 2.26.1 Die Dacheindeckung muß dunkelfarbig erfolgen. (Ziegel oder Schiefer) Asbestzement ist nur in Form von Asbestzementschiefer und als "Berliner Welle" zulässig.
- 2.26.2 Jegliche weiche Dacheindeckung ist nicht zulässig.
- 2.27 Dachgauben
 - 2.27.1 Dachgauben dürfen bergseitig maximal 40 % der Firstlänge betragen; talseitig ist pro Wohnhaus nur eine Dachgaube in einer Breite von max. 1,25 m zulässig.
 - 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.
 - 2.27.4 Die Vorderfront der Dachgauben ist voll als Fensterfläche auszubilden, soweit die Konstruktion das zuläßt.
 - 2.27.5 Alle an Dachgauben verwendeten Materialien müssen dunkelfarbig der Dachfarbe angepaßt werden.
- 2.28.1 Bei Doppelhäusern müssen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe gleich sein.

2.28.2 Wenn mehr als zwei Gebäude aneinandergesetzt werden, muß die Dachneigung aller zusammengebauten Gebäude gleich sein.

2.3 Von allen Festsetzungen gem. Ziff. 2.2 sind Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG möglich.

3 FASSADENGESTALTUNG

3.1 Die Fassadenflächen sind mindestens zu 80 % in weißer Farbe auszuführen. Fensterflächen sind bei der Berechnung der Flächenanteile auszuklammern. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind mögl.

3.2 Für höchstens 20 % der Fassadenflächen sind folgende Farben zulässig:

Anthrazit bis schwarz,
dunkelbraun, mittel- bis
dunkelgrün sowie sämtliche na-
türlichen Holzfarben und Beton
in seiner natürlichen Farbe.

3.3 Die Außenflächen ~~der~~ Umfassungswände sind in Holz nicht zulässig; Ausnahmen regelt Ziff. 3.4

3.4 Außenwandgestaltungen in Holz sind nur zulässig, wenn diese Fassadenteile insgesamt 20 % der Gesamtfassadenfläche (ausgenommen die Fensterflächen) nicht überschreiten und die Farbgebung entsprechend Ziff. 3.2 durchgeführt wird.

luff.
2. M.
Änd.

3.5 Holzblockbauweise ~~ist~~ nicht zulässig.

4 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

4.1 Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind für Garagen bei Erschwernis durch das Gelände zulässig.

geänd.
2.9. Änd.

4.2 Garagendächer können auch innerhalb der Flächen, für die geneigte Dächer vorgeschrieben sind, als bekieste Flachdächer ausgeführt werden.

4.3 Wenn mehrere Garagen aneinandergesetzt werden, sind sie in der äußeren Form einheitlich, in der Farbe einheitlich weiß und mit Garagentoren der gleichen Farbe und des gleichen Formats auszuführen. Das gilt auch für beiderseits an die Grundstücksgrenze gebaute Garagen.

4.4 Nebenanlagen sind gem. Ziff. 3 zu gestalten.

- 4.5 Bei jedem Bauvorhaben mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit eine Garage und auf je zwei Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 4.6 Vor jeder Garage muß ein Stellplatz von mindestens 5,5 m Tiefe angeordnet werden. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Garagenhöfe.
- 5 GESIALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE
- 5.11 Der Raum zwischen Erschließungsstraße und überbaubaren Flächen ist mit Rasen einzusäen. Bei Eckgrundstücken gilt das zu beiden Straßen hin. Außerdem ist das Anpflanzen von Bäumen, Buschwerk und Zierpflanzen erlaubt, soweit dadurch nicht die Sicht für den fließenden Verkehr behindert wird.
- 5.12 In diesem Bereich sind als Einfriedigungen lediglich Rasenbordsteine erlaubt.
- 5.13 Im übrigen sind als Einfriedigungen Hecken und Holzzäune zulässig, sonstige Zäune nur, wenn sie durch Hecken oder sonstigen Bewuchs verdeckt werden.
- 5.21 Hauszugänge und Garagenzufahrten dürfen nicht mit Asphalt oder einer geschlossenen Betondecke befestigt werden.
- 5.22 Garagenzufahrten sind für jede Garage einzeln in einer Fahrspurbreite von nicht mehr als 2,50 m anzulegen. Diese Ziffer gilt nicht für Sammelgaragen.
- 5.31 Mauern sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.32 Soweit das Gelände dieses erfordert, sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen Böschungsmauern bis zu 1,0 m Höhe gestattet. Eine größere Höhe der Böschungsmauern ist als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG möglich.
- 5.4 Die Höhenlage des Grundstücks darf an der Grenze zum Nachbargrundstück und zu Grünflächen nur verändert werden, wenn dieses beiderseits der Grenze in gleicher Weise geschieht.
- 5.51 In einer 10 m tiefen Zone von der rückwärtigen Grundstücksgrenze aus gerechnet ist je 1 hochstämmiger Baum (keine Nadelhölzer) auf je 100 m² dieser Zone zu pflanzen.
- 5.52 Mit dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

5.0 Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind zur Anpassung an vorhandene Anlagen bei Ziffer 5.1 bis 5.5 möglich.

0 GRUNDRISS, STELLUNG UND GRÖSSE DER GEBÄUDE

0.1 Die Wohnhausgrundrisse sind rechtwinklig zu gestalten.

0.2 Eine der Verkehrsfläche zugewandte Hauswand muß parallel zu der Baugrenze ausgeführt werden, die der Verkehrsfläche zugewandt ist, über die das Grundstück erschlossen wird.

0.3 Die überbaute Fläche je Wohnhaus muß ohne Garage bei einzelstehenden Wohnhäusern sowie Doppelhäusern mindestens 100 m² betragen; nach allen Seiten zweigeschossige Doppelhäuser sind hiervon ausgenommen. *Annahme mögl. 100 m² &*

7 WERBEANLAGEN

7.1 In Wohn- und Sondergebieten sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen von diesem Verbot sind ebene weiße oder metallfarbene Tafeln, die direkt auf eine Wand angebracht, nicht größer als 0,5 x 0,5 m und mit 0.K. maximal 2,0 m über 0.K. Erdreich angebracht sind.

7.12 Ausnahmen gemäß § 31 (1) BBauG sind möglich.

7.2 In Misch- und Gewerbegebieten wird die Anbringung von Werbeanlagen wie folgt eingeschränkt:

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

7.21.2 Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Werbeanlagen, die nach den allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen genehmigungs- und anzeigefrei sind.

7.22.1 Zulässig sind folgende Arten von Werbeanlagen:

a) Schriftbänder, flach auf der Außenwand des Gebäudes bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses

b) Ausleger in der Form

als senkrechte Schriftbänder, wenn sie nicht mehr als 50 cm vor die Gebäudefront treten oder als waagerechte Schriftbänder, wenn sie nicht mehr als 1 m vor die Gebäudefront treten.

§ 17 (3) der 1. DVO zur Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.

- 7.22.2 Notwendige Tragekonstruktionen müssen hinter die Werbeanlagen zurücktreten, bei Leuchtreklamen sind Leitungen unter Putz zu legen.
- 7.22.3 Unbenutzte und ungepflegte Werbeanlagen sind dauerhaft zu entfernen. Die entsprechende Giebelwand bzw. Straßenfront ist wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.
- 7.22.4 Leuchtreklamen müssen so ausgeführt werden, daß sie auch in abgeschaltetem Zustand das Bauwerk, an dem sie angebracht sind und ihre Umgebung nicht verunstalten. Die Verkehrsfarben rot, grün und gelb nach DIN 6163, Blatt 5, dürfen nicht verwandt werden.
- 7.22.5 Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschneiden.
- 7.22.6 An jeder Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig, jedoch darf die Summe aller Werbeflächen nicht mehr als 2 % der Fassadenfläche betragen.
- 7.22.7 Ausleger müssen das Maß ihrer Auskrägung als Mindestabstand von der Gebäudeecke einhalten.
- 7.22.8 Eine Vergrößerung der Gesamtwerbefläche auf 3 % der Fassadenfläche und eine zusätzliche Werbeanlage können gestattet werden gem. § 31 (1) BBauG.
- 7.22.9 Werbeanlagen mit wechselndem Licht (Phasenschaltung u.ä.) (und Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschläge) sind (in den unter § 2 Abs. 2 und Abs. 3 genannten Gebieten) unzulässig.
- 7.22.10 Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschlag sind nur in Form von Säulen oder säulenähnlichen Werbeträgern mit einer überbauten Grundfläche von höchstens 1,5 qm und einer Höhe bis zu 3,5 m über Erdgleiche zulässig oder als Tafel bis zur Größe von 2,75 m x 3,75 m. Für zeitlich begrenzte Veranstaltungen gewerblicher Art können Ausnahmen gestattet werden.

Genehmigt
Köln, den 22.5.1978
Der Regierungspräsident
im Auftrage

Gemeinde Blankenheim
Der Gemeindedirektor

Rud.