

## BEBAUUNGSPLAN „Ortsmitte“

### TEXTTEIL

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

### 1. Gebäudehöhe (§ 16 (2) BauNVO und § 74 (1) 1 LBO)

Die Gebäudehöhe wird durch die Traufhöhe entsprechend der Eintragung im Plan straßenseitig gemessen, vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut und der Dachneigung festgelegt.

### 2. Dachform/Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Plan.

Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung sind zu begrünen.

### 3. Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten als geschlossene Schlepp- oder Giebelgauben sind zulässig von höchstens 1,60 m Höhe über Dachhaut, mit mindestens 1,0 m Abstand von der Giebelseite, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

### 4. Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dacheinschnitte, auch überdachte, sind nicht zulässig.

### 5. Dachvorsprünge (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachvorsprünge sind am Ortgang bis maximal 0,40 m und an der Traufe bis maximal 0,60 m zulässig. Eine kastenförmige Ausbildung der Dachvorsprünge ist unzulässig.

### 6. Dachfarbe (§ 74 (1) 1 LBO)

Es sind nur naturrote Dachziegel bzw. vergleichbares Material in entsprechender Farbe zu verwenden (§ 74 (1) 1 LBO). Ausnahmsweise können, in architektonisch begründeten Einzelfällen, andere Materialien zugelassen werden.

### 7. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Verkleidung der Fassaden unter Verwendung metallischer oder glänzender Materialien oder Kunststoffe, Materialimitate, Schiefer und schieferähnlicher Faserzementplatten, Fliesen, Kunststeinplatten oder glatt geschalter Beton in flächiger Verwendung sind unzulässig.

Zur Straßenseite sind Balkone nicht zulässig.

Bei Gebäuden bis Baujahr 1950 sind die Fensterflächen mit Sprossen im Material des Fensters aufzuteilen.

Gebäude, die vor 1950 erstellt wurden, sind mit Holzfensterläden zu versehen.

In architektonisch begründeten Einzelfällen können hiervon Ausnahmen zugelassen werden.

## BEBAUUNGSPLAN „Ortsmitte“

### TEXTTEIL

#### **8. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)**

Ebenerdige Stellplätze und Zufahrten sind nur mit einer wassergebundenen Decke oder mit Rasenpflaster zu befestigen, versiegelte Oberflächen sind unzulässig. Hier- von ausgenommen sind die unmittelbaren Hauszugänge.

#### **9. Tiefgaragen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Das Dach von nicht überbauten Tiefgaragen ist zu begrünen.

#### **10. Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Tore der Garagen sind mit Holzschalung zu versehen.

Werden oberirdische Garagen nicht in das Gebäude integriert, sind sie nur mit Sat- teldach, Dachneigung 25° bis 35° zulässig. Werden ausnahmsweise Garagendächer mit geringerer Neigung oder als Flachdächer zugelassen, so sind diese zu begrünen.

#### **11. Hofflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Sie sind gärtnerisch anzulegen oder mit einer wassergebundenen Decke, Rasen- pflaster oder Natursteinpflaster herzustellen und zu unterhalten.

#### **12. Vorflächen und Vorgärten (§ 74 (1) 3 LBO).**

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden, sie müssen, wenn sie nicht zum Straßenraum gehören, als Grünflächen oder gärtnerisch ange- legt und unterhalten werden. Es dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden, wie z.B. Ahorn, Buche, Esche, Eiche, Weide, Linde, Ulme, Erle, Eberesche, Obst- bäume, Berberitze, Hasel, Rotdorn, Weißdorn, Seidelbast, Sanddorn, Schlehe, Sal- weide, Holunder, Flieder.

#### **13. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen sind nur bei als Garten genutzten Flächen zulässig. Zulässig ist ein Holzlattenzaun mit senkrechten Latten. Einfriedungen zur Straßenseite bzw. Geh- wegseite bzw. zum öffentlichen Grünbereich und seitlich an der Grenze zum Nach- bargrundstück bis zur Gebäudeflucht sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm zulässig, Sockelhöhe max. 30 cm. Einfriedungen zwischen privaten Hofflächen und öffentlichen Flächen sind unzulässig.

#### **14. Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Zum Schutz des Ortsbildes sind Außenantennen unerwünscht, sofern ein Anschluß an das Kabelnetz der Deutschen Bundespost möglich ist. Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

#### **15. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, ausgenommen sind vorhandene Frei- leitungen soweit diese aus technischen Gründen nicht entfernt werden können.

## BEBAUUNGSPLAN „Ortsmitte“

### TEXTTEIL

#### **16. Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) 1+2 LBO)**

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für das Anbringen bzw. Aufstellen von Werbeanlagen bedarf es einer Genehmigung, dies gilt auch für solche Anlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind.

Unzulässig sind Werbeeinrichtungen, die flächig gestaltet sind.

Werbeeinrichtungen müssen aus der Fassadengestaltung entwickelt werden und sich in diese harmonisch einfügen.

### **III. Bisherige Vorschriften**

Bisher im Geltungsbereich bestehende baurechtliche Vorschriften werden aufgehoben.

### **IV. Hinweise**

Archäologische Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Abteilung Bodendenkmalpflege, zu melden, damit dieses gegebenenfalls Gelegenheit erhält, archäologische Untersuchungen durchzuführen. Auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird besonders hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Gefertigt: Rechberghausen, den 3.09.2004