

SATZUNG

der Gemeinde Dahlem

über

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW

im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 39 „Waldpark Dahlem“

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GVBl. NW S. 666), in der z. Zt. geltenden Fassung, in Verbindung mit § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), in der z. Zt. geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Dahlem in seiner Sitzung am 15.09.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Waldpark Dahlem“ (im Folgenden „BPlan“ genannt). Die Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung sind aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich (stark umrandeter Bereich).

§ 2

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 2.1 Dachaufbauten sind lediglich als Dachgauben zulässig. Dachgauben haben einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten. Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis zu einer mittleren maximalen Breite von 2,00 m zulässig. Ausnahmen bis 2,50 m mittlere maximale Breite können bei Dreiecks- und Fledermausgauben zugelassen werden (s. Anlage 2). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Anordnung von mehreren gleichartigen Einzelgauben möglich. Zwischen den einzelnen Dachgauben muss ein Mindestabstand von 1,00 m bestehen. Die Summe der Dachgaubenbreite darf maximal 50 % der Firstlänge betragen. Flachdachgauben sind unzulässig (s. Anlage 2). Es ist eine Mindestdachneigung der Gauben von 10° einzuhalten.
- 2.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Metallteile sind dunkel und matt zu gestalten.

- 2.3 Alle Gebäude, Garagen, Carports und Nebenlagen sind in nach außen sichtbarer Holzbauweise, als Fachwerk, Ständerwerk oder Holzblock-/bohlenhaus auszuführen. Erstellung in Holzrahmen- oder Holztafelbauweise ist zulässig in Verbindung mit Holzverkleidungen als Stülpchalung, Boden-Deckel-Schalung oder Nut- und Federschabung. Putzflächen und matt gestaltete Metallfassaden sind zulässig bis zu einem Anteil von maximal 50 % der sichtbaren Gebäudeaußenwandflächen. Klinkerfassaden sind unzulässig.
- 2.4 Für Dacheindeckungen auf geneigten Dachflächen werden folgende Materialien und Farben vorgeschrieben:
- | | |
|---------------------------|---|
| Natur- oder Kunstschiefer | anthrazit |
| Tonziegel | anthrazit, rot, braun; Oberfläche nur engobiert, nicht hochglänzend |
| Betondachsteine | anthrazit, klassisch rot, ziegelrot, braun |
- Ausgenommen hiervon sind Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Gründächer.

§ 3

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätzen und Einfriedungen

- 3.1 Pro Wohnung sind auf dem jeweiligen Grundstück mindestens 2 Stellplätze anzulegen. Garagen und Carports werden auf diese Zahl angerechnet.
- 3.2 Als Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind zugelassen:
- a) Hecken und Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von jeweils max. 1,00 m sowie
 - b) Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m an ihrer höchsten Stelle;
- als Heckenpflanzen sind ausschließlich standortgerecht-heimische Sträucher gemäß der als Anlage 3 beigefügten Gehölzliste zu verwenden. Ausgenommen sind im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzungen und Pflanzbindungen. Maschendrahtzäune sind als straßenseitige Einfriedungen nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutze von Hecken angelegt und durch diese verdeckt werden. Geländeunterschiede entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen durch begrünte Abböschungen ausgeglichen werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Sofern diese Mauern nicht in Naturstein ausgeführt werden, sind sie zu begrünen.
- 3.3 Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der Bebauung dürfen nur gärtnerisch oder als Grünanlage genutzt werden. Ausnahme: Stellplätze, Zufahren und Zuwegungen sowie sonstige dem Bebauungsplan und dieser Satzung entsprechende bauliche Anlagen.

§ 4

Bewegliche Abfallbehälter und Gasbehälter

- 4.1 Bewegliche Abfallbehälter und Gasbehälter sind so anzuordnen bzw. einzugrünen oder in Holz zu verkleiden, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht eingesehen werden können.

§ 5

Ausnahmen und Befreiungen

- 5.1 Für Abweichungen von dieser Satzung gelten die Bestimmungen des § 86, Abs. 5 BauO NW.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

- 6.1 Ordnungswidrig im Sinne von § 84, Abs. 1 Nr. 20 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt.
- 6.2 Gemäß § 84, Abs. 3 BauO NW kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldstrafe bis zu 50.000,-- € geahndet werden.

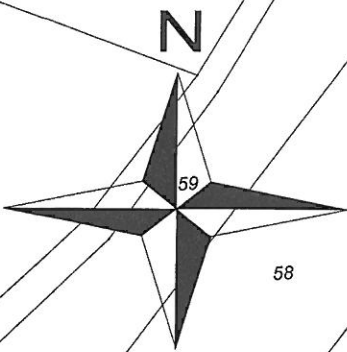
§ 7

Inkrafttreten

- 7.1 Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Baugebiet „Waldpark Dahlem“

Maßstab 1 : 2000



Vorn auf Sönsberg

105

65

58

36

30

50

153

154

155

156

157

158

159

140

139

141

138

Buchfinkenweg

142

143

137

40

12

151

149

148

147

146

145

144

136

150

127

128

129

130

131

132

133

134

135

Rotkählchenweg

126

11

112

24

113

35

34

16

Auf'm Klosbend

62

63

64

Tüch

110

Vorn auf Sönsberg

37

8

70

91

111

107

40

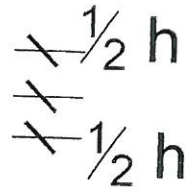
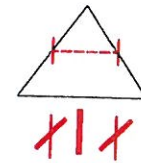
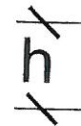
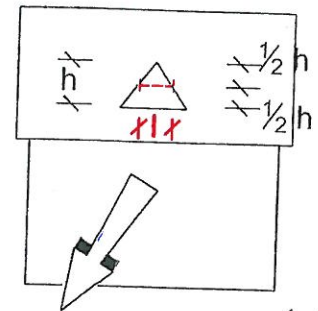
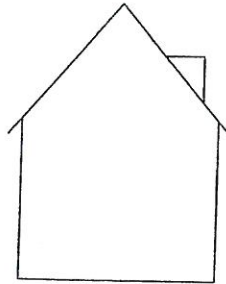
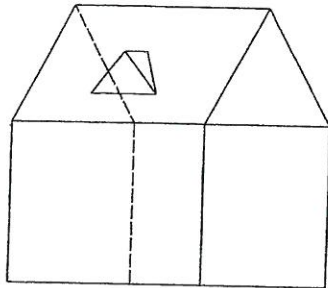
Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplangebiet "Markusstraße", Dahlem

Anlage 2: Zeichnerische Darstellungen zu Ziffer 2.1

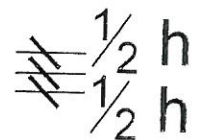
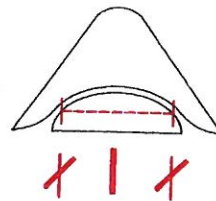
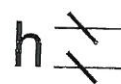
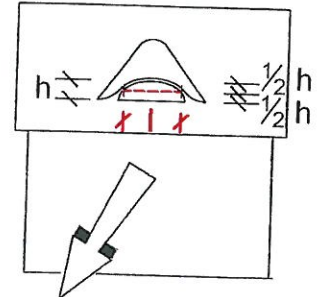
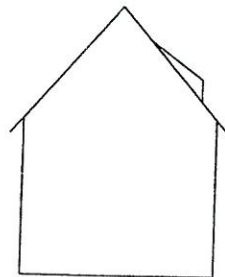
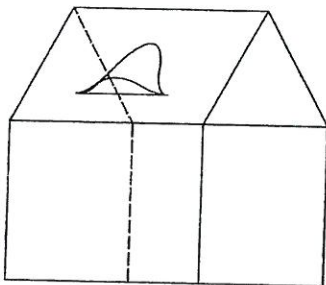
Dreiecksgaube: **mittlere max. Breite $l \leq 2,50m$**

(als Ausnahme)



Fledermausgaube: **mittlere max. Breite $l \leq 2,50m$**

(als Ausnahme)



Flachdachgaube: **unzulässig**

