

Satzung der Stadt Warstein
über die Gestaltung
im Geltungsbereich des Bebauungsplans
"Schoren"

Zusammenfassung der aktuell gültigen Vorschriften aus der Satzung vom 23.07.1981, der 1. Änderung vom 22.02.1983 und der 2. Änderung vom 25.05.1993

ARTIKEL I

Allgemeines

§ 1 - Geltungsbereich¹

- (1) Diese Satzung gilt für den im beigefügten Lageplan vom September 1982 (Anlage 1 zu dieser Satzung, bestehend aus Teil A und Teil B) gekennzeichneten Bereich. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Lageplan, welcher in Anlage 1 der Gestaltungssatzung vom 23.07.1981 beigefügt ist, wird hierdurch ungültig.

- (2) Der Geltungsbereich wird wie folgt gegliedert:²

Abschnitt 1:	Schoren Süd
Abschnitt 2:	Schoren Nord
Abschnitt 2a:	Schoren West
Abschnitt 3:	Schoren Ost
Abschnitt 4:	Schoren Mitte

- (3) Die Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, Einfriedigungen, die keine baulichen Anlagen sind sowie für die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

ARTIKEL II

Allgemeine Anforderungen im gesamten Geltungsbereich

§ 2 - Allgemeine Bestimmungen

Bauliche Anlagen haben sich in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Satzung anzupassen.

§ 3 - Einfriedigungen, Gärten, Stellplätze, Lagerplätze

- (1) Die in dem beigefügten Plan (Anlage 1 zu dieser Satzung, bestehend aus den Planteilen A und B) mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen zwischen der vorderen Hausflucht und der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden. Soweit Einfriedigungen zulässig sind, dürfen diese nur 0,60m hoch als offen wirkende Holzzäune oder als Hecken gestaltet werden.

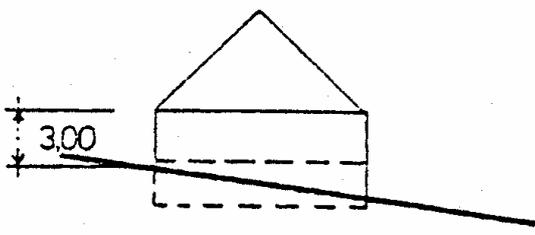
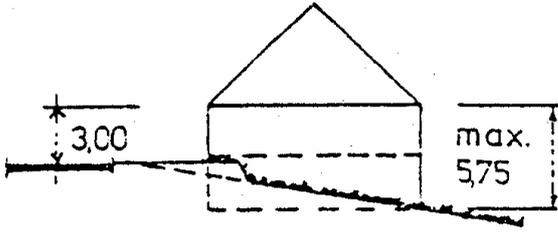
- (2) Höhenunterschiede im Gelände, insbesondere zwischen Haus und Gehweganlage, sind durch Böschungen zu überwinden. Sofern die Höhe von Straßenachse bis Oberkante Kellerdecke 2m überschreitet, können Stützmauern aus Naturstein oder bepflanzbarem sonstigen Mauerwerk bis zu einem Drittel der Höhe hergestellt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei Einhaltung der Vorschrift unter Anlegung eines strengen Maßstabes eine unbeabsichtigte Härte für die Grundstücksnutzung eintritt.
- (3) Einstellplätze und ihre Zuwegungen dürfen nicht mit Beton oder Asphalt angelegt werden.
- (4) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, daß die Abfallbehälter vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

ARTIKEL III

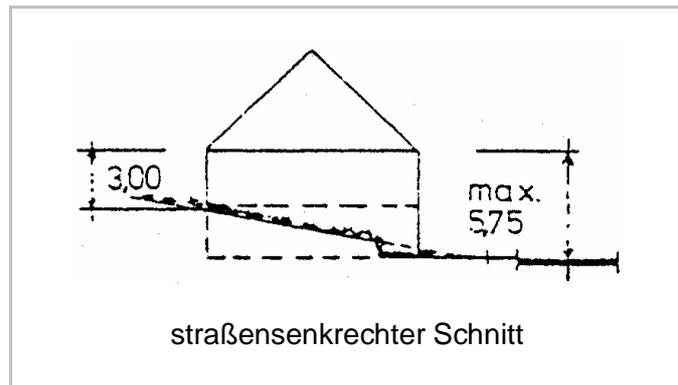
Bauart und Bauform

§ 4 - Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Höhe der Gebäude darf maximal 3,00m bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoß über der Straßenachse (Gradiente des Ausbauplanes), gemessen an der höchstgelegenen, der Straße zugewandten Hausecke betragen, wenn

<p>1. das Grundstück mit der Straßenfläche der das Grundstück erschließenden Straße in einer Ebene liegt,</p>	 <p style="margin: 5px 0;">straßenparalleler Schnitt</p>
<p>2. das Grundstück von der Ebene der Straßenfläche abfällt.</p>	 <p style="margin: 5px 0;">straßensenkrechter Schnitt</p>

- (2) Die Höhe der Gebäude darf maximal 5,75m bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoß über der Straßenachse (Gradiente des Ausbauplanes), gemessen an der tiefstgelegenen der Straße zugewandten Hausecke, betragen, wenn das Grundstück von der Ebene der Straßenfläche ansteigt.



- (3) Wandhöhen über 5,75m dürfen auch bei sehr großem Geländegefälle nicht frei sichtbar werden. Ggf. ist unter Anpassung an natürliches Gelände bis 0,75m vor der Nachbargrundstücksgrenze Boden anzuschütten. Darüber hinaus setzt die Baugenehmigungsbehörde die Ausgangshöhe im Einzelfall unterhalb der Straßenachse (Gradiente des Ausbauplanes) fest, wenn zu große Wandhöhen nicht durch Geländeauffüllungen von maximal 0,60 m über natürlichem Gelände vermieden werden können, weil insbesondere
1. nicht nur geringfügig unter der straßenseitigen Baugrenze gebaut wird oder
 2. das Gelände besonders starkes Gefälle aufweist (mehr als 3,60m auf die Gebäudetiefe) oder
 3. das Gelände zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze besonders stark fällt.
- (4) Bei Grundstücken, insbesondere in Straßeneinmündungsbereichen bei denen die vorgenannten Regelfälle nicht oder nicht entsprechend anwendbar sind, wird die Höhenfestlegung für das Gebäude im Einzelfall in Anlehnung an die Höhenverhältnisse auf den Nachbargrundstücken durch die Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

§ 5 - Sonstige Bestimmungen zu Bauart und Bauform³

- (1) Drepel sind nur bei eingeschossigen Häusern zulässig. Die Drepelhöhe darf 50cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren (Abbildung I - Anlage 2 zu dieser Satzung) nicht überschreiten.
- (2) Dachgauben. sind nur zulässig, soweit für den Hauptbaukörper mind. eine Dachneigung von 38° vorgesehen ist.
Dachaufbauten sind nur als Schleppegaupe oder Satteldachgaupe zulässig.

Der Abstand zwischen der Gaube und dem Ortgang muß mind. 2m betragen. Zwischen der Gaube und der Dachrinne des Hauptdaches muß mind. 1/4 der gesamten Ansichtshöhe des Hauptdaches als Dach verbleiben, in begründeten Fällen kann hierzu die Bauaufsichtsbehörde eine geringere Höhe als 1/4 der gesamten Ansichtshöhe zulassen. Die Ansichtshöhe zwischen der Oberkante der Dachgaube und dem First des Hauptbaukörpers, muß ebenfalls 1/4 der Ansichtshöhe betragen.

Die Länge einer einzelnen SchlepPGAube darf höchstens 1/3 der Trauflänge betragen. Die Gesamtlänge mehrerer SchlepPGAuben darf höchstens 40 % der Trauflänge ausmachen; zwischen den Gauben muß ein Mindestabstand von 2m eingehalten werden und die Gauben müssen symmetrisch aufgebaut sein, d.h. die gleiche Größe und Form aufweisen.

Die Dachneigung von Satteldachgauben muß der Dachneigung des Hauptbaukörpers entsprechen. Die Gesamtlänge mehrere Satteldachgauben darf höchstens 45 % der Trauflänge ausmachen; zwischen den Gauben muß ein Mindestabstand von 1,5m eingehalten werden; die Gauben müssen symmetrisch aufgebaut sein, d.h. die gleiche Größe und Form aufweisen.

- (3) Loggien und Balkone als Dacheinschnitte sind nur bis max. 50 % der Firstlänge zulässig.
- (4) Der Dachüberstand an der Traufe und am Gesims darf nicht größer als 0,70m sein.
- (5) Garagen sind in Gestaltung, Form, Farbe, Material dem Hauptbaukörper anzupassen.
- (6) Die Dachneigung über dem Hauptbaukörper muß zwischen 25° und 48° betragen. Die Firsthöhe muß ferner zwischen 6,50m und 8,00m über Oberkante Rohdecke Erdgeschoß (bei mehrgeschossigen Gebäuden) bzw. über Oberkante Rohdecke Kellergeschoß (bei eingeschossigen Gebäuden) liegen, sofern nicht im Einzelfall im Plan (Anlage 1) eine zwingende Firsthöhe festgelegt ist.
- (7) Die Firstrichtung für die einzelnen Hausgruppen wird gemäß Plananlage durch das Zeichen  festgesetzt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1 zu dieser Satzung, bestehend aus Teil A und Teil B).
- (8) Auf den einzelnen Bauwerken dürfen keine von außen sichtbaren Empfangsantennenanlagen für Rundfunkzwecke errichtet werden, wenn im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes die Möglichkeit des Anschlusses an eine von der Deutschen Bundespost zu errichtende Gemeinschaftsantenne besteht.

ARTIKEL IV

Sonderbestimmungen für die Abschnitte 2 und 3 (Schoren - Nord und Schoren - Ost) und Abschnitt 2a⁴ (Schoren - West)

§ 6 - Besondere Anforderungen

- (1) Die Grenze zwischen Straßenfläche und Grundstück muß durch Rasenkanten- bzw. Natursteine bis 0,1m Höhemarkiert werden. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, für die Stützmauern nach § 3 Abs. 2 dieser Satzung zugelassen werden.
- (2) Zugelassen sind nur schieferfarbene Satteldächer und Walmdächer sowie zweiseitige Pultdächer. Letztere müssen geländebezogene Pultneigungen und Pultdachabschleppungen im Verhältnis von 1 : 1 bis 1 : 2,5 haben. Pultdachseiten können versetzt sein.
- (3) Die Außenfassaden sind, falls nicht Klinker verwandt wird, entsprechend landschaftsgebundener Bauweise ohne krasse Farbtöne zu gestalten. Nichtglänzender Klinker ist zulässig. Sockelmauerwerk kann dunkelfarbig abgesetzt werden. Verschieferungen sind in Naturschieferplattengröße und Schieferfarbe zulässig.
- (4) Wenn Holz an Traufe, Gesims und Verschalung verwandt wird, muß es bei hell gestalteten Fassadendunkel behandelt werden, bei verschieferten Fassaden sollen Traufe und Gesims, wenn sie aus Holz hergestellt sind, hellfarbig sein.

ARTIKEL V

Sonderbestimmungen für Abschnitt 1 (Schoren - Süd)

§ 7 - Ausnahmen

Ausnahmen von § 3 Abs. 1, 2, und 3 und Artikel III sind zulässig, soweit bei Inkrafttreten dieser Satzung im Abschnitt 1 (Schoren-Süd) geringere Anforderungen gestellt wurden.

ARTIKEL VI

Sonderbestimmungen für Abschnitt 4 (Schoren - Mitte)

§ 8 - Ausnahmen

- (1) Ausnahmen von § 3 Abs. 1, 2 und 3 und Artikel III sind zulässig, soweit bei Inkrafttreten dieser Satzung im Abschnitt 4 (Schoren - Mitte) geringere Anforderungen gestellt wurden.
- (2) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht für Flächen für den Gemeinbedarf. Gemeinbedarfsanlagen sind jedoch unter Berücksichtigung ihrer besonderen Eigenart nach den Grundsätzen dieser Satzung zu gestalten.

ARTIKEL VII

Schlussbestimmungen

§ 8 - Ordnungswidrigkeiten

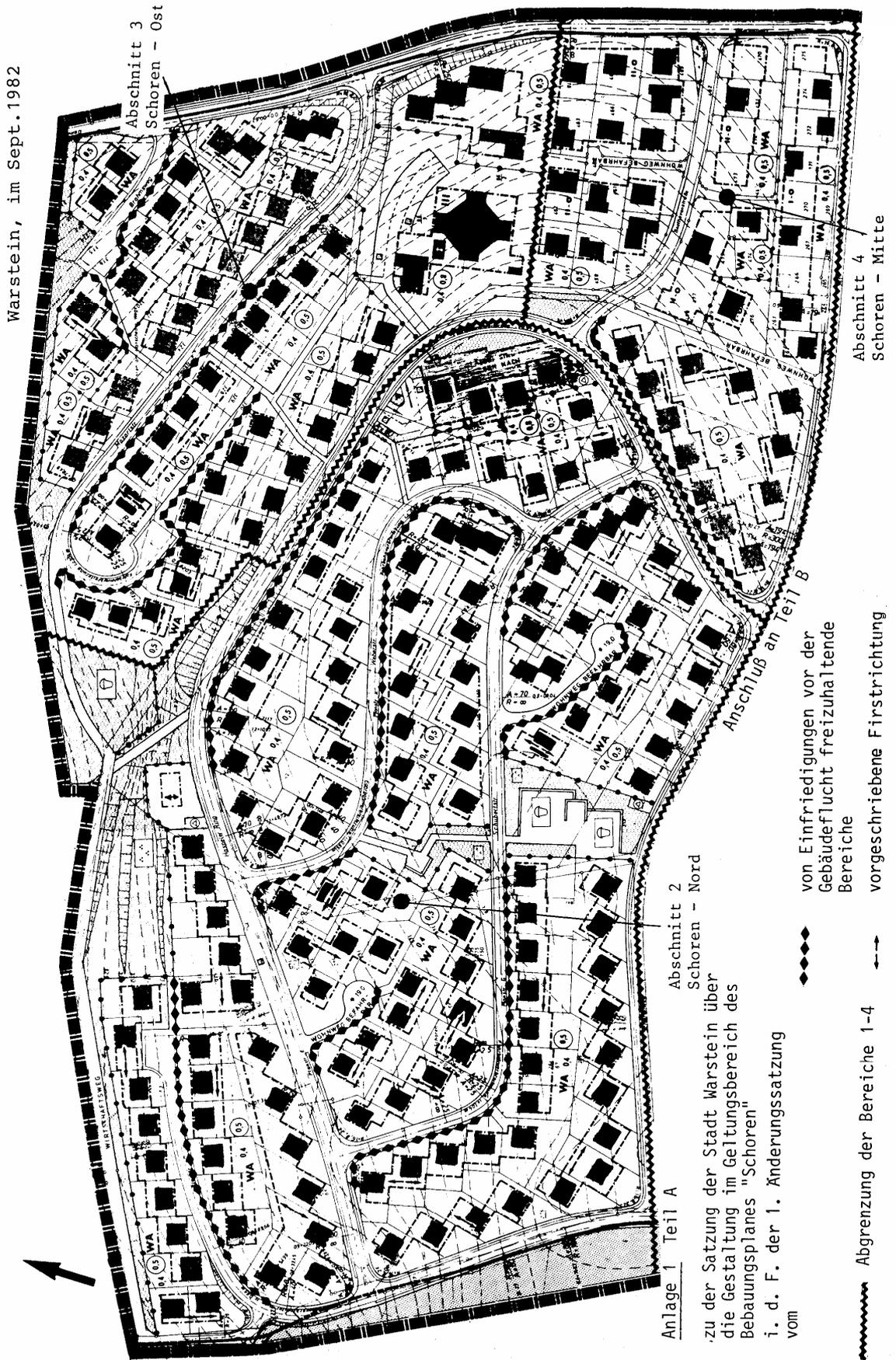
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Einfriedigungen abweichend von den Vorschriften des Absatzes 1 des § 3 dieser Satzung errichtet,
2. Einstellplätze und deren Zufahrten unter Verwendung der in § 3 Abs. 3 dieser Satzung für unzulässig erklärten Materialien anlegt,
3. anstatt der in § 3 Abs. 2 dieser Satzung geforderten Böschungen Stützmauern errichtet, ohne daß die strengen Voraussetzungen des Ausnahmefalles vorliegen.
4. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter so anlegt, daß diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind (§ 3 Abs. 4),
5. die in § 4 dieser Satzung festgelegten maximalen Gebäudehöhen überschreitet,
6. die in § 5 Abs. 5 Satz 2 dieser Satzung festgelegten Firsthöhen unter- bzw. überschreitet.

Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 101 der Bauordnung NW mit einem Bußgeld bis zu 50.000,00 DM geahndet werden⁵.

§ 10 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



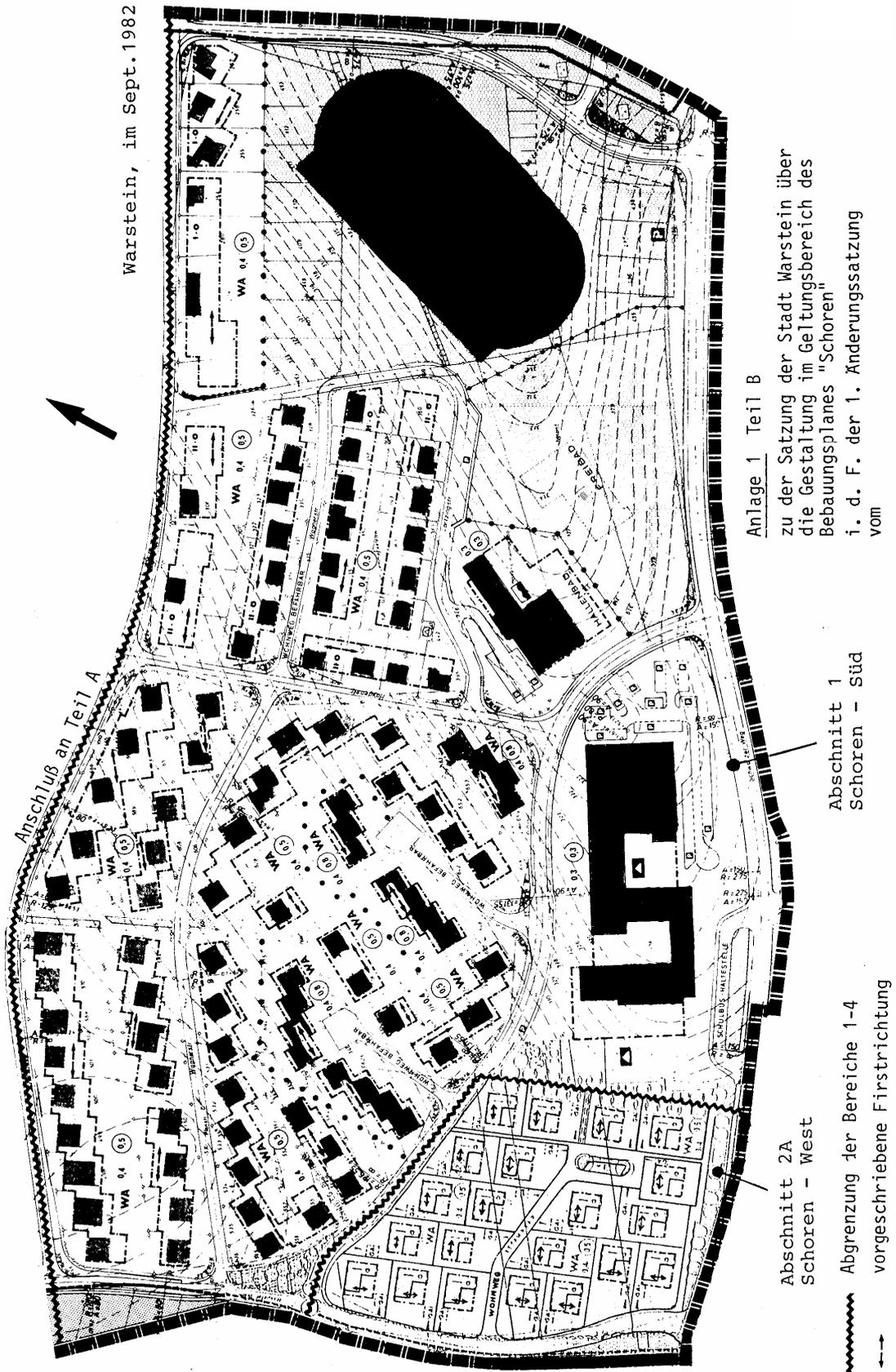
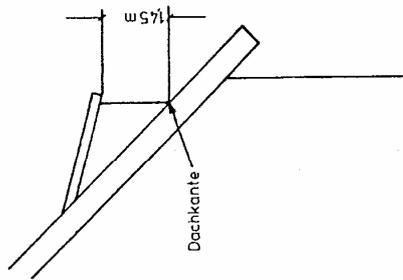
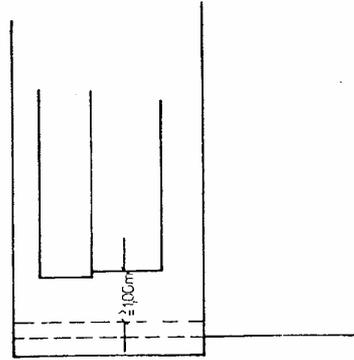


Abb. 2

Anlage 3
zu der Satzung der Stadt Warstein
über die Gestaltung im Geltungs-
bereich des Bebauungsplanes Schorer



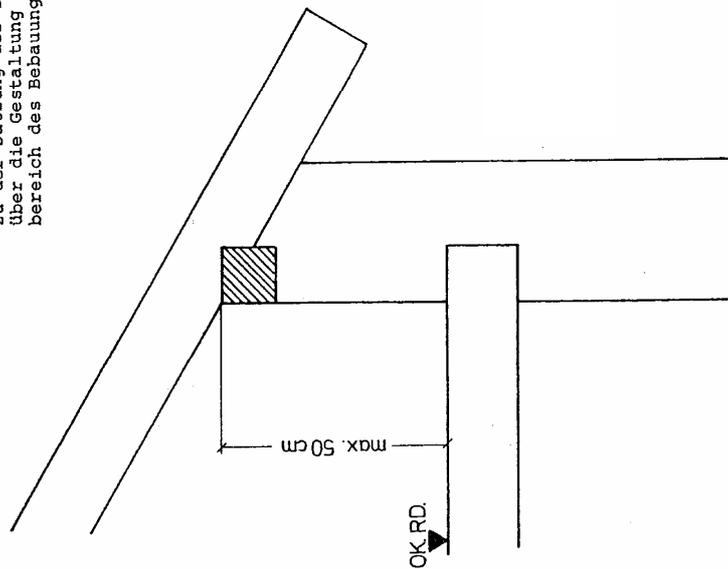
Erläuterung Maßvorschrift Ansicht Dachgauben
(§5(I) der Gestaltungssatzung)



Erläuterung Maßvorschrift Mindestabstand Dachgauben
vom Giebel (§5(I) der Gestaltungssatzung)

Abb. 1

Anlage 2
zu der Satzung der Stadt Warstein
über die Gestaltung im Geltungs-
bereich des Bebauungsplanes Schoren



Erläuterung Maßvorschrift Drempel
(§5 (I) der Gestaltungssatzung)

Präambeln zu den Satzungen:

Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schoren" vom 23.07.1981

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV NW 1979 S. 594) und der §§ 101 und 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV NW S. 122), hat der Rat der Stadt Warstein in seiner Sitzung am 27.10.1980 nachfolgende Satzung beschlossen :
Der in der Genehmigung des Oberkreisdirektors Soest als untere staatl. Verwaltungsbehörde vom 15.1.1981, Gz.: 63-500-55/80 Ba/schz., enthaltenen Maßgabe ist der Rat der Stadt Warstein durch Beschluß vom 23.2.1981 beigetreten.

1. Satzung vom 22. Februar 1983 zur Änderung der Satzung der Stadt Warstein vom 23. Juli 1981 über die Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schoren"

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV NW 1979, S. 549) und der §§ 101 und 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein -Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV NW S. 248) hat der Rat der Stadt Warstein in seiner Sitzung am 25.10.1982 nachfolgende Satzung beschlossen.

2. Änderung der Gestaltungssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schoren", Ortschaft Warstein

Aufgrund von § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 28 Abs.1 Satz 2 Buchst. g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV.NW. S. 475/ SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.92 (GV. NW. S. 124) sowie gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV. NW. S. 419 ber. S. 532 SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.92 (GV. NW. S. 467) hat der Rat der Stadt Warstein am /131 I 4 mit Mehrheit der gesetzlichen Anzahl der Ratsmitglieder die folgende 2. Änderung der Satzung vom 23.07.1981 über die Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schoren", Ortschaft Warstein, beschlossen.

¹ § 1 Abs. 1 der Satzung wurde ersetzt durch § 1 Abs. 1 der 1. Änderung vom 22.02.1983

² § 1 Abs. 2 der Satzung wurde ersetzt durch § 2 Abs. 2 der 1. Änderung vom 22.02.1983

³ § 5 Abs. 1-7 der Satzung wurden ersetzt durch § 2 Abs. 1-8 der 2. Änderung vom 25.05.1993

⁴ ergänzt durch § 3 der 1. Änderung vom 22.02.1983

⁵ neu: § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW, vgl. § 84 Abs. 6 BauO NRW, Höhe des Bußgeldes 50.000€ (§ 84 Abs. 3 BauO NRW)