

**über besondere Anforderungen an die Baugestaltung
zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart
des Ortsbildes im historischen Stadtteil
Schwalenberg
der Stadt Schieder-Schwalenberg**

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 des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96) in der derzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Schieder-Schwalenberg in seiner Sitzung am 24. Juni 1980 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für ein Teilgebiet im Stadtteil Schwalenberg, und zwar für die in der nachstehenden Zusammenfassung aufgeführten Straßen:

- 1) Alte Torstraße
- 2) Marktstraße
- 3) Papenwinkel
- 4) Polhof
- 5) Neue Torstraße
- 6) Am Klingenberg
- 7) Brauergildestraße
- 8) In der Tränke
- 9) Mengersenstraße
- 10) Am Burgberg

Der anliegende Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung als Anlage 1.

Die dazugehörigen Flurkarten liegen im Bauamt, Rathaus, im Ortsteil Schieder, zur Einsichtnahme aus.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

In dem in § 1 bezeichneten Geltungsbereich müssen zum Schutze, d. h. zur Erhaltung und Weiterentwicklung des vorhandenen historischen Stadtbildes des Ortskerns von Schwalenberg, da es von besonderer geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist, bauliche Anlagen den Vorschriften dieser Satzung entsprechen. Die Satzung enthält allgemeine gestalterische Richtlinien für stadtbildrelevante Maßnahmen, die den städtebaulichen Charakter des Ortskerns Schwalenberg erhalten sollen. Als „stadtbildrelevante Maßnahmen“ sind insbesondere zu verstehen: Neubauten, An- und Umbauten, Fassadenrenovierungen und Reparaturen an der Außenwand von Gebäuden.

Diese Satzung gilt deshalb für alle bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen baugenehmigungs- oder anzeigepflichtig sind sowie für alle anderen Anlagen, an die aufgrund des vorgenannten Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

Sämtliche bauliche Veränderungen sind vor ihrer Durchführung dem städtischen Bauamt mitzuteilen und mit ihm abzustimmen.

§ 3

Allgemeine Anforderungen an bauliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

(1) Alle Bauwerke, insbesondere soweit sie von öffentlichen Verkehrswegen, öffentlichen Plätzen sowie von Privatstraßen, die öffentlichen Bedürfnissen dienen sowie von der Landschaft aus gesehen werden, sind so zu gestalten, daß sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. Sie müssen sich nach Stellung, Größe und Umriß, nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenwandflächen vom vorhandenen Straßen- und Platzbild wie überhaupt ihrer Umgebung sowie dem Ortsbild gut einfügen. Dies gilt für Neubauten ebenso wie

für Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden.

(2) Der jetzige Zustand sowohl der straßenseitigen als auch der hangseitigen Hausfassaden darf hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Baukörpergestaltung nicht verändert werden.

(3) Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten darf weder der Charakter des vorhandenen Straßenbildes noch der hangseitigen Stadtansicht geändert werden. Die Erteilung der Genehmigung zum Abbruch kann davon abhängig gemacht werden, daß die Baulücke durch einen Ersatzbau geschlossen wird; dies gilt auch für Bauwerke und Bauteile mit weniger als 500 m³ umbauten Raum.

Unter den Voraussetzungen des § 39 b (4) BBauG kann die Stadt die Übereignung des Grundstücks verlangen. Soweit mit Rücksicht auf das historische Orts- und Straßenbild der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan die Erhaltung von Bauwerken und Bauteilen im öffentlichen Interesse vorsieht, unterstehen sie auch dem besonderen Schutz dieser Satzung und dürfen weder beseitigt noch verändert werden. Ausnahmen sind nur zulässig, soweit die Belange des Stadtbildes und der Denkmalpflege durch Auflagen gewährt werden können.

§ 4

Einfügung der Bauwerke, Bauteile und des Bauzubehörs in ihre Umgebung

(1) Bauwerke, Bauteile, Bauzubehör, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze sowie Vorgärten sind so auszuführen, daß sie die Eigenart oder aufgrund sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Gestaltungspläne beabsichtigte Gestaltung des Straßen-, Stadt- oder Landschaftsbildes nicht stören. Auf Bau-, Kultur- und Naturdenkmäler und auf andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung - insbesondere Baumbestände - muß Rücksicht genommen werden.

(2) Der Maßstab der bestehenden Fassadensubstanz ist zu erhalten. Dazu müssen die Wände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore in der Größe, Maßverhältnissen, formeller Gestaltung und Material dem Bauwerk, dem Stadt- und dem Straßenbild angepaßt werden.

§ 5

Anforderungen an Einzelheiten der baulichen Gestaltung

1. Baumaterialien für Außenwände

(1) Der Außenputz ist entsprechend den vorhandenen Vorbildern glatt oder von Hand verrieben (ohne Richtsheit) zu behandeln und mit Kalk- oder Binderanstrich zu versehen. Spritzputz, Nesterputz und andere Rauputzarten sind nicht zulässig. Ölfarb- oder sonstige glänzende Anstriche sowie allzu grelle Farben auf Putz- und Steinflächen sind grundsätzlich untersagt.

Sichtbares Fachwerk oder sonstige sichtbare Holzteile der Fassaden sollen mit einem lasierenden Anstrich mit Holzschutzmitteln versehen oder mit Leinöl getränkt werden. Ölfarbanstrich kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn denkmalpflegerische Belange auch hinsichtlich der Farbgebung nicht beeinträchtigt werden.

Das Verkleiden der Außenfronten mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas oder Kunststoff oder die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche und Verkleidungen ist unzulässig. Im übrigen sind sämtliche Fassadengestaltungen mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Bei Fachwerkhäusern sind die Gefache holzbündig zu verputzen; Absatz 1 gilt entsprechend.

(2) Instandsetzungsarbeiten an Bauwerken sind so durchzuführen, daß die ursprüngliche Bauart erhalten bleibt.

(3) Das bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretende Holzfachwerk soll wieder sichtbar gemacht werden, wenn es baukünstlerischen bzw. bauhistorischen Wert besitzt oder wenn es städtebaulich erwünscht ist.

(4) Die vorhandenen Inschriften und Schnitzwerke sind textlich, figürlich und in der Ausführung als Ausdruck der früheren

Gesinnung der Bürger in jedem Falle zu erhalten und nach den Regeln der Denkmalpflege farblich zu fassen.

2. Dachform, Dachdeckung, Dachgaupe

(1) Als Dachform für die Hauptgebäude wird das Satteldach in der ortsüblichen Neigung (mehr als 45°) zwingend vorgeschrieben. Bei denkmalwerten Bauten ist die historische Dachform und Dachneigung beizubehalten. Flachdächer sind auch bei rückwärtigen Gebäuden unzulässig. Die Gebäude sind mit Hohlziegeln aus rotem Ton (natur) oder mit den bisher verwandten Höxter-Platten einzudecken. Der Ortgang ist in Material und Farbe der Dacheindeckung anzupassen. Liegende Dachflächenfenster sind unzulässig, soweit sie von öffentlichen Straßen und Plätzen aus eingesehen werden können. Im übrigen sind sie auf ein Mindestmaß zu beschränken.

(2) Dachausbauten mit senkrechten Fensterflächen dürfen nur entweder als Zwerchhäuser in der Mitte der Längsfront bei nicht mehr als zweigeschossigen Gebäuden oder als Einzelgaupen mit einem einzelnen oder zwei gekuppelten Fenstern ausgeführt werden und sind mit einem Giebeldach zu versehen. Die Seitenflächen sind zu verkleiden. Das Material hierfür ist in Maßstab und Farbe der vorhandenen Dachdeckung anzupassen. Dachausbauten mit Schleppdächern können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie sich der Umgebung einordnen. Der seitliche Abstand der Dachausbauten vom Dachrand muß mindestens 3,00 m betragen.

Spitzgaupen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen. Gaupen einer Dachseite dürfen insgesamt 1/4 der betreffenden Traufenlänge nicht überschreiten.

3. Türen und Fenster

(1) Die Gestaltung der Türen und die Größe und Gliederung der Fenster sind ein wichtiges Merkmal für den Gesamteindruck der Altstadt. In allen von öffentlichen Straßen und Wegen einsehbaren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind nur hochrechteckige bis quadratische Öffnungen zugelassen. Die Fenster und Türen sind bei Fachwerkhäusern innerhalb des Fachwerkgefüges zu entwickeln. Die Fenster sollen in Holz und zweiflügelig mit einer waagerechten Teilung durch einen Kämpfer hergestellt werden. Die ortsübliche Sprossenteilung ist bei unter Denkmalschutz stehenden und erhaltenswerten Fachwerkgebäuden erforderlich, bei anderen Gebäuden wünschenswert. Ungeteilte und einflügelige Fenster sind nur bei kleineren Fensterflächen (unter 1,02 qm) möglich. Fensterläden sind an Fachwerkgebäuden nur als Klappläden zulässig. Das Anbringen von Rollädenkästen an der Außenfassade ist unzulässig.

Alte Eingangstüren sind nach Möglichkeit zu erhalten. Ein Ersatz ist nur in Form profilierter Holztüren (gestemmt oder aufgedoppelt) zulässig.

Bei Ladengeschäften oder ähnlichen Einrichtungen mit Publikumsverkehr sind verglaste Türen ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in Form, Größe und Ausbildung der Form des Ladengeschäftes oder der ähnlichen Einrichtung mit Publikumsverkehr einfügen.

4. Schaufenster und Schaukästen

(1) Eine besondere Bedeutung kommt im Altstadtgebiet der Gestaltung der Schaufenster zu. Sie sollen sich in Form, Größe und Ausbildung in die Gebäudefront einfügen. Bei Erneuerung oder Einbau von Läden ist das völlige Aufreißen der Gebäudefront untersagt. Die nötigen Tragkonstruktionen sind vor der Scheibe sichtbar zu lassen, um die Glasfläche zu unterteilen und zu gliedern. Vorhandene Fachwerkkonstruktionen sind möglichst zu erhalten. Notwendige Schaufensterahmen sind nur in Holz oder dunkel behandeltem Metall auszuführen. Schaufenster sind nur im Format eines Hochrechtecks zulässig.

Bei Häusern oder Erdgeschossen aus Steinmaterial sind an den Außenseiten der Erdgeschoßfassade und zwischen den Schaufenstern bzw. zwischen Schaufenstern und Eingang massive Mauerpfeiler von jeweils mindestens 60 cm Breite

bündig mit der Fassade bis zum Erdboden herunterzuführen.

(2) Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist verboten.

(3) Die Anbringung von Kragplatten über den Schaufenstern ist unzulässig.

5. Einfriedigung und Außentreppen

(1) Zugelassen zur Straßenfront werden Holzzäune und lebende Hecken sowie Mauern aus ortsüblichen Bruchsteinen.

Historische Einfriedigungen müssen in Material und Farbe erhalten bleiben.

(2) Treppenstufen vor Hauseingängen sind in Naturstein auszuführen.

§ 6

Anlagen zur Außenwerbung

(1) Im Geltungsbereich der Satzung sind genehmigungsfreie und anzeigefreie Werbeanlagen und Warenautomaten genehmigungspflichtig. An jeder Stätte der Leistung wird nur eine Werbeanlage auf der Außenwand des Gebäudes bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zugelassen. Architektonische Gliederungen der Fassade dürfen nicht überschritten werden. Schmiedeeiserne Ausleger sind zulässig, sofern er die ausragende Länge 0,8 m nicht überschreitet. Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder mit (verkleidet) sichtbaren Leuchtrohren sind unzulässig. Es werden nur Leuchtwerbungen zugelassen, die sich in Form und Farbe dem Maßstab des Hauses und den umliegenden Gebäuden anpassen.

(2) Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Die Häufung von Anlagen der Außenwerbung und die Verwendung greller Farben ist unzulässig.

(3) Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

(4) Firmenaufschriften müssen sich in ihrer Größe dem Maßstab der Fassade harmonisch einfügen und sind vorzugsweise in mit auf der Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall oder Holz auszuführen, wobei die Farbgebung auf die Umgebung abgestimmt sein muß, sowie in Sgraffito oder aufgemalter Schrift.

(5) Vertikale oder schräge Anordnung der Schriftzüge ist unzulässig. Auslegerschilder sind handwerklich zu gestalten und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch anpassen. Buchstaben mit verdeckten Röhren, die die dahinterliegende Wandfläche anstrahlen, sind zulässig.

(6) Leuchtschilder (Transparente) sind im gesamten Altstadtbereich nicht erwünscht. Sie können nur ausnahmsweise in Form von Auslegertransparenten als Hinweise für Gaststätten, Pensionen, Apotheken und dgl. bis zu einer Größe von 0,8 qm zugelassen werden.

(7) Das Anbringen von Warenautomaten an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Sie sind in Farbe und Größe der architektonischen Harmonie des Gebäudes und seiner Umgebung anzupassen.

(8) Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung sowie Warenautomaten ist ohne Rücksicht auf ihre Größe in jedem Fall genehmigungspflichtig und bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 7

Schutz der besonderen Eigenart der Bergstadtsituation

Um die Gesamtwirkung der topographisch herausragenden Altstadt nicht zu gefährden, dürfen innerhalb des Gebietes, das von nachstehenden Straßen umgrenzt wird:

Bundesstraße 239

Roter Weg bei Sültemeier

Köterbach bis Eselkamp

Burg- und Dohlenberg

keine baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen errichtet werden, die durch Höhe, Größe, Gestalt und Material geeignet wären, den Gesamtspekt der Bergstadt Schwalenberg zu beeinträchtigen.

Die Abgrenzung wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

§ 8

Festsetzung geringerer Abstände nach §§ 7 und 8 der BauO NW

Zur Wahrung und zur Erhaltung des überwiegend durch Traufgassen gekennzeichneten Ortskernes des Stadtteils Schwalenberg werden geringere Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen an seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. an Verkehrsflächen zugelassen, als in den §§ 7 und 8 BauO NW sowie in der Abstandsflächenverordnung vom 20. März 1970 (GV. NW. S. 249) vorgeschrieben.

Die verringerten Abstandsflächen an Verkehrsflächen ergeben sich aus den sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 02/05 Stadtkern Schwalenberg festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

Der Abstand zwischen den Gebäuden soll mindestens 0,50 m und höchstens 1,50 m betragen.

§ 9

Berufung eines Sachverständigenausschusses

Die Stadt Schieder-Schwalenberg beruft einen Sachverständigenausschuß, der die Baugenehmigungsbehörde bei der Durchführung der ihr nach dieser Satzung obliegenden Aufgaben berät.

Die der Baugenehmigungsbehörde nach dem Gesetz zustehenden Entscheidungsbefugnisse werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

Die Mitglieder des Sachverständigenausschusses werden durch den Rat der Stadt Schieder-Schwalenberg berufen.

An den Sitzungen des Ausschusses nehmen der Bürgermeister, der Vorsitzende des Bauausschusses und des Planungsausschusses der Stadtvertretung sowie der Stadtdirektor, ein Vertreter der LEG (Planer) und ein Bediensteter der Baugenehmigungsbehörde teil.

§ 10

Ausnahme und Befreiung

Ausnahmen und Befreiung von dieser Satzung regeln sich nach § 103 Abs. 4 i. V. m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen § 3 und § 4 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 101 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000,- DM geahndet werden.

§ 12

Inkrafttreten

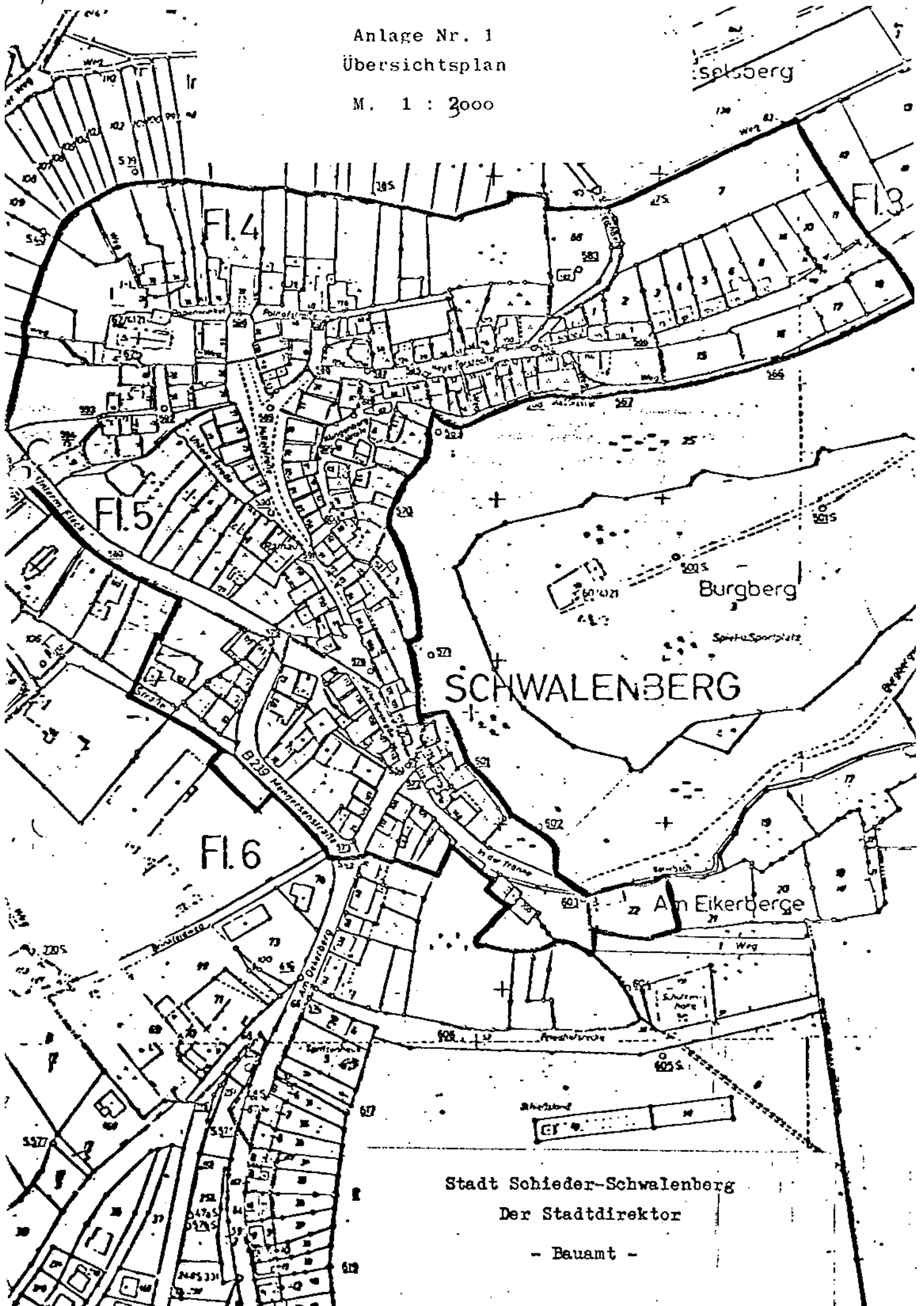
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Zugleich tritt die Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutze der baulichen Eigenart des Ortsbildes im historischen Stadtteil Schwalenberg der Stadt Schieder-Schwalenberg vom 2. Februar 1976 außer Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende vom Oberkreisdirektor als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 25. Juli 1980 genehmigte Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart

Anlage Nr. 1
Übersichtsplan

M. 1 : 3000



Stadt Schieder-Schwalenberg
Der Stadtdirektor

- Bauamt -