Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Dülmen

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 17.04.1994 (GV. NRW. S. 666) und des § 86 Abs.1 Nr.1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen in ihrer Sitzung am 14.07.2011 die 1. Änderung der Gestaltungssatzung vom 18.12.2008 beschlossen:

Präambel
Ziel der Satzung ist es, die städtebauliche und geschichtliche Bedeutung der Dülmener Innenstadt mit ihrem historischen Stadtgrundriss, der weitestgehend einheitlichen Bebauung aus der Wiederaufbauphase der 1950er und 1960er Jahre, den engen Gassen und kleinen Plätzen sowie prägenden Grünstrukturen zu schützen und behutsam weiterzuentwickeln. Zur Steuerung der gestalterischen Entwicklung werden daher durch diese Satzung für den im Geltungsbereich erfassten Bestand an Gebäuden und Freiflächen sowie für entsprechende Neubaumaßnahmen besondere gestalterische Anforderungen erlassen.

Neubauten, bauliche Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen sowie Werbeanlagen müssen bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe) das Stadtgefüge und die Eigenart des Straßenraums berücksichtigen und sich damit in die ihre Umgebung prägende Bebauung einfügen. Veränderungen im Bestand haben die aufgeführten Gestaltungsmerkmale zu berücksichtigen.

Auf Gebäude, Gebäudegruppen sowie sonstige bauliche Anlagen und Freiräume von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist hierbei besondere Rücksicht zu nehmen. Dies gilt vor allem für den Erhalt und den behutsamen Umgang mit den Ziegelfassaden aus der Wiederaufbauphase, die trotz ihrer teilweise vollzogenen Überformung im Erdgeschossbereich weiterhin das Stadtbild deutlich prägen.

Bauvorhaben in der Umgebung der in der Anlage 2 dieser Satzung aufgeführten Baudenkmäler müssen in der Wahl des Materials, in der handwerklichen Ausführung sowie in ihrer Form und Farbe so angepasst werden, dass das Erscheinungsbild der Denkmäler nicht beeinträchtigt wird.

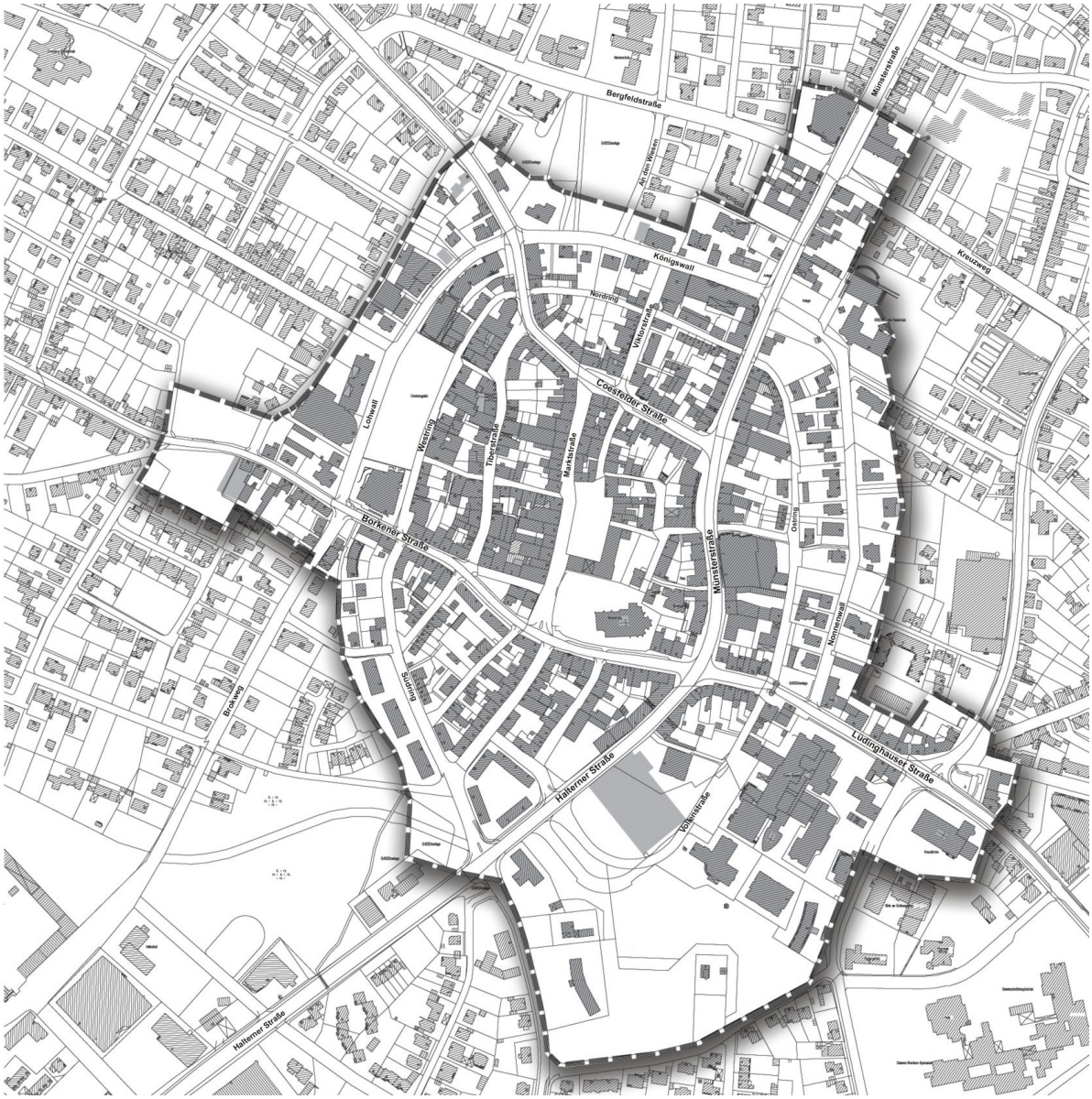
Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild der Grundstücke und baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild oder den städtebaulichen Charakter nicht stören.

Durch die Regelungen dieser Satzung werden auch Maßnahmen genehmigungsbedürftig, die sonst keiner Baugenehmigung bedürfen. Dies sind Vorhaben nach § 65 Abs. 1 Nr. 33-36 und nach § 65 Abs. 2 Nr.2 BauO NRW. Demnach ist die Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Solaranlagen, durch Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen sowie

durch Bekleidung und Verblendungen durch diese Satzung nun ebenfalls genehmigungspflichtig.

Die am 12. 06. 2008 durch den Bau und Umweltausschuss der Stadt Dülmen beschlossene Gestaltungsfibel ist Leitlinie und Begründung dieser Satzung (Anlage 2).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Die Gestaltungssatzung gilt für alle Grundstücke, die in dem im anliegenden Plan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich der Innenstadt Dülmens und an den im Folgenden aufgeführten Straßen liegen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.



Anlage 1 zur Satzung:
Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Dülmen

- Straßenliste:
  – Am Schloßgarten, nur nördliche Grundstücke und Kreuzkirche
  – Bärenstiege

- Bergfeldstraße zwischen Münsterstraße und Adolf-Kolping-Straße einschließlich Haus Nr. 2
- Borkener Straße zwischen Lüdinghauser Straße und Heidelohstraße
- Brokweg zwischen Borkener Straße und einschließlich Haus Nr. 4, bzw. Nr. 5
- Bült
- CharlevilleMézièresPlatz
- Coesfelder Straße zwischen Münsterstraße und Plusch
- Domänenrat-Kreuz-Straße
- Elsa-Brändström-Straße zwischen Lüdinghauser Straße und Hohe Straße, bzw. einschließlich Haus Nr. 28
- Haltener Straße zwischen Lüdinghauser Straße und Südring, bzw. Mühlenweg
- Kirchgasse
- Königswall
- Kötteröde
- Kreuzweg zwischen Münsterstraße und Vornefeldweg einschließlich Haus Nr. 5
- Lohwall
- Lüdinghauser Straße zwischen Borkener Straße und einschließlich Kreuzkirche, bzw. Haus Nr. 60
- Ludwig-Wiesmann-Straße zwischen Nonnenwall und einschließlich Haus Nr. 3
- Markt
- Marktgasse
- Marktstraße
- Mühlenweg zwischen Halterner Straße und Am Schloßgarten, nur östliche Grundstücke
- Münsterstraße zwischen Lüdinghauser Straße, einschließlich Haus Nr. 60, bzw. 61
- Nonnengasse
- Nonnenwall
- Nordring
- Ostring
- Overbergplatz
- Overbergstraße zwischen Lohwall und Plusch
- Peppermühl zwischen Südring und Ende Grundstück Südring 21
- Plusch, nur östliche Grundstücke
- Probst-Dümpelmann-Weg
- Rathausgasse
- Schloßgasse
- Schloßstraße
- Schulgasse
- Südring
- Tibergasse
- Tiberstraße zwischen Coesfelder Straße und einschließlich Haus Nr. 53
- Viktorstraße
- Vollenstraße
- Vornefeldweg
- Westring

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW. Durch

diese Satzung wird gem. § 65 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Solaranlagen, durch Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen sowie durch Bekleidungen und Verblendungen genehmigungspflichtig. Ebenso wird für genehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten gem § 86 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW eine Genehmigungspflicht eingeführt.

§ 3 Fassaden und Fassadenöffnungen

(1) Erd und Obergeschosse sind im Sinne eines Gesamtbauwerks gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Gliederungselemente müssen auf den Architekturrhythmus sowie auf den Maßstab und die Proportionen des Gesamtgebäudes abgestimmt werden. Hinweise für die Gestaltung der Erdgeschosszone können die Gliederung der Obergeschosse oder die ursprünglichen Bauakten geben. Der Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss darf nicht durch die bauliche Gestaltung, durch Werbung oder Anstrich gestört werden, soweit dies nicht historisch, d.h., durch die ursprüngliche Gestaltung bei erstmaliger Herstellung des Gebäudes, begründet ist.

(2) Für die Gestaltung der vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Fassaden sind ausschließlich die Materialien Ziegelstein/Klinker, Sandstein und Glas zulässig. Ausnahmsweise ist die Gestaltung der Fassadenflächen in Putz zulässig, wenn und soweit dies der Änderung und Erneuerung zulässigerweise in Putz hergestellter Fassadenflächen dient.
Die Farbgebung gliedernder Elemente ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen. Neue Fassaden und Schmuckelemente müssen sich in Proportion, Farbe und Material dem vorgefundenen Bestand angleichen. Materialien und Farben, die eine glänzende, eine grelle oder eine Signalwirkung ergeben, sind unzulässig.

(3) Die Verwendung von Rollläden vor Schaufenstern ist nicht zulässig. Rollgitter sind zulässig.

(4) Tür und Fensterrahmen sind in Material und Farbton auf die Fassade abzustimmen. Fensterteilungen sind konstruktiv auszuführen.

§ 4 Balkone

Im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten sind Balkone an folgenden Straßenabschnitten der Innenstadt unzulässig:

– Marktstraße zwischen Coesfelder Straße und Lüdinghauser Straße,
– Tiberstraße und Westring zwischen Coesfelder Straße und Borkener Straße,
– Coesfelder Straße zwischen Münsterstraße und Lohwall,
– Lüdinghauser Straße und Borkener Straße zwischen Marienplatz und Lohwall,
– Münsterstraße zwischen Königswall und Südring,
– Viktorstraße zwischen Marktplatz und Coesfelder Straße sowie
– Tibergasse, Marktgasse und Rathausgasse.

§ 5 Dächer

(1) Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel und Betondachsteine im Farbton rot, braun und anthrazit zulässig.

(2) Die Traufe mit vorgehängter Rinne ist straßenseitig mit einem Vorsprung von mindestens 0,25 Meter bis maximal 0,60 Meter herzustellen.

(3) Trauf und Firsthöhen sowie Firstrichtungen müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

(4) Dacheinschnitte sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Der Abstand des Dacheinschnitts von der Traufe muss mindestens 3 Dachziegelreihen betragen. Zusätzliche Aufbauten (z. B. Geländer) sind unzulässig.
(5) Die Breite der Dachgauben, Zwerchgiebel und der Dacheinschnitte, die zum öffentlichen Straßenraum liegen, darf in der Summe 60% der Dachbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand dieser Bauteile zum First und Ortgang muss in der Dachschräge gemessen mindestens 1,5 m betragen. Die senkrechten Flächen der Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind mit Holz, Glas, Kupfer- oder Zinkblech zu verkleiden. Farblich an die Dacheindeckung angepasste Tonschindeln sind ebenfalls zulässig. Wird die Dachtraufe durch einen Zwerchgiebel unterbrochen, ist dessen Giebelfläche in Gestaltung und Material an die übrigen Fassadenflächen des Gebäudes anzupassen.
(6) Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind nur zulässig, wenn sie als In-Dach- oder Auf-Dach-Anlagen parallel zur Dachfläche errichtet werden und die Firstlinie nicht überschreiten. Auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachfläche müssen Solar- und Photovoltaikanlagen als eine zusammenhängende Fläche ausgebildet werden und einen Mindestabstand von 1,00 Meter zum Dachfirst, zur Traufe und zum Ortgang einhalten.

§ 6 Vordächer, Kragplatten und Markisen

(1) Vordächer, Kragplatten und Markisen sind nur im Erdgeschoss eines Gebäudes zulässig. Sie sind für ein Gebäude in Form, Farbe und Material jeweils einheitlich zu gestalten. Vordächer und Sichtblenden sind ferner an Häusern mit Arkaden unzulässig. Feststehende Markisen sind unzulässig.
(2) Vordächer und Kragplatten dürfen höchstens 1,20 Meter vor die Gebäudefront vortreten. Wenn und soweit Vordächer transparent gestaltet werden, können diese bis zu 1,50 vor die Gebäudefront vortreten. Die Belange der Feuerwehr und der Verkehrssicherheit bleiben unberührt. Ausfahrbare Markisen dürfen maximal 2,00 Meter vor die Gebäudefront vortreten, soweit der Gesamteindruck des Gebäudes und das Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.
(3) Vordächer, Kragplatten und Markisen müssen einen Abstand von mindestens 40 cm zur seitlichen Gebäudekante einhalten. Dies gilt nicht für Eckgebäude, wenn das Vordach oder die Kragplatte umlaufend hergestellt werden soll.
(4) Vordächer und Kragplatten dürfen eine Gesamtbauhöhe von 0,30 Metern nicht überschreiten. Dies gilt nicht für transparent gestaltete Vordächer. Die lichte Höhe (Laufhöhe) muss unter Vordächern und Markisen mindestens 2,50 Meter betragen, der Abstand zwischen Vorderkante und Fahrbahnkante mindestens 0,70 Meter.
(5) Konstruktive Kombinationen aus Vordach bzw. Kragplatte und Markise sind nicht zulässig.
(6) Materialien und Farben, die eine glänzende, eine grelle oder eine Signalwirkung ergeben, sind unzulässig. Markisen müssen eine textilähnliche, nicht glänzende Oberfläche haben.

§ 7 Allgemeine Vorschriften für Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Davon ausgenommen sind Litfaßsäulen, Aushangkästen und Schaukästen im öffentlichen Straßenraum.
(2) Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig
    a) bei aufdringlicher Wirkung, durch grelle Farben

b) wenn Fassadenflächen, tragende Bauteile oder architektonische Gliederungselemente – wie z. B. Fenster, Brüstungsbänder, Traufen, obere Wandabschlüsse, Gebäudekanten in störender Weise bedeckt, bemalt oder überschritten werden.

(3) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Blink, Wechsel oder Reflexbeleuchtung sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und auf den Stadtboden, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht und Laserstrahlen, sind unzulässig.

§ 8 Ausschluss bestimmter Arten von Werbeanlagen

Als Werbeanlage sind ausgeschlossen:

a) Spannbänder und Werbefahnen, soweit sie nicht für besondere Veranstaltungen, Schlussverkäufe u. ä. vorübergehend genehmigt werden;
b) Lichtwerbung mit Laufschriften;
c) Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln;
d) Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden;
e) Lichtwerbung mit Signalfarben;
f) fluoreszierende Werbung;
g) Wechselbildwerbung;
h) alle Arten von freistehenden Werbeanlagen, wie z.B. Werbeschilder, Pylone und Werbetürme. Davon ausgenommen sind bauaufsichtlich genehmigte Anschlagflächen, wie z. B. Litfaßsäulen, Aushangkästen und Schaukästen im öffentlichen Raum.

§ 9 Einschränkung von Werbeanlagen auf Teile der baulichen Anlagen

(1) Werbeanlagen dürfen nicht auf mehrere Gebäude übergreifen.

(2) Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen:

a) oberhalb der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren des 1. Obergeschosses, mit Ausnahme der unter § 10 (7) beschriebenen Werbeausleger;
b) an Toren und Einfriedigungen;
c) an Schornsteinen, Hauskaminen oder ähnlichen hochragenden Bauteilen.

(3) Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern außerhalb der Erdgeschoßzone sind unzulässig.

(4) Die Zweckentfremdung von Fenstern als Werbeträger durch dauerhafte Beklebung von mehr als15% der Fensterfläche oder Maßnahmen mit ähnlicher Wirkung (Ausnahmen sind z. B. Umbaumaßnahmen, Sonderverkauf und zeitlich befristete Werbeaktionen) sind nicht zulässig. Das dauerhafte Abkleben von Fenstern der Obergeschosse ist nicht zulässig.

(5) Wenn Geschäftsräume nur im Oberschoss untergebracht sind, kann eine Ausnahme von der Einschränkung von Werbeanlagen auf Teile der baulichen Anlagen (§ 9 (2a), (3) und (4)) zugelassen werden. An die Erteilung von Ausnahmen sind im Hinblick auf Art und Umfang, Höhe und Länge der Werbung sehr enge Maßstäbe anzulegen.

§ 10 Zulässige Ausführung, Anbringung und Anzahl von Werbeanlagen

(1) Je Geschäftslokal ist nur eine Werbeanlage entweder an der Fassade, auf dem Vordach oder im Schaufenster oder Eingangsbereich zulässig. Auf die Anzahl sind mit Werbung beklebte Schaufenster nicht anzurechnen. Ist das Geschäftslokal von außen nicht eindeutig abgrenzbar, gilt der Bereich als Geschäftslokal, in

dem sich Schaufenster befinden und hinter dem sich eine eigenständige Geschäftseinheit befindet.

(2) Werbeanlagen, die einseitig sichtbar sind, dürfen nicht stärker als 0,20 Meter, Werbeanlagen, die zweiseitig sichtbar sind, nicht stärker als 0,30 Meter sein.

(3) Flachwerbeanlagen müssen ohne Abstand, ganzflächig parallel zur Fassade angebracht werden. Sie dürfen
a) bei einer Fassadengesamtbreite bis zu 10 Meter nicht höher als 0,50 Meter,
b) bei einer Fassadengesamtbreite zwischen 10 Meter und 15 Meter nicht höher als 0,60 Meter,
c) bei einer Fassadengesamtbreite über 15 Meter nicht höher als 0,70 Meter sein.
Die Fassadengesamtbreite wird bei Eckhäusern für die jeweilige Straßenseite angesetzt.

(4) Auf Vordächern und Kragdächern sind nur Schriftzüge mit einzelnen Buchstaben ohne hinterlegtes Transparent zulässig. Die einzelnen Buchstaben dürfen
a) bei einer Fassadengesamtbreite bis zu 10 Meter nicht höher als 0,40 Meter,
b) bei einer Fassadengesamtbreite zwischen 10 Meter bis 15 Meter nicht höher als 0,50 Meter,
c) bei einer Fassadengesamtbreite über 15 Meter nicht höher als 0,60 Meter sein.

(5) Die Länge der Werbeanlagen darf höchstens 60 % der Frontbreite des Geschäftslokals (Definition s. §10 Abs.1) erreichen. Bei Einzelbuchstaben ist die maßgebende Fläche die von den Außenkanten aller Buchstaben umgrenzte Fläche einschließlich der Flächen zwischen den einzelnen Buchstaben.

(6) Werbeanlagen, die quer in Arkadengängen angebracht werden, dürfen ein Maß von 0,40 Meter in der Höhe und 0,50 Quadratmeter in der Fläche (einseitig gemessen) nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens 2/3 der lichten Arkadengangbreite in Anspruch nehmen und nicht die straßenseitige Arkadenöffnung verdecken.

(7) Zusätzlich zu den Werbeanlagen unter § 10 (1) ist je Geschäftslokal (Definition s. § 10 Abs.1) nur 1 Werbeausleger zulässig. Ausleger müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden; sie dürfen höchstens bis zu 1,00 Meter vor die Gebäudefront ragen. Die Transparent bzw. Schildgröße darf 0,80 Quadratmeter nicht überschreiten.

(8) Ausleger dürfen bei Gebäuden mit zwei Geschossen - Dachgeschosse und zurückspringende Staffelgeschosse nicht mitgerechnet - bis zur Unterkante der Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses angebracht werden.
Bei höheren Gebäuden dürfen Ausleger bis zur Unterkante der Fensterbrüstungen des 2. Obergeschosses angebracht werden.

§ 11 Sonstige Anlagen an Gebäuden und Fassaden

(1) Im Bereich der dem öffentlichen Straßenraum zugeordneten Gebäudeseiten ist das Anbringen von Antennen und Satellitenempfänger nur auf der Dachfläche in farblich der Dachhaut angepasster Form zulässig.

(2) Technische Anlagen wie Klima, Be- und Entlüftungsanlagen sind so anzubringen, dass sie von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht gesehen werden können.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß §§ 84 (1) Nr. 20 und 85 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 – 11 dieser Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 13 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ergänzende Hinweise:
1. Festsetzungen von Bebauungsplänen und Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden durch die Gestaltungssatzung nicht berührt.
2. Belange der Verkehrssicherheit und der Feuerwehr bleiben unberührt.
3. Sondernutzungen im öffentlichen Raum werden im Straßen und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) und in der Satzung über Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Dülmen Sondernutzungssatzung vom 06.12.2001 in der jeweils geltenden Fassung geregelt.
4. Die Stadt Dülmen beruft ein Sachverständigengremium (Gestaltungsbeirat), welches die Genehmigungsbehörde bei der Durchführung der Aufgaben berät, die ihr nach dieser Satzung obliegen. Die Entscheidungsbefugnisse, die der Baugenehmigungsbehörde nach dem Gesetz zustehen, werden durch diese Zusammenarbeit nicht berührt. Die Entscheidungen des Gestaltungsbeirates dienen der Baugenehmigungsbehörde als Grundlage.
5. Abweichungen von dieser Satzung dürfen nur gestattet werden, wenn
   a) Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung erfordern, oder
   b) die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.