

Satzung
zum Schutz der besonderen Eigenart
des Orts- und Straßenbildes für den Bereich
der historischen Altstadt Wiedenbrück
sowie zur Durchführung baugestalterischer
Absichten vom 25.02.1988
geändert durch die
1. Änderungssatzung vom 25.04.1991

Rechtliche Grundlage:

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) und der §§ 81 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 4, 5, Abs. 2 Nrn. 1 und 47 Abs. 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), berichtigt S. 532/SGV 232) hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück in seiner Sitzung am 22.02.1988 folgende Satzung beschlossen:

Präambel:

Der historische Stadtkern Wiedenbrück mit seinem klar erkennbaren gewachsenen Stadtbild besitzt viele denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude und Straßenräume. Mit dieser Satzung sollen alle baulichen Anlagen innerhalb der vorgegebenen Abgrenzung sowie das Straßenbild mit seinen Verengungen und Ausweitungen vor Verunstaltungen bewahrt werden und vorhandene Missstände behutsam beseitigt werden.

Die Eigenart des Stadtkernes wird bestimmt durch das mittelalterliche Bild der Ackerbürgerhäuser in Fachwerkbauweise und die sich daraus ergebende Maßstäblichkeit der Bebauung und der Gebäudeensembles.

Dominanten im Stadtbild sind die beiden Kirchen St. Aegidius und St. Ursula (Franziskanerkirche) mit ihrer engeren Umgebung.

Im Raumgefüge verdient der Marktplatz mit dem historischen Rathaus besondere Beachtung.

Wirtschaftliche Erschwernisse werden unter Berücksichtigung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß beschränkt.

Diese Satzung setzt Prioritäten.

In erster Linie werden „Gestaltungszusammenhänge“ gefordert. Darunter ist eine baulich auf die Umgebung abgestimmte, in sich gestufte Gestaltung gemeint. Das heißt, jede „Größenstufe“ - vom Stadtteil bis zum Fassadendetail - ist in einen entsprechenden Zusammenhang eingebunden. Davon ausgehend wird folgende Rangordnung festgelegt:

A) An erster Stelle stehen die

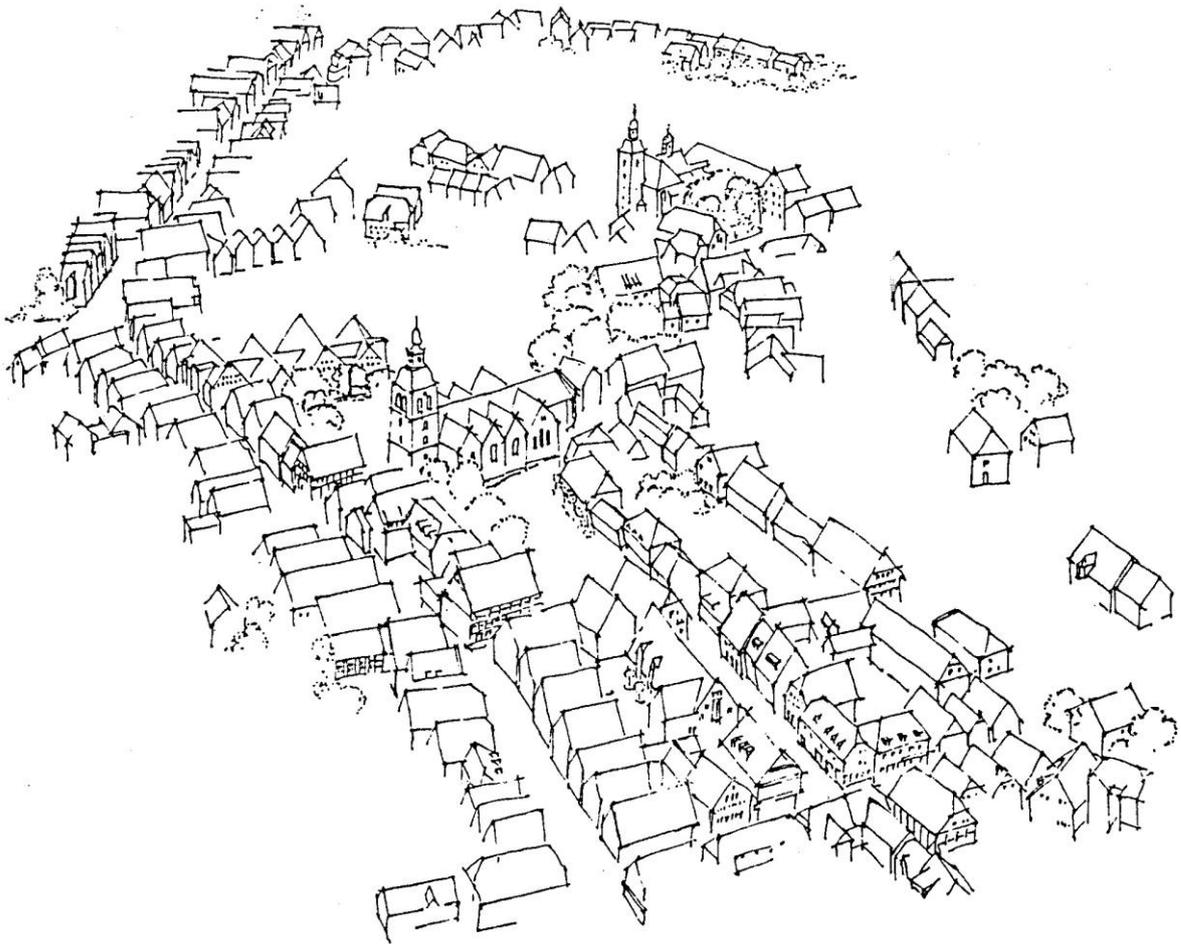
MATERIAL- UND FARBWERTE

im STADTTEIL (Satzungsgebiet).

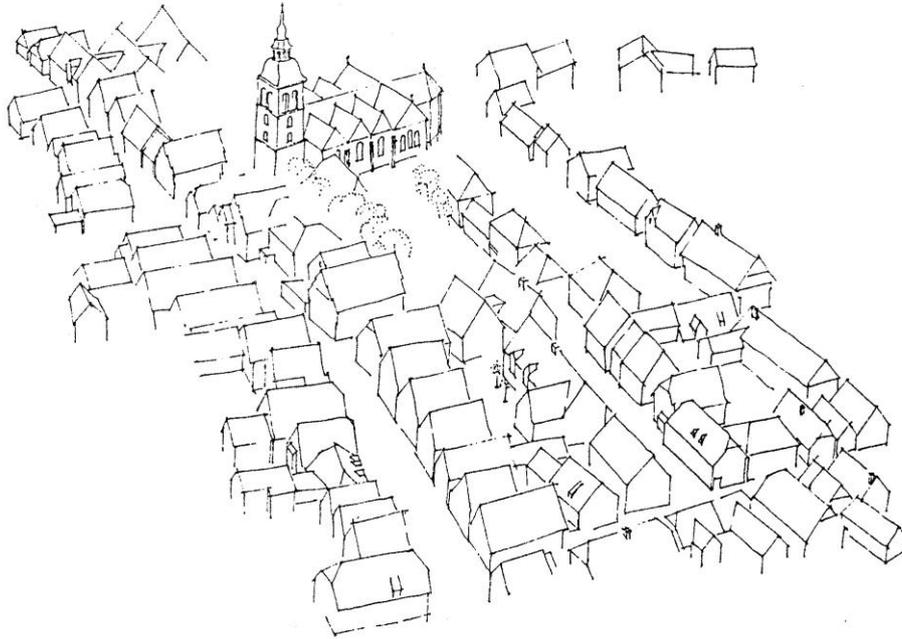
Zur Verdeutlichung:

Die Material- und Farbwerte der einzelnen Fachwerkhäuser prägen in ihrer Gesamtheit in erster Linie das Erscheinungsbild der Altstadt.

Bestimmend sind also dunkel gestrichene Holzfachwerke mit hell gestrichenen Putzausfachungen. Dieser Vorgabe werden am ehesten hell gestrichene Putzbauten gerecht.



Vorrangig sind auch die FORM- und FARBWERTE der Dachlandschaften d. h. in der Regel SATTELDÄCHER mit einer Neigung von mindestens 48° und NATURROTE Holzziegeleindeckung.



B) An zweiter Stelle steht die den gestalterischen Anforderungen unterliegende

BAUMASSE im **ZUSAMMENHANG** mit der **PRÄGEKRAFT**
der vorhandenen **NACHBARBEBAUUNG**

Zur Verdeutlichung:

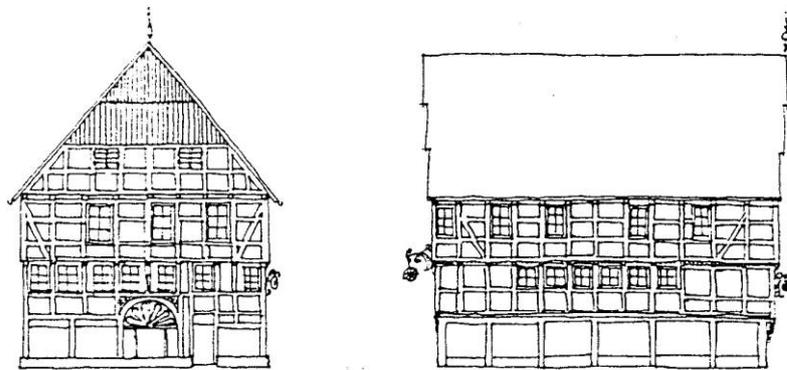


Historisch gewachsene Nachbarschaften (Bild oben) stellen gestalterische Anforderungen an die Neubebauung, insbesondere bei der Schließung von Baulücken.



C) An dritter Stelle steht der Gestaltungszusammenhang der EINZELNEN GEBÄUDE-FASSADE mit ihrer BAULICHEN Durchbildung (GLIEDERUNG des Gebäudes).

Zur Verdeutlichung:



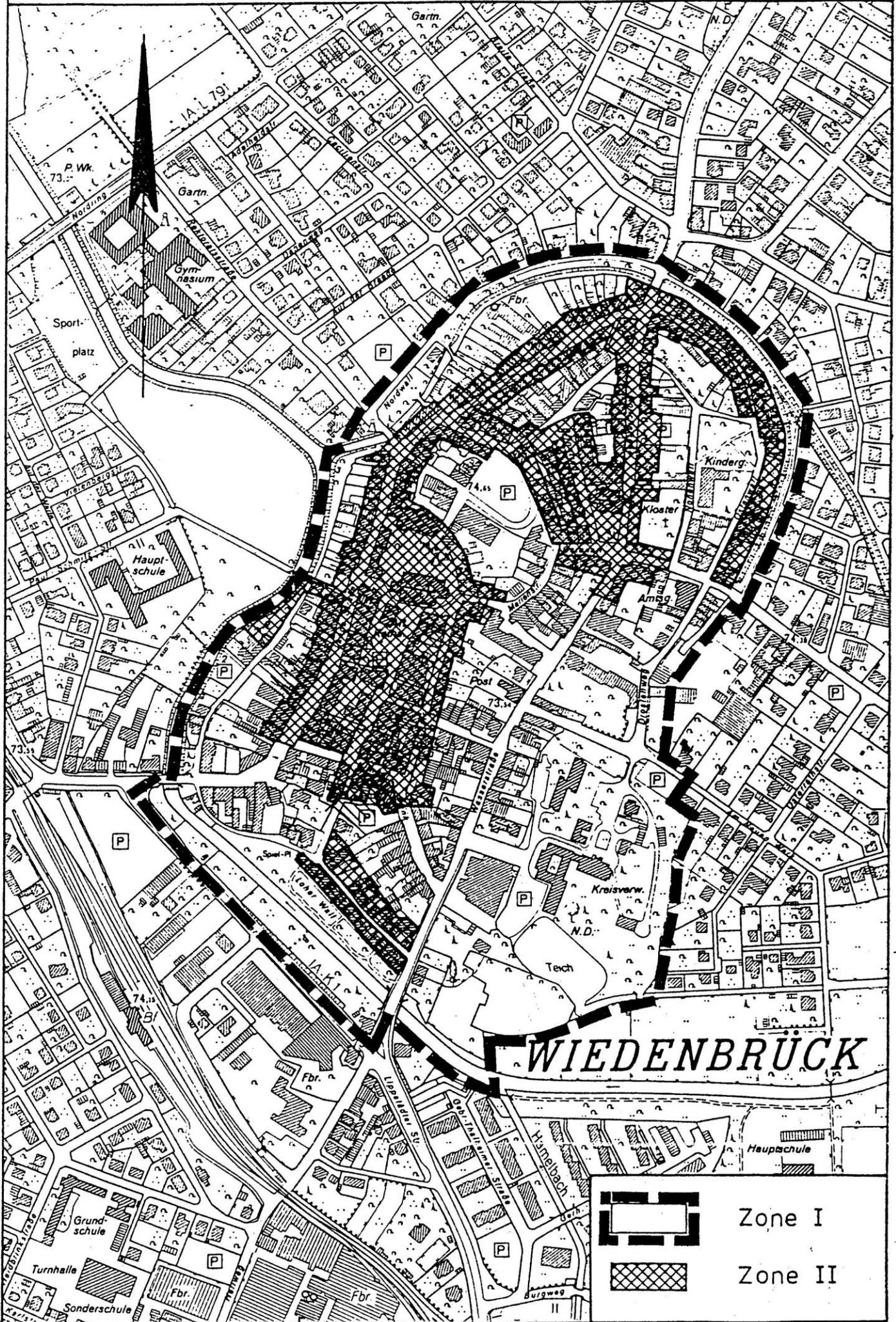
Historisch gewachsenes Einzelgebäude (Bild oben) und nicht ortstypische bauliche Durchbildung (Bild unten).



Das gesamte Satzungsgebiet besteht aus Schutzzonen, nämlich SCHUTZZONE I und SCHUTZZONE II. Die gestalterischen Anforderungen in den einzelnen Schutzzonen überlagern sich.

In der Schutzzone II gelten **zusätzlich** zu den Anforderungen in der Schutzzone I erhöhte gestalterische Regelungen.

Der beigefügte ZONENPLAN ist Bestandteil der Satzung.



Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich umfasst parzellenscharf den im Schutzzonenplan abgegrenzten Altstadtbereich mit den umgebenden und noch freizulegenden Wasser- und Grünflächen.

Der Verlauf im Osten der Altstadt von der Ostenstraße bis zur Tiefe schließt den historischen Verlauf des noch freizulegenden Stadtgrabens ein.

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) baugenehmigungspflichtig sind sowie für folgende **genehmigungsfreie** Vorhaben:

a) Änderung der äußeren Gestaltung im Sinne des § 62 Abs. 2 Nr. 2 BauO NW, wie z. B.

**Anstrich
Verputz
Dacheindeckung;**

b) bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW;

c) nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge bis zu insgesamt 100 qm;

d) Einfriedigungen und Einzäunungen aller Art;

e) Werbeanlagen bis zu 0,5 qm sowie Warenautomaten und Schaukästen;

f) Antennen;

g) Markisen aller Art.

(2) Dieser Satzung unterliegen ebenfalls alle im Satzungsbereich liegenden öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie private Verkehrsflächen, soweit die öffentlichen Benutzbarkeit gegeben ist.

GESTALTERISCHE Anforderungen in der Zone I

A) Gestaltungszusammenhang von MATERIAL und FARBE für den Stadtteil; Dachlandschaft

1. Bauliche Anlagen dürfen nur in ortsüblicher Putz- oder traditioneller Fachwerkbauweise errichtet werden. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen. Für die Putzstrukturen wird eine glatte Oberfläche vorgeschrieben. Unzulässig sind modische Putzstrukturen wie z. B. Rindenputz, Wurmputz und ähnliches.
2. Die Farbgebung darf nicht störend wirken. Sie muss sich dem historisch gewachsenen Bild der Umgebung anpassen, d.h. in aller Regel gebrochene Weißtöne.

Bei Baudenkmalern sind die ursprünglichen Farben und Materialien zu erhalten oder wiederherzustellen.

3. Als Dacheindeckung dürfen nur naturrote Hohlziegel verwandt werden. Die Dachneigung muss mind. 48 Grad betragen. Als Dachform für Gebäude wird das Satteldach vorgeschrieben. Die Neigung der Flächen eines Daches ist im gleichen Winkel auszubilden. Bei Baudenkmalern sind historische Dachform und Dacheindeckung beizubehalten.

Dachgauben sind als SchlepPGAuben oder mit Zwerchgiebel auszubilden.

Sie sind nur als Einzelgauben zulässig und dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens $\frac{1}{2}$ der Firstlänge betragen.

Ausnahmen zu A), Ziffern 1 bis 3 sind nur mit mehrheitlicher Zustimmung des Vermittlungsgremiums zulässig.

B) GESTALTUNGSZUSAMMENHANG der BAUMASSE mit der unmittelbaren (intakten) Nachbarbebauung:

1. Es müssen ortsübliche Traufüberstände ausgebildet werden.
2. Straßen und platzseitige Fassadenbreiten müssen durch deutliche vertikale Begrenzungen (z. B. durch Ausbildung oder Andeutung von Traufgassen) ablesbar sein.
3. Die Höhenentwicklung muss sich an der unmittelbaren Nachbarbebauung orientieren. Die optischen Leitlinien der Nachbarbebauung (Firstlinien, Hauptgesims) sind aufzunehmen. Der „Maßsprung“ darf 80 cm nicht überschreiten. In städtebaulich begründeten Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden.

C) GLIEDERUNG des einzelnen GEBÄUDES:

1. Grundsätzlich sind im Bereich der Gestaltungssatzung nur HOCHRECHTECKIGE bis QUADRATISCHE Fenster- und Türformate zulässig.
2. Naturfarbene ALUFENSTER und -TÜREN sind unzulässig.
3. Ursprünglich vorhandene Sprossenteilungen sind bei Umbauten wieder aufzunehmen.

Vorhandene Sprossenteilungen dürfen nicht beseitigt werden.

Zusätzliche Anforderungen in der Zone II**für die Dachlandschaft, räumliche Gliederung der Baukörper, Fenster und Türen****Dachlandschaft**

Notwendige Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben bis 1,30 m Außenbreite zugelassen. Sie müssen von den Giebeln mind. 2,50 m entfernt bleiben. Sie dürfen in ihrer Summe 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Die Dächer der Gauben sind im Material dem Dach anzupassen. Für die Außenflächen sind auch kleinformatige Schieferplatten zulässig oder Holzverkleidungen, die farblich dunkel zu behandeln sind.

Dachflächenfenster sind unzulässig, sofern sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einsehbar sind.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern die Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

Räumliche Gliederung der Baukörper

Abwicklungen müssen insbesondere gegliedert werden durch:

- a) unterschiedliche Fassadenbreiten,
- b) leicht unterschiedliche Traufhöhen und
- c) verspringende Gebäudefluchten.

Die zulässigen Fassadenbreiten müssen unter Aufnahme der historischen Parzellenstruktur folgenden Richtwerten entsprechen:

Richtwert a) 4,00 - 6,00 m

Richtwert b) 6,00 - 9,00 m

Richtwert c) 9,00 - 13,00 m

Folgt auf einen Richtwert a) ein Richtwert b), so muss die Differenz der Breite mindestens 1,50 m, entsprechend der Differenz von b) zu c) mindestens 2,50 m betragen.

Es dürfen höchstens zwei Richtwerte aufeinander folgen.

Fenster und Türen

Schaufenster und Geschäftseinbauten müssen sich im Maßstab der Gesamtfassade anpassen. Die Ausführung von durchgehenden Glasfronten mit zurückgesetzten Stützen ist unzulässig, vielmehr sind Mauerpfeiler anzuordnen, die so bemessen und ausgebildet sein müssen, dass sie sinnfällig die aufgehende Mauer tragen.

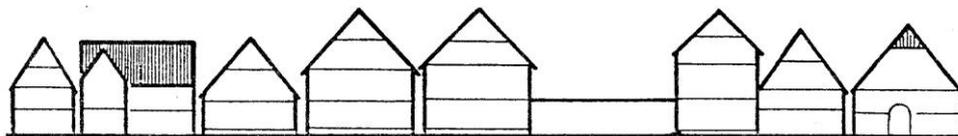
Die Summe der Breiten von Öffnungen im Erdgeschoss darf dabei $\frac{4}{5}$ der Frontlänge der Gebäude nicht überschreiten. Hierbei ist das verbleibende Fünftel zur Gliederung der Erdgeschossfassade zu nutzen. Das Einrichten von Schaufenstern über dem Erdgeschoss ist nicht erlaubt. Es sind nur hochrechteckige bis quadratische Fensteröffnungen und Unterteilungen zulässig.

Die Fensteröffnungen von Fachwerkhäusern dürfen die Größe eines Gefaches nicht überschreiten.

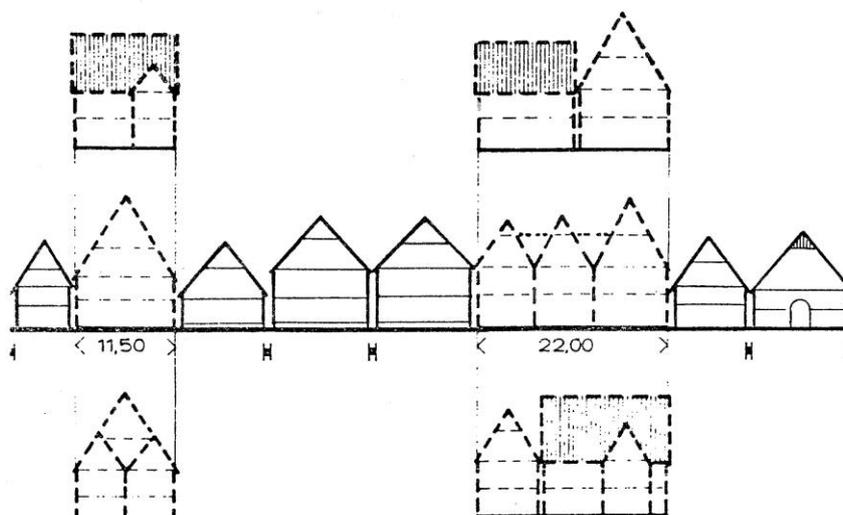
Kragdächer sind nicht zulässig.

Beispiel zur räumlichen Gliederung:

Bestand:



Planungsvarianten:



Weiterhin gelten folgende Vorschriften für den gesamten Satzungsbereich:

Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze

1. Der historische Straßenparzellenzuschnitt soll erhalten bleiben.

Ausnahmen hiervon sollen nur in begründeten Fällen (z. B. bei dringenden verkehrlichen Gründen) in Betracht kommen.

2. Die Gestaltung sämtlicher Straßen, Wege und Plätze muss sich in das historisch gewachsene Bild der Altstadt einfügen.
3. Für die Straßenzüge, die im Rahmen des Programmes „Historische Altstadt“ ausgebaut werden, sollen in erster Linie Natursteinmaterialien nach Maßgabe der noch zu erstellenden Ausbautwürfe verwandt werden.
4. Vorhandene Pflastermaterialien sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wiederzuverwenden.

Abstandsflächen

Um das historische gewachsene typische Ortsbild zu erhalten, können geringere als die in § 6 der BauO NW vorgeschriebenen Maße für Abstandsflächen zugelassen werden. Die verringerten Abstandsflächen an Verkehrsflächen ergeben sich aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und darüber hinaus aus den historisch gewachsenen Straßenfluchtlinien.

Der seitliche Abstand zwischen den Gebäuden soll mindestens 0,50 m und höchstens 1,00 m betragen.

Außenanlagen, Stellplätze, Abfallbehälter

Unbebaute Flächen sind gärtnerisch zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Lagerplätze und Arbeitsflächen genutzt werden und sind wie unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch zu unterhalten.

Die Anlage von Stellplätzen ist nach Maßgabe der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zulässig. Darüber hinaus können Stellplätze nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf auf dem jeweiligen Grundstück zugelassen werden.

Befestigte Flächen sind in Betonsteinen, Klinkersteinen, Natursteinen, Rasengittersteinen oder kleinformatischen Betonplatten zu erstellen. Soweit befestigte Flächen an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, ist deren Gestaltung hinsichtlich Material, Höhenlage, Möblierung, Entwässerung und technischer Details an die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger anzupassen.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass die Abfallbehälter vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Einfriedigungen, Einzäunungen, Tore

Als Einfriedigungen bis zu 2,20 m Höhe sind zulässig:

Verputzte Mauern, Mauern aus Natursteinen, lebende Hecken und Zäune aus Holz als Spriegel- und Staketenzäune sowie schmiedeeiserne Gitter in handwerklicher Ausführung.

Einfriedigungen aus Maschendraht, Adronitzäune sowie sogenannte Jägerzäune aus Holz sind nicht zulässig.

Eingangs- oder Einfahrtstore müssen aus Holz oder Eisen erstellt werden. Feuerverzinkte Bauteile sind zu streichen.

Antennen

Antennenanlagen sind so auf der straßenabgewandten Dachhälfte anzubringen, dass sie das Ortsbild nicht stören. Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Im Geltungsbereich dieses Gebietes sind Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen) zulässig, wenn dadurch das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die prägende Dachlandschaft des historischen Stadtkernes nicht gestört werden und wenn diese vom Straßenraum her nicht einsehbar sind.

An und auf Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, sind Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen) nicht zulässig.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sind in jedem Fall zu beachten.

Werbeanlagen, Warenautomaten, Markisen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie sind nicht gestattet an Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern und über Dächern.

Unzulässig sind: Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben, serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen- oder Markenwerbung, soweit sie nicht auf die historische Umgebung Rücksicht nehmen.

Werbeanlagen an Baudenkmalern und in ihrer Umgebung sind nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Amt für Denkmalpflege zulässig.

Firmenaufschriften müssen sich in ihrer Größe dem Maßstab der Fassade harmonisch einfügen und sind vorzugsweise auszuführen in auf der Wandfläche aufgesetzten Einzelbuchstaben aus Metall oder Holz, wobei die Farbgebung auf die Umgebung abgestimmt sein muss, sowie in aufgemalter Schrift.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben an einem Gebäude sind nicht zulässig.

Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden sind unzulässig. Für Haus- und Ladeneingänge sowie für Toreinfahrten sind Ausnahmen zugelassen, wenn die geplanten Vorrichtungen die architektonische Harmonie des Gebäudes, in dessen Haus- oder Ladeneingang oder Toreinfahrt sie aufgestellt oder angebracht werden sollen, nicht verletzen und sich einwandfrei in die bauliche Umgebung einfügen.

Markisen sind nur als Einzelmarkisen in nichtstörender Farbgebung (vorzugsweise gebrochene Weißtöne) unter Berücksichtigung der jeweils typischen Hausfassade zulässig.

Vermittlungsgremium

(1) Kommt es zwischen dem Bauherrn und dem Bauordnungsamt zu Streitigkeiten über gestalterische Fragen, so wird auf Verlangen einer Seite ein Vermittlungsgremium angerufen.

(2) Mitglieder des Gremiums sind:

1. jeweils ein Mitglied des Bau-, Planungs- und Verkehrsausschusses
2. jeweils ein Mitglied des Sanierungsausschusses
3. jeweils ein Mitglied des zuständigen Ausschusses für Denkmalpflege
4. ein Vertreter der Unteren Denkmalbehörde
5. ein Vertreter der Baugenehmigungsbehörde.

Weitere Mitglieder, insbesondere Ortsheimatpfleger, können bei Bedarf hinzugezogen werden.

(3) Die Mitglieder des Gremiums werden durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück berufen.

(4) Das Ergebnis der Beratungen des Vermittlungsgremiums wird dem Bauordnungsamt schriftlich mitgeteilt.

Ausnahmen und Befreiungen

Für Seitenwände und Rückfronten baulicher Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese Ansichten nicht von städtebaulicher Bedeutung sind.

Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung regeln sich im Übrigen nach § 81 Abs. 5 in Verbindung mit § 68 BauO NW.

Sofern die Bestimmungen dieser Satzung mit rechtskräftigen Bebauungsplänen kollidieren, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße geahndet werden.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück in seiner Sitzung am 22.02.1988 beschlossene Satzung zum Schutz der besonderen Eigenart des Orts- und Straßenbildes für den Bereich der historischen Altstadt Wiedenbrück sowie zur Durchführung baugestalterischer Absichten (Gestaltungssatzung) wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 - GV NW S. 475 - wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung ein Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt;
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden;
- c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rheda-Wiedenbrück, den 25.02.1988

Der Bürgermeister