

## **S a t z u n g**

über besondere Anforderungen an die Erhaltung der Gebäudefassaden im Bereich  
der Oberen Kaiserstraße

### **Satzung der Stadt Siegburg zur Erhaltung der Gebäudefassaden im Bereich der Oberen Kaiserstraße**

- Nördlicher Bereich der Kaiserstraße zwischen Johannesstraße und Weierstraße -

vom 12.11.2008

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380) geändert worden ist, sowie

des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) geändert worden ist,

hat der Rat der Kreisstadt Siegburg in seiner Sitzung am 30.10.2008 folgende Satzung beschlossen:

#### **I. Abschnitt:**

Zielsetzung - Geltungsbereich

#### **§ 1**

#### **Zielsetzung**

Diese Satzung der Kreisstadt Siegburg wird erlassen zur Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes im Bereich der Oberen Kaiserstraße aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Der Geltungsbereich dieser Satzung nimmt innerhalb des Siegburger Stadtgebietes einen besonderen historischen, kulturgeschichtlichen und

städtebaulichen Platz ein. Ziel der Stadt Siegburg ist es, zum Schutze dieses historisch gewachsenen Stadtbildes den Bereich prägende städtebauliche Merkmale zu erhalten. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird durch kleinteilige Bau- und Grundstücksstrukturen, durch eine große Vielfalt an Einzelhandel und zum großen Teil durch wertvolle Gebäudeensembles im Wesentlichen aus der Gründerzeit geprägt. Im Bereich des Satzungsgebietes befindet sich eine Vielzahl an Gebäuden aus dem späten 19. Jahrhundert und dem 1. Drittel des 20. Jahrhunderts, die nicht unter Denkmalschutz stehen und somit nur unzureichend gegen Rückbau und Änderung geschützt sind. Ziel dieser Satzung ist es, neben dem Erhalt der prägenden städtebaulichen Merkmale einzelne Fassaden oder Teile von Fassaden sowie Fassaden im Ensemble, die von architektonischer, städtebaulicher, stadtbildprägender oder künstlerischer Bedeutung sind, vor Veränderung oder Abriss zu schützen und die Entwicklung des Stadtbildes im Bereich der Oberen Kaiserstraße zu steuern, um auch zukünftig den Erhalt des gewachsenen Stadtbildes in seiner Eigenart sicherzustellen.

## § 2

### **Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den nördlichen Bereich der Kaiserstraße zwischen Johannesstraße und Weierstraße.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan (Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab 1:5000) durch die gestrichelte Umgrenzung des erfassten Gebietes. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 3

### **Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die städtebauliche Eigenart des in § 2 bezeichneten Gebietes ist aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gem. § 172 Abs. 1 Ziffer 1 Baugesetzbuch zu erhalten.
- (2) Die städtebauliche Gestalt des Gebietes wird durch städtebauliche Merkmale und zum großen Teil durch Stadtbild prägende Einzelfassaden sowie wertvolle

Gebäudeensemble aus dem späten 19. Jahrhundert und dem 1. Drittel des 20. Jahrhunderts geprägt.

- (3) Zu den erhaltenswerten städtebaulichen Merkmalen gehören neben der kleinteiligen Bau- und Grundstücksstruktur eine geschlossene Straßenrandbebauung, besonders gestaltete Eckgebäude sowie vorhandene Proportionen und Axialitäten Stadtbild prägender Gebäudefassaden, die charakteristisch für das ausgehende 19. Jahrhundert sowie für das 1. Drittel des 20. Jahrhunderts sind.
- (4) Fassade im Sinne dieser Satzung ist jede Außenwand eines Gebäudes, die auf einem an die in § 2 Abs. 1 genannte Straße angrenzenden Grundstück errichtet worden ist.
- (5) Als Teile der Fassaden gelten insbesondere Fenster, Türen, Gewände, Erker, Treppenanlagen, Umwehrungen, Dachaufbauten, plastische Ornamente, Verputz und andere im Bezug zur Außenwand stehenden Bauteile, soweit sie unmittelbar an der Fassade i.S.d. Abs. 4 befestigt sind oder in unmittelbarem Bezug zu der Fassade stehen.
- (6) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern bleiben unberührt.

## **II. Abschnitt**

### Genehmigung

#### **§ 4**

#### **Genehmigungspflicht**

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Abbruch, der Umbau, die Änderung sowie die Errichtung von Fassaden im Sinne dieser Satzung - einschließlich von Teilen derselben - einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB.
- (2) Die Genehmigung zum Abbruch, der Änderung oder sonstigen Umgestaltung von Fassaden im Sinne dieser Satzung darf nur nach Maßgabe des § 5 versagt werden; das gilt nicht für innere Umbauten und innere Änderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht berühren.

#### **§ 5**

#### **Versagungsgründe**

- (1) Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von Fassaden darf nur versagt werden, wenn die Fassade erhalten bleiben soll, weil sie
  1. von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 6 dieser Satzung),  
oder
  2. von geschichtlicher Bedeutung ist (§ 7 dieser Satzung), oder
  3. im Ensemble mit anderen Fassaden die Stadtgestalt prägt (§ 8 dieser Satzung),und die Versagung zur Abwehr einer Beeinträchtigung des Erhaltungszieles nach § 1 dieser Satzung erforderlich ist.

- (2) Die Genehmigung zur Errichtung einer Fassade darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die zu errichten beabsichtigte Fassade beeinträchtigt wird.

## **§ 6**

### **Fassaden von städtebaulicher Bedeutung**

Fassaden sind von städtebaulicher Bedeutung, wenn sie

1. bestimmend für das Stadtbild, für Plätze oder für Straßen sind, oder
2. infolge der Baugestaltung, z.B. Geschossigkeit, Fassaden- und Fenstergliederung, Dachform oder Materialverwendung, Besonderheiten aufweisen, die das unverwechselbare Stadtbild darstellen, oder
3. durch den Abbruch und die beabsichtigte Neubebauung bzw. Änderung die straßenräumliche Gliederung beeinträchtigen, oder
4. sonst künstlerisch bedeutsame bauliche Anlagen darstellen.

## **§ 7**

### **Fassaden von geschichtlicher Bedeutung**

Von geschichtlicher Bedeutung sind Fassaden, die allgemeingeschichtlich oder bezogen auf die Geschichte der Stadt Siegburg

1. Zeugnis einer abgeschlossenen Bauperiode sind - insbesondere Fassaden aus der Gründerzeit, Fassaden des Jugendstils sowie Fassaden aus der Zwischenkriegszeit, oder
2. deshalb von Bedeutung sind, weil in der baulichen Anlage ein historisches Ereignis stattgefunden hat.

## **§ 8**

### **Fassaden im Ensemble**

Fassaden prägen im Zusammenhang mit anderen Fassaden die Stadtgestalt, wenn eine Gesamtheit entstanden ist, die als Ganzes von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher, wissenschaftlicher oder volkskundlicher Bedeutung ist (Ensemble). Insbesondere gilt dies für Fassaden, die nicht alle für sich dem Schutz der §§ 6 – 7 dieser Satzung unterliegen.

## **§ 9**

### **Errichtung von Fassaden**

- (1) Neubebauungen sind so zu errichten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die städtebauliche Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der Kaiserstraße nicht beeinträchtigen.
- (2) Bei der Errichtung einer neuen Fassade hat die Fassadenbreite der Parzellenbreite der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Katastergrundlage zu entsprechen. Der Katasterplan im M 1:1250 ist als Anlage 2 Bestandteil dieser Satzung und dem Original dieser Satzung beigelegt.

## **§ 10**

### **Unbillige Härte**

Stellt die Erhaltung der Fassade für den Eigentümer eine unbillige wirtschaftliche Härte dar, kann der Abbruch, die Änderung oder sonstige Neugestaltung der Fassade in Abweichung von den §§ 5-8 dieser Satzung genehmigt werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Eigentümer Instandsetzungen unterlassen und nicht nachgewiesen hat, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvermeidbar und ihm nicht zuzumuten war. Bei einer Neugestaltung sind die Vorgaben nach § 9 dieser Satzung einzuhalten.

### **III. Abschnitt**

#### Verfahren

#### **§ 11**

#### **Verfahren - Zuständigkeit**

- (1) Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 oder 2 BauGB ist bei der städtischen Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 oder 2 BauGB zu stellen.

#### **§ 12**

#### **Erörterungspflicht**

Vor der Entscheidung über den Antrag auf Abbruch, Umbau oder Änderung eines Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage hat die Stadt mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die Möglichkeit der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes sowie die Unterstützung bei der Erhaltung zu erörtern.

## **IV. Abschnitt**

### Schlussvorschriften

#### **§ 13**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Wer eine bauliche Anlage oder Teile von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung (gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch) ohne Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig.
  
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann Gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.

#### **§ 14**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **Bekanntmachungsanordnung**

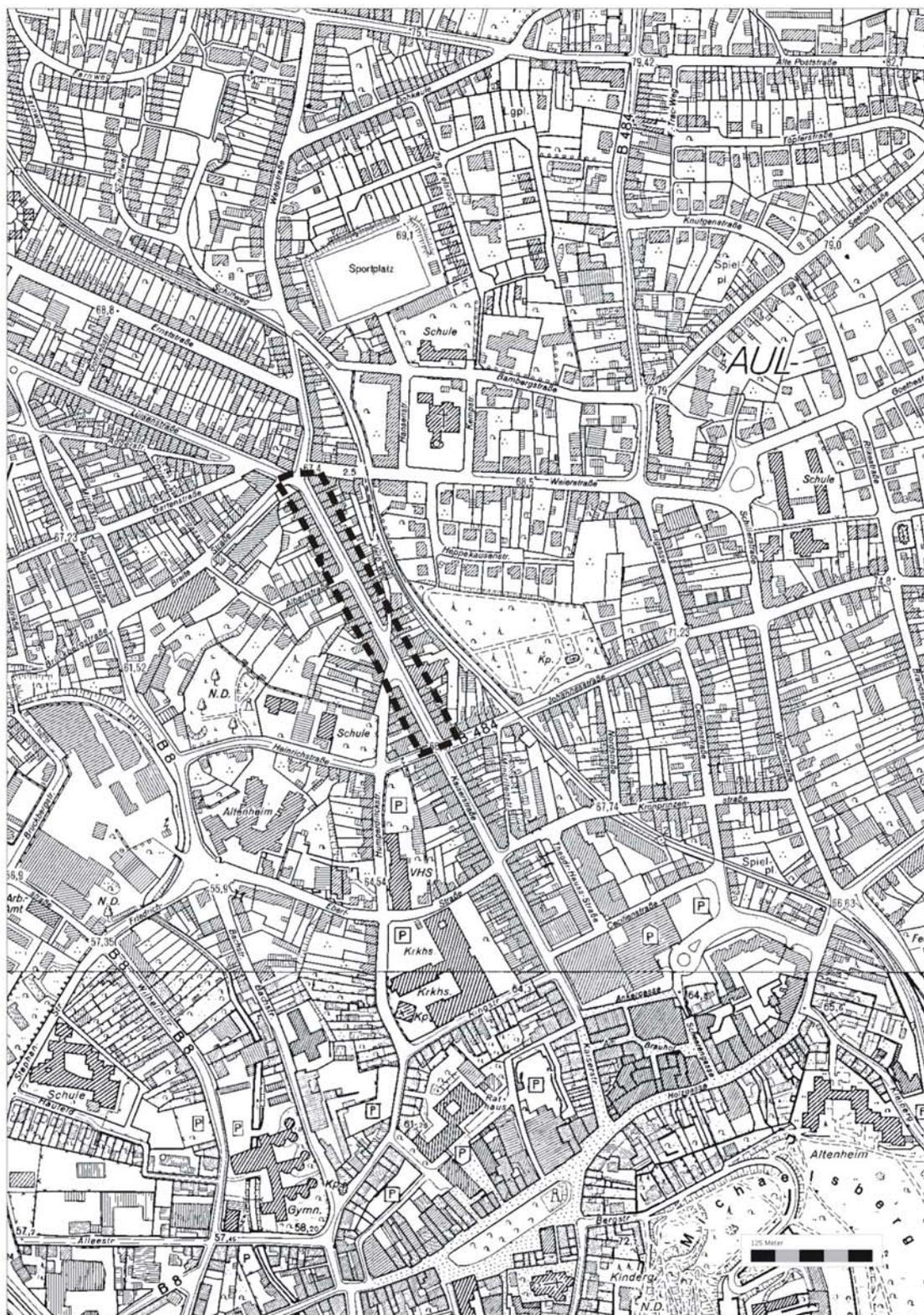
Die vorstehende über besondere Anforderungen an die Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes im Bereich der nördlichen Kaiserstraße zwischen der Johannesstraße und der Weierstraße - **Satzung zur Erhaltung der Gebäudefassaden im Bereich der Oberen Kaiserstraße** - wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung gem. § 7 Abs. 6 GO NW nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister 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.

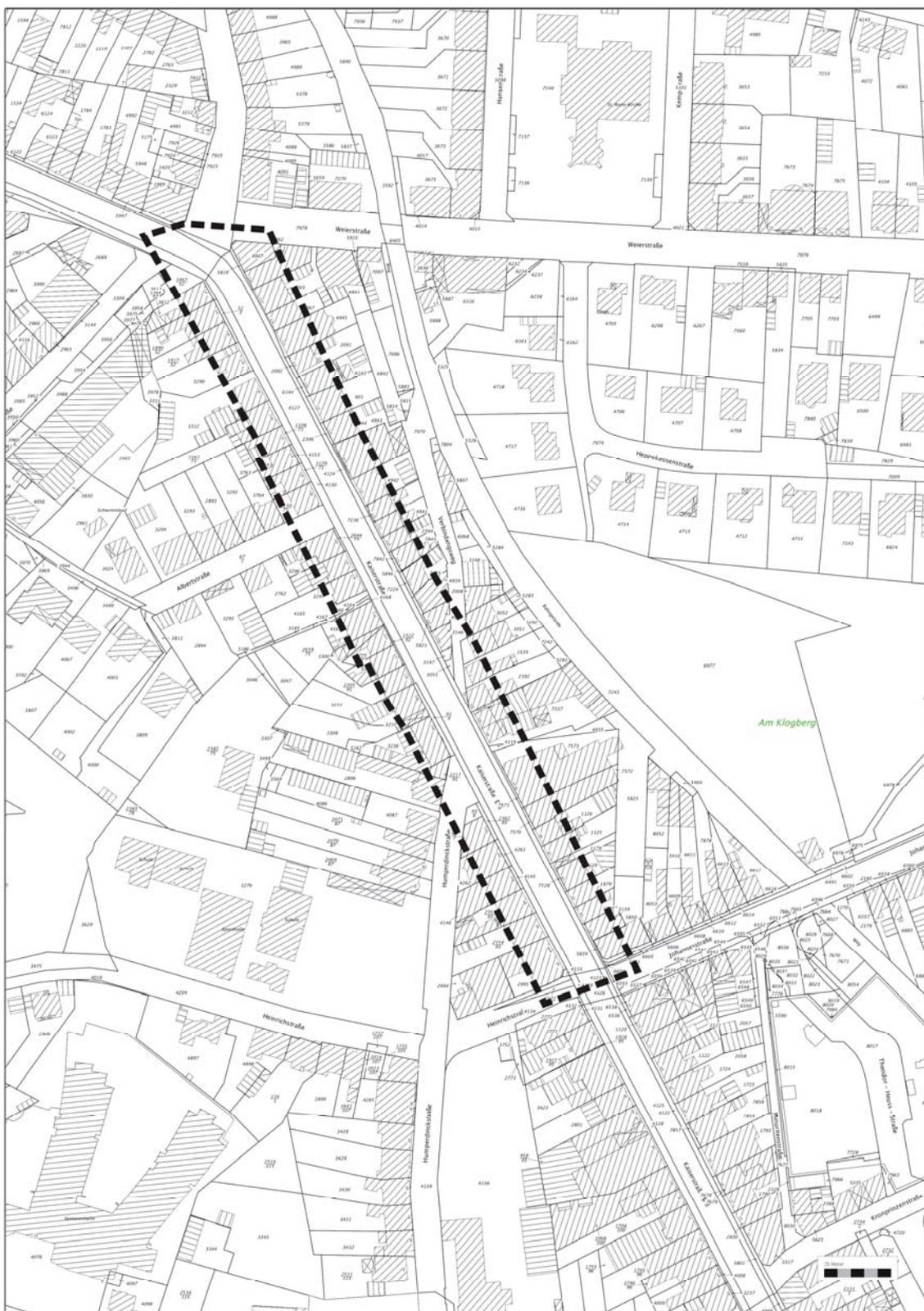
Siegburg, 31.10.2008

gez. Franz Huhn  
Bürgermeister



Erhaltungssatzung Obere Kaiserstraße

Anlage 1



Erhaltungssatzung Obere Kaiserstraße

Anlage 2