

**Satzung der Stadt Lage  
über die Gestaltung und Erhaltung  
des gewachsenen Ortskernes in Heiden  
vom 27. November 2001**

Aufgrund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07. März 1995 (GV NW S. 218 ber. S. 982) und des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141 ff.) sowie des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), jeweils in der z.Zt. gültigen Änderungsfassung, hat der Rat in seiner Sitzung am 20. Januar 1988 folgende Satzung beschlossen und mit Beschluß vom 15. November 2001 der Ersten Artikelsatzung zur Anpassung ortsrechtlicher Vorschriften an den Euro (Euro-Anpassungssatzung) vom 27.11.2001 an die Währungsumstellung angepasst:

Präambel

Der historische Grundriß des Ortskernes Heiden ist bis in die heutige Zeit nahezu unverändert erhalten.

Es wird durch ein überliefertes, den topographischen Bedingungen angepaßtes Straßen- und Wegenetz, unregelmäßige Gebäudestellungen und Flurstücksgrößen sowie in seinem Zentrum von Kirche mit umgebender Kirchplatzbebauung und durch den angrenzenden Marktplatz bestimmt.

Zur Pflege des Ortsbildes sind an die Gestaltung baulicher Anlagen und Ensembles besondere Anforderungen zu stellen. Weiterhin soll zur Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfbildes die ortsprägende Bebauung im gewachsenen Ortskern geschützt werden.

Bestimmend sowohl für die Gestaltung der einzelnen Gebäude als auch für deren Wirkung im baulichen Zusammenhang sind im historischen Ortskern vor allem Dachform, Material, Fassadengliederung und die Ausführung von Details:

1. Vorherrschende Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer.
2. Die vorherrschenden natürlichen Materialien sind:
  - a) Ziegel- und Naturstein z.T. verputzt,
  - b) Holz als konstruktives Fachwerk und als Material für Fenster und Türen,
  - c) rote naturfarbene Tonziegel zur Dachdeckung.
3. Die Gliederung der Fassaden wird durch die Konstruktion historischer Bauten bestimmt. Bei diesen sind Mauern, Pfeiler und die Ständer am Fachwerk maßgebend für die Größe von Türen, Tore und Fenstern.
4. Details, z.B. Fenster, sind übergreifende gestaltbestimmende Elemente für das Dorfbild. Vorherrschend sind Holzfenster als stehende Formate.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Ortskern in Heiden und erstreckt sich auf das Gebiet um Markt- und Kirchplatz einschl. der südlich gelegenen Hofstätte "Gröne" sowie der beidseitigen Bebauung der Hauptstraße und Teilbereichen der Niewalder Straße, Heidenschen Straße, Straße "An der Reihe" und Heßloher Straße.

(2) Der genannte Bereich ist in dem als Anlage beigelegten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, besonders gekennzeichnet.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung ist anzuwenden bei allen Veränderungen der äußeren Gestaltung, z.B. bei Renovierungen, Dacheindeckungen, Modernisierungen, Neubauten, Erweiterungen, Neuanlagen, Austausch von Anlagen, Werbeanlagen und bei Abbruch.

(2) Änderungsvorhaben der äußeren Gestaltung sind im Satzungsbereich gem. § 62 Abs. 2 Ziff. 2 BauO NW baugenehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht gilt auch für sonst genehmigungsfreie Werbeanlagen (§ 81 (2) BauO NW). Auch Abbrüche unter 300 cbm umbauten Raum sind genehmigungspflichtig nach § 172 (1) Baugesetzbuch.

§ 3 Abbruchgenehmigung und Neubaugenehmigung

(1) Die Genehmigung zum Abbruch darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Dorfgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(2) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage wesentlich beeinträchtigt wird.

(3) Unberührt hiervon bleiben Genehmigungsvoraussetzungen nach anderen Gesetzen und Verordnungen z.B. Denkmalschutzgesetz, Landesbauordnung, Bebauungsplan.

§ 4 Gebäudestellungen und Struktur der Flurstücke

(1) Die historischen Gebäudestellungen werden hiermit zwingend festgesetzt.

(2) Die Struktur der Flurstücke ist einzuhalten, sie kann ausnahmsweise verändert werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

§ 5 Abstandsflächen

(1) Zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart des Dorfgrundrisses können geringere als die in § 6 Abs. 5 und 6 BauO NW vorgeschriebenen Maße genehmigt werden, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

§ 6 Bauart und Bauform

(1) Bauliche Anlagen sollen sich in Form, Maßstabsgliederung, Werkstoff und Farbe in die jeweilige Umgebung einfügen. Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten soll der Charakter des Gebäudes und des überlieferten Straßenbildes erhalten oder wieder hergestellt werden.

(2) Bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes Holzfachwerk ist möglichst wieder sichtbar zu machen und zu ergänzen.

§ 7 Dachlandschaft

(1) Die vorhandene, das Dorfbild prägende Dachlandschaft ist zu erhalten. Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachform und die Neigungswinkel der Dachflächen sind auf die Nachbarbebauung abzustimmen.

(2) In begründeten Ausnahmefällen können Nebengebäude mit Flachdächern ausgeführt werden. Sie sind dann zu begrünen.

(3) Dachaufbauten sollten in ihrer Gesamtbreite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Sie sind harmonisch anzuordnen und in der Deckung dem Dachmaterial anzupassen. Vorh. Dachaufbauten sind zu erhalten. Einschnitte und Dachflächenfenster sind nur im nicht in der Öffentlichkeit zugänglichen Bereich zulässig.

(4) Die Dacheindeckung sollte mit Hohlpfannen und Hohlalzziegel oder mit Dachsteinen "Doppel-S" erfolgen, deren Farbe sich der vorh. historischen roten Dacheindeckung anpassen muß.

(5) Bei Neubauten sind Vordächer bzw. Eingangsüberdachungen nur dann zulässig, wenn deren Anordnung das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

#### § 8 Fassaden

(1) Die bestehenden Proportionen und Gliederungen der Fassaden sind, sofern sie dem historischen Dorfbild entsprechen, beizubehalten bzw. den charakteristischen Fassadengliederungen anzupassen.

(2) Häuserfassaden müssen mit ihren tragenden Konstruktionselementen bis in das Erdgeschoß erkennbar sein. Sofern eine Neugestaltung der Fassade zulässig ist, sollen durchgehende senkrechte oder waagerechte Gliederungselemente zurückhaltend angewandt und vorh. Hausbreiten erhalten bleiben.

(3) Für Fassadenöffnungen sollten im Regelfall hochrechteckige bis quadratische Formate vorgesehen werden. Im übrigen sind diese in Größe und Proportion auf das einzelne Gebäude und seinen Maßstab sowie auf die angrenzende Bebauung abzustimmen.

(4) Fenster und Fensterläden, Türen und Tore sind in Anpassung an das historische Ortsbild auszuführen. Die Sprossenteilung der Fenster sowie die Untergliederung von Türen ist auch bei Erneuerungen beizubehalten.

(5) Markisen dürfen wesentliche Gestaltungselemente der Fassade nicht überdecken und sind in Farbe, Material und Größe zurückhaltend in diese einzupassen.

#### § 9 Materialien und Farben

(1) Die Fassaden der Baukörper sind in Werkstoff und Farbe aufeinander abzustimmen. Unzulässig ist die Verwendung von glänzend glasierten Klinkern, Glasbausteinen, Wabensteinen, Kunststoff, Metall, Kachelmaterialien oder ähnlich wirkenden Baustoffen. Für untergeordnete Einzelbauteile sind Ausnahmen zulässig. Polierte oder hochglänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

(2) Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist auf den Gesamtcharakter des Straßenbildes abzustimmen.

#### § 10 Besondere Bestimmungen für Fachwerkhäuser

(1) Fachwerkfassaden sind sichtbar zu erhalten. Zerstörte Fachwerkteile sind fachgerecht wieder herzustellen. Die Ausfachungen sind mit einem historischen Kalkputz zu versehen.

(2) Vorh. Inschriften und Schnitzwerke sind textlich und figürlich zu erhalten und ggf. farblich zu fassen.

#### § 11 Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Soweit Werbeanlagen und Warenautomaten den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen, müssen sie darüber hinaus in Anzahl, Größe, Art und Form auf das Ortsbild Rücksicht nehmen sowie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen, an dem sie angebracht werden. Sie dürfen wesentliche Teile der Fassade nicht verdecken oder überschneiden, Großwerbeanlagen sind grundsätzlich unzulässig.

(2) Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer maximalen Schrifthöhe von 0,40 m angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen, Werbeanlagen mit senkrecht untereinander stehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.

(3) Schlichte Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,35 m<sup>2</sup> gestattet. Sie darf nicht selbstleuchtend sein. Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage, für mehrere Geschäfte in einem Haus höchstens zwei Flachwerbeanlagen zulässig.

(4) Werbeanlagen haben mind. 15 cm Abstand zur Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses einzuhalten, darüber sowie an nicht der Straße zugewandten Giebelwänden, an Einfriedigungen, Außentreppen, Balkonen, auf privaten Grünflächen und auf Dächern, sind sie nicht zugelassen.

Wichtige Gestaltungselemente der Fassade dürfen nicht verdeckt werden. Außerdem haben die Werbeanlagen zu sonstigen Gestaltungselementen und Bauteilen einen ausreichenden Abstand einzuhalten.

(5) Beleuchtete Werbeanlagen jeglicher Art sind an Baudenkmalern untersagt. Nicht zulässig sind ferner Werbeanlagen in leuchtenden oder grellen Farben, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist untersagt.

(6) Warenautomaten sind an Baudenkmalern nicht erlaubt. Im übrigen sind sie bis zu einer Größe von 1,2 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie so tief in die Fassade eingelassen sind, daß sie mit der Wandfläche bündig abschließen. In besonderen Fällen sind Ausnahmen möglich.

#### § 12 Anforderungen an sonstige Anlagen

(1) Als Einfriedigungen sind je nach der Umgebung und dem Stil des Gebäudes Hecken, Mauern, Zäune oder Mauern mit Zäunen zulässig. Für Material, Gestaltung und Höhe sind historisch überkommene ortsübliche Maßstäbe zugrunde zu legen.

(2) Ständige Standorte von Abfallbehältern sowie Lagerplätze sind durch geeignete bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so anzulegen und zu gestalten, daß sie nicht einsehbar sind.

(3) Entlüftungsschächte müssen im straßenabgewandten Bereich angebracht werden. Aufzugsschächte dürfen nicht störend über die Dachfläche hinausragen.

(4) Klimageräte, Lüftungs- und Entlüftungsanlagen sowie Leitungen dürfen nicht in Fassaden so eingebaut werden, daß sie vom Straßenraum aus sichtbar sind.

(5) Antennen dürfen straßen- und platzseitig nicht in Erscheinung treten.

(6) Bei der Ausstattung des öffentlichen Verkehrsraumes sind Beleuchtungen in Ausmaß und Aussehen dem durch Maßstab, Form und Farbe bestimmten Charakter der historischen Dorfbauung anzupassen. Bauliche Anlagen von historischer Bedeutung können mit Scheinwerfern angestrahlt werden. Die Scheinwerfer

müssen unauffällig in Größe und Form sein und so angebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum möglichst nicht sichtbar sind.

#### § 13 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 81 (5) BauO NW und § 174 BauGB. Sie dürfen nur erteilt werden, wenn die Zielsetzungen dieser Satzung nicht gefährdet werden.

(2) Darüber hinaus kann im Einzelfall befreit werden, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. Die Durchführung einer geforderten Maßnahme zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

#### § 14 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Genehmigungspflicht des § 2 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW bzw. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro bzw. 25.000,00 Euro im Falle des § 213 (1) Nr. 4 BauGB geahndet werden.

#### § 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### **Begründung**

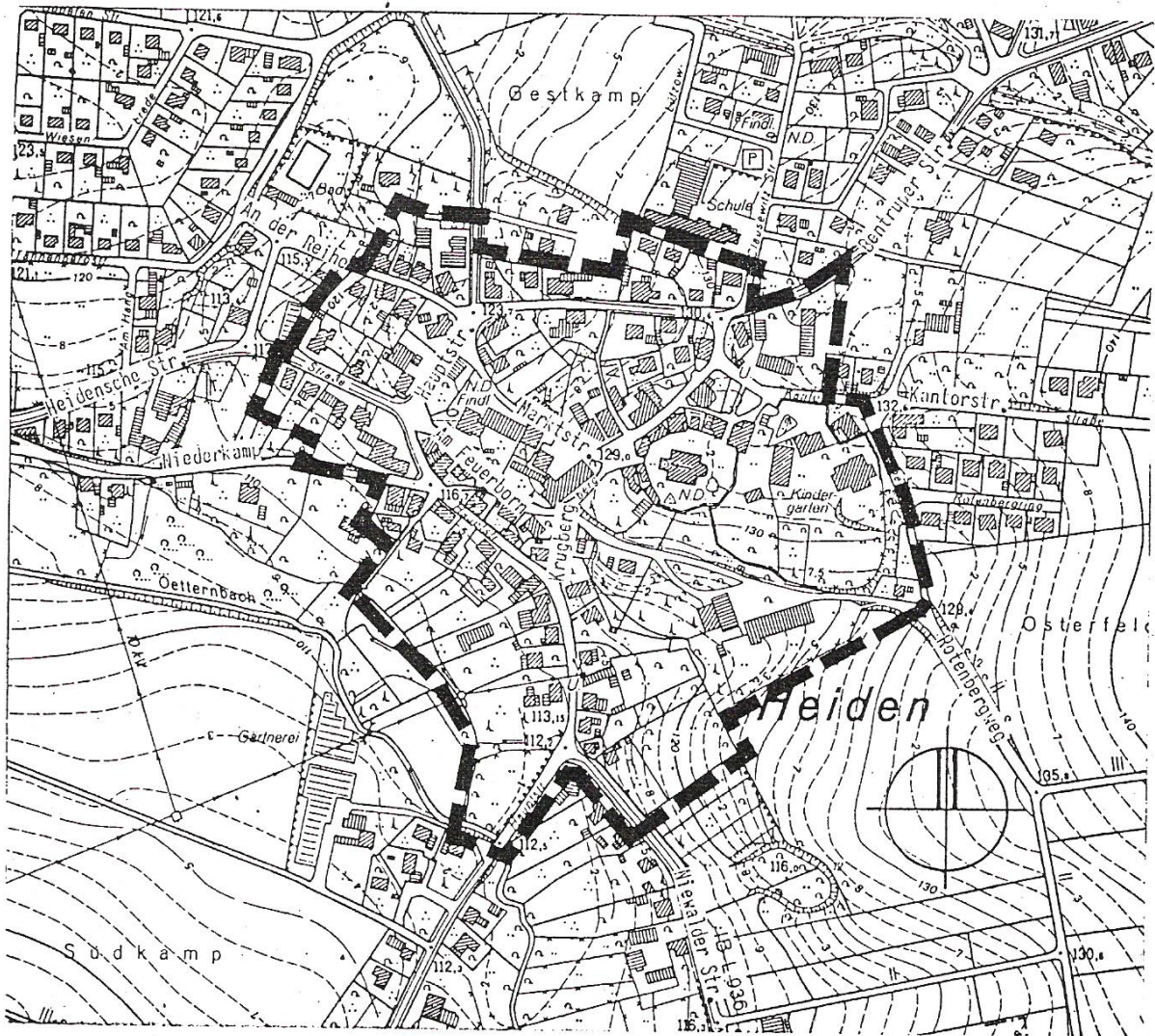
Um den typischen Charakter des historischen Dorfbildes zu erhalten, sind gestalterische Mindestanforderungen erforderlich, die im Instandsetzungs-, Umbau- oder Neubaufall an das Einzelvorhaben zu stellen sind, damit nicht einseitig zugunsten einzelner Funktionen der Gesamtzusammenhang eines ausgewogenen und lebendigen Dorfbildes gefährdet wird. Denn im einzelnen durchaus sinnvolle Maßnahmen gehen in der Regel einher mit nachteiligen Auswirkungen auf das Gesamtgefüge; so führt z.B. die Schaffung von Parkflächen zur Beseitigung von Bäumen, Mauern und Vorgärten. Die Modernisierung, Aufstockung, Erweiterung von Gebäuden sowie die Verglasung und Verkleidung von Erdgeschossen führt zu Maßstabsveränderungen im Straßenbild, zur Beseitigung von Fenstergliederungen und Fassadenschmuck oder zur Entfernung bzw. Tarnung tragender Stützen und Mauern. All diese Veränderungen werden im Einzelfall kaum wahrgenommen und auch nicht unbedingt als nachteilig empfunden. Sie vermindern aber in der Summierung die gestalterische Vielfalt des herkömmlichen Dorfbildes und damit den Erlebniswert für den Betrachter. Um dieser Verarmung entgegenzusteuern, muß über die Beratung hinaus durch Genehmigungsvorbehalte und verbindliche Regelungen erreicht werden, daß die jeweiligen privaten Belange mit dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Dorfbildes in Einklang gebracht werden.

Diese Regelungsaufgabe ist gerade bei Werbeanlagen von herausragender Bedeutung, denn Werbeanlagen können nach Anbringung und Größe vielfach architektonische

Details und wichtige Strukturelemente des Gebäudes überdecken.

Insbesondere können aber Gestaltungsart und -umfang die Aufmerksamkeit des Dorfbesuchers in einer Weise in Anspruch nehmen, daß die Eigenschaft des Dorfes und der typische Charakter nicht mehr erlebt werden. Den hierdurch bedingten Verlust an Besonderheiten gilt es zu vermeiden. Dabei ist das Interesse der Werbewirtschaft nicht generell dorfgestalterischen Zielen untergeordnet, sondern durch die Erhaltung der Attraktivität des Dorfes langfristig besser gewahrt als durch die großzügige Zulassung von kurzfristig vorteilhaften Werbemaßnahmen.

Lage, den 27. November 2001



— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Auszug aus der Deutschen Grundkarte m 1:5 000. Verfielfältigt mit Genehmigung  
des Oberkreisdirektors des Kreises Lippe-Vermessungs- und Katasteramt-vom 09 03 1987 Nr 15/R7