

Satzung der Stadt Lage über die Gestaltung und Erhaltung des Alten Dorfes Ehrentrup vom 15.Juli 1997

Aufgrund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.95 (GV NW S. 218 ber. S. 982 und des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253 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 15.05.1997 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Der Rat der Stadt Lage hat eine Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2a BauGB-MaßnG für den Bereich „Altes Dorf“ im Ortsteil Ehrentrup beschlossen. Oberstes Ziel dieser Satzung ist die Erhaltung des dörflichen Charakters und der gewachsenen Strukturen des „Alten Dorf“ Ehrentrups einschließlich der landwirtschaftlichen Betriebe. Daneben dient sie der städtebaulich geordneten Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in geringem Umfang. Der Satzungsbereich gliedert sich in Teilbereiche. Das ist der Bereich der alten Bauernschaft entlang der Dorfstraße, der Bereich der Kötterbebauung am Vorlandweg und der Bereich der Neubebauung am Alten Schulweg. Die allgemeine Umstrukturierung in der Landwirtschaft hat auch vor dem Dorf Ehrentrup nicht halt gemacht (nur noch ein Betrieb wird bewirtschaftet). Das ist Anlaß, im Bereich der Dorfstraße die Gebäudestruktur festzuschreiben und im Falle der Umnutzung von allgemein großvolumigen landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnzwecken dieses auf ein eher dörfliches Maß zu begrenzen. Im Bereich des Alten Schulweges soll im wesentlichen die vorhandene Bebauung im Anschluß an die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche gesichert werden. Im Bereich des Vorlandweges soll die vorhanden Bebauung festgeschrieben und eine Abrundung im Rahmen der vorhandenen Strukturen ermöglicht werden.

Ergänzend zu der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird diese Gestaltungs- und Erhaltungssatzung aufgestellt. Der Geltungsbereich wird jedoch um den Teil der Neubebauung am Alten Schulweg reduziert, da diese nicht zum historischen Dorfbild gehört. 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 Erdgeschoss 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.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Gemarkung Ehrentrup, Flur 2, 3 und 4. Die Begrenzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan im M. 1 : 5.000, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 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. § 65 Abs. 2, Ziff. 2 BauO NW baugenehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht gilt auch für sonst genehmigungsfreie Werbeanlagen (§ 86 (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 Besondere Erhaltungsgebote

(1) Die im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen Bruchsteinmauern sind zu erhalten.

(2) Die auf dem Flurstück 5 der Flur 3 vorhandene Obstbaumwiese ist auch bei einer Bebauung soweit wie möglich zu erhalten.

§ 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 Dachlänge an der Traufe nicht überschreiten. Sie sind harmonisch anzuordnen und in der Deckung dem Dachmaterial anzupassen. Vorh. Dachaufbauten sind zu erhalten. Einschnitte und Dachflächenfenster sind nur straßenabgewandt zulässig.

(4) Die Dacheindeckung sollte mit Hohlpfannen und Hohlfalzziegel 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 Proportionen 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 Erneuerung beizubehalten.

(5) Markisen dürfen wesentliche Gestaltungselemente der Fassade nicht überdecken und sich 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 m² 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 m² 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 Abweichungen

(1) Für Ausnahmen und Abweichungen gilt § 86 (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. 21 BauO NW bzw. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM bzw. 50.000,00 DM im Falle des § 213 (1) Nr. 4 BauGB geahndet werden.

§ 15 Inkrafttreten

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

gez. Kaiser

.....
1. stellv. Bürgermeister