



STADT PETERSHAGEN

ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DEN HISTORISCHEN STADTKERN PETERSHAGEN



Stadt Petershagen

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern Petershagen vom 17.04.2008

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung vom 17.04.2008 die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern Petershagen beschlossen.

Die Satzung beruht auf den nachstehenden Vorschriften:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023)
- in der gegenwärtig geltenden Fassung -.
- § 172 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom Oktober 2004 (BGBl. I.S. 2414)
- in der gegenwärtig geltenden Fassung -.
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256)
- in der gegenwärtig geltenden Fassung -.

Gliederung der Satzung

Artikel I Präambel

Artikel II Geltungsbereich

Artikel III Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB

- § 1 Rechtsgrundlagen / Allgemeines
- § 2 Gestaltungsgrundsätze
- § 3 Stadt- und Straßenbild

Artikel IV Gestaltungssatzung

- § 1 Baukörper
- § 2 Fassaden
- § 3 Dächer
- § 4 Öffnungen
- § 5 Erker, Balkone und Loggien
- § 6 Rollläden, Jalousien, Klappläden und Markisen
- § 7 Werbeanlagen
- § 8 Einfriedungen
- § 9 Genehmigungspflicht
- § 10 Ausnahmen und Befreiungen
- § 11 Ordnungswidrigkeiten
- § 12 Inkrafttreten

Hinweise

Satzung der Stadt Petershagen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz des Stadtbildes im historischen Stadtkern Petershagen

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vom 17.04.2008

Artikel I Präambel

Der historische Stadtkern von Petershagen mit seinen Teilbereichen Altstadt mit Fischerstadt und Neustadt mit Beutelei sowie den Hauptachsen Hauptstraße und Mindener Straße ist weitgehend erhalten geblieben.

Seine prägenden Merkmale sind der historische Stadtgrundriss, die städtebauliche Raumbildung sowie die noch zahlreichen historischen und teilweise denkmalgeschützten Gebäude. Diese sind jedoch zum Teil durch unangemessene bauliche Veränderungen in ihrer Erscheinung beeinträchtigt.

Durch die Satzung soll erreicht werden, dass das historische Stadtbild durch Erhaltung der ortsbildprägenden Gebäude gewahrt bleibt bzw. durch angemessene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückgewonnen werden kann.

Bei künftigen baulichen Veränderungen sind die stadt- und straßenbildprägenden Merkmale in erforderlicher Weise zu berücksichtigen: Bauweise, Baukörper, Fassadengliederung, Materialwahl und Farbgestaltung.

Diese Satzung beruht auf den Erkenntnissen und Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs Stadtkern Petershagen, erstellt vom Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halke Lorenzen aus dem Jahre 2006.

Artikel II Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen im historischen Stadtkern Petershagen.

Der historische Stadtkern wird begrenzt durch Vinckestraße und Besselstraße im Süden, Nachtigallenstraße, Sparkassenstraße und Bremer Straße im Westen, die Ösper im Norden und die Weser im Osten.

Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen weitergehende Festsetzungen getroffen sind. Andere oder weitergehende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.

Die Grenzen sind in dem dieser Satzung als Bestandteil beigefügten Auszug aus der Deutschen Grundkarte M. 1:5000 verbindlich festgesetzt.

Ausgespart wurde der Schlossbereich, da dieser besondere Bau nicht unmittelbar in die städtische Struktur eingebunden ist.



Artikel III **Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB**

§ 1 Rechtsgrundlagen / Allgemein

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen zur

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets
aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt

der Abbruch,

die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie

die Errichtung baulicher Anlagen

der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestaltung des Gebietes durch die bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 BauGB).

Die Genehmigung wird durch die Stadt erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

Ein etwaiger Übernahme- oder Entschädigungsanspruch besteht im Rahmen des § 173 Abs. 2 BauGB.

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern (siehe Denkmalschutzgesetz NRW), bleiben unberührt.

Weitere Ausnahmen vom Genehmigungserfordernis regelt § 174 BauGB.

§ 2 Gestaltungsgrundsätze

Petershagens heutiges Stadtbild ist das Ergebnis einer langen, abschnittsweise bedeutenden Stadtgeschichte und bestimmt den Charakter und die unverwechselbare Identität der Stadt.

Diese Stadtgeschichte soll bei allen erforderlichen und gewünschten baulichen Veränderungen im historischen Stadtkern auch weiterhin ablesbar bleiben.

Die wesentlichen struktur- und gestaltbildenden Elemente des historischen Stadtkerns sind daher zu sichern, zu pflegen und im städtebaulichen Kontext weiterzuentwickeln.

Das bedeutet im Einzelnen

- Bauliche und gestalterische Weiterentwicklung im städtebaulichen Kontext unter Beachtung der historischen Vorgaben durch
 - Erhaltung bzw. Vervollständigung der Raumbildung (Schließung von Baulücken)
 - Renovierung, Neu-/Umnutzung leer gefallener historischer/ortsbildprägender Gebäude

- Neubauten in zeitgemäßer Architektur unter Berücksichtigung von Form, Maßstab, Proportion, Gliederung, Materialien und Farben der umgebenden straßenbildprägenden Bebauung
- Wiedergewinnung eines authentischen Erscheinungsbildes durch schrittweisen Abbau von Beeinträchtigungen und Verunstaltungen an historischen und ortsbildprägenden Gebäuden (unangemessene Materialien, übergroße Fenster, Werbung usw.)
- Zurückhaltende und ortsgerecht wirkende Gestaltung der Straßen- und Platzflächen sowie darauf abgestimmt die straßenbezogenen Privatflächen, Integration von Stellplätzen in die baulich-räumliche Struktur
- Entwicklung und Verbesserung der innerörtlichen Freiflächensituation in Verbindung mit der Ablesbarkeit des historischen Stadtgrundrisses (zusammenhängende Grün- und Gartenzonen)

§ 3 Stadt- und Straßenbild

- Die Parzellenstruktur ist als tradiertes städtebauliches Ordnungssystem zu erhalten. Die Gebäudebreiten sowie die überlieferte Ordnung der Fassaden sind zu bewahren. Straßenbildprägende Neubauten, die breiter sind als die historischen Parzellen, sind im gesamten Baukörper so zu gestalten, dass die historische Parzellenstruktur an der architektonischen Gliederung eindeutig ablesbar bleibt.
- Das Prinzip der „Engen Reihe“ mit einseitiger Grenzbebauung ist zu erhalten und auch bei Neubebauung anzuwenden. Sollten zwei oder mehr Parzellen im Zusammenhang bebaut werden, sind die Neubauten so zu gestalten, dass das Prinzip und der überkommene Maßstab der „Engen Reihe“ erhalten und ablesbar bleiben. Bei Gebäudeabbrüchen ist das Prinzip der „Engen Reihe“ durch entsprechende Bau- und Gestaltungsmaßnahmen wiederherzustellen.
- Die bestehenden Gebäudefluchten sind zu erhalten. Straßenbildwirksame Versätze und Versprünge sowie leichte Unregelmäßigkeiten der Baufluchten sind auch bei Neubebauung beizubehalten. Schnurgerade Baufluchten über mehrere Parzellenbreiten sind unzulässig.
- Die bestehenden Gebäudestellungen (Trauf- bzw. Giebelständigkeit) sind beizubehalten. Neubauten sind entsprechend der straßenbildprägenden Gebäudestellung auszurichten.

Artikel IV Gestaltungssatzung

§ 1 Baukörper

- (1) Trauf- und Firsthöhen der historischen Gebäude sind beizubehalten.
- (2) Trauf- und Firsthöhen von Neubauten sind aus der Umgebung zu entwickeln. Dabei dürfen die größten das Gebäudeensemble bestimmenden Trauf- und Firsthöhen nicht um mehr als 1,00 m überschritten werden.
- (3) Die Geschosshöhen der historischen Gebäude sind beizubehalten und auch bei Neubauten einzuhalten.
- (4) Insgesamt dürfen 2 Vollgeschosse nicht überschritten werden.

§ 2 Fassaden

- (1) Die bestehenden Fachwerkbauten (Haupt- und Nebengebäude) sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Bei Instandsetzung oder Modernisierung ist nur konstruktives Holzfachwerk zulässig. Ausfachungen sind nach historischem Vorbild mit glatt abgeriebenem Putz bzw. Klinkermauerwerk herzustellen.
Bei der Farbgebung soll auf historische Befunde bzw. Vorbilder zurückgegriffen werden.
- (2) Die bestehenden historischen Sichtmauerwerkfassaden sind zu erhalten. Anstriche oder Verputze sind nicht zulässig. Plastische Schmuckelemente sind auch bei Umbau oder Renovierung zu erhalten.
- (3) An den historischen Gebäuden sind die ursprünglichen Gliederungselemente der Fassaden zu erhalten, zu erneuern oder wiederherzustellen.
- (4) Die Fassaden der Neubauten sind unter Berücksichtigung des überkommenen Straßenbildes zu gestalten. Sie müssen sich in Größe, Proportion und Materialwahl in das Straßenbild einfügen. Ihre Fassadengliederung soll sich an der Gliederung der historischen Fassaden orientieren.
Erd- und Obergeschosszonen sind in ähnlicher Weise so zu gestalten, dass die Fassade als flächige Einheit erscheint. Je Fassade ist die Größe der Öffnungen möglichst einheitlich zu wählen.
Eine ausgewogene Anordnung der Öffnungen ist anzustreben (z. B. als Reihe oder mittelsymmetrisch).
- (5) Als flächige Fassadenmaterialien an Neubauten sind nur zu verwenden
 - Sichtmauerwerk (rot bis rotbraune Klinker, unglasiert)
 - Glattputz
 - heimischer Naturstein
- (6) Als zusätzliche Konstruktions- bzw. Gestaltungsmaterialien können bei Neubauten verwendet werden: Sichtbeton, Holz, Naturschiefer, Zinkbleche, Stahl.
- (7) Diese Materialien sind nicht flächig, sondern nur für einzelne Bauteile bzw. Details einzusetzen.

- (8) Nicht zulässig sind: glänzende Wandbauteile, glasierte Fliesen und Platten, Mauerwerks- und Fachwerkimitationen, Kunststoffe, bitumen- und asbesthaltige Werkstoffe sowie glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen.

§ 3 Dächer

- (1) Dächer an straßenbildwirksamen Gebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszuführen. Abweichende Dachformen im Bestand sind nach Möglichkeit anzupassen.
- (2) Pultdächer, flach geneigte Dächer oder Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören und von öffentlichen Straßenräumen aus nicht sichtbar sind. Flachdächer sind zu begrünen.
- (3) Die Dachneigung historischer Gebäude ist entsprechend der ursprünglichen Form zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Diese Dachneigung beträgt 40-50°. Dächer von giebelständigen Neubauten sind ebenfalls mit dieser Dachneigung auszuführen. Die Dachneigung traufständiger Neubauten ist entsprechend der vergleichbaren historischen Nachbarbebauung festzulegen.
- (4) Als Eindeckung für geneigte Dächer ab 15° sind nur naturrote bzw. naturrotbraune unglasierte Tonziegel zulässig.
- (5) Dachaufbauten sind grundsätzlich nur zulässig, wenn über die Giebelseiten keine ausreichende Beleuchtung geschaffen werden kann.
- Zwerchhäuser an traufständigen Gebäuden sind nach historischen Vorbildern zu gestalten. Sie haben max. $\frac{1}{4}$ der Firstlänge und die gleiche Dacheindeckung, Form und Farbe wie das Hauptdach. Je Gebäude ist nur ein Zwerchhaus zulässig.
 - Dachgauben müssen in Anordnung, Gestaltung, Proportion und Gliederung auf die Gliederung der Fassade bezogen sein und sich der Gesamtwirkung der Dachfläche unterordnen. Zulässig sind Spitzgauben mit einer max. Breite von 2,20 m. Der Abstand zwischen den Gauben und die Entfernung von der Traufe muss mind. 1,5 x Gaubenbreite betragen.
 - Schleppgauben und übereinander liegende Gaubenreihen sind nicht zulässig.
 - Alle Dachgauben eines Gebäudes müssen in der gleichen Ebene liegen und einheitlich gestaltet sein.
 - Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur in Dachflächen zulässig, die von den öffentlichen Straßenräumen aus nicht sichtbar sind.

§ 4 Öffnungen

- (1) Türe und Tore sind aus heimischem Holz zu fertigen. Türrahmen aus Stahl sind bei Neubauten zulässig.
- (2) Vorhandene historische Türen sind instandzusetzen bzw. formgleich nachzubauen. Neue Türen in historischen Gebäuden sind entsprechend historischer Vorbilder zu gestalten und farblich auf die Fassade abzustimmen. Oberlichter und Teilverglasungen sind aus Klarglas herzustellen.

- (3) Türöffnungen an historischen Gebäuden dürfen nicht verändert werden.
- (4) An historischen Massivbauten sind die originalen Fensteröffnungen beizubehalten. Bei Fachwerkhäusern sind Türen, Tore, Fenster und Schaufenster in das Konstruktionsraster einzubinden.
- (5) Alle Fenster sind entsprechend historischer Vorbilder zu unterteilen. Unechte Flügel- und Sprossenteilungen sind nicht zulässig.
- (6) Für Neubauten sind nur stehende Fensterformate zulässig. Die Fenstergröße ist einheitlich zu wählen, die Fensterbreiten dürfen das Maß von 1,35 m nicht überschreiten.
- (7) In historischen Gebäuden sind nur Fenster aus heimischem Holz zulässig. Für Neubauten werden Holzfenster bzw. Holz-Metall-Konstruktionen empfohlen.
- (8) Flügel und Rahmen sind bei Fachwerkhäusern i. d. R. weiß zu streichen. Blendrahmen bzw. Bekleidungen sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Historische Befunde sind zu berücksichtigen.
Die Fenster in historischen Massivbauten sind nach Befund bzw. auf die Fassade abgestimmt farbig zu streichen.
- (9) Als Verglasung ist ausschließlich ungetöntes Klarglas zulässig.
- (10) Beim Einbau von Schaufenstern in historischen Gebäuden ist das ursprüngliche Gliederungsprinzip der Fassade beizubehalten bzw. wieder aufzunehmen. Zulässig sind nur Einzelschaufenster, durch Mauerpfeiler oder Fachwerkständer getrennt. In Fachwerkfassaden (komplett oder mit Fachwerk-OG) sind nur hochrechteckige, in die Konstruktion eingebundene Formate zulässig.
- (11) Verglasungen dürfen nicht bis zur Hausecke oder gar über Eck gehen, sondern müssen ringsum flächig eingefasst sein.

§ 5 Erker, Balkone und Loggien

- (1) Erker sind nur zulässig, wenn sie in näherer Umgebung ein prägendes Gestaltungselement sind.
- (2) Der Einbau von Loggien in Fachwerkbauten ist nicht zulässig.
- (3) Balkone an straßenbildwirksamen Fassaden sind nur zulässig, wenn sie in die Fassadengliederung eingebunden sind und sich der Gebäudegestaltung klar unterordnen. Balkone, die in den öffentlichen Straßenraum überragen, sind nicht zulässig.

§ 6 Rollläden, Jalousien, Klappläden und Markisen

- (1) Rollläden und Außenjalousien sind an Fachwerkhäusern nicht zulässig; an anderen Gebäuden nur, wenn der dazugehörige Kasten nicht sichtbar ist und die Farbgebung sich der Fassade unterordnet.
- (2) Markisen sind nur als fensterbezogene Einzelmarkisen im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten und die horizontalen und vertikalen Gliederungselemente der Fassade nicht unterbrechen bzw. verdecken.
- (3) Markisen sind nur mit einfarbiger Textilbespannung zulässig. Ihre Farbe hat sich der farblichen Gestaltung der Fassade anzupassen bzw. unterzuordnen.

§ 7 Werbeanlagen

Zu vermeiden:

- Die Überdeckung fassadenbildprägender Bauteile und Details
- Durchlaufende Kragplatten mit Werbeträgern
- Werbeanlagen über die gesamte Fassadenbreite
- Mehrere Werbeanlagen je Betrieb/Geschäft
- Werbeträger über mehrere Gebäudefassaden
- Senkrecht angeordnete Schriftzüge
- Leuchtkästen, Blink- und Lauflicht

Stattdessen:

- Werbung nur unterhalb der OG-Fensterbrüstungen
- Werbung nur an einer Außenwand, mit Ausnahme von Eckgebäuden
- Max. Länge 2,00 m
- Max. Höhe 0,50 m
- Einzelbuchstaben (hinterleuchtet)
- Auf die Fassade abgestimmte Farbgebung
- Kragarme (Nasenwerbung) bis 1,00 m Auslage und 0,65 qm Fläche
- Abgestimmte Gestaltung (Werbekonzept)

§ 8 Einfriedungen

- Erhaltung der bestehenden historischen Zäune und Mauern
- Nur Naturstein- und Klinkermauern als räumlich wirksame Einfriedungen
- Keine grellen Farben oder starke Farbkontraste
- Zäune nur als einfache, ruhige Staketenzäune (Holz oder Metall) mit senkrechten Stäben; keine Fantasieformen
- Möglichst nur ein Zauntyp je Straße

§ 9 Genehmigungspflichtig

Die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist genehmigungspflichtig. Diese Genehmigungspflicht umfasst auch die genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 65 BauO NW, sofern die §§ 4 bis 8 dieser Satzung eine Aussage dazu treffen (§ 65 Abs. 4 BauO NW).

§ 10 Ausnahmen und Befreiung

Ausnahmen und Befreiungen von den die Baugestaltung betreffenden Vorschriften dieser Satzung richten sich nach den §§ 74a und 86 (5) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3-8 verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Bekanntmachungsanordnung:

Es wird hiermit gem. § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich bekannt gemacht, dass der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 17.04.2008 die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern Petershagen beschlossen hat.

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung kann gegen die Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn:

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Petershagen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Petershagen,

Die Bürgermeisterin