

SATZUNG ÜBER BESONDRE ANFORDERUNGEN  
AN DIE BAUGESTALTUNG  
ZUR PFLEGE UND ZUM SCHUTZE DER  
BAULICHEN EIGENART DES ORTSBILDES  
UND ÜBER DIE FESTSETZUNG  
GERINGERER ABSTÄNDE ALS IN DEN §§ 7 UND 8 DER  
Bau O NW FÜR DEN  
HISTORISCHEN ORTSKERN VON SCHLÜSSELBURG  
STADTTEIL DER STADT PETERSHAGEN

## S a t z u n g

über besondere Anforderungen an  
die Baugestaltung zur Pflege und  
zum Schutze der baulichen Eigen-  
art des Ortsbildes und über die  
Festsetzung geringerer Abstände  
nach §§ 7 und 8 der Bauordnung  
für das Land Nordrhein-Westfalen  
für den historischen Ortskern von  
Schlüsselburg (Stadtteil der Stadt  
Petershagen)

---

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV. NW. 1979 S. 594) und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV. NW. S. 248), hat der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 28. Juni 1983 folgende Satzung beschlossen:

## P r ä a m b e l

In dem 1977 in Münster veröffentlichten gründlichen Dorfbericht "Schlüsselburg" von Hans G ü n t h e r G r i e p wird deutlich, daß der in nur rund 50 Jahren des 14. Jahrhunderts entstandene Ortsgrundriß bis heute gut erhalten ist. Diese Tatsache stellt auch für die Zukunft ein wertvolles Gut nicht nur für Schlüsselburg selbst, sondern auch für eine größere Allgemeinheit dar.

Im einzelnen wird unter anderem berichtet:

Schlüsselburg ist eine Gründung des Bischofs Ludwig von Minden. Er ließ 1335 an der Grenze seines Bistums in der Niederung des Weserbogens eine Wasserburg anlegen...

Die Burg hatte die Aufgabe, die immer wieder weseraufwärts in das Bistum einfallenden Grafen von Hoya abzuwehren...

Von Wall und Graben umgeben und zusätzlich im natürlichen Schutz der Weser und deren Überschwemmungsgebiet gelegen, wurde die Burg schnell zu einem sicheren Platz. Die Dienstkräfte siedelten sich in der Vorburg an...

Recht schnell entstand so eine stadtähnliche Anlage neben der Burg, die 1400 Weichbildrechte erhielt...

1585 hatte die Entwicklung der Siedlung einen gewissen Abschluß erreicht...

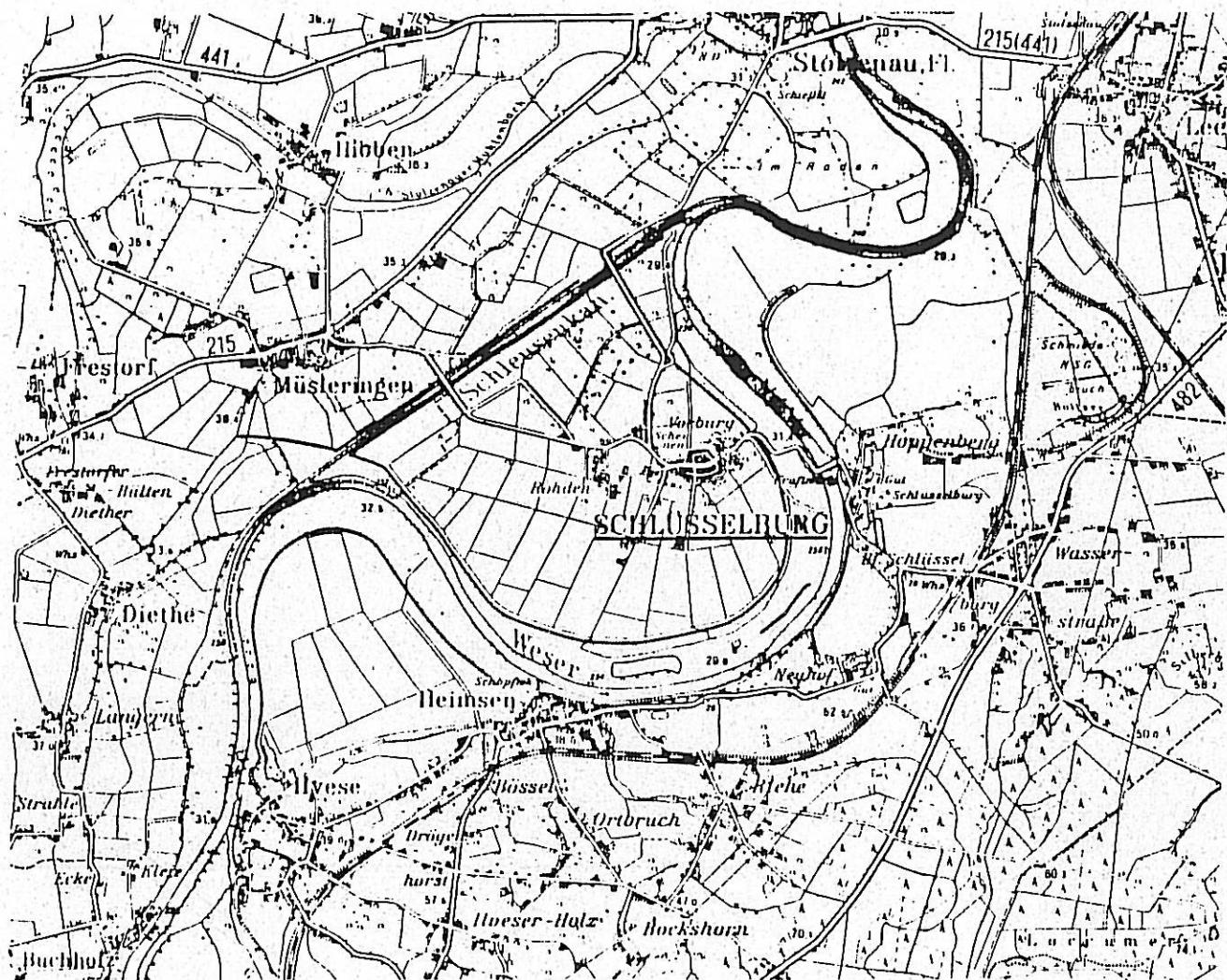
Nach kurzer Zeit verschwand die aufkommende Bedeutung der kleinen Landstadt jedoch wieder...

Heute hat der Stadtteil Schlüsselburg noch knapp 600 Einwohner, von denen rund ein Drittel außerhalb des zusammenhängend bebauten Ortes in neueren Siedlungen wohnt...

Der geringe Landbesitz der einzelnen Familien und die stadtähnliche Struktur haben zur vermehrten Ausübung von Berufen durch die Bewohner beigetragen, die das bäuerliche Dasein tangieren. So war Schlüsselburg der zentrale Ort für die Gestellung von Pferden für die Treidelwirtschaft...

In dem Streusiedlungsgebiet war Schlüsselburg als größerer zentraler Ort ein Handelsplatz. Insbesondere war der Viehhandel stark vertreten...

Die seit dem ausgehenden 16. Jahrhundert stagnierende Entwicklung hat dazu beigetragen, daß der im 14. Jahrhundert entstandene Dorfgrundriß gut erhalten geblieben ist...



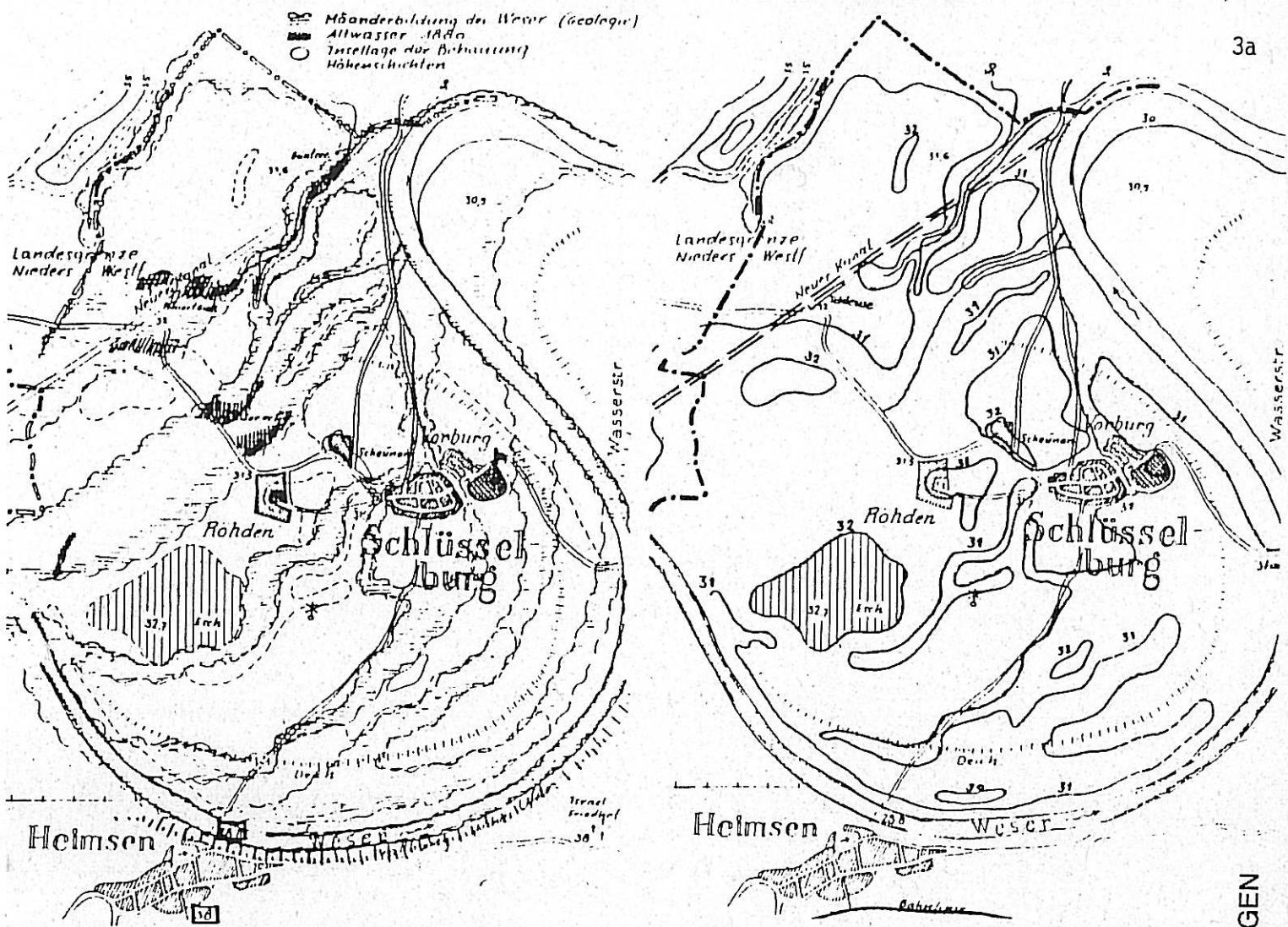
Nördlich der Burg entstand früh eine kleine Siedlung, die bis heute „Vorburg“ genannt wird. Um eine Sackstraße bauten sich die Dienstleute der Burg an...

Der eigentliche Ort westlich der Burg ist planmäßig angelegt. Er besteht aus der „Hohen Straße“, die von der Brücke vor der Burg bis zum Ortsausgang in Richtung Röhden in leichtem S-Schwung die Hauptachse bildet. Parallel dazu verlaufen nördlich und südlich die „Poststraße“ und die „Lindenstraße“, die jeweils vor dem Ortsausgang an die „Hohe Straße“ angeschlossen sind. Die „Poststraße“ ist etwas kürzer, weil hier der Wasserlauf die Ausdehnung der Bebauung begrenzt hat...

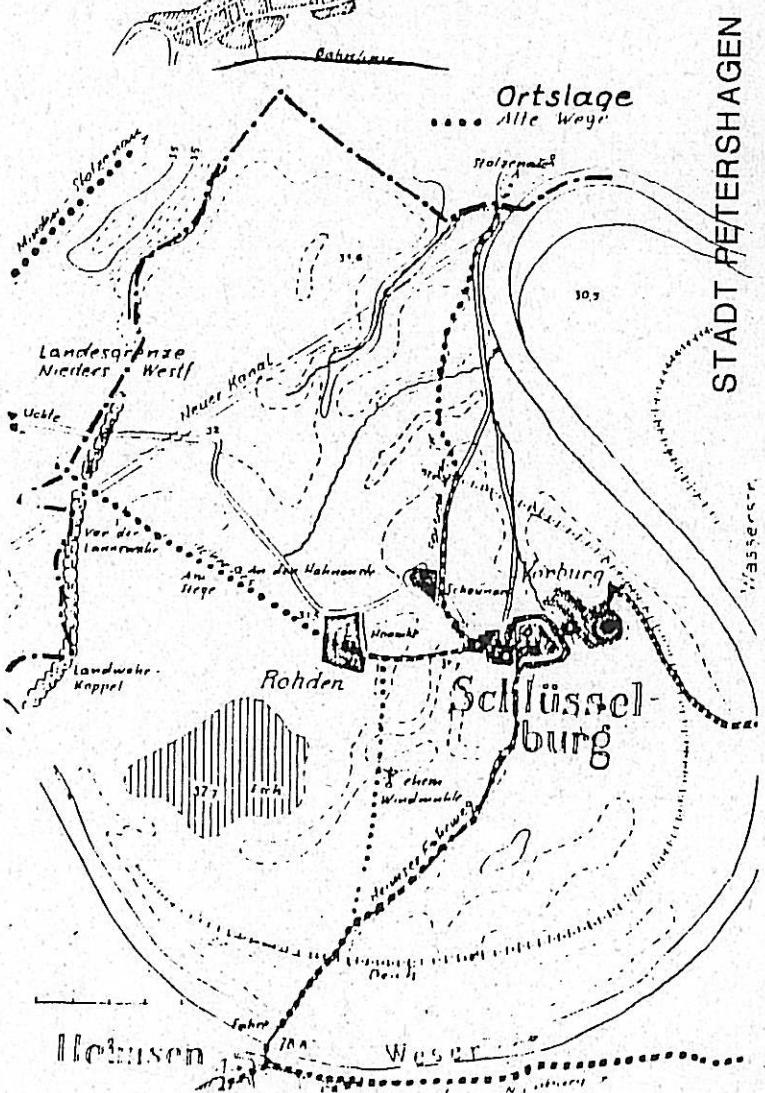
Ausgezeichnet sind die Gliederung und Gestaltung der Straßenräume, insbesondere der „Hohen Straße“ und der „Lindenstraße“. Die Reihung der Giebel ist so erfolgt, daß sie staffelförmig die Straßenkrümmung überhöhen bzw. segmentartig abschneiden. So sind straßenmarktähnliche Räume entstanden. Bei der „Hohen Straße“ bildet der Ratskeller sogar die Zäsur und den Blickfang von zwei solchen Abschnitten. Am Ortsausgang rücken zwei Häuser so eng gegeneinander, daß ein torartiger Abschluß erreicht ist.

Dadurch, daß eine Abgrenzung zwischen dem Straßenkörper und den privaten Vorflächen vor den Giebeln fehlt, werden diese architektonischen Absichten besonders deutlich.

Die Hausgrundstücke sind und waren weitgehend überbaut. Der Vorplatz und der Straßenraum waren deshalb zugleich der Wirtschaftshof. Eine optische Trennung ist nicht vorhanden. Vielleicht sind diese enge Bebauung und die gegenseitige Abhängigkeit bei der Benutzung der Hausgrundstücke mit eine Ursache für das auffällige Gemeinschaftsbewußtsein der Ortsbewohner...



Schlüsselburg und seine Lage im Weserbogen.  
Zeichnung H. G. Grieß, 1974. Gestaltet nach Ge-  
schichte und Sachbegriffen.



isselburg

3b

Neue  
Wirtschafts-  
gebäude  
zu 99

Grenze  
Vorburg  
Schlüsselburg

Heepken  
Karl  
Ischenken  
Karl

Hohe Straße

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

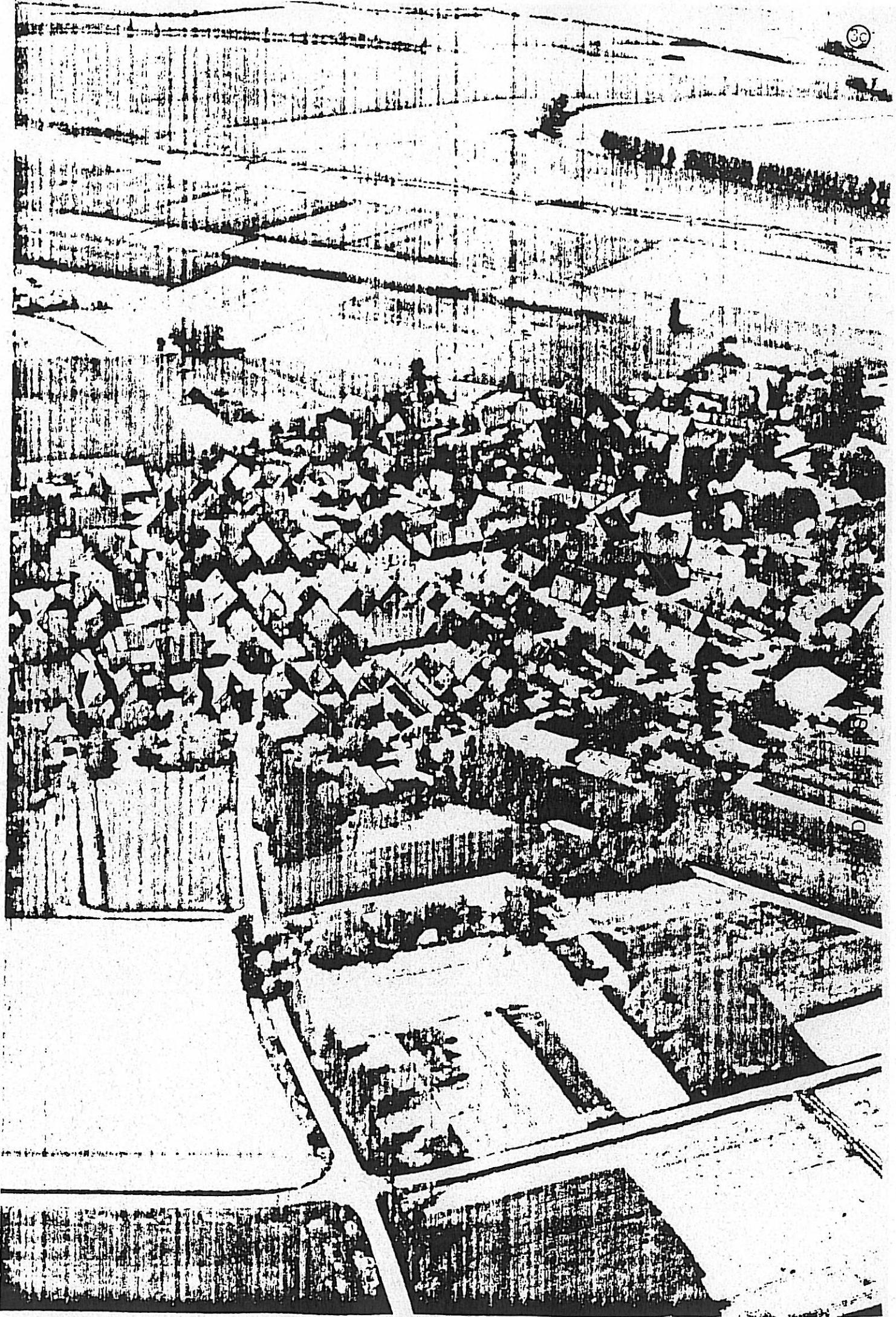
000

000

000

000

000



Im Dorfkern Schlüsselburg zeichnen sich bis heute einige Gebäude durch denkmalswürdigen besonderen Rang aus, wie etwa

Evangelische Pfarrkirche mit Kernbau  
von 1346

Vorburg

ehemalige Wasserburg Schlüsselburg  
aus 16./17. Jahrhundert

Burg 1

Vierständerfachwerkhaus  
von 1518

Hohe Straße 24

Vierständerfachwerkhaus  
von 1686

Vorburg 6

Fachwerkbau

Menze-Stiftung

Evangelisches Pfarrhaus  
von 1909

Vorburg 2

Der gesamte historische Ortskern wird schon allgemein als besonders wertvolles „städtbauliches Ensemble“ verstanden.

Aus den vorgenannten Gründen wird die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Ö r t l i c h e r G e l t u n g s b e r e i c h

Diese Satzung gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12  
„Ortskern Schlüsselburg“.

§ 2

S a c h l i c h e r G e l t u n g s b e r e i c h

Im Geltungsbereich müssen zum Schutze, d.h. zur Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes von Schlüsselburg, das von besonderer geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung ist, bauliche Anlagen den Vorschriften dieser Satzung entsprechen.

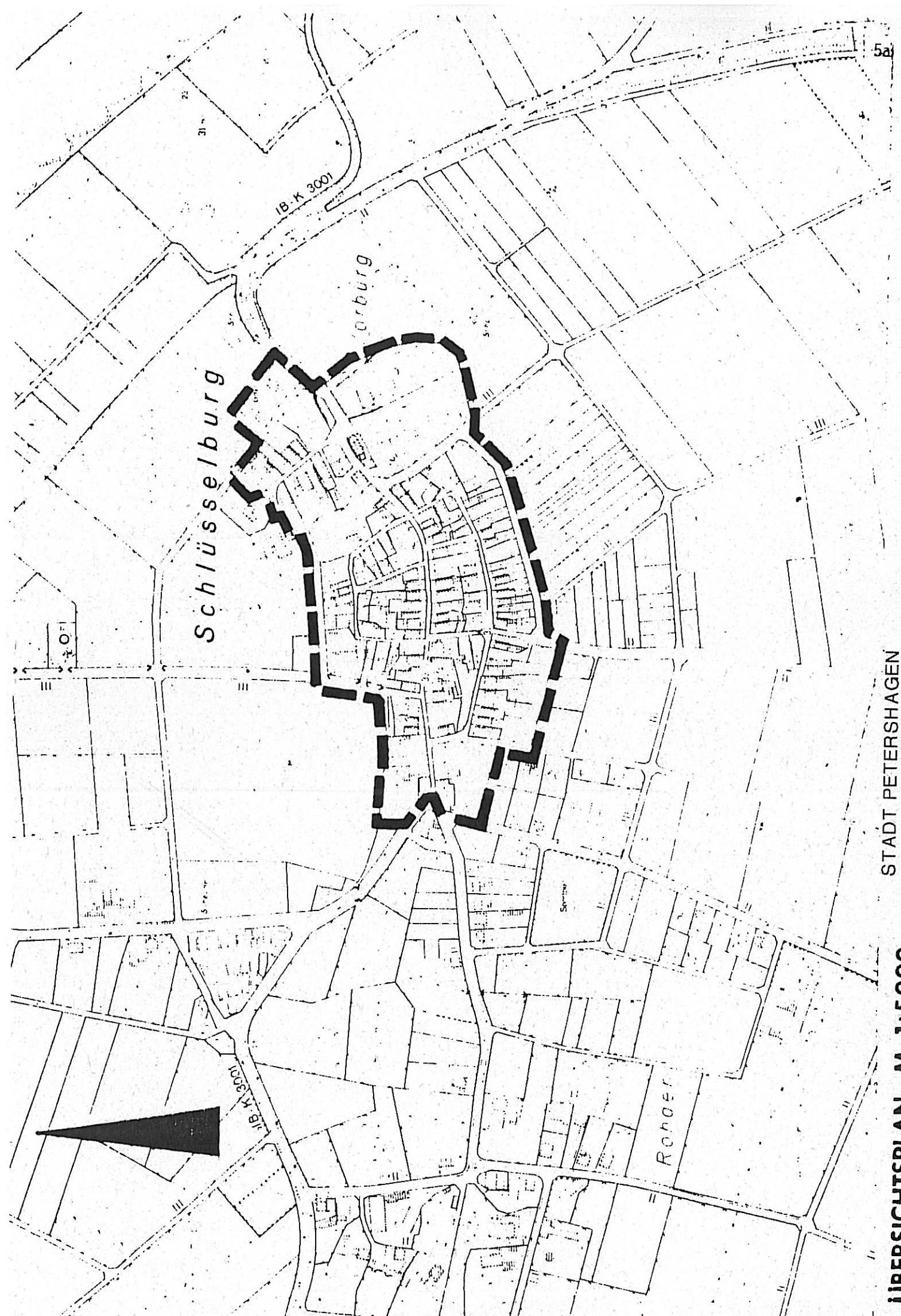
Die Satzung enthält allgemeine gestalterische Richtlinien für bauliche Maßnahmen. Sie sollen dazu beitragen, den städtebaulichen Charakter des Ortskerns Schlüsselburg zu erhalten.

Als das Ortsbild bestimmende Maßnahmen gelten Neubauten, An- und Umbauten, Fassadenrenovierungen und Reparaturen an der Außenwand von Gebäuden.

Aufgrund dieser Satzung bedürfen der Genehmigung außer den in der BauO NW bestimmten genehmigungs- und anzeigenpflichtigen Vorhaben auch die durch die Freistellungsverordnung vom 5. September 1978 (GV. NW. S. 527, § 1 Absatz 2 Ziffer 2) von der Genehmigung und Anzeigenpflicht befreiten Vorhaben (z.B. Abbruch, Änderung der äußeren Gestaltung, Neubauten auch unterhalb 30 cbm umbauten Raumes).

Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die Gestaltungssatzung nicht berührt.

Sämtliche baulichen Veränderungen sind vor ihrer Planung und Durchführung mit der Stadt Petershagen zu beraten und abzustimmen.



## § 3

## Anforderungen im Geltungsbereich

(A) Struktur der Flurstücke bzw.  
Baugrundstücke

Die Struktur der Flurstücke bzw. Baugrundstücke ist bei baulichen Maßnahmen sorgfältig zu überprüfen und einzuhalten.

## (B) Bauart und Bauform

- (1) Bauliche Anlagen sollen sich in  
Stellung,  
Form,  
Maßstab,  
Gliederung,  
Werkstoff und  
Farbe

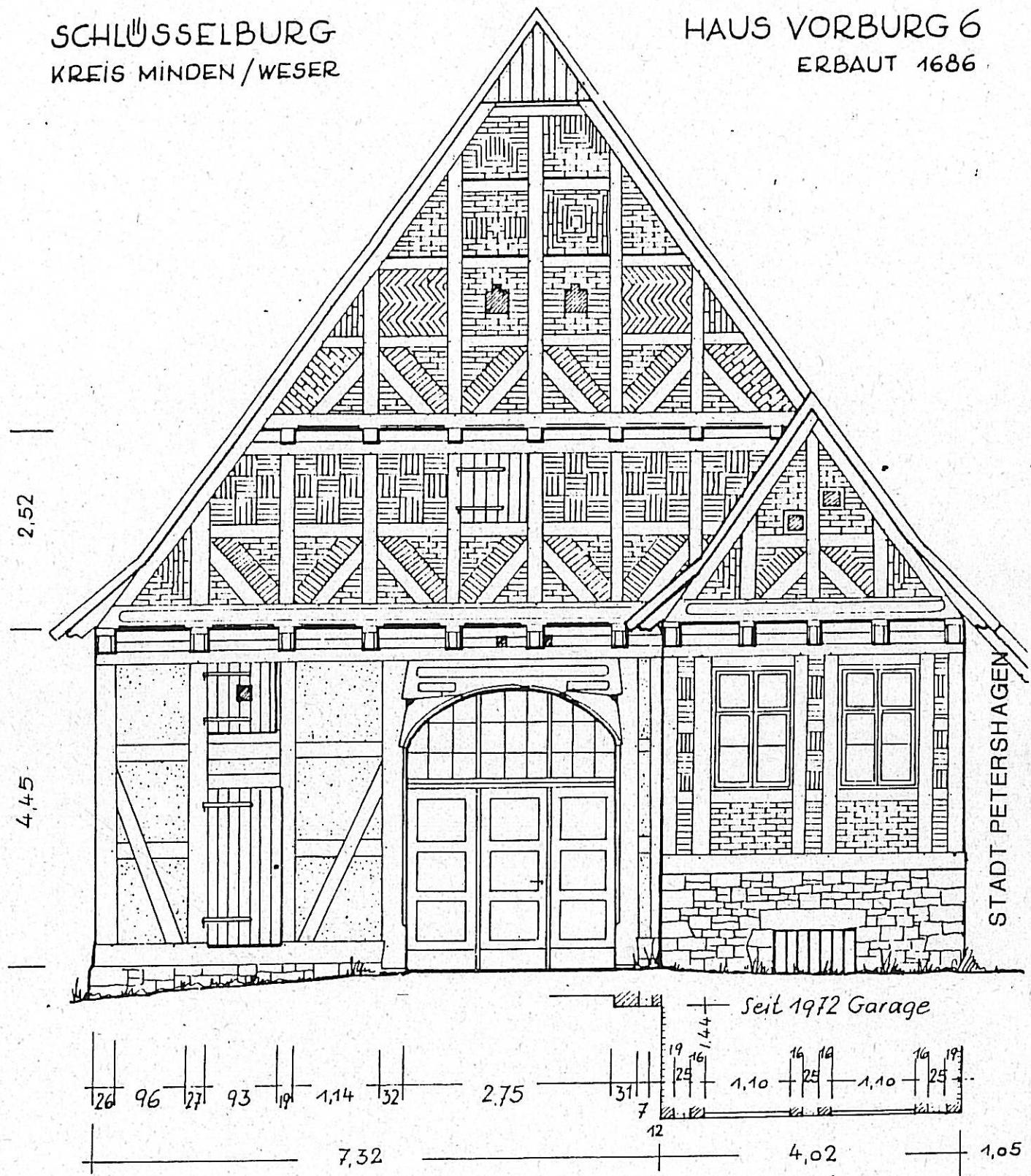
in die jeweilige Umgebung einfügen.

Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten soll der Charakter des Gebäudes und des überlieferten Straßenbildes erhalten oder wiederhergestellt werden.

- (2) Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung nicht unter  $45^{\circ}$  zulässig.  
Ausnahmsweise sind andere Dachformen und Dachneigungen für untergeordnete Nebenanlagen und rückwärtige Gebäudeteile zulässig.
- (3) Die Geschosshöhen, Trauf- und Firsthöhen von Neubauten und Umbauten sind in Abstimmung mit der Nachbarbebauung zu wählen.
- (4) Dachgauben müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art und Gliederung der darunterliegenden Fassade bezogen sein. Die Dachfläche vor Gauben darf das Maß von 3 Reihen Dachziegeln nicht unterschreiten. Bei Gebäuden mit Drempel müssen vor der Gaube mindestens 3 Dachziegelreihen bis zur Traufe vorhanden sein.

# SCHLÜSSELBURG KREIS MINDEN / WESER

HAUS VORBURG 6  
ERBAUT 1686



Das Haus Vorburg 6 in Schlüsselburg. Aufmaß von H. G. Griep, 1974. Der erdgeschossige Erker wird von Schepers als „Auslucht“ bezeichnet. Er deutet dabei „Lucht“ als „Licht“, so daß die Auslucht der Bauteil ist, der aus dem Haus zum Licht hin gebaut ist. Die Spekulationen um Wort und sachliche Bedeutung dieses Erkers sind zahlreich und vielfältig, zudem das Phänomen in ganz Europa zu finden ist. Griep nennt es in Goslar „Kemmenate“. Viele führen seine Wurzel auf das Stadthaus zurück, das seinerseits wiederum Anleihen bei dem früheren „Wohnturm“ gemacht haben soll. Eine allgemein anerkannte Deutung gibt es nicht.

- (5) Als Bedachungsmaterial werden naturfarbene r o t e D a c h - s t e i n e vorgeschrieben.  
Die Dächer von Dachgauben sind im Material dem Dach anzupassen.
- (6) Bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes H o l z f a c h - w e r k ist wieder sichtbar zu machen und zu ergänzen.  
Vorhandene Inschriften und Schnitzwerke sind textlich und figürlich zu erhalten und gegebenenfalls farblich zu fassen. Sinngemäß gilt gleiches für etwaige Gewände aus Haustein, für Plastiken und Inschriften an Steinbauten.
- (7) Bei Fachwerkhäusern sind Fenster und auch S c h a u f e n s t e r in das konstruktive Raster einzuordnen und den Maßverhältnissen des Gebäudes anzupassen. Hierbei ist die vertikale Struktur des Gebäudes bis zum Erdgeschoßfußboden durchzuführen.
- (8) Für sonstige Bauwerke und Neubauten sind s t e h e n d e F e n s t e r f o r m a t e zu wählen. Dies gilt auch für Schaufenster.  
Schaufenster, Fenster und Türrahmen dürfen nicht metallfarbig eloxiert sein.
- (9) Das V e r k l e b e n , V e r h ä n g e n oder S t r e i c h e n von F e n s t e r - u n d S c h a u f e n s t e r s c h e i b e n ist nur kurzfristig zulässig.
- (10) Zur V e r k l e i d u n g geschlossener Gebäudeflächen dürfen folgende Baustoffe nicht verwandt werden:  
Glänzende Wandbauteile,  
glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten,  
Mauerwerksimitationen,  
Metall,  
Kunststoff,  
Bitumen und  
Asbest.  
Unzulässig sind ferner glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.

(11) Der Ortskern von Schlüsselburg ist durch die ganz überwiegende Aufreihung von Giebelhäusern entlang der Straßen gekennzeichnet (siehe Präambel). Deshalb werden geringere Maße für Bauwiche als in § 7 der BauO NW vorgeschrieben zugelassen. Geringere als in § 8 Absätze 1 und 2 BauO NW vorgeschriebene Mindestabstände können bei Vorliegen der Befreiungsvoraussetzungen nach § 86 Absatz 2 BauO NW genehmigt werden.

(C) Bau- und Kulturdenkmäler

Bei Maßnahmen an Baudenkmälern und im Denkmalbereich sind gemäß Denkmalschutzgesetz - DSchG NW vom 11. März 1980 (GV. NW. S. 226), geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV. NW. S. 248), die für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständigen Behörden frühzeitig einzuschalten und so mit dem Ziel in die Abwägung mit anderen Belangen einzubeziehen, daß die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung möglich sind.

Der Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde bedarf, wer insbesondere Baudenkmäler beseitigen, verändern oder die bisherige Nutzung ändern will, in der engeren Umgebung von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes Interesse die Maßnahme verlangt.

(D) Straßenraum

Bei der Gestaltung der Straßenquerschnitte wird auf die Anlage von Hochborden verzichtet. Die Fahrbahnen werden durch Muldengossen begrenzt.

Der private Vorraum entlang den Straßen ist an die Fahrbahnen anzupflastern oder mit Grünpflanzungen derart auszustatten, so daß das überkommene offene Straßenbild möglichst erhalten werden kann.

Einige markante Bäume gliedern und bestimmen das Straßenbild. Sie sind im Bebauungsplan Nr. 12 (Ortskern Schlüsselburg) als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt.

#### § 4

#### A u s n a h m e n   u n d   B e f r e i u n g e n

Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung regeln sich nach § 103 Absatz 4 in Verbindung mit § 86 der BauO NW.

Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet ist.

#### § 5

#### O r d n u n g s w i d r i g k e i t e n

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 2 und 3 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 101 Absatz 1 Nr. 1 BauO NW.

#### § 6

#### I n k r a f t t r e t e n

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