

Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zum Schutz der baulichen Eigenart des Ortskernes der Gemeinde Uedem (Gestaltungssatzung) vom 16.08.1984

¹Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142), hat der Rat der Gemeinde Uedem in seiner Sitzung am 18.07.2013 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Trotz vieler Zerstörungen, insbesondere durch die Kriegseinwirkungen 1945, ist der historische Ortsgrundriss in der Begrenzung von Agathawall, Graf-Johann-Wall, Turmwall und Burgwall als System einer ehemals befestigten Anlage erhalten geblieben. Von den ehemaligen Befestigungsanlagen ist nur noch die alte Schlüterei am Turmwall (Wohnturm) vorhanden. Zusammenhängende Häuserzeilen aus der Zeit vor 1945 sind noch in der Mosterstraße, im südlichen Teil von Burgwall und verstreut am Turmwall zu finden. Positives Charakteristikum ist die geschlossene Straßenbebauung, die trotz der Traufenständigkeit der Gebäude durch Fenster, Dachgauben und geringe Gebäudebreiten vertikal betont wird. Der größte Teil der Neubauten im Bereich des Marktes, der Mühlenstraße und der Mosterstraße hat sich diesem gestalterischen Prinzip angepasst und trägt so zu einem einheitlichen Ortsbild bei. Als erhaltenswert sind die historisch oder baulich wertvollen Gebäude und Fassaden in der Mosterstraße - insbesondere Haus Nr. 3 und 22 -, in der Mühlenstraße und in der Viehstraße - Nr. 12 - 14 und 17 - zu betrachten.

Durch diese Satzung sollen die Geschlossenheit des städtebaulichen Ensembles, der Ortsgrundriss und die Silhouette der Gemeinde Uedem mit ihren typischen Häusergruppen und Straßenbildern geschützt werden. Die hier niedergelegten Anforderungen beziehen sich daher auf Umbauten und Instandsetzungsmaßnahmen an alten bestehenden Gebäuden sowie die Errichtung von Neubauten.

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 ((GV NW S. 594/SGV NW 2023) und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NW) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.1982 (GV NW S. 248), hat der Rat der Gemeinde Uedem in seiner Sitzung am 26.01.1984 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für den Bereich des Ortskernes Uedem, der durch den Nord-, Ost-, Süd- und Westwall begrenzt wird.

Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist.

¹ Fassung der 1. Änderungssatzung vom 18.07.2013

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

¹Die Satzung ist, soweit gemäß § 87 BauO NRW zulässig, anzuwenden bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, Bau- und Kunstdenkmälern, Ehren- und Erinnerungsmalen, Wegekreuzen, Straßen- und Platzanlagen, bei baulichen Neuanlagen und Wiederaufbauten sowie bei der Anbringung von Werbeanlagen.

Die Satzung ist weiterhin anzuwenden bei der Veränderung, Ergänzung und Neuerrichtung von Einfriedungen (einschl. Hecken).

Die Satzung gilt mit der Maßgabe, dass Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes und anderer gemeindlicher Satzungen mit ergänzenden oder höheren Anforderungen Vorrang haben.

§ 3

Anforderungen an die bauliche Gestaltung

(1)¹ Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen sind in Bauweise, Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandfläche, Material und Farbwahl so zu gestalten, dass sie sich in Charakter und Maßstab in das historische Orts- und Straßenbild einfügen.

Bei einer parzellenübergreifenden Bebauung sind baukonstruktive Gliederungen vorzunehmen, die diese Parzellenstruktur für den Straßenraum deutlich ablesbar werden lassen.

(2) Bauweise

Die vorhandene Bauflucht ist einzuhalten. Bei historisch baulich wertvollen Gebäuden sind im Einzelfall Ausnahmen möglich.

Historische Frontbreiten der Gebäude sind zu erhalten. Dieser Grundmaßstab in Höhe und Breite ist auch bei Neubauten und Änderungen zu wahren.

Traufgänge und Hofzufahrten sollen nicht überbaut werden. Sie sind – wo erforderlich – in der ortsüblichen Weise durch gemauerte Torbögen und Holztore vom Straßenraum abzugrenzen. Bestehende Torbögen und Holztore sind als wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes zu erhalten.

(3) Außenwände

Bei Instandsetzungen und Veränderungen an bestehenden Gebäuden haben sich Farben und Materialien nach dem historischen Befund zu richten. Vorhandene Fassadengliederungen, wie Gesimse, Fenster- und Türumrahmungen, Fenster- und Türverdachungen, Sockel, eiserne Ankersplinten etc. sind zu erhalten.

Für Neubauten sind nur normalformatige Handstrichziegel altfarbener Tönung, geschlämmter Ziegelstein oder glatter Putz zu verwenden. Die Farbgebung von geschlämmten oder geputzten Außenflächen hat in historisch überkommenen oder hellen Pastelltönen zu erfolgen.

¹ Fassung der 1. Änderungssatzung vom 18.07.2013

(4)¹ Dächer

Die historischen Dachformen - Sattel-, Walm-, Mansard- und Krüppelwalmdächern sind zu erhalten. Bei Umbauten und Neubauten sind die Dächer nach Gestalt, Hauptfirstrichtung und Dachneigung dem Bestand anzupassen. Die Dacheindeckung muss aus Hohlpfalzziegel aus Ton, rot bis braun und nicht engobiert oder Naturschiefer bestehen. Dachvorsprünge sind in der vorhandenen Form zu erhalten. Die gesamte Breite der Dachaufbauten darf 30% der gesamten Dachbreite nicht überschreiten.

Die Dachgauben haben sich in Maßstab und Proportion dem Gebäude unterzuordnen.

Dachaufbauten sind als Einzelgauben bis 1,20 m Außenbreite zulässig und müssen von Gebäudeecken, bzw. Wohneinheiten 1,50 m entfernt bleiben. Dachaufbauten müssen sich in Kubatur und Fensterraster auf das Fensterraster der Fassade beziehen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster können straßenseitig nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

(5)¹ Bei historischen Gebäuden sind Fenster- und Türöffnungen sowie Fenster- und Türformate zu erhalten. Türen, Tore, Fensterläden, Fensterrahmen, Sprossenteilungen sind beizubehalten oder bei Erneuerungsmaßnahmen in Form und Material wiederherzustellen. Schaufenster in historischen Bauten müssen sich konstruktiv und maßstäblich in die Fassade einfügen. Schaufenster haben einen Mindestabstand zu Gebäudeecken und -vorsprüngen von mind. 0,50 m und eine Pfeilerbreite zwischen den Schaufenstern von mindestens 0,24 m. Die maximale Schaufensterbreite beträgt maximal 90% der Fensterhöhe.

Gebäudeöffnungen (Fenster und Türen) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen und, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, als Hochrechtecke auszubilden. Das Verhältnis von Öffnungen und Wandflächen ist in Maßstab und Proportion aufeinander abzustimmen. Als Material für Fenster, Türen und Tore ist vorwiegend Holz zu verwenden. Ausnahmen sind möglich, soweit die gleiche optische Wirkung erreicht wird. An Gebäuden ist nur ein Material für Fenster zulässig.

Der Farbton der Fenster ist mit der Fassade abzustimmen, und es dürfen keine Metallfarben verwendet werden. Bei Reparaturen ist das Material wieder zu verwenden, das ursprünglich vorhanden war bzw. der jeweiligen Bauepoche entspricht.

Bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschossbereich sind notwendige Schaufenster durch Pfeiler oder andere konstruktive Elemente in quadratische bis hochrechteckige Einzelformate zu unterteilen. Sie sollen eine mindestens 0,50 m hohe Brüstung erhalten. Kragplatten über Schaufenstern sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen, ihre Bespannung darf nur mit Textilien in nicht glänzender Oberflächentextur erfolgen.

(6)¹ Balkone und Erker

Erker und Balkone sind von den Gebäudeecken und -vorsprüngen mind. 1,0 m abzurücken. Die Gesamtbreite der Balkone oder Erker und ihre Fensterraster sind auf die Gestaltung und Fensterraster der Hauptfassade abzustimmen. Fluchttreppen, Geländer und Gitter die straßenseitig einsehbar sind, sind mit senkrechten Profilstäben und waagerechten Trägerriegeln auszuführen. Farbigkeit ist auf die Fassade abzustimmen.

¹ Fassung der 1. Änderungssatzung vom 18.07.2013

§ 4 Antennen

Fernseh- und Rundfunkantennen sind nach Möglichkeit unter dem Dach anzuordnen. Wird ihre Anbringung auf dem Dach gestattet, sollen sie nach Möglichkeit straßenseitig nicht sichtbar sein.

Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen sollen nur Gemeinschaftsantennen verwendet werden.

§ 5¹ Werbeanlagen und Warenautomaten

Die Anbringung und die Veränderung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind auch in den Fällen anzeigepflichtig, in denen nach § 65 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Anzeigefreiheit besteht.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,60 m in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern außerhalb der Erdgeschosszone sind unzulässig, ebenso die Schaufensterfläche als Werbeträger durch großflächige Abklebungen. Ausnahmen sind temporäre Aktionen.

§ 6 Einfriedigungen

Historische Einfriedigungen müssen, soweit vorhanden, erhalten bleiben.

Zu der der Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche sind Einfriedigungen von Vorgärten nicht zulässig.

Zu Straßen und Wegen an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sowie an allen von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Grenzen sind nur lebende Hecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung, schmiedeeiserne Gitter in handwerklicher Ausführung und Ziegelsteinmauern nach der in § 3 näher bezeichneten Art zulässig.

Die Verwendung von Maschendrahtzäunen ist nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.

Einfriedigungen sollen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten; zur Abgrenzung von Sitzterrassen ist in einer Tiefe von 3,00 m ab Hauswand eine Höhe von 1,80 m zulässig.

Die an die Stadtwege (Nord, Ost, Süd, West) angrenzenden Grundstücke sind mit Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m einzufriedigen. Bei Neupflanzungen sind nur Buchen-, Weißdorn- oder Eibenhecken zulässig.

§ 7 Garagen, Stellplätze und private Verkehrsflächen

Zulässig sind nur Garagen mit einer Maximalhöhe von 3 m. Für die Gestaltung der Wandflächen gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 3 und 5. Im Einzelfall kann eine Anpassung der Dachform im Sinne des Abs. 4 an das Hauptgebäude verlangt werden.

Stellflächen und ihre Zufahrten sowie private Verkehrsflächen sind in Material und Format dem historischen Ortsbild entsprechend kleinmaßstäblich zu pflastern.

¹ Fassung der 1. Änderungssatzung vom 18.07.2013

§ 8

Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen

Die in §§ 3 bis 7 festgelegten Gestaltungsvorschriften gelten sinngemäß auch für alle Nebenanlagen. Versorgungseinrichtungen wie Trafostationen sollen sich nach Standort und Gestaltung dem historischen Ortsbild einfügen.

§ 9¹

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach § 86 in Verbindung mit § 73 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

In begründeten Fällen kann eine Ausnahmeregelung erteilt werden, sofern die gestalterischen Ziele der Gestaltungssatzung berücksichtigt werden.

§ 10¹

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 11

Inkrafttreten

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

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende vom Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde in Kleve mit Verfügung vom 22.06.1984, Az.: 63.3-63 72 00/14, genehmigte Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Gestaltungssatzung für den Bereich des Ortskernes Uedem und der den räumlichen Geltungsbereich kennzeichnende Übersichtsplan liegen im Planungsamt der Gemeinde Uedem, Rathaus, Zimmer 24, während der Dienststunden zu jedermann Einsicht öffentlich aus.

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

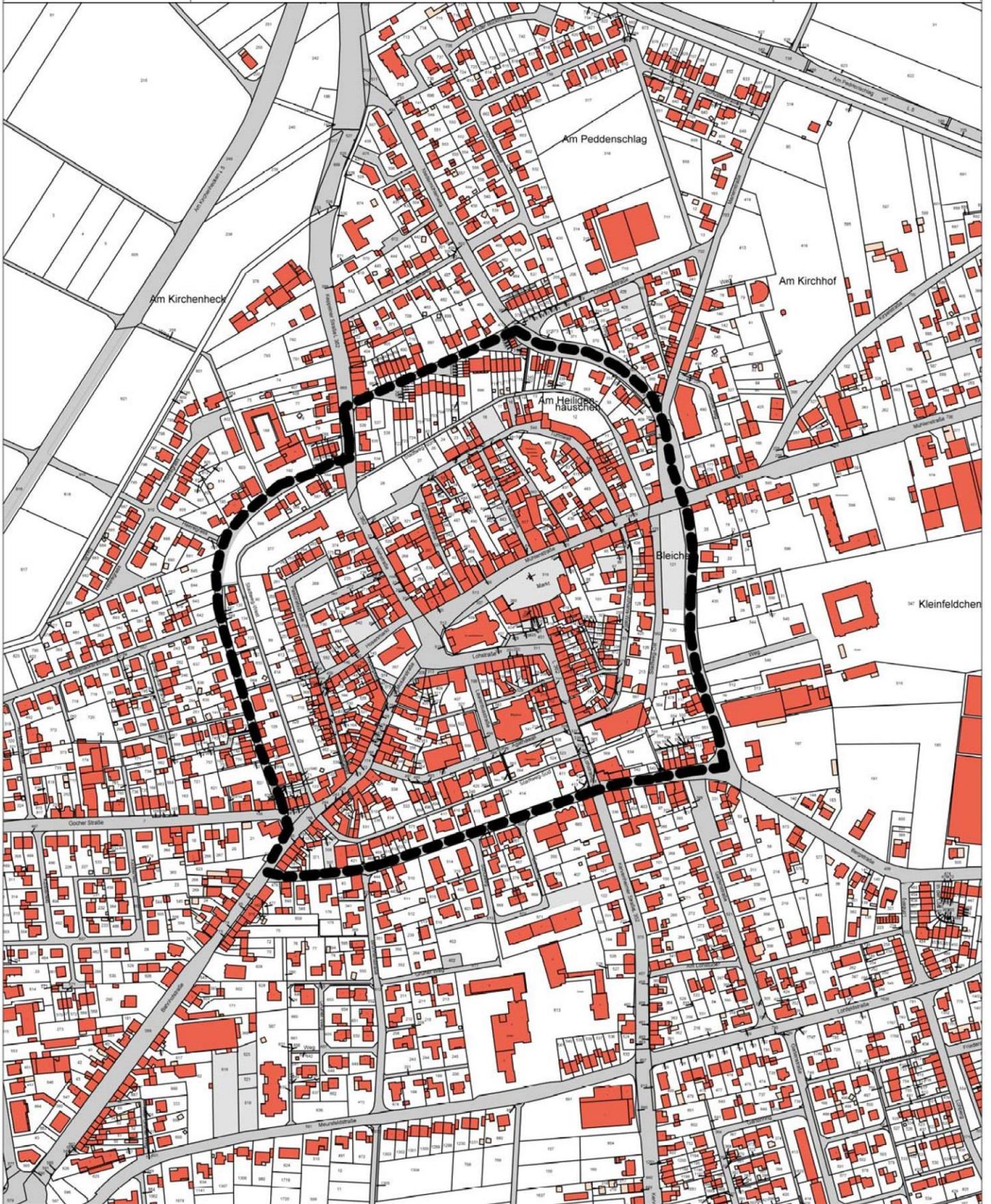
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Uedem, den 16. August 1984

W. van Briel
Bürgermeister

¹ Fassung der 1. Änderungssatzung vom 18.07.2013

Ratsbeschluss	Aufsichts- behördliche Genehmigung	Bekanntmachungs- anordnung	öffentlich bekannt- gemacht	Inkrafttreten
26.01.1984	22.06.1984	16.08.1984	20.08.1984	21.08.1984
18.07.2013	-	08.08.2013	14.08.2013	22.08.2013



M 1 : 5000

