

STADT SENDENHORST
VORSCHRIFTENSAMMLUNG

**GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DEN HISTORISCHEN GRABENRING
UND STADTKERN**

BESCHLUSSGRUNDLAGE

INKRAFTTRETEN

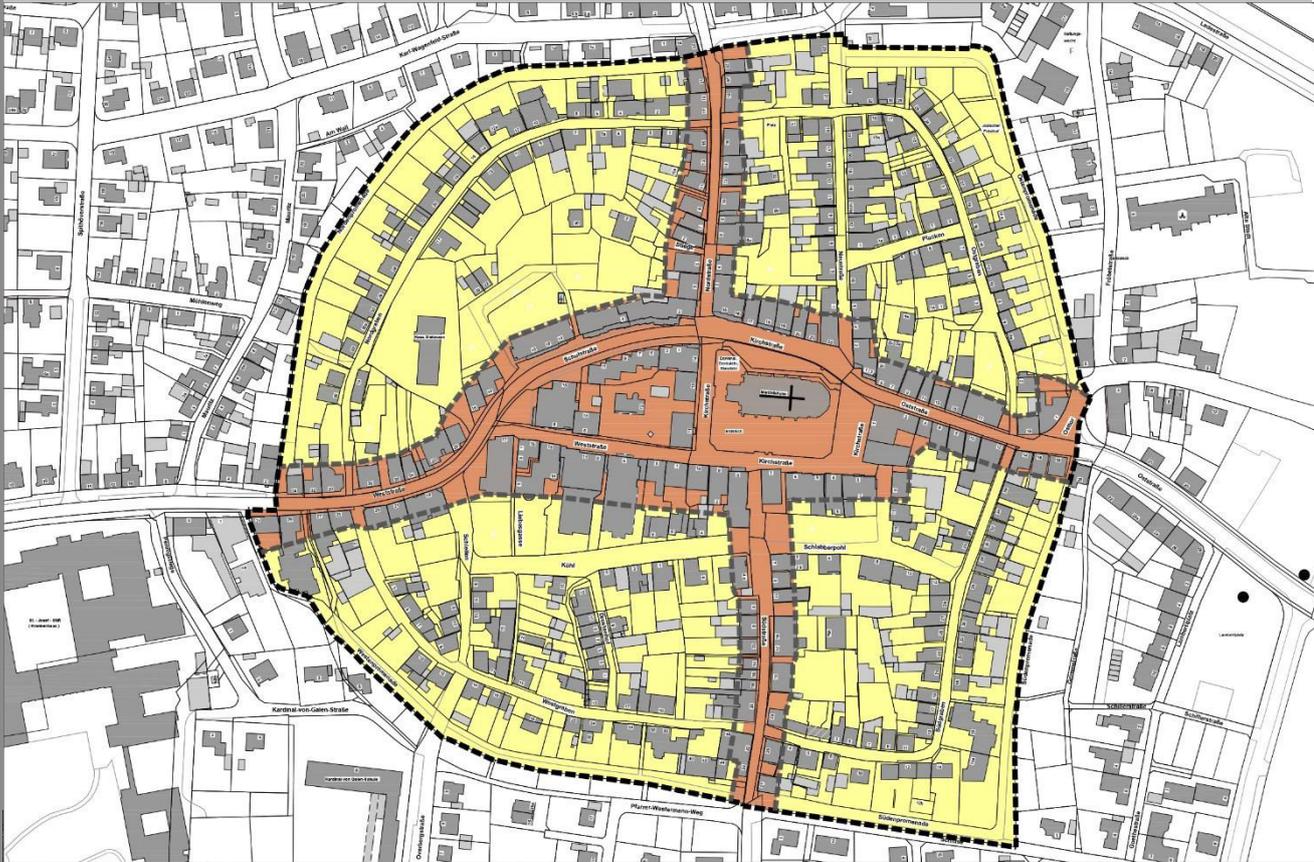
- Fassung vom 31.07.2018
Ratsbeschluss vom 05.07.2018

15.08.2018

Stadt Sendenhorst

Gestaltungssatzung

für den historischen Grabenring und Stadtkern



Inhalt

Präambel – Ziel der Satzung	4
Geltungsbereiche	5
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	6
§ 3 Baudenkmäler im Geltungsbereich	7
Allgemeine Grundsätze	9
§ 4 Grundsätze der Gestaltung	9
§ 5 Gliederung der Baukörper	11
Dach.....	12
§ 6 Dachformen.....	12
§ 7 Dachüberstände, Dachrinnen und Regenfallrohre.....	14
§ 8 Material der Dachhaut	16
§ 9 Dachaufbauten	16
§ 10 Dachgauben.....	17
§ 11 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel	20
§ 12 Dacheinschnitte + Dachflächenfenster	20
§ 13 Solaranlagen + technische Aufbauten	22
Fassaden.....	24
§ 14 Fasadengliederung.....	24
§ 15 Material und Farbe der Fassade.....	26
§ 16 Fenster und Türen	29
§ 17 Schaufenster.....	31
§ 18 Vorbauten.....	33
§ 19 Sende- und Empfangsanlagen	34
§ 20 Werbeanlagen	34
Ausnahmen, Ordnungswidrigkeiten und Inkrafttreten.....	38
§ 21 Bestehende bauliche Anlagen	38
§ 22 Abweichungen – Ausnahmegenehmigungen.....	38
§ 23 Ordnungswidrigkeiten.....	38
§ 24 Inkrafttreten	38
ANLAGEN	39

**Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes
gem. § 86 (1) BauO NRW
für den
historischen Grabenring und Stadtkern der Stadt Sendenhorst**

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zurzeit gültigen Fassung und der §§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie 86 Abs. 2 Nr. 1 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Sendenhorst in seiner Sitzung am 26.06.2018 folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

Präambel – Ziel der Satzung

Das Erscheinungsbild der historischen Altstadt Sendenhorst ist geprägt durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss bestehend aus Grabenring und Innenstadtring. Im Sommer 2017 wurde der bauliche Bestand und die städtebauliche Struktur im historischen Kern der Stadt Sendenhorst intensiv untersucht und dokumentiert.

Die Stadt Sendenhorst weist einen äußerst gut erhaltenen und ablesbaren Grundriss auf. Das ist in der hiesigen Region selten. Die früheren Stadtgrenzen, die nach dem Jahr 1315 in Form einer Wall-Graben-Befestigung angelegt worden sind, sind anhand des heutigen Promenadenverlaufs in Verbindung mit den Straßen Ost-, Süd-, West- und Nordgraben noch exakt ablesbar. Die Wallanlagen wurden mit Ausnahme eines Teilstücks an der Ostenpromenade, auf dem sich auch heute noch der jüdische Friedhof befindet, ab dem 18. Jahrhundert beseitigt und die um die Stadt herumführenden Gräben verfüllt. Die den vier Himmelsrichtungen gleichen Stadttore im Bereich der Promenadenübergänge wurden im Jahre 1841 beseitigt.

Der alte, ehemals landwirtschaftlich geprägte Siedlungsbereich Sendenhorsts hat seinen Siedlungsgrundriss und sein Ortsbild trotz Nutzungswandel, Nachverdichtung und Durchmischung mit Neubauten weitgehend bewahrt. Viele der historischen Gebäude innerhalb des Promenadenrings sind zwar mittlerweile zerstört worden, doch zusammen mit auch neuerer Bebauung vermitteln einige historische Zeitzeugen auch heute noch einen deutlich nachvollziehbaren Eindruck der Struktur und Siedlungsgeschichte der zentralen Ortslage von Sendenhorst.

Die Gestaltungssatzung dient der Fortentwicklung des historischen Ortskerns der Stadt Sendenhorst zu einem harmonischeren Ortsbild unter Berücksichtigung des gewachsenen Stadtgrundrisses und der historischen Bausubstanz. Die Satzung soll helfen, städtebauliche und hochbauliche Fehlentwicklungen künftig zu vermeiden und bereits umgesetzte Störungen zu revidieren. Notwendige bauliche Veränderungen sollen jedoch im Interesse der Bewohner zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes ermöglicht werden. Die Satzung umfasst Regelungen zur Gestaltung von Bauvorhaben und die Anforderungen an Veränderungen vorhandener Bausubstanz im Geltungsbereich des im § 1 festgesetzten Gebietes.

Die Vorschriften der Landesbauordnung NRW und die hierzu erlassenen Rechtsvorschriften sowie die Vorschrift des Denkmalschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung bleiben unberührt.

Geltungsbereiche

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW gelten für die in der Abgrenzungskarte (Anlage 1 zu dieser Satzung) umgrenzten Bereiche des Sendenhorster Innenstadtrings. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in zwei Zonen untergliedert, welche ebenfalls der Abgrenzungskarte zu entnehmen sind.

Zone 1: Stadtkern

Der Geltungsbereich des Stadtkerns umfasst den unmittelbaren Ortskern der Stadt rund um die Martini-Kirche in folgenden Straßen bzw. Straßenabschnitten:

- Kirchstraße
- Schulstraße 1-18
- Nordstraße 2 -22
- Stiege 2
- Oststraße 1-19
- Osttor 1
- Weststraße 1-34
- Liebesgasse 1, 3, 5
- Südstraße 4a -27

Zone 2: Grabenring

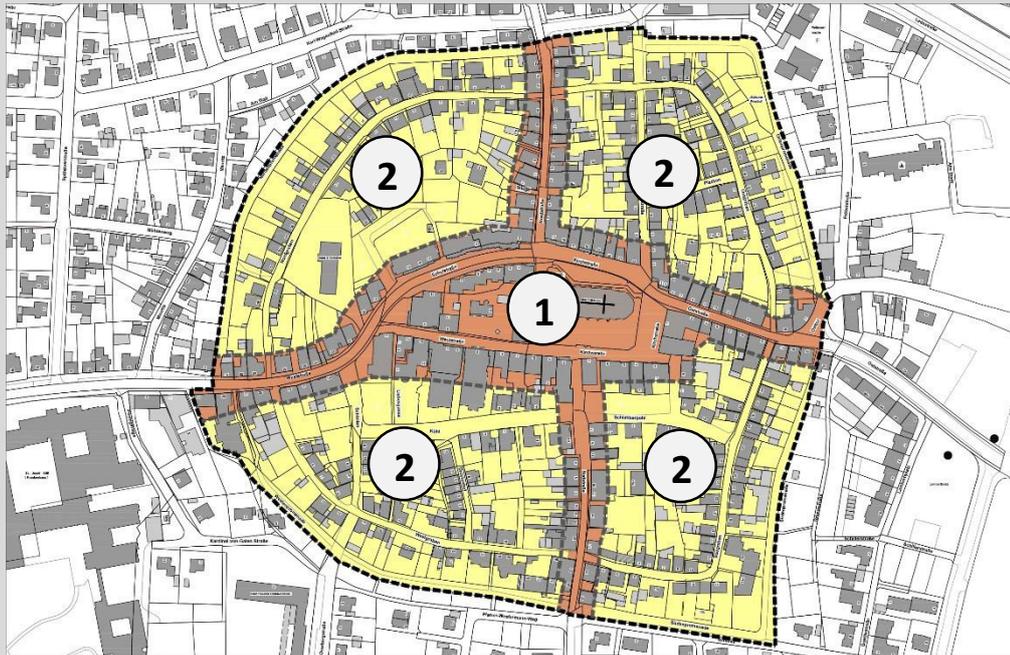
Der Geltungsbereich des Grabenrings umfasst die Bebauung beiderseits des Nord-, Ost-, Süd- und Westgrabens sowie folgende Straßen bzw. Straßenabschnitten:

- Neustraße 1,3,5 -24
- Placken
- Schlabberpohl
- Drostenhof
- Kühl
- Schleiten
- Schulstraße 20 – 30
- Stiege 3
- Nordstraße 6a + b, 11a
- Placken 2a + b + c

Erläuterung zu §1:

Der Geltungsbereich der Satzung wird auf das innerhalb des sogenannten Promenadenring gelegene Stadtgebiet begrenzt und entspricht der historischen Altstadtanlage. Als ehemalige Wallanlage grenzt der Promenadenring den mittelalterlichen Altstadt kern deutlich von der neuzeitlichen Bebauung ab und stellt daher eine natürliche Abgrenzung dar.

Der Geltungsbereich entspricht dem Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Bestandsanalyse.



§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Gestaltungssatzung dient dem Schutz der historischen Bausubstanz und zum Erhalt und der Fortentwicklung des Ortsbilds. Sie regelt die Zulässigkeit und Gestaltung von Dächern und Gebäudefassaden, von Solaranlagen, Parabolantennen sowie von Werbeanlagen im Geltungsbereich nach § 1 der Satzung.
- (2) Diese Satzung gilt für die Errichtung oder Änderung aller baulichen Anlagen, die nach der derzeitigen Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalens baugenehmigungspflichtig sind. Hierzu zählen unter anderem Neubauten, An- oder Umbauten an den Straßenfronten von Gebäuden, Fassadengestaltungen und Werbeanlagen. Sie gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 Absatz 2 Nummer 2 BauO NRW.
- (3) Planungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen gem. § 9 BauGB nicht berührt.
- (4) Vorhandene genehmigte bzw. bisher genehmigungsfreie Anlagen genießen Bestandschutz.

Erläuterung zu §2:

Zu (1): Durch die Regelungen der Gestaltungssatzung wird die Erhaltung des Stadtgrundrisses, der im Wesentlichen durch Gebäudefluchten, Gebäudestellungen und straßenbegleitende Bebauung gebildet wird, unterstützt und eine Störung der Einheit stadtbildprägender Gebäude verhindert.

Mit der Aufnahme des Gebots der Ortsbilderhaltung in die Gestaltungssatzung soll sichergestellt werden, dass der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes versagt werden kann.

Zu (2): Neben Vorhaben, die ohnehin gemäß Landesbauordnung genehmigungspflichtig sind, umfasst diese Satzung ebenfalls Vorhaben, die nach den Vorschriften der Landesbauordnung genehmigungsfrei sind, wie etwa Gebäude unter 30 m³ Rauminhalt, Solaranlagen oder die Änderung der äußeren Gestaltung von Gebäuden durch Anstrich, Verputz, Dachendeckung, Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen.

Somit unterliegen sämtliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung einem Genehmigungsvorbehalt.

Grundsätzlich soll die vorliegende Gestaltungssatzung die Kreativität von Bauherrn und Architekten nicht ersetzen. Sie stellt vielmehr einen Orientierungsrahmen dar, der es ermöglicht, eine zeitgemäße Architektur zu entwickeln ohne das historisch gewachsene Stadtbild zu stören. Die Regelungen sollen helfen, Gestaltungselemente zu vermeiden, die in anderen Orten vielleicht durchaus ins Stadtbild passen, hier aber zum Verlust der ortsbildtypischen Formen und damit zu gestalterischem Wertverlust führen. Gleichzeitig soll die Stadt durch die Gestaltungssatzung ermächtigt werden, Genehmigungen für Neubau, Beseitigung und Änderung von Gebäuden in städtebaulich wichtigen Situationen zu erteilen.

Zu (4): Für bestehende Gebäude gelten die Regelungen der Satzung erst, sobald eine Veränderung der äußeren Gestaltung - wie z.B. Erneuerung von Fenstern, Anstrich, Dachdeckung, Montage von Solaranlagen, Errichtung eines Anbaus - oder Veränderungen der Werbeanlagen anstehen.

§ 3 Baudenkmäler im Geltungsbereich

- (1) Die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11. März 1980 (GV.NW. 1980 S. 226, ber. S 716) in der aktuell gültigen Fassung (DSchG NRW) zum Schutz und zur Pflege von Baudenkmälern bleiben durch die Gestaltungssatzung unberührt.

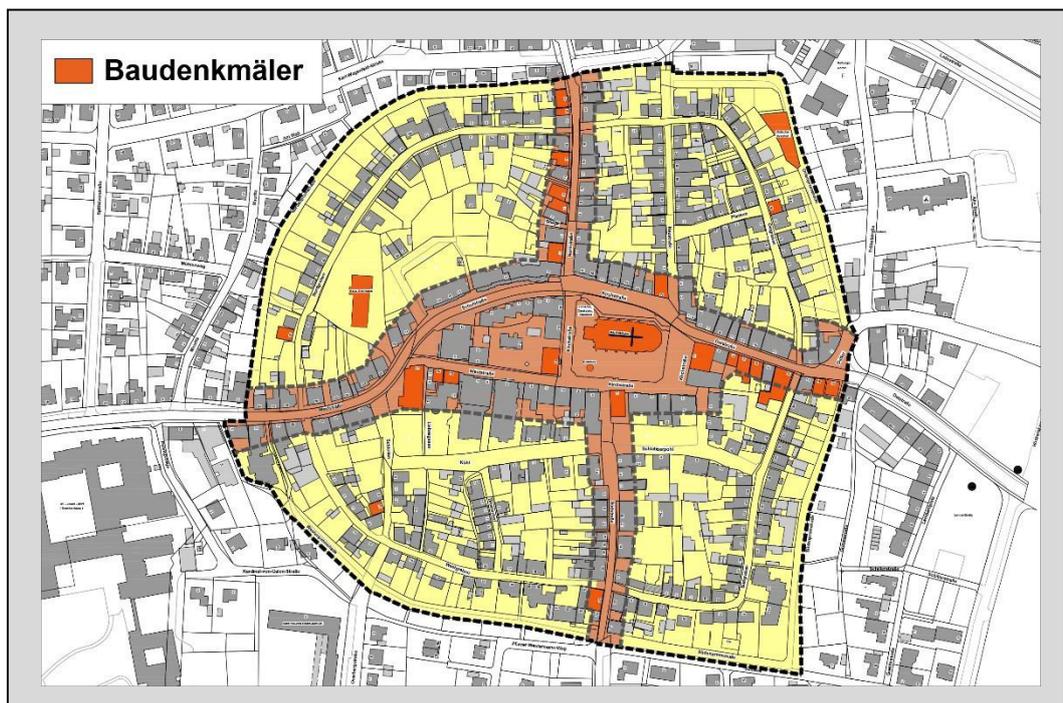
- (2) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich zurzeit folgende nach § 3 DSchG NRW in den Teil A der Denkmalliste der Stadt eingetragene Baudenkmäler (Anlage 2 zu dieser Satzung):

Zone 1: Stadtkern

- Katholische Pfarrkirche St. Martin
- Mariensäule auf dem südl. Kirchplatz
- Altes Pastorat, Kirchstraße 11
- Rathaus, Kirchstraße 1
- Wohnhaus Kirchstraße 22
- Wohn- und Geschäftshaus Kirchstraße 7
- Wohnhaus Nordstraße 3
- Wohnhausfassade Nordstraße 7
- Wohnhaus Nordstraße 9
- Wohnhaus Nordstraße 13
- Wohnhaus Nordstraße 19
- Wohn- und Geschäftshaus Nordstraße 21
- Wohn- und Geschäftshaus Oststraße 4-6
- Wohn- und Geschäftshaus Oststraße 8
- Wohn- und Geschäftshaus Oststraße 12
- Wohn- und Geschäftshaus Oststraße 16-18
- Wohnhaus Südstraße 22
- Wohnhaus Weststraße 13
- Wohnhaus Weststraße 15
- Wohn- und Geschäftshaus Weststraße 17

Zone 2: Grabenring

- Jüdischer Friedhof, Ostenpromenade
- Wohnhaus Ostgraben 16
- Sozio-kulturelles Zentrum „Haus Siekmann“, Weststraße 18
- Wohnhaus Nordgraben 36
- Wohnhaus Schleiten 10



Allgemeine Grundsätze

§ 4 Grundsätze der Gestaltung

- (1) Bauliche Maßnahmen aller Art, die auf den öffentlichen Raum wirken, also auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind in ihrer Gesamtheit so auszuführen, dass das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und ein gestalterischer Bezug zum Charakter der Innenstadt erhalten bleibt beziehungsweise wieder entsteht.
- (2) Bei Umbau- und Renovierungsarbeiten sind zwischenzeitliche Veränderungen dem jeweiligen historischen Erscheinungsbild wieder anzugleichen. In diesem Sinne sind Maßnahmen an Fassaden so auszuführen, wie sie den jeweiligen Bautypen der unterschiedlichen historischen Epochen nach Gliederung und Materialwahl entsprechen.
- (3) Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein städtebaulicher und architektonischer Zusammenhang mit dem umgebenden Gebäudebestand entsteht. Neu- und Erweiterungsbauten haben sich in Bezug auf Größe, Geschossigkeit, Gliederung, Baustoff, Form und Farbgebung harmonisch in die Umgebung einzufügen. Vorhandene Baufluchten sind aufzunehmen, um den Charakter des vorhandenen Straßen- und Stadtbildes zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Dachform, -neigung und Firstrichtung sind der vorhandenen Situation anzupassen.
- (4) Bei Neubauten, die sich über mehrere Grundstücke bzw. Flurstücke mit Breiten von mehr als 12 m erstrecken, sind die Gebäudefronten entsprechend der ursprünglichen Flurstücksteilung in Fassadenabschnitte zu gliedern. Bei Gebäuden gleicher Geschosszahl sind bei Neubauten zwischen benachbarten Fassaden Traufsprünge bis höchstens 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe zu benachbarte Gebäuden ist anzugleichen.

Erläuterung zu § 4:

Das Stadtbild wird wesentlich durch den Maßstab des Baukörpers, seine Form und seine Lage bestimmt. Die Grundsätze der Gestaltung dienen der Erhaltung der ortsbildtypischen Baufluchten, Parzellenstruktur und Gebäudekubatur.

Ein Neubau soll den Maßstab der umgebenden Bebauung aufnehmen, d.h. er richtet sich in Bezug auf

- Kubatur*
- Stellung auf dem Grundstück*
- Geschossigkeit*
- Trauf- und Firsthöhen*

nach der Nachbarbebauung.

Durch Rücksichtnahme auf bestehende Strukturen soll das Erscheinungsbild der Stadt Sendenhorst zukünftig verbessert werden.

Erläuterung zu § 4:

Zu (2): Zwischenzeitlich getätigte Veränderungen an Dächern und Fassaden wie z.B. unmaßübliche Verbreiterungen von Fensteröffnungen sollen bei Umbau- und Renovierungsarbeiten dahingehend korrigiert werden, dass das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes wieder in das Straßenbild passt.

Beispiel:

Bei Umbau- und die Renovierungsarbeiten sollte hier die ursprüngliche Kleinteiligkeit der Erdgeschossfenster wieder hergestellt sowie die ortsbilduntypische Faserzementverkleidung des Obergeschosses entfernt werden.



Zu (3): Im historischen Stadtkern von Sendenhorst herrscht eine geschlossene Straßenrandbebauung vor. Bestehende Gebäudefluchten sind durch Neubauten wieder aufzunehmen, da hier von der Straße zurückgesetzte Gebäude störend auf das Straßenbild wirken.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gem. §6 BauO NRW können zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart des Ortsbildes im Einzelfall unterschritten werden.

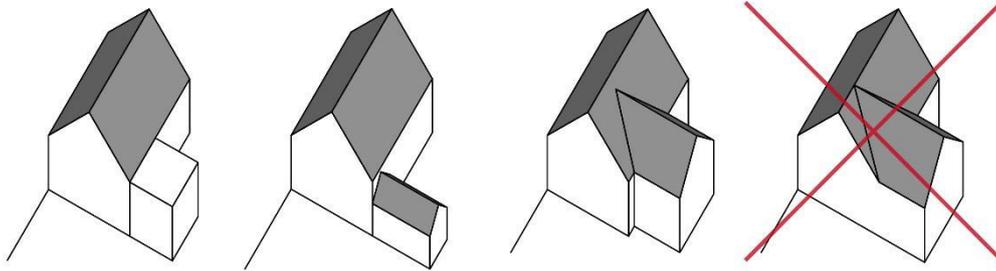
Zu (4): Über 12 m breite Gebäude sollen zur Sicherung des kleinteiligen Maßstabs des Stadtgrundrisses in Fassadenabschnitte gegliedert werden.

Werden mehrere Grundstücke vereinigt und neu bebaut, muss die geplante Fassade aus mehreren Abschnitten bestehen, welche die für das Straßenbild typischen Proportionen aufnehmen. Diese Proportionen sind aus den ursprünglichen Flurstückbreiten sowie aus Kubatur, Dachform und Firstrichtung der ursprünglichen Bebauung oder der historischen Nachbarbebauung abzuleiten.

Entsteht z.B. ein Neubau auf drei Parzellen unterschiedlicher Breite in einem Straßenzug mit überwiegend giebelständiger Bebauung, sollte eine dreiteilige Fassade entstehen, in der das Element Giebel enthalten ist. Hierbei sollen sich die neuen Fassadenabschnitte rhythmisch in die vorhandenen Fassadenbreiten einfügen und müssen nicht exakt den ursprünglichen Flurstückbreiten entsprechen.

§ 5 Gliederung der Baukörper

Haupt- und Nebengebäude müssen sich in Baumasse und Gebäudehöhe voneinander unterscheiden. Nebengebäude müssen sich deutlich dem Hauptgebäude unterordnen.



Um sich voneinander abzuheben, sollen Haupt- und Nebengebäude unterschiedliche Firsthöhen haben.

Erläuterung zu § 5:

Nebengebäude haben eine untergeordnete Funktion. Sie wurden ursprünglich hinter dem Hauptgebäude errichtet und als Stall oder Werkstatt genutzt. Diese untergeordnete Rolle wurde auch durch eine niedrigere Gebäudehöhe verdeutlicht.

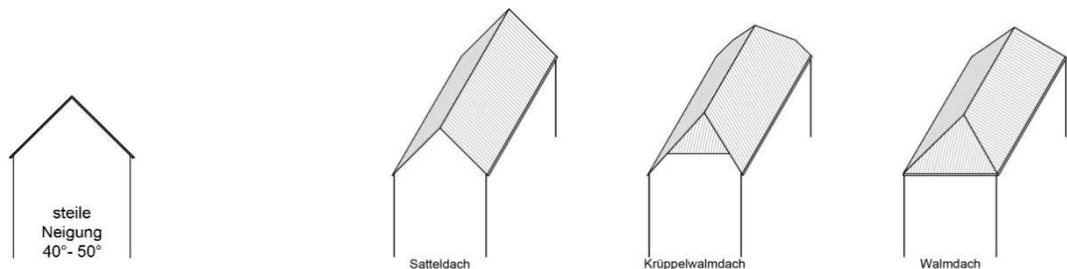
Die neuen Nebengebäude wie z.B. Garagen sollen ihre untergeordnete Rolle durch in Bezug auf das Hauptgebäude kleinere Maßstäblichkeit zeigen. Ihre Firsthöhe sollte deutlich unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Wie ursprünglich sollen Nebengebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks angeordnet werden.

Dach

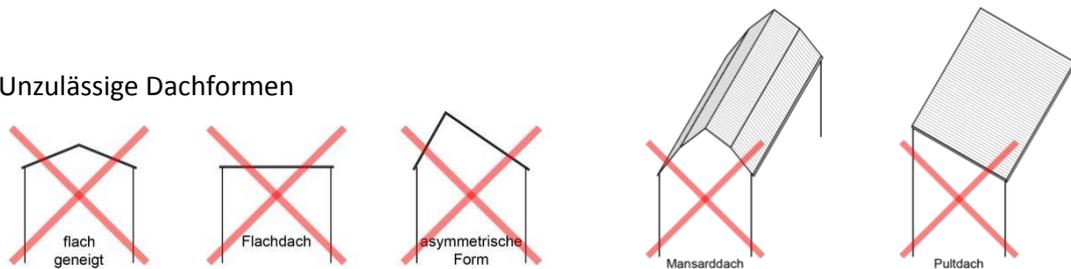
§ 6 Dachformen

- (1) Das Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des damit verbundenen Straßenbilds ist zu wahren. Zulässig sind lediglich die ortsbildtypischen Steildächer in Form von Satteldächern und Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° sowie mittigem First. Ausnahmsweise zulässig sind Walmdächer auf Eckgrundstücken an Straßenkreuzungen.

Zulässige Dachformen mit mittigem First:



Unzulässige Dachformen



- (2) Die Dachneigung hat sich an die Neigung der umliegenden Dächer anzupassen. Sofern in der Umgebung bezüglich der Dachneigung, der Stellung der Dächer zur Straße und der Dachform eine Einheitlichkeit besteht, sind diese Formen zu übernehmen.
- (3) Für Hauptbaukörper auf rückwärtigen Grundstücksteilen oder auf Grundstücken abseits des historischen Erschließungsnetzes können außer den in Abs. 1 genannten Dachformen auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn hierdurch das Straßenbild, die Dachlandschaft und die Stadtsilhouette nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Für Anbauten und Nebengebäude können auch Pult- oder Flachdächer zugelassen werden, wenn sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

Erläuterung zu § 6:

Zu (1): Die in Sendenhorst vorherrschende Dachform ist das steile symmetrische Satteldach. Im Grabenring sind 90 % der Dächer als Satteldach ausgebildet. Ebenfalls ortsbildtypisch ist das Krüppelwalmdach. Entsprechend den historischen Vorbildern sind daher im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50° zulässig.



Satteldächer:
Kirchstraße 19 + 20



Krüppelwalmdächer:
Oststraße 6 + 8

An Eckgrundstücken finden sich oft Gebäude mit Walmdächern. Daher ist als Ausnahme für die Bebauung von Eckgrundstücken unter der Voraussetzung, dass sich der Baukörper insgesamt in das städtebauliche Straßenbild einfügt, hier das Walmdach zulässig.

Gebaute Beispiele:



Ostgraben/Ecke Neustraße



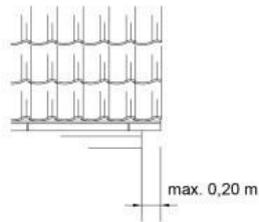
Südgraben/Ecke Südstraße

§ 7 Dachüberstände, Dachrinnen und Regenfallrohre

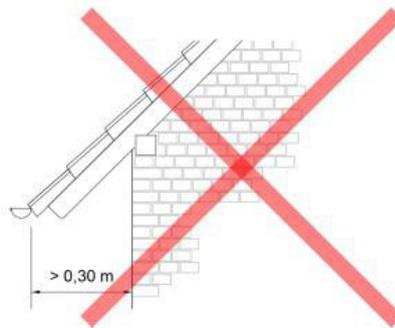
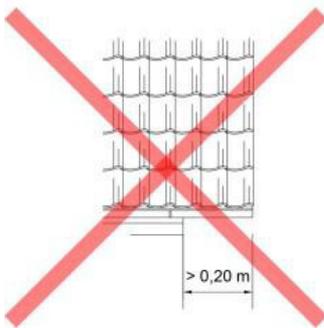
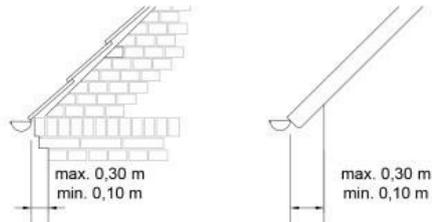
- (1) Der Dachüberstand darf an den Traufseiten zwischen 0,10 m und 0,30 m (gemessen ohne Dachrinne) betragen. Am Ortgang muss der Dachüberstand höchstens 0,20 m liegen.

Dachüberstände

Traufe



Ortgang



- (2) Ortsbildtypisch ist eine sichtbare, halbrunde Dachrinne aus Zinkblech. Verkleidete Dachrinnen sind ortsbilduntypisch.

Erläuterung zu § 7:

Zu (1): Ortsbildtypisch ist eine schmale Gestaltung des Ortgangs ohne Überstand z.B. mittels eingemörtelter Ziegel bei Ziegelfassaden oder durch ein Ortgangbrett bei Fachwerkfassaden sowie die Ausbildung einer Traufe mit knappem Überstand. Ausladende Dachüberstände sind ortsbilduntypisch und daher nicht zulässig. Die Klarheit der Baukörper soll durch die Regelung des Dachüberstands gewahrt werden.

Ortsbildtypischer Ortgang:



Ortsbilduntypischer Ortgang:



Zu (2): Ortsbildtypisch ist eine sichtbare halbrunde Dachrinne aus Zinkblech. Verkleidete Dachrinnen sind nicht ortsbildtypisch.



§ 8 Material der Dachhaut

- (1) Steildächer sind nur mit naturroten oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.
- (2) Andere Arten von Dachdeckung wie Glas-, Schiefer- oder Blechdeckung sind in untergeordneten Teilbereichen nur ausnahmsweise zulässig, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sind auch dann zulässig, wenn die Art der Eindeckung nachweislich dem historischen Bestand entspricht.
- (3) Solarziegel sind zulässig, sofern von diesen nicht eine Wirkung wie von glasierten Dachziegeln ausgeht und das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Erläuterung zu § 8:

Die Farbgebung und Materialität der Dacheindeckung ist von großer Bedeutung für die Fernwirkung des Ortsbilds. Die „Dachlandschaft“ der Altstadt innerhalb des Promenadenrings wird zu Zwei Dritteln durch eine Dacheindeckung mit roten Ziegeln bestimmt. Ca. ein Drittel der Dächer sind mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt.

Zur Wahrung dieses Erscheinungsbildes werden als Dacheindeckung nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Betondachseine zugelassen. Die Verwendung von andersfarbigen z.B. blauen oder grünen Dachziegeln sowie glasierten Dachziegeln ist aufgrund ihrer straßen- und ortsbildstörenden Wirkung nicht zulässig.

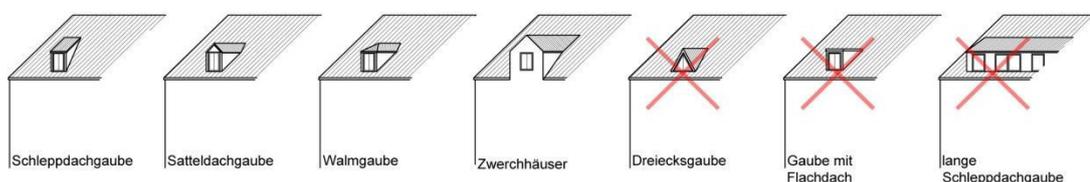


§ 9 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie sich der jeweiligen Dachfläche bzw. der Dachlandschaft unterordnen. Sie sind nur in Form von Dachgauben sowie Zwerchhäusern bzw. Zwerchgiebeln zulässig.
- (2) Zulässig sind:
 - Dachgauben nur in Form von Schleppdachgauben, Satteldachgauben oder Walmgauben
 - Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel

Flachdach- und Dreiecksgauben sind unzulässig.

Dachgauben



- (3) Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Erläuterung zu § 9:

Dachaufbauten waren im historischen Gebäudebestand von Sendenhorst unüblich und traten nur vereinzelt auf. Die Dachlandschaft war daher ruhig und geschlossen.

Der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken macht jedoch heute Dachaufbauten und Dacheinschnitte erforderlich, da eine Belichtung allein über die Giebelseiten meistens nicht ausreicht. Diese erforderlichen Dachaufbauten bzw. –einschnitte sollen nicht dominieren.

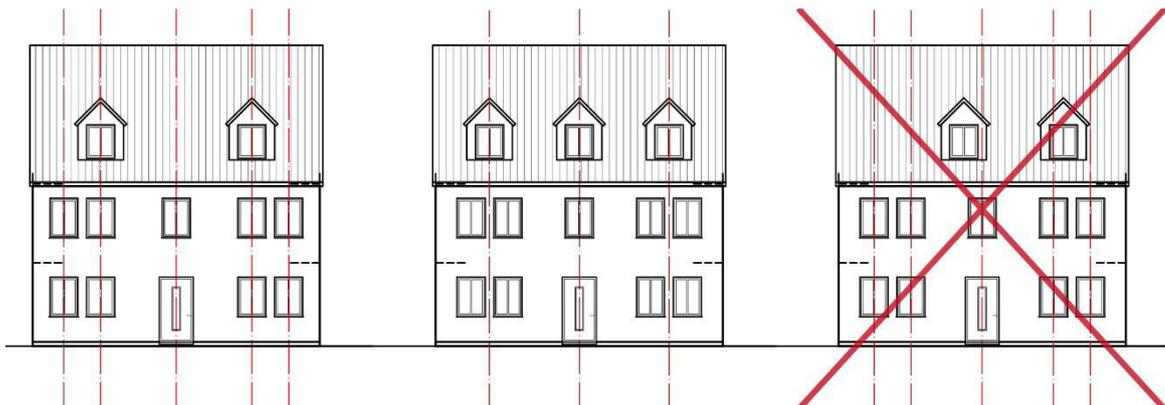
Nachfolgende Regelungen insbesondere zu Größen und Abständen von Dachgauben sollen bewirken, dass die ortsbildtypische harmonische Dachlandschaft erhalten bleibt.

§ 10 Dachgauben

- (1) Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig und an den aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbaren Gebäudeseiten einheitlich je Gebäude auszubilden.



- (2) Die Lage der Dachgauben muss sich auf die Fassadengliederung beziehen.

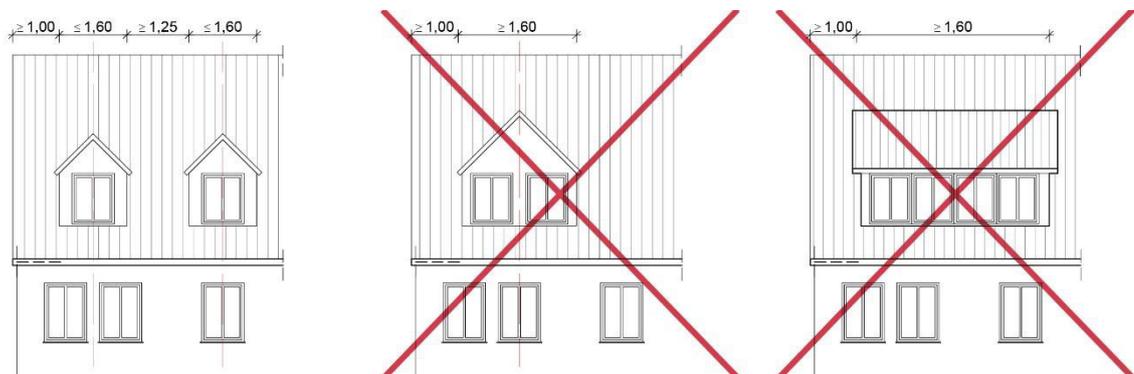


- (3) Dachgauben sind auf Dachflächen nur einreihig und auf einer horizontalen Linie zulässig. Dachgauben in zweiter Reihe sind unzulässig.



- (4) Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf an den aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbaren Gebäudeseiten ein Drittel und in den rückwärtigen Bereichen die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang muss mindestens 1,00 m betragen. Von der Mittellinie gemeinsamer Gebäudeabschlusswände oder Gebäudetrennwände müssen Dachgauben mindestens 1,25 m entfernt sein.

- (5) Die Breite der Dachgauben darf das Maß von 1,60 m nicht überschreiten. Der Mindestabstand untereinander beträgt 1,25 m.



- (6) Dachgauben dürfen die Traufkante nicht unterbrechen. Zwischen Unterkante/Gaube und Traufkante müssen mindestens zwei Reihen Dachziegel liegen.

- (7) Die Seitenwände der Dachgauben sind auf den Farbton des Daches oder auf den Farbton der Fassade abzustimmen. Ausnahmsweise können die Seitenwände auch in Zinkblech ausgeführt werden, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild von Dach und Fassade nicht beeinträchtigt wird.

Erläuterung zu § 10:

Zu (4): Gemäß § 35(6) BauO NRW beträgt bei Gebäuden, die durch Gebäudeabschluss- oder Gebäudetrennwände getrennt sind, der Mindestabstand von Dachgauben zur Gebäudeabschluss- bzw. Gebäudetrennwand 1,25 m. Zwei beidseitig einer Gebäudeabschluss- bzw. Gebäudetrennwand angeordnete Dachgauben haben untereinander einen Mindestabstand von $2 \times 1,25 \text{ m} = 2,50 \text{ m}$.

Zu (4) + (5):

Beispiele für deutliche Überschreitung der Gesamtbreite von Dachgauben



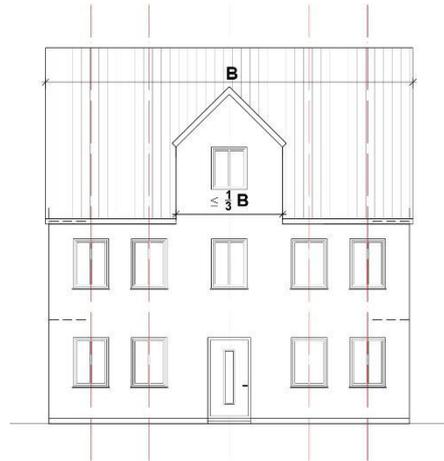
Zu (6):

Beispiel: Die Unterbrechung der Traufkante beeinträchtigt das Dachbild



§ 11 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel

- (1) Fassaden von Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln müssen als Teil der Gesamtfassade aus dem gleichen Material wie das Hauptgebäude bestehen.
- (2) Die Gesamtbreite von Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln darf ein Drittel der Frontbreite der Fassade nicht überschreiten.
- (3) Die Lage von Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln muss sich auf die Fassadengliederung vorzugsweise auf die Mittelachse beziehen.



Erläuterung zu § 11:

Beispiel:

ortsbildtypisches Gebäude mit symmetrisch angeordnetem Zwerchgiebel



§ 12 Dacheinschnitte + Dachflächenfenster

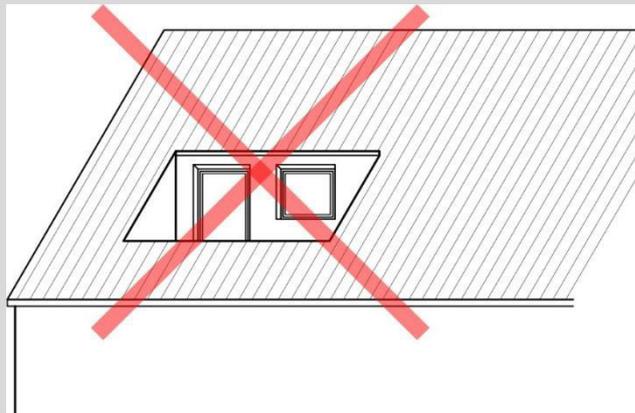
- (1) Dacheinschnitte sind unzulässig, wenn sie von dem öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbar sind.
- (2) Dachflächenfenster, die von dem öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbar sind, dürfen nicht größer als im Lichten 90 cm x 120 cm sein. Der Mindestabstand untereinander beträgt straßenseitig 1,25 m.
- (3) Für aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Dachflächen darf die gesamte Breite aller eingebauten Dachflächenfenster nicht ein Drittel der Firstlänge überschreiten. Der Abstand der Dachflächenfenster zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen. Von der Mittellinie gemeinsamer Gebäudeabschlusswände oder Gebäudetrennwände müssen Dachflächenfenster mindestens 1,25 m entfernt sein.
- (4) Die Lage von Dachflächenfenstern muss sich auf die Fassadengliederung beziehen.
- (5) Dachflächenfenster sind flächenbündig mit der Dachhaut einzubauen.

- (6) Nicht zulässig ist eine Mischung von Dachgauben und Dachflächenfenster auf Dachflächen, die von dem öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbar sind.

Erläuterung zu § 12:

Dachflächenfenster sind insbesondere aufgrund ihrer reflektierenden Eigenschaften Fremdkörper in der Dachlandschaft. Ein großflächiger Einsatz von Dachflächenfenstern ist aus diesem Grund straßenseitig nicht zulässig. Durch den Ausschluss von Dacheinschnitten und Dachflächen auf den straßenseitigen Gebäudeseiten soll zum öffentlichen Straßenraum hin eine homogene Dachlandschaft gesichert werden.

Zu (1):



Zu (2) + (3):

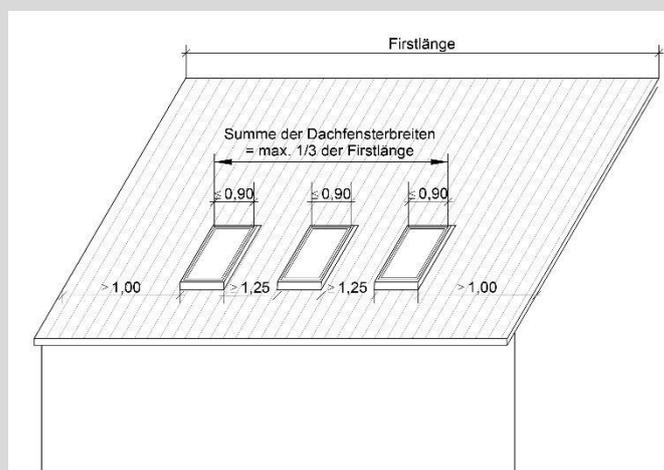
Das zulässige Fenstermaß resultiert aus der Forderung des §40 der BauO NRW für die lichte Öffnungsgröße von Rettungswegen (2. Rettungsweg).

Durch Reihung von Dachflächenfenstern kann die erforderliche Belichtung von Aufenthaltsräumen im ausgebauten Dachgeschoss gewährleistet werden.

Die Regelung der zulässigen Mindestabstände entspricht ebenso wie die Regelung der zulässigen Breite aller eingebauten Dachflächenfenster (1/3 der Firstlänge je Dachfläche) den Regelungen für Dachgauben aus §10. Beide Regelungen sind nur straßenseitig gültig. Die Abstände zu Ortgängen und Gebäudetrennwänden sind auf allen Dachflächen einzuhalten.

Beispiel:

Zulässige Summe der Dachflächenfensterbreiten bei Reihung von Dachflächenfenstern (straßenseitig)



§ 13 Solaranlagen + technische Aufbauten

- (1) Solaranlagen im Sinne dieser Satzung sind ortsfeste Sonnenkollektoren zur Wärmegegewinnung und Solarmodule zur Stromerzeugung (Photovoltaik).
- (2) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Die Störung des Erscheinungsbildes der Dachlandschaft ist möglichst minimal zu halten. Solaranlagen müssen sich symmetrisch in die Dachhaut und das Gebäudebild einfügen. Die Gehäuse der Solaranlage sind farblich der Dachfläche anzupassen. Spiegelnde Oberflächen sind zu vermeiden. Die Neigung der Solaranlage muss der des Daches entsprechen.
- (3) Solaranlagen haben einen Abstand von mindestens 0,35m zum First, zu Dachgauben und zur Traufe sowie 1,00m zum Ortgang einzuhalten. Der baulich erforderliche Mindestabstand zur Dachoberfläche darf nicht überschritten werden. Zu- und Ableitungen sind soweit möglich unter der Dachhaut und den Anlagen unterzubringen.
- (4) Baulich integrierte Anlagen können auch vollflächig ausgeführt werden.
- (5) Technische Aufbauten wie Aufzüge, Ausdehnungsgefäße, Kamine, Dachaustritte u.ä. und Außenanlagen wie Dachrinnen, Schneefanggitter u.ä. sind so zu gestalten, dass sie das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes nicht stören und keine auffallende Dominanz darstellen. Technische Geräte wie Klimaanlage u.ä. sind an straßenzugewandten Fassaden nicht zulässig.

Erläuterung zu § 13:

Zu (1) + (2): Solaranlagen sollen die Dachlandschaft des Stadtkerns von Sendenhorst nicht stören, können jedoch aufgrund ihrer Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung nicht ausschließlich auf straßenabgewandten Dachflächen installiert werden.

Die Fläche von Solaranlagen sollte eine möglichst geschlossene rechteckige Form haben, in der sich keine Aussparungen für Dachflächenfenster, Dachgauben, Kamine, Entlüftungen etc. befinden, und sich harmonisch in Dachfläche und Gebäudebild einfügen. Wenn Solaranlagen die parallelen Flächen und Linien der Dachfläche übernehmen, kann eine gute Gesamtwirkung erzielt werden.

Grundsätzlich sind eine Anpassung der Farbe der Einfassungsrahmen sowie eine Anpassung der Neigung an die Dachfläche gefordert. Leitungen und Armaturen sollen unsichtbar Gebäudeinnere geführt werden.

Zur Vermeidung einer dominierenden Wirkung in der Dachlandschaft von Sendenhorst sollten Oberflächen mit geringer Blendwirkung gewählt werden.

Solaranlagen können auch auf Nebengebäuden oder Anbauten platziert werden. Das Stadtbild wird ebenso wie bei straßenabgewandten Dachflächen weniger beeinträchtigt und vorhandene, wertvolle Bausubstanz weniger verfremdet.

Erläuterung zu § 13:

Zu (3): Die genannten zulässigen Mindestabstände zu Dachrändern sind erforderlich, damit die eigentliche Dachfläche deutlich erkennbar bleibt und sich die Störung der Dachlandschaft im Rahmen hält.

Die Aufbauhöhe der Solaranlagen sollte so gering wie möglich gehalten werden.

Zu (4): Baulich integrierte Solaranlagen - Indachmontage

Baulich integrierte Solaranlagen werden nicht über der Dacheindeckung montiert, sondern ersetzen diese und sorgen mit ihrer oberflächenbündigen Verlegung für ein harmonisches und unauffälliges Erscheinungsbild. Aus diesem Grund können sie vollflächig ausgeführt werden.

Zu (5): Technische Anlagen an Gebäuden sind für die Nutzung von Wohn- und Geschäftshäusern unverzichtbar. Dazu zählen neben Regenrinnen, Schneefanggitter, Schornsteinen auch an der Fassade angebrachte Klimaanlageanlagen.

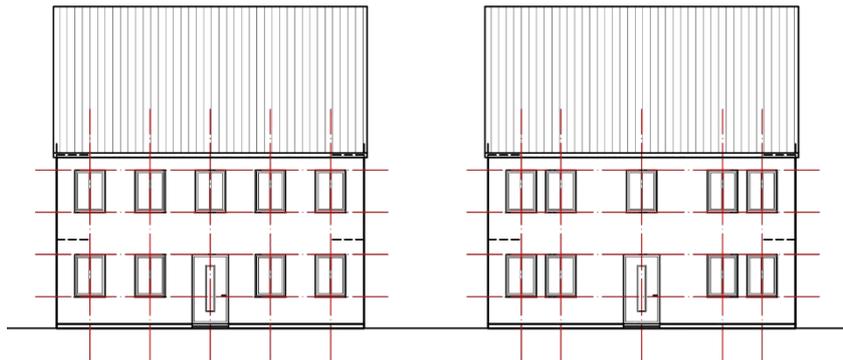
Technische Anlagen sind notwendige Funktionselemente und wirken häufig eher nachteilig auf die Gesamtgestaltung einer Fassade. Sie sollten sich grundsätzlich dem Gesamtbild unterordnen, das Erscheinungsbild von Dach und Fassade nicht stören und in den Hintergrund treten. Straßenseitig angeordnete Klimaanlageanlagen stören ein harmonisches Straßenbild und sind daher an straßenabgewandten Fassaden anzubringen.

Fassaden

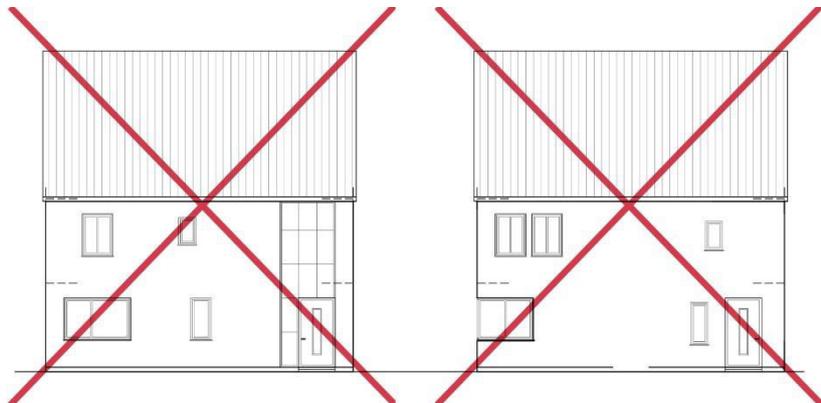
§ 14 Fassadengliederung

- (1) Die Fassaden sind in horizontaler Ausrichtung - z.B. durch horizontale Fensterachsen, Geschossgesimse und Gebäudesockel - zu gliedern.
- (2) Die vertikale Gliederung soll über die Ausbildung von senkrechten Fensterachsen zu erfolgen. Eingangstüren sind ebenfalls in die Fensterachsen einzufügen. Dachgauben, Zwerchhäuser sowie Fenster im Dachbereich sind in den Fensterachsen der Fassade oder mittig zwischen den Fensterachsen anzuordnen.

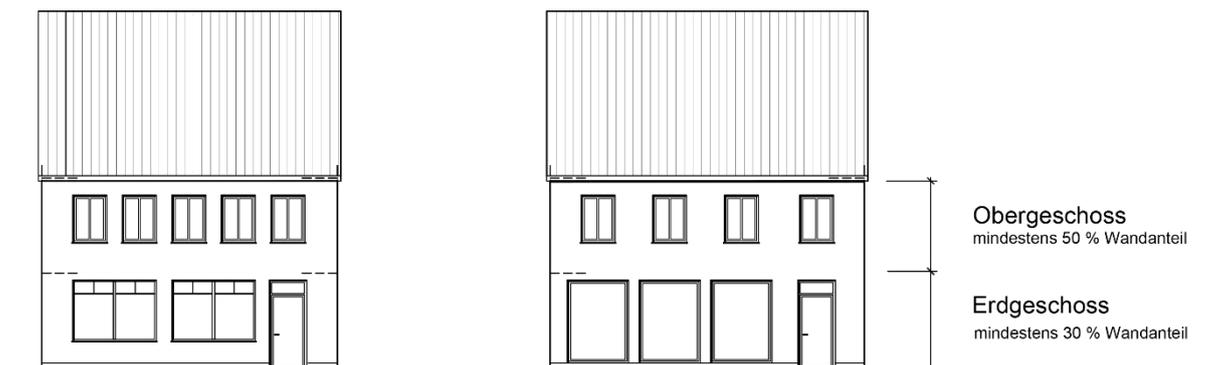
Vertikale und horizontale Gliederung:



Unzulässige, ungegliederte Fassade:



- (3) Fassaden sind als Lochfassade mit überwiegender Wandanteil auszubilden. In Erdgeschossen mit Schaufenstern der Zone 1 soll der Wandanteil mindestens 30 % betragen. Der vertikale Eindruck muss überwiegen.



Erläuterung zu § 14:

Zu (1) und (2): Durch den Bezug auf horizontale und vertikale Achsen, eine symmetrische Anordnung der Fenster sowie eine Beschränkung auf wenige Formen kann eine ausgewogene, harmonische Fassadengestaltung erreicht werden. 'Fenster sind die Augen des Hauses' sie können nicht an jeder beliebigen Stelle sitzen und auch nicht beliebig groß sein.

Beispiel für die richtige horizontale und vertikale Gliederung der Fassaden:



Ostgraben 16



Südgraben 32

Erläuterung zu § 14:

Zu (3): Die Fassaden der historischen Bebauung sind geprägt durch Einzelöffnungen. Der Flächenanteil der Öffnungen an der Gesamtfassade liegt deutlich unter dem Anteil der geschlossenen Wandfläche. Zur Gewährleistung eines harmonischen Stadtbilds soll bei Neu- oder Umbauten der Öffnungsanteil nicht über 50 % liegen. In Erdgeschossen mit Schaufenstern der Zone 1 darf der Öffnungsanteil bis zu 70 % betragen.

Beispiel für ein richtiges Verhältnis zwischen Wand- und Fensteranteil:



Kirchstraße 17

Beispiel für einen zu hohen Fensteranteil im Erdgeschoss:



Kirchstraße 10

§ 15 Material und Farbe der Fassade

- (1) Das Erscheinungsbild der durch Ziegelsichtmauerwerk und Fachwerk geprägten Fassadenlandschaft ist zu wahren. Die Materialien der Außenhaut sind daher nach Art und Farbe so zu wählen, dass sich die bauliche Anlage in die Baustoffkultur der historischen Umgebung einfügt.
- (2) Die Außenwandflächen sind in Sicht-/Verblendmauerwerk oder mit Glattputz/feinem Kratzputz (Korngröße max. 2 mm) auszuführen. Diese Materialien sind ebenso zulässig für die Gefache der Fachwerkbauten. Sicht- oder Waschbeton, Materialimitationen, großflächige Metall- oder Kunststoffverkleidungen, spiegelnde Oberflächenmaterialien wie Fliesen, glänzende Keramik sowie unverträgliche Materialkontraste sind unzulässig.
- (3) Nebengebäude sind wie in Abs. 1+2 dargestellt auszuführen, können aber auch vollflächig in Holz ausgeführt werden.
- (4) Eine Kombination von Putz- und Ziegelmauerwerk an einem Baukörper ist als gestalterisches Element z.B. zur Gliederung des Baukörpers oder zur Betonung der inneren Gebäudestruktur möglich. Hierbei soll jedoch das übergeordnete Material Ziegelmauerwerk sein, damit der Baukörper klar als Ziegelbauwerk erkennbar bleibt. Der Fassadenanteil des jeweils untergeordneten Materials wird auf ein Drittel begrenzt.

(5) Farben:

Ziegelsichtmauerwerk ist in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig. Für verputzte Außenwandflächen sowie verputzte Gefache von Fachwerkbauten sind Farben aus dem Farbspektrum weiß bis gelbbrot zulässig. Bei Fachwerkfassaden sind die Holzbauteile natürlich zu belassen, klarsichtig zu lasieren oder mit einem dunkelbraunen oder schwarzen Anstrich zu versehen.

Erläuterung zu § 15:

Massive Gebäude mit Fassaden aus rotem Ziegelsichtmauerwerk überwiegen in Sendenhorst. Vereinzelt sind Fachwerkgebäude und Gebäude mit Putzfassade wie z.B. das Rathaus oder alte Pastorat vorhanden. In Anlehnung an diese ortsbildtypischen Materialien sollte die Auswahl für das Fassadenmaterial von Neubauten getroffen werden.

Zu (4): Ortsbildtypisch ist die Verwendung von einem Fassadenmaterial je Baukörper. Eine Kombination von Putz- und Ziegelmaterial an einem Baukörper ist als gestalterisches Element z.B. zur Gliederung des Baukörpers oder zur Betonung der inneren Gebäudestruktur denkbar. Hierbei sollte es jedoch ein übergeordnetes Material geben, damit der Baukörper klar als Putz- bzw. Ziegelbau erkennbar bleibt. Der Fassadenanteil des jeweils untergeordneten Materials ist auf ein Drittel begrenzt.

Zu (5): Ziegelfassaden:

Ortsbildtypische Farbgebung:



Ortsbilduntypische – nicht zulässige Farbgebung:

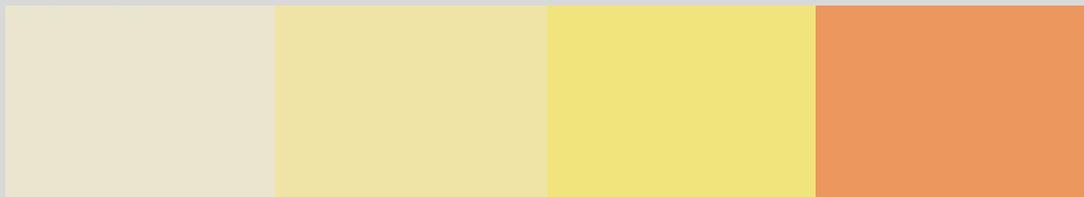


Erläuterung zu § 15:

Putzfassaden bzw. Fachwerkfassaden mit verputzten Gefachen:

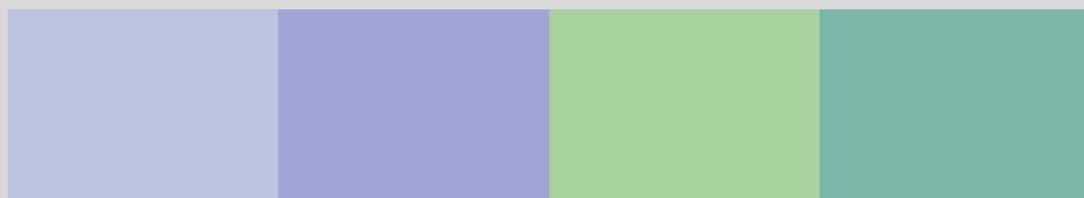
Ortsbildtypische Farbgebung:

Typisch für Sendenhorst ist die Verwendung von abgetönten Farben der Farbbereiche weiß, gelb und gelbrot sowie von Erdtönen.



Ortsbilduntypische Farbgebung:

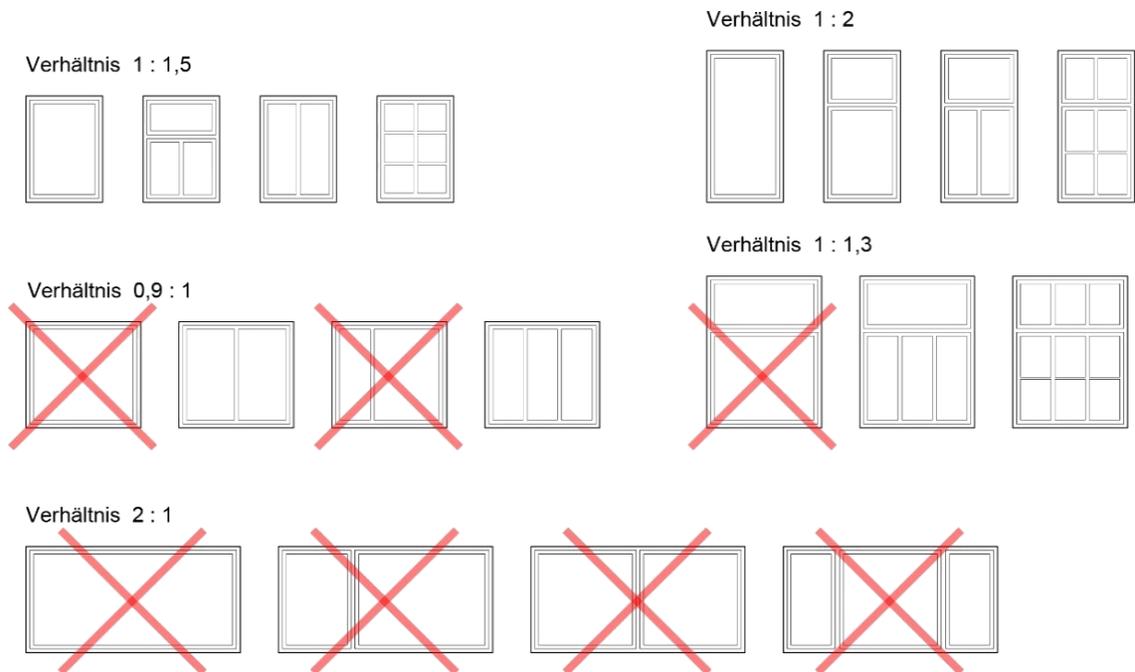
Untypisch für Sendenhorst sind Putzfarbtöne aus den Farbbereichen grün und blau.



Fassadenmaterialien haben eine große gestalterische Wirkung auf das Stadtbild. Glatte und glänzende Materialien wie z.B. Metall und Fliesen wirken kalt und abweisend. Aufgrund ihrer Strukturlosigkeit und Reflexion können sie das Erscheinungsbild eines Gebäudes ebenso beeinträchtigen wie stark strukturierte Materialien. Aus diesem Grund erfolgt ein Ausschluss gestalterisch unverträglicher Materialien.

§ 16 Fenster und Türen

- (1) Fenster sind in hochrechteckigen Formaten auszuführen bzw. bei Fachwerkgebäuden in das konstruktive Raster einzupassen. Liegende Fensterformate sowie Fenster über Eck sind nicht zulässig.



- (2) Wandöffnungen müssen, wenn sie eine Größe von 1,5 m² überschreiten, durch Flügel oder Sprossen symmetrisch gegliedert werden. Sprossen sind konstruktiv auszubilden oder müssen der Gestalt konstruktiver Sprossen entsprechen.
- (3) Abstände zwischen Fenster bzw. zwischen Fenster und Türen müssen mindestens 0,24 cm betragen, bei Fachwerkgebäuden mindestens der Querschnitt eines Ständers. Fensterbänder sind nicht zulässig. Von Gebäudeecken müssen Fenster einen Mindestabstand von 1 m einhalten.
- (4) Der Einbau von Rollläden ist zulässig, jedoch dürfen die Rollladenkästen von außen nicht sichtbar sein, d.h. sie sind im inneren Sturzbereich einzubauen.
- (5) Die Verwendung von reflektierendem, getöntem oder farbigem Glas, Ornamentglas und von Glasbausteinen sowie das vollständige oder teilweise Übermalen von Fensterflächen und Glastüren sind nicht zulässig. Für Fenster- und Türrahmen ist metallisch glänzendes Material nicht zulässig.
- (6) Neue Fenster- und Türdurchbrüche, Veränderungen ihrer Formate und Gestaltungen sowie das Schließen von Öffnungen sind nur dann zulässig, wenn die vorhandene Gestaltqualität gesichert bleibt.
- (7) Von den Regelungen der Absätze 1 bis 6 kann Abstand genommen werden, wenn die entsprechenden Fenster und Türen nicht vom öffentlichen Straßenraum wahrnehmbar sind.

Erläuterung zu § 16:

Fenster, Türen und Tore sind prägende architektonische Elemente, gliedern die Fassade und beeinflussen in ihrer Summe entscheidend die städtebauliche Wirkung von Gebäuden.

Charakteristisch für die ortsbildtypischen Lochfassaden von Sendenhorst sind gemäßigte Fenstergrößen. Überdimensionierte Fensterflächen sollen daher ausgeschlossen werden.

Die Regelungen zu §16 haben ausschließlich Gültigkeit für Neubauten bzw. Umbauten. Siehe auch §2 (4) 'Vorhandene genehmigte bzw. bisher genehmigungsfreie Anlagen' dieser Satzung.

Zu (1): Stehende, hochrechteckige Fensterformate (d.h. die Höhe der Fenster ist größer als die Breite) betonen die vertikale Gliederung des Gebäudes und waren früher konstruktiv bedingt. Zur Wahrung und Entwicklung des Stadtbildes sollten sie weiterhin verwendet werden. Das Verhältnis von Breite zu Höhe sollte mindestens 1: 1,5 betragen.

Zu (2): Fensteröffnungen, die eine Größe von 1,5 m² überschreiten, sollen durch Fensterteilungen und Sprossen symmetrisch gegliedert werden.

Im Gebäudebestand soll die Untergliederung der Fenster durch Pfosten und Kämpfer erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Bei Neubauten bzw. sind ungegliederte große Fenster nicht zulässig; vertikale Untergliederungen werden jedoch hier für ausreichend erachtet. Beispielhafte Teilungen sind unter Absatz (1) dargestellt.

Weitere Teilungsmöglichkeiten, die eine kleinteilige Fenstergliederung zeigen, aus dem historischen Bestand:



Sprossen sind konstruktiv, d.h. als echte, glasteilende auszuführen. Aufgeklebte Sprossen bzw. Sprossen zwischen den Scheiben sind unzulässig.

§ 17 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur in Erdgeschossen zulässig und in hochrechteckigen Formaten auszuführen. Liegende Fensterformate sind nur zulässig, wenn sie durch Anordnung von senkrechten Pfosten/Sprossen in hochrechteckige Elemente unterteilt werden.
- (2) Schaufenster und Ladeneingänge dürfen nicht die gesamte Gebäudebreite einnehmen. Die Gliederung von Schaufenstern und Ladeneingang im Erdgeschoss durch Anordnung von Stützen und Mauerpfeilern, muss aus der Fassadengliederung der Obergeschosse bzw. des Gesamtgebäudes entwickelt sein.
- (3) Abstände zwischen Schaufenstern bzw. zwischen Schaufenster und Türen müssen mindestens 0,30 m betragen, bei Fachwerkgebäuden mindestens der Querschnitt eines Ständers. Unter den Schaufenstern ist ein Sockel von 30 cm Höhe vorzusehen. Von Gebäudeecken müssen Schaufenster einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.
- (4) Die Verwendung von reflektierendem, getöntem oder farbigem Glas sowie von Glasbausteinen ist nicht zulässig.

Erläuterung zu § 17:

Im Stadtkern von Sendenhorst sind in der Regel die Funktionen 'Arbeiten' im Erdgeschoss und 'Wohnen' in den Obergeschossen zu finden. Bei historischen Gebäuden war die unterschiedliche Nutzung auch an der Fassade ablesbar. Schaufenster im Obergeschoss würden dieses typische Erscheinungsbild beeinträchtigen. Daher sind Schaufenster nur in der Erdgeschosszone zulässig.

Schaufenster sollen sich wie alle übrigen Fenster der Fassade unterordnen. Durch große ungegliederte Schaufensterfronten im Erdgeschoss verlieren Gebäude ihre gestalterische Einheit und ihren Halt. Ohne Bezug zu den Fenstern in den Obergeschossen und ohne vertikale Gliederung teilen großflächige Schaufenster die Fassade in zwei unzusammenhängende Teile. Die Fassade wirkt unstimmig.

Eine gestalterische Einheit mit dem Gesamtgebäude wird erzielt, wenn durch Anordnung von Stützen und Mauerpfeilern Bezug auf die Fassadengliederung der Obergeschosse genommen wird.

Beispiele:

*harmonische Fassadengliederung im Gebäudebestand – **stehende** Fensterformate, Anordnung bezogen auf die Fassadengliederung des Obergeschosses*



Erläuterung zu § 17:

Beispiele:

*harmonische Fassadengliederung im Gebäudebestand – **liegende** Fensterformate mit senkrechter Unterteilung, Anordnung bezogen auf die Fassadengliederung des Obergeschosses*



Unzulässig:

*große ungegliederte Schaufensterfronten - **liegende** Fensterformate ohne senkrechter Unterteilung*



§ 18 Vorbauten

- (1) In der Zone 1 (§1 (2)) sind Balkone an den aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbaren Gebäudeseiten nicht zulässig. In der Zone 2 (§1 (2)) sind Balkone an den aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbaren Gebäudeseiten zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Fassade beanspruchen, sie sich in die Fassadengliederung einpassen und insgesamt nicht störend wirken.
- (2) Loggien und Erker sind an den aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbaren Gebäudeseiten in Zone 1 und 2 zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Fassade beanspruchen, sie sich in die Fassadengliederung einpassen und insgesamt nicht störend wirken.

Erläuterung zu § 18:

Balkone, Loggien und Erker, unmittelbar zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet, sind für das historische Stadtbild von Sendenhorst untypisch und bei der Fassadengestaltung zu vermeiden. Zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes sind diese nur in ausgewählten Bereichen und in begrenztem Umfang zulässig.

Zu (1) - Balkone: An Fassaden, die aus dem Straßenraum einsehbar sind, sind Balkone nur in Zone 2 zulässig. Hier darf die Gesamtbreite aller Balkone je Etage jedoch nur bis zu ein Drittel der Fassadenbreite betragen. Die Lage der Balkone muss sich auf die Fassadengliederung beziehen. Siehe auch §14 'Fassadengliederung' dieser Satzung.

Insgesamt dürfen Balkone und ihre Geländer die Gesamtgestaltung eines Gebäudes sowie die vertikale Gliederung der Fassade nicht stören. Daher wird hier eine Sichtdurchlässigkeit der Brüstungen empfohlen. Undurchsichtige Brüstungen aus massiven Materialien (z.B. Beton oder Mauerwerk) sowie Verkleidungen mit Kunststoff, Blech o.ä. beeinträchtigen die Fassadengliederung ebenso wie z.B. Geländer aus Holzelementen, die historisch nicht überliefert sind.

Zu (2) – Loggien und Erker: Loggien und Erker sind in gesamten Geltungsbereich der Satzung auch Fassaden, die aus dem Straßenraum einsehbar sind, zulässig. Jedoch darf die Gesamtbreite von Loggien bzw. Erkern je Etage nur bis zu ein Drittel der Fassadenbreite betragen. Loggien und Erker sind in ihrer Gestaltung und Lage der Fassade anzupassen sowie in Farbe, Materialität und Form schlicht auszuführen. Sie sollen sich der Fassade unterordnen und dürfen nicht störend wirken. Die Empfehlung zu Geländern von Loggien entspricht der Empfehlung für Balkone siehe oben, Zu (1) - Balkone '.

Die Regelungen der §14 'Fassadengliederung', §15 'Material und Farbe der Fassade' sowie §16 'Fenster und Türen' sind anzuwenden.

Beispiele für ortsbilduntypische Balkone/Loggien

Südgraben



Ostgraben



Kirchstraße



§ 19 Sende- und Empfangsanlagen

Parabolantennen-Anlagen, Antennenanlagen und Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich nur an den aus dem öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbaren Gebäudeseiten zugelassen. Bei technischer Notwendigkeit können sie im Ausnahmefall auch an den aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbaren Gebäudeseiten des Daches positioniert werden. Die sind gestalterisch so anzubringen, dass sie das städtebauliche Erscheinungsbild möglichst wenig beeinflussen. Antennen und Mobilfunkanlagen dürfen den Dachfirst um nicht mehr als 1,00 m überragen. Die Aufbauten sind der Farbe der Dachhaut anzupassen.

Erläuterung zu § 19:

Aus dem Art. 5 Grundgesetz ergibt sich das Recht auf Informationsfreiheit. (Jeder hat das Recht, ... sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten.)

Dem gegenüber steht das städtebauliche Interesse, Fassaden und Dächer von Gebäuden nicht durch Empfangsanlagen wie 'Satellitenschüsseln' und sonstige technische Einrichtungen zu beeinträchtigen. Aus städtebaulicher Sicht wird einem Kabelanschluss oder einer Gemeinschaftsantenne auf der straßenabgewandten Fassaden- oder Dachseite der Vorzug gegeben.

Auch Mobilfunkanlagen beeinträchtigen in der Regel das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes sowie das Straßenbild und sind daher auf vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Dach- bzw. Fassadenflächen anzubringen.



§ 20 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. (vgl. §13 Abs. 1 BauO NRW)
- (2) **Allgemeine Anforderungen**
 Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Gliederung, Standort und Anzahl in das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und in das Straßenbild einfügen.

(3) Ort der Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Werbeanlagen sind an der Gebäudewand anzubringen. Freistehende Werbeanlagen (Säulen, Schaukästen u. ä.) sind unzulässig.
- c) Werbeanlagen dürfen ausschließlich innerhalb der Erdgeschosszone bzw. direkt oberhalb des Erdgeschosses angebracht werden. Sie dürfen in ihrer Höhe die Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses nicht überschreiten. Das Anbringen von Werbeanlagen über der Traufkante und auf Dächern ist unzulässig.
- d) Werbeanlagen dürfen für die Gestaltung des Gebäudes prägende oder historisch bedeutende Gebäudeteile (Ornamente, Lisenen, Erker, Gesimse u.ä.) nicht überdecken.
- e) Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen. Eine eventuell einheitliche Nutzung der Gebäude ist dabei unerheblich.

(5) Anzahl der Werbeanlagen

Je Gewerbebetrieb sind zwei Werbeanlagen je Ansichtsseite zulässig.

(6) Ausführung der Werbeanlagen

- a) Horizontale Werbeanlagen sind in ihrer Höhe auf 0,50 m und in ihrer Tiefe auf 0,20 m zu beschränken.
- b) Die Länge der Werbeanlagen ist auf die Hälfte der Fassadenlänge zu begrenzen.
- c) Senkrechte Werbeanlagen sind nur in Form von Auslegern mit einer Höhe von max. 0,70 m und einer Stärke von max. 0,20 m zulässig. Ausleger sind rechtwinklig zur Gebäudefront anzubringen. Die Auskragung darf 0,70 m nicht überschreiten. Es ist nicht zulässig, mehrere Ausleger zu einem Schriftzug anzuordnen.
- d) Grelle und fluoreszierende Farbgebung von Werbeanlagen sind unzulässig.
- e) Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen weder aufgeklebt, noch gestrichen oder zugedeckt werden. Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate, Folien, Bänder, die auf Schaufensterscheiben befestigt werden. Ausnahmsweise zulässig ist eine innenseitige Beklebung von Schaufenstern zum Zwecke des Sichtschutzes
 - im Dienstleistungsbereich zu zwei Drittel der Schaufensterfläche
 - im Einzelhandel zu ein Drittel der Schaufensterfläche.

(7) Beleuchtung von Werbeanlagen

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur mittels Strahler als indirekte Beleuchtung zulässig. Licht ist blendungsfrei und zurückhaltend einzusetzen. Die Beleuchtungskörper von angestrahlten Werbeanlagen müssen sich unauffällig in das Erscheinungsbild einfügen. Wechselndes, bewegliches und grelles Licht ist nicht zulässig.

(8) Verkehrssicherheit

- a) An uneingeschränkt befahrbaren Verkehrsstraßen und im Sichtbereich solcher Straßen sind Werbeanlagen unzulässig, die in ihrer Farb- (z.B. signalrot oder signalgrün) und Formgebung Probleme für die Verkehrssicherheit darstellen können.
- b) Werbeanlagen, die über die Gebäudefront hinausragen, (Ausleger) sind nur zulässig, sofern sie den Straßen- und Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigen. Eine lichte Höhe (Durchgangshöhe) von 2,50 m sowie Abstand von mindestens 70 cm vom Rand der Fahrbahn ist einzuhalten. In Fahrbahnbereichen kann aus Verkehrssicherheitsgründen eine größere Höhe gefordert werden.

Erläuterung zu § 20:

Die möglichen Werbeflächen im Satzungsbereich sind zum Schutz des Ortsbilds Anliegern/ Gewerbebetrieben vorbehalten, sofern sie an der Stätte der Leistung werben. An den „richtigen“ Ort einer Werbeanlage werden aus städtebaulicher Sicht zwei verschiedene Anforderungen gestellt:

1. Sichtbarkeit:

Werbeanlagen dienen der Orientierung. Die Aufmerksamkeit des Passanten soll geweckt werden. Der Unternehmensstandort wird „markiert“.

2. Erscheinungsbild:

Werbeanlagen sollen sich in das städtebauliche Gefüge eingliedern. Sie sollen sich dem Gebäude unterordnen und es nicht dominieren. Auch die Fassadengliederung ist dabei zu berücksichtigen, so dass die Kanten der Werbeanlagen bzw. die Außenkanten der Fensteröffnungen möglichst in einer gemeinsamen Flucht, symmetrisch zueinander angeordnet sind. Eine symmetrische Anordnung wirkt geordnet und unterstützt ein harmonisches Erscheinungsbild.

Zu 3 a):

Wie in der Präambel dargestellt, hat diese Satzung das Ziel das Erscheinungsbild des historischen Innenstadtrings sowie des Grabenrings der Stadt Sendenhorst zu erhalten, sowie den historischen Ortskern der Stadt Sendenhorst zu einem harmonischeren Ortsbild zu entwickeln. Werbeanlagen stören das Erscheinungsbild regelmäßig und sollen deshalb auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aus diesem Grund sind ortsfeste Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zu 6 a) – c):

Diese Regelungen haben eine geordnete Installation von Werbeanlagen zum Ziel. Es wird ein Rahmen hinsichtlich der äußeren Abmessungen von Werbeanlagen gesetzt, ohne dabei detaillierte gestalterische Vorgaben festzusetzen.

Es wird die „klassische Form“ von Werbeanlagen empfohlen. Darunter wird hier ein horizontaler Schriftzug verstanden. Dieser kann sowohl in Form von Einzelbuchstaben oder als flächige Werbeanlage ausgeführt werden. Von der Integration von Bildern/Fotos in Werbeanlagen sollte abgesehen werden. Diese dominieren den Baukörper, haben eine ungeordnete Wirkung und stören damit ein einheitliches Erscheinungsbild.

Zu 6 e):

Um den Gesamteindruck der Architektur nicht zu beeinträchtigen, sollen grundsätzlich Schaufensterflächen weder zu Werbezwecken beklebt noch zu gestrichen werden. Zur Gewährleistung der Privatsphäre gerade im Bereich Dienstleistung ist die Verwendung von optisch zurückhaltenden Sichtschutzfolien (Milchglasfolien) ohne Schriftzüge, Dekor und Werbung zulässig

Erläuterung zu § 20:

Zu (7):

Neben der unter (6) empfohlenen „klassischen“ Form treten zunehmend besondere Arten von Werbeanlagen wie z.B. laufende Schrift- und Leuchtbänder, wechselnde Bilder, Blinklichter, Videoinstallationen, Werbeanlagen mit beweglichen Teilen oder projizierte Werbung auf Fassadenflächen auf. Von dieser Art der Werbeanlagen sollte abgesehen werden, da sich diese störend auf das Erscheinungsbild auswirken.



- farbneutrale Beleuchtung
- dezente Strahler
- keine blendende Wirkung
- keine Bewegung

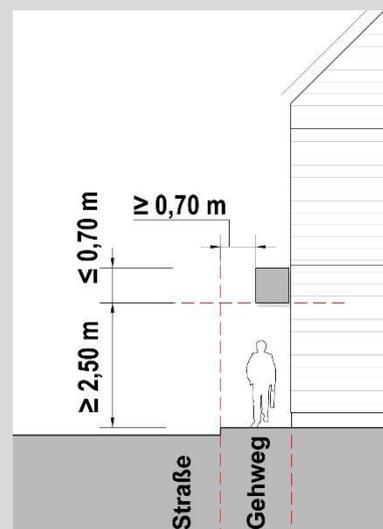


- Unruhe durch Farbe
- Unruhe durch Kombination aus Schrift und Bild
- dominante Wirkung durch unverhältnismäßige Ausmaße

Zu (8 b):

Im Sinne des § 19 BauO NRW dürfen Werbeanlagen nur ab einer lichten Durchgangshöhe von 2,50 m oberhalb des Gehweges vor der Gebäudefront vortreten und müssen einen Abstand von mindestens 70 cm vom Rand der Fahrbahn einhalten.

Werbeanlagen dürfen die Sicht auf Verkehrsschilder, Ampeln o.ä. nicht verdecken.



Ausnahmen, Ordnungswidrigkeiten und Inkrafttreten

§ 21 Bestehende bauliche Anlagen

Für bestehende bauliche Anlagen (z.B. Vordächer, Werbeanlagen, Anbauten), die vor Inkrafttreten dieser Satzung an Gebäuden genehmigt wurden, gelten die Vorschriften dieser Satzung erst bei Änderung oder Erneuerung der Anlagen.

§ 22 Abweichungen – Ausnahmegenehmigungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann in begründeten Fällen gemäß § 86 Abs. 5 BauO NRW in Verbindung mit § 73 BauO NRW eine Abweichung erteilt werden.
- (2) Bei baulichen Maßnahmen, denen Vorschriften dieser Satzung entgegenstehen, kann vor einer Entscheidung der Gestaltungsbeirat der Stadt Sendenhorst über eventuelle Abweichungen im Sinne der Ziele dieser Satzung beraten und diesbezüglich Empfehlungen aussprechen.

§ 23 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich, fahrlässig oder ohne Baugenehmigung gegen die Gestaltungsvorschriften dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 der Bauordnung NRW in der zurzeit gültigen Fassung.

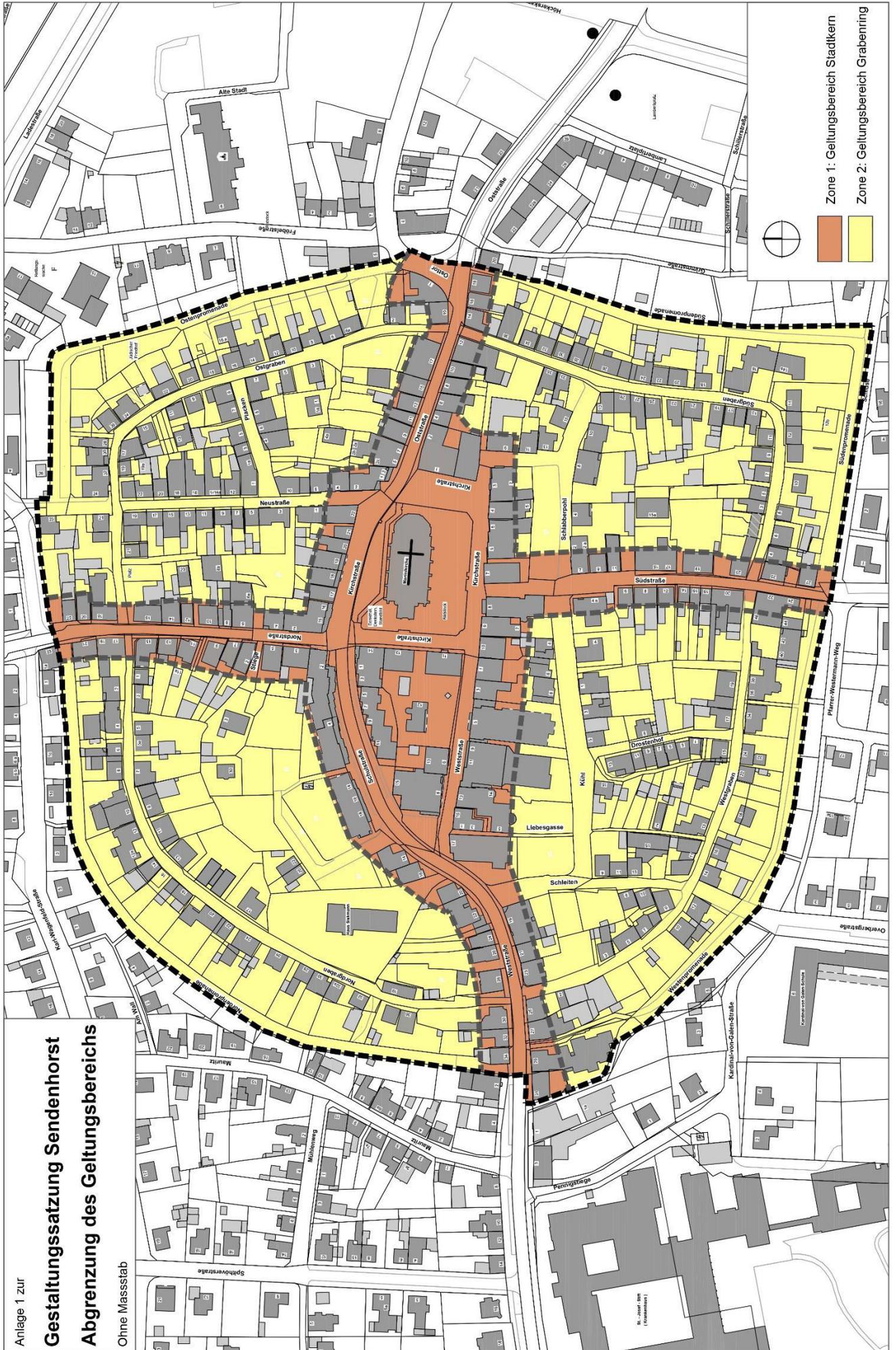
§ 24 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 7 Abs. 4 der Gemeindeordnung NRW am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

ANLAGEN

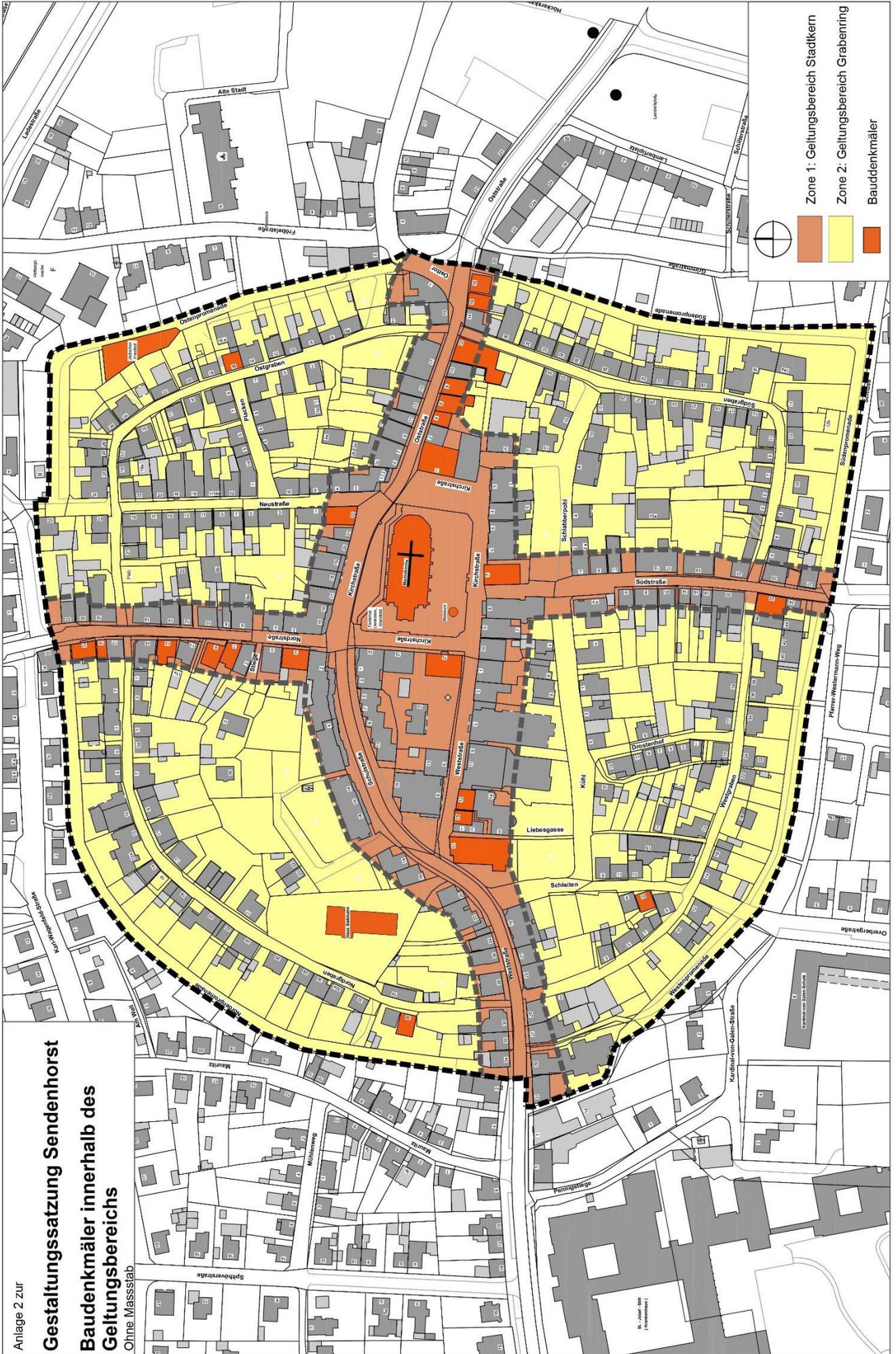
Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Anlage 2: Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs



Anlage 1 zur

Gestaltungssatzung Sendenhorst Abgrenzung des Geltungsbereichs



Anlage 2 zur

Gestaltungssatzung Sendenhorst
Baudenkmäler innerhalb des
Geltungsbereichs

Ohne Masstab

IMPRESSUM

Bearbeitung:



Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0

Dortmund, Juli 2018

HINWEIS BILDRECHTE

Alle gezeigten Fotos und Grafiken unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Rechte an allen verwendeten Bildern und Grafiken gehören:

Planquadrat Dortmund: Regina Kirchhefer - Tim-online.NRW.de