

# Gestaltungssatzung

für den Dorfkern von

Himmighausen / Stadt Nieheim

vom 20. Juni 1995

## **Präambel**

### **A. Vorschriften zur Erhaltung und Gestaltung der historischen Dorfgestaltung:**

- § 1 - Ziel und Geltungsbereich
- § 2 - Gestaltungsgrundsatz
- § 3 - Gestaltung der Straßen
- § 4 - Gestaltung der Plätze
- § 5 - Grundstücke

### **B. Vorschriften zur äußeren Gestaltung von Gebäuden und über Werbeanlagen:**

- § 6 - Anwendungsbereich
- § 7 - Die Grundstücke und ihre Bebauung
- § 8 - Äußere Erscheinung der Gebäude
- § 9 - Dächer
- § 10 - Zusätzliche Anforderungen an Fachwerkbauten
- § 11 - Zusätzliche Anforderungen an Ziegel-, Bruch- und Werksteinbauten
- § 12 - Zusätzliche Anforderungen an Putzbauten
- § 13 - Farben an Gebäuden und im Stadtbild
- § 14 - Einfriedigungen
- § 15 - Werbeanlagen
- § 16 - Ausnahmen und Befreiungen

### **C. Vorschrift über die Unterschreitung der Abstandsflächen:**

- § 17 - Unterschreitung der zulässigen Maße für Abstandsflächen zur Wahrung der historischen Dorfstruktur

### **D. Verstöße gegen die Gestaltungssatzung und Schlußvorschriften:**

- § 18 - Bußgeldverordnung
- § 19 - Belange des Denkmalschutzes
- § 20 - Inkrafttretung

## **Präambel:**

Diese Satzung verweist auf die Bedeutung Himmighausens, eines der Dörfer im Stadtgebiet von Nieheim mit langer Tradition und Geschichte:

Die zukünftigen Maßnahmen der Dorferneuerung, der Sicherung und Bewahrung der historisch bedeutenden Baudenkmale und dorfbaulichen Situation im Ortskern von Himmighausen bedürfen einer grundlegenden, allgemein verbindlichen Zielsetzung und können nur mit Hilfe einer für alle zukünftigen baulichen Belange geltenden Gestaltungssatzung durchgeführt und gemeistert werden.

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023) und des § 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 sowie Abs. 2 Nr. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), berichtigt August 1984 (SGV NW 232) hat der Rat der Stadt Nieheim in der Sitzung am 01. Juni 1995 folgende Satzung erlassen:

## **A. Vorschriften zur Erhaltung und Gestaltung der historischen Dorfgestalt:**

### **§ 1 - Ziel und Geltungsbereich**

- (1) Ziel der Gestaltungssatzung ist die Sicherung und Bewahrung der historischen Dorfgestalt wie seine Pflege und angemessene Erneuerung. Hierzu zählen insbesondere der ländlich bäuerliche Charakter der Siedlungs- und Hausformen mit der unmittelbar an die Ortslage anschließenden reizvollen landschaftlichen Umgebung:  
Orts- und Landschaftsbild sollen auch in Zukunft harmonisieren und einander bedingen!
- (2) Die Vorschriften dieser Gestaltungssatzung gelten für einen Teilbereich der Ortschaft Himmighausen. Es handelt sich dabei insbesondere um den alten Ortskern..  
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan (Auszug aus der Deutschen Grundkarte, M. 1 : 5.000) mit einer schwarzen ununterbrochenen Linie umgrenzt. Der Lageplan ist als **Anlage 1** Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 - Gestaltungsgrundsatz**

- (1) Die gewachsene Struktur des Dorfes Himmighausen soll auch in Zukunft ortsbildprägend sein.
- (2) Die für Himmighausen typischen Gestaltungsmerkmale, Bauformen und Siedlungsweise, der dorfbauliche Zusammenhang von Erschließung, Vorgarten, -hof, Haus und Bauerngärten sind zu sichern, zu übernehmen und für die Zukunft zu erhalten.
- (3) Historische Bezugspunkte der zukünftigen baulichen Entwicklung und Gestaltung sind die vorhandene, gewachsene Dorfstruktur, die Baudenkmale und geschützten Gebäude im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

### **§ 3 - Gestaltung der Straßen**

- (1) Die traditionellen Baufluchten sind bei der Gestaltung und dem Ausbau der Straßen zu berücksichtigen. Ortsbildprägende Raumkanten und Straßenecken sind geschützt.
- (2) Der individuelle Charakter jeder Straße ist durch ihr Erschließungsfunktion, ihren Verlauf und Querschnitt wie durch den Aufriß der Baufluchten bestimmt und muß erhalten bleiben. Die jeweiligen topographischen Gegebenheiten sollen betont und nicht verwischt werden. Dies gilt insbesondere für den Geländeverfall vom Viadukt hinunter zur Kirche.
- (3) Asphalt als Oberflächenbelag bei privaten Umbau- und Erneuerungsarbeiten ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für notwendige Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten vorhandener Asphaltdecken von privaten oder städtischen Erschließungsflächen.
- (4) Die Begrünung der Gärten und Erschließungsbereiche hat in traditioneller Art und Weise zu erfolgen. Nadelgehölze sind ortsfremd und nicht zulässig.
- (5) Die Möblierung des Straßenraumes ist in herkömmlicher Weise (Bänke vor dem Eingangsbereich der Häuser) vorzusehen. Die Eingangssituation vor den Häusern ist klar und deutlich zu gestalten.

### **§ 4 - Gestaltung von platzartigen Ausweitungen, Treffpunkten etc.**

- (1) Die traditionellen Treffpunkte des Ortes sind entsprechend ihren geschichtlichen Bedeutungen und ihren zukünftigen Aufgaben angemessen auszugestalten. Bei der Neugestaltung von kleineren platzartigen Situationen ist der ländliche Charakter von Himmighausen zu berücksichtigen. Parkplätze sind einzugrünen und in das Ortsbild zu integrieren.

### **§ 5 - Grundstücke**

- (1) Der historische Parzellenrhythmus ist ortsbildprägend und dort zu erhalten, wo er die Grundlage für die Ordnung der gewachsenen Dorfgestalt bildet.

## **B. Vorschriften zur äußeren Gestaltung von Gebäuden und über Werbeanlagen:**

### **§ 6 - Anwendungsbereich**

- (1) Die Vorschriften über die äußere Gestaltung und über besondere Anforderungen gelten für alle baulichen Anlagen, die nach der Landesbauordnung genehmigungsbedürftig sind.
- (2) Die Vorschriften gelten auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in der Landesbauordnung oder in Vorschriften aufgrund der Landesbauordnung Anforderungen gestellt werden.
- (3) Für genehmigungsfreie Werbeanlagen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 30 der Landesbauordnung wird eine Genehmigung eingeführt.

## **§ 7 - Die Grundstücke und ihre Bebauung**

- (1) Das Maß im überlieferten dorfbaulichen Zusammenhang von Grundstück und Bebauung ist auch bei zukünftigen Überbauungen von Grundstücken bindend und fortzusetzen. Dies gilt insbesondere für den Ortsrand, der deutlich erkennbar bleiben muß und nicht zersiedelt werden darf, und für den Erhalt der fließenden Übergänge von Gärten, Weiden und Wiesen in die freie Landschaft.
- (2) Das Zusammenwachsen von Gebäuden oder das Zusammenlegen von Grundstücken zwecke Errichtung maßstabssprengender Baukomplexe ist unzulässig.
- (3) Ortsbildprägend sind die freistehenden, in der Regel 1 1/2-geschossigen, giebelständigen Einzelhäuser (Deelenhaus) mit Traufgängen, die sich an den Straßen entlang aufreihen oder um Plätze oder platzartige Erweiterungen gruppieren. Dieses städtebauliche Ordnungsprinzip ist für die Zukunft verbindlich.
- (4) Erweiterungen und Anbauten an die einfachen, kompakten Baukörper der Häuser dürfen vorgenommen werden, wenn sie aus der Struktur des Bauegefüges abgeleitet werden.
- (5) Nebengebäude haben sich in Form, Maßstab und Material dem Hauptgebäude zuzuordnen und anzupassen.
- (6) Das Zubauen der Traufgänge ist unzulässig.

## **§ 8 - Äußere Erscheinung der Gebäude**

- (1) Die bewährten Hausformen (Fachwerkbauten, Ziegel- und Bruch- bzw. Werksteinbauten) und Baustoffe (Holz, Ziegel, Bruchstein) sind im Geltungsbereich der Satzung ortsbildprägend. Deswegen dürfen nur Formen, Materialien und Farben Verwendung finden, die dem Charakter des historischen Ortsbildes entsprechen und von diesen Vorgaben auf überzeugende Art und Weise abgeleitet wurden. Betonbauten und -elemente, Strukturgläser, Glasbausteine und Leichtmetallkonstruktionen sind nicht zulässig, was zeitgemäße Bauweisen keineswegs ausschließt.
- (2) Die Einheit der Fassaden, die traditionelle Gliederung höhere Erd- und niedrigere Obergeschosse, die Stimmigkeit von Formen, Materialien, Farben und Maßen sind gültige Gestaltungsmerkmale, die auf einfache Art und Weise auch bei Neu- und Umbaumaßnahmen zu beachten sind.
- (3) Für Fenster darf nur ein stehendes Format verwendet werden. Die Fensteröffnungen müssen geschloßweise aufeinander Bezug nehmen. Das zweiflügelige Holzfenster ist ortstypisch. An historischen, erhaltenswerten Gebäuden sind Fenster nur in historischer Form, Gestalt und Material zulässig.
- (4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß erlaubt. Die Schaufensteröffnungen sind aus der Fassadengliederung des jeweiligen Gebäudes abzuleiten, zu unterteilen und in Bezug auf die darüberliegenden Fensterachsen zu bilden. Das Verkleiden, Verhängen oder Verkleben von Schaufenstern ist nicht zulässig.
- (5) Markisen dürfen nur in Textilbespannung ausgeführt werden.
- (6) Von außen aufgesetzte Rollädenkästen sind nicht erlaubt.

(7) Vordächer über Hauseingängen sind nicht zulässig.

- 5 -  
- 5 -

## **§ 9 - Dächer**

- (1) Die Dächer haben sich in Form und Material in die vorhandene ortsbildprägende Dachlandschaft einzupassen. Das Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 48° ist ortstypisch, ebenso die Dachdeckung mit roten Pfannen oder Sollingplatten. Dachneigungen unter 46 ° sind auf Hauptgebäuden nicht zulässig.
- (2) Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dachüberstände an Ort- und Traufgängen sind ortsüblich. Die Dächer der Nebengebäude können auch als Pultdächer ausgebildet werden.
- (3) Dachgauben und -ausbauten müssen in Ausbildung, Größe und Proportion auf die Art der Gliederung der darunterliegenden Fassade bezogen sein. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (4) Für jedes Haus ist nur eine Antenne zulässig.

## **§ 10 - Zusätzliche Anforderungen an Fachwerkgebäude**

- (1) Die Fachwerkfassaden sind in ihrer Eigenart nach in der ursprünglichen Form zu erhalten. Die vorhandene Fassadengliederung darf in ihren Grundzügen nicht verändert oder überdeckt werden. Dort, wo es überdeckt wurde, ist das Fachwerk bei Umbau- und Instandsetzungsarbeiten wieder freizulegen.
- (2) Fenster und Schaufenster haben sich in das konstruktive Raster einzupassen.

## **§ 11 - Zusätzliche Anforderungen an Ziegel-, Bruch- und Werksteinbauten**

- (1) Ziegelbauten der Jahrhundertwende, mit ihrem Fassadenschmuck (Gesimse, Fenstergewände, Keramik, Medaillons etc.) gelten als unbedingt erhaltenswert.
- (2) Das Überputzen oder Verkleiden dieser Bauwerke ist nicht zulässig.
- (3) Die Aussagen von (1) und (2) gelten auch für Bruch- bzw. Werksteingebäude; ihre ursprüngliche äußere Erscheinung ist zu erhalten.

## **§ 12 - Zusätzliche Anforderungen an Putzbauten**

- (1) Verputzte Gebäude oder Gebäudeteile sind mit Mineralfarben zu streichen.
- (2) Maueröffnungen sind mit Putzfacetten oder mit Natursteingewänden zu gliedern.
- (3) Der Putz ist freihändig als Kalkmörtelputz, nicht lattengerade, anzutragen und mit Quast oder Schwamm abzureiben. Maschinengeglättete oder Strukturputze wie z. B. Münchener Rauh oder alle

anderen Strukturputze auf Kunstharzbasis oder ähnliche Putze sind nicht ortstypisch und unzulässig.

- 6 -

- 6 -

### **§ 13 - Farben an Gebäuden und im Ortsbild**

- (1) Die natürlichen Farben der Werkstoffe Holz, Ziegel und Naturstein sind ortstypisch. Die Auswahl an künstlichen Farben hat ihnen zu entsprechen.
- (2) Folgende Farbgebung von Gebäuden und -teilen sind zulässig:
  - Fachwerk: schwarz oder braun
  - Fenster: weiß oder natur (farblos)
  - Putz: im Sockelbereich: grau-grün, beige-grau  
an der Fassade: weiß oder abgetönt in Pastellfarben
  - Holztore, Verschalungen: grün, grau, braun
  - Traufhölzer: braun

### **§ 14 - Einfriedigungen**

- (1) Die Angrenzungen von Straßen und Grundstücken oder von Grundstücken sind in herkömmlicher Weise durch Mauern aus Bruchstein oder Lattenzäunen (senkrechte Lattung) in einer Höhe bis 1,10 m und Hecken aus heimischen Laubhölzern (z.B. Hainbuche) vorzunehmen.

Folgende Farbgebung für Lattenzäune ist zulässig: braun oder natur (farblos).

### **§ 15 - Werbeanlagen**

- (1) Solitäre Werbeträger im Straßenraum sind nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Häuserfronten haben sich der baulichen Gliederung unterzuordnen und sich in diese einzufügen. Sie dürfen nur in horizontaler Anordnung und einmal am Ort der angebotenen Leistung angebracht werden.
- (3) Flächige Lichtreklamen in Kastenform dürfen nicht mehr als 30 cm über die Bauflucht ragen. Sie sind nur in weißem bis hellgelbem Licht zulässig.
- (4) Ausleger müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden, sie dürfen als Lichtkästen nicht mehr als 80 cm über die Bauflucht herausragen und 100 cm Höhenausdehnung nicht überschreiten. Die daran befestigte Werbeanlage darf den Ausleger nicht überragen.  
In traditioneller Art gestaltete Ausleger sind von dieser Festlegung ausgenommen.
- (5) Werbeanlagen an vorspringenden Gebäudeteilen wie Erker etc. sind nicht zulässig.

### **§ 16 - Ausnahmen und Befreiungen**

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen gestattet und Befreiungen zugelassen werden, wenn Gebäudeansichten nicht von Ortsbildprägender Bedeutung sind oder wenn ein historischer Befund vorliegt.
- (2) Darüber hinaus können von den Vorschriften dieser Satzung Ausnahmen gestattet und Befreiungen zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang gebracht werden, daß sie das Straßen- und Ortsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören und nach Form, Maßstab

- 7 -  
- 7 -

sowie Verhältnis der Baumassen und -teile zueinander in Werkstoff und Farbe so gestaltet werden, daß sie nicht störend wirken.

- (3) Im übrigen gelten die §§ 68 und 81 der Landesbauordnung.

### C. Vorschriften über die Unterschreitung von Abstandsflächen

#### **§ 17**

- (1) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung (§ 1) können die in § 6 Abs. 5 und 6 der Landesbauordnung vorgeschriebenen Maße für Abstandsflächen unterschritten werden, wenn und soweit dieses zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart des Ortskerns erforderlich ist.

### D. Verstöße gegen die Gestaltungssatzung und Schlußvorschriften

#### **§ 18 - Bußgeldvorschriften**

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 7 bis 15 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 1 Landesbauordnung.
- (2) Die Geldbuße beträgt mindestens 25,00 € und kann bei vorsätzlicher Zuwiderhandlung bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

#### **§ 19 - Belange des Denkmalschutzes**

- (1) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes von 11.03.1980 (GV NW S. 226) und der dazu ergangenen Rechtsverordnungen bleiben von der vorstehenden Satzung unberührt.

#### **§ 20 - Inkrafttreten**

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

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der Formvorschriften 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 oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

- 8 -

- 8 -

- c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Nieheim, den 20.06.1995

Der Bürgermeister:

Wiechers