

# STADT NIEHEIM

## Satzung vom 02.02.2023 für den Stadtkern von Nieheim zur Gestaltung, zum Schutz und zur Erhaltung des Orts-, Straßen- und Stadtbildes – Gestaltungssatzung –

### Inhaltsverzeichnis

#### Präambel

#### **A. Allgemeines**

- § 1 Ziel und örtlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich

#### **B. Vorschriften zur Erhaltung und Gestaltung der historischen Stadtgestalt**

- § 3 Allgemeine Anforderungen im Geltungsbereich
- § 4 Gestaltung der Straßen
- § 5 Gestaltung der Plätze
- § 6 Grundstücke

#### **C. Vorschriften zur äußeren Gestaltung von Gebäuden und über Werbeanlagen im historischen Stadtbild**

- § 7 Die Grundstücke und ihre Bebauung
- § 8 Äußere Erscheinung der Gebäude
- § 9 Dächer
- § 10 Fassaden, Fenster und Schaufenster
- § 11 Vordächer und Markisen
- § 12 Farben an Gebäuden und im Stadtbild
- § 13 Einfriedigungen, Stell- bzw. Lagerplätze, Gärten
- § 14 Werbeanlagen und Warenautomaten
- § 15 Ausnahmen und Befreiungen

#### **D. Vorschriften über die Unterschreitung von Abstandsflächen**

- § 16 Abstandsflächen

#### **E. Verstöße gegen die Gestaltungssatzung und Schlussvorschriften**

- § 17 Ordnungswidrigkeiten
- § 18 Denkmalpflege
- § 19 Andere ortsrechtliche Bestimmungen
- § 20 Inkrafttreten

#### **Anlage 1: Abgrenzung des Satzungsgebietes**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) und des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV NRW S. 411) (BauO NRW 2018) in der derzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Nieheim in seiner Sitzung am 02.02.2023 folgende Satzung beschlossen:

### **Präambel**

Die Grundlagen und Ziele der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des historischen Stadtkerns von Nieheim hat der Rat der Stadt durch die Erarbeitung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption festgelegt und mit seinem Grundsatzbeschluss vom 02.02.2023 verabschiedet. Die zukünftigen Maßnahmen der erhaltenden Stadterneuerung, der Sicherung und Bewahrung des historisch bedeutenden Stadtkerns von Nieheim können nur auf der Grundlage und mit Hilfe einer allgemein verbindlichen Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durchgeführt werden. Diese beiden Satzungen zeugen von der geschichtlichen Bedeutung der Stadt Nieheim und ihres über 700 Jahre dauernden Stadtwesens.

Der historische Grundriss des Stadtkerns von Nieheim wird durch das überlieferte Straßennetz, die Struktur der Grundstücke und die Baufluchten bestimmt. Die Stadtgestalt wird darüber hinaus entscheidend von der Maßstäblichkeit der Gebäude im Gesamtgefüge geprägt. Die heute in Teilen überformte, primär als Grünfläche dienende Zone der ehemaligen Wallanlagen der historischen Stadtbefestigung umschließt den Stadtkern. Er ist dadurch im Stadtgrundriss deutlich erkennbar von seiner Umgebung zu unterscheiden. Die Struktur des kreisförmigen mittelalterlichen Stadtgrundrisses soll auch in Zukunft mit seinen funktionellen Vorgaben die Stadtgestalt und das Stadtbild bestimmen. Insgesamt besitzt die Innenstadt eine relativ homogene Bebauungsstruktur. Insbesondere die Maßstäblichkeit der Bebauung sowie die hierdurch geprägten Stadträume führen zu einem harmonischen Gesamtbild. Die für den Ortskern von Nieheim typischen Gestaltungsmerkmale, Bauformen und Siedlungsweise, die städtebauliche Einheit von Straße, Haus und Garten sind zu sichern und für die Zukunft zu erhalten. Historische Bezugspunkte der zukünftigen baulichen Entwicklung und Gestaltung sind bezogen auf den Stadtgrundriss und seine Struktur nach dem Urkataster von 1828, die Baudenkmale und geschützten Gebäude im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung. Neben den herausragenden Baudenkmalern sind viele bescheidenere Fachwerkhäuser für die Stadtgestalt von Bedeutung. Sie schaffen eine Ensemblewirkung von großem städtebaulichem Reiz.

Bestimmend sowohl für die Gestaltung der einzelnen Gebäude, als auch für deren Wirkung im baulichen Zusammenhang, sind Dachform, Material, Fassadengliederung und die Ausbildung von Details. Für den Geltungsbereich der Satzung in der Kernstadt von Nieheim gilt folgendes:

1. Die vorherrschenden Dachformen sind steile Satteldächer.
2. Die ursprünglich vorherrschenden Materialien sind:
  - verputztes Mauerwerk bzw. geputzte Fachwerkgefache,
  - Haustein (Bruchstein) und Naturstein bei einzelnen herausragenden Baudenkmalern und im Sockelbereich der Bürgerhäuser,
  - Holz als konstruktives Fachwerk und als Material für Fenster und Türen,
  - Sandsteinplatten und rote, naturfarbene Tonziegel (Hohlpfanne) zur Dacheindeckung.
3. Die Gliederung der Fassaden wird durch die Konstruktion historischer Bauten bestimmt. Bei diesen sind die Mauern und Pfeiler, beim Fachwerkhaus die Ständer, Querhölzer und Verstrebungen, maßgebend für die Größe von Türen, Toren und Fenstern.
4. Details, z. B. Fenster, sind übergreifende, gestaltbestimmende Elemente für das Stadtbild. Vorherrschend sind Holzfenster als stehende Formate.

Im historischen Stadtkern werden auch in Zukunft bauliche Veränderungen und Neubauten notwendig sein. Die Satzung soll dazu beitragen, dass sich Neu-, Um- und Anbauten in die historische Umgebung einfügen.

## **A. Allgemeines**

### **§ 1**

#### **Ziel und räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Ziel der Gestaltungssatzung ist die Sicherung und Bewahrung der historischen Stadtgestalt wie ihre Pflege und angemessene Erneuerung. Hierzu zählen auch der ländliche Charakter der ehemaligen Ackerbürgerstadt und ihre unmittelbar an den Stadtkern anschließende reizvolle, landschaftliche Umgebung.
- (2) Der Geltungsbereich wird im Nordosten und Osten durch die Straße Allersweg begrenzt, im Südosten und Süden durch die Straße Kupferschmiede, den Verbindungswegen zwischen der Straße Kupferschmiede und Eggeweg einer Teillänge des Eggeweges, im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke, Flurstück 18 u. 142/22, den Wanderweg südlich der Nikolausquelle durch das Erholungszentrum Lehmkuhle und die Südgrenze der Flurstücke 139/75 und 76/1, im Westen durch eine Teilstrecke der Straße „Am Park“, der südlichen Grenze der Flurstücke 172 u. 171, der östlichen Grenze der Flurstücke 171, 173 u. 196, der nördlichen Grenze der Flurstücke 170 u. 106 (alle Gemarkung Nieheim, Flur 6), eine Teilstrecke der Straße „Am Teich“ bzw. einem im Abstand von 20 m parallel verlaufenden Friedhofsweg auf dem Flurstück 98/1, die südliche, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 337 (alle Gemarkung Nieheim, Flur 7) sowie durch die Steinheimer Straße und im Norden durch die Teilstrecke der Wasserstraße zwischen Steinheimer Straße und Allersweg.
- (3) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als Anlage und Bestandteil dieser Satzung beigefügten Lageplan mit einer roten, unterbrochenen Linie umgrenzt. Die hier vorgenommene Umgrenzung ist verbindlich.

### **§ 2**

#### **Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung ist anzuwenden auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen, der Grundstücke, der Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (2) Festsetzungen von möglichen künftigen Bebauungsplänen werden durch die Gestaltungssatzung nicht berührt.
- (3) Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.
- (4) Für Werbeanlagen und Warenautomaten, die nach BauO NRW 2018 genehmigungsfrei sind, wird eine Genehmigungspflicht eingeführt.

## **B. Vorschriften zur Erhaltung und Gestaltung der historischen Stadtgestalt:**

### **§ 3**

#### **Allgemeine Anforderungen im Geltungsbereich**

- (1) Das durch den örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung betroffene Gebiet des Stadtkerns von Nieheim verlangt aufgrund seines historischen und gestalterischen Wertes weitgehende und differenzierende Festsetzungen zur Gestaltung der vorhandenen und zukünftigen Bebauung und der vom öffentlichen Straßenraum einzusehenden öffentlichen und privaten Freiflächen.
- (2) Die vorhandenen historischen Straßenräume sind zu erhalten. Bei Neubauten ist vom Verlauf der bestehenden historischen Baufluchten und Straßenraumprofile auszugehen. Die bauliche Struktur der Grundstücke zum Straßenraum hin ist möglichst zu erhalten.
- (3) Bauliche Anlagen sollen sich in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe in die jeweilige Umgebung einfügen. Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten muss der Charakter des Gebäudes und des überlieferten Straßenbildes erhalten oder wiederhergestellt werden.
- (4) Die Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen von Neubauten und Umbauten sind in Abstimmung mit der Nachbarbebauung zu wählen.

### **§ 4**

#### **Gestaltung der Straßen**

- (1) Die Hierarchie des Straßennetzes und die traditionellen Baufluchten sind bei der Gestaltung und dem Ausbau der Straßen zu berücksichtigen. Ortsbildprägende Raumkanten und Straßenecken sind geschützt.
- (2) Die Leitfunktion des Straßenverlaufs ist gestalterisch hervorzuheben. Straßen dürfen nicht als Plätze, Plätze nicht als Verkehrsstraßen ausgebildet werden.
- (3) Der individuelle Charakter jeder Straße ist durch ihre Erschließungsfunktion, ihren Verlauf und Querschnitt wie durch die Baufluchten der Häuser und den Fassadenaufriß den Aufriß der Baufluchten bestimmt und muss erhalten bleiben. Die jeweiligen topografischen Gegebenheiten sollen betont und nicht verwischt werden. Dies gilt insbesondere für den Geländeverfall zwischen Ober- und Unterstadt.
- (4) Auf Asphalt als Straßenbelag bei Umbau- und Erneuerungsarbeiten soll verzichtet werden. Dies gilt nicht für notwendige Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten vorhandener Asphaltdecken der städtischen Straßen.
- (5) Die Begrünung der Straßen hat in traditioneller Art und Weise zu erfolgen:
  - aus den Bauwischen ragende Bäume
  - Fassadenbewuchs durch Rankgewächse.
- (6) 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.

## **§ 5 Gestaltung der Plätze**

Die traditionellen Plätze sind entsprechend ihrer geschichtlichen Bedeutungen und ihrer zukünftigen Aufgaben angemessen auszugestalten. Bei der Neugestaltung von kleineren platzartigen Situationen ist der ländliche Charakter Nieheims zu berücksichtigen. Parkplätze sind einzugrünen und in das Stadtbild zu integrieren.

## **§ 6 Grundstücke**

Der historische Parzellenrhythmus ist stadtbildprägend und sollte deshalb möglichst beibehalten werden, weil er die Grundlage für die Ordnung des Stadtgrundrisses darstellt.

### **C. Vorschriften zur äußeren Gestaltung von Gebäuden und über Werbeanlagen im historischen Stadtbild:**

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

- (1) Das im überlieferten städtebaulichen Zusammenhang von Grundstücken und Bebauung tradierte Maß sollte auch bei zukünftigen Überbauungen von Grundstücken eingehalten werden.
- (2) Das Zusammenwachsen von Gebäuden oder das Zusammenlegen von Grundstücken zwecks Errichtung maßstabssprengender Baukomplexe ist unzulässig.
- (3) Ortsbildprägend sind die freistehenden, in der Regel zweigeschossigen, giebelständigen Einzelhäuser 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 Bauefuges 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-, 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 der historischen Hausformen entsprechen und von diesen Vorgaben auf überzeugende Art und Weise abgeleitet wurden. Betonbauten und -elemente, Strukturgläser, Glasbausteine und Leichtmetallkonstruktionen sind nicht zulässig.

- (2) Die Einheit der Fassade, die Gliederung von Erd- und Obergeschoss, z. B. dadurch, dass das Erdgeschoss höher ist als das darüber liegende Geschoss, die Stimmigkeit von Formen, Materialien, Farben und Maßen sind weiterhin gültige Gestaltungsmerkmale, die auf einfache Art und Weise auch bei Neubau- und Umbaumaßnahmen beibehalten werden sollten.

## **§ 9 Dächer**

- (1) Die Dächer haben sich in Form und Material in die vorgegebene ortsbildprägende Dachlandschaft einzupassen. Das Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 48 Grad ist ortstypisch, ebenso die Dacheindeckung mit roten Pfannen oder Sollingplatten.
- (2) Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer und Krüppelwalm-dächer zulässig. Dachüberstände an Ort- und Traufgängen sind ortsüblich. Die Dächer der Nebengebäude können auch als Pultdächer ausgebildet werden.
- (3) Dachgauben bzw. Dachausbauten müssen in Ausbildung, Größe, Proportion und Gliederung auf die Art der Gliederung der darunterliegenden Fassade bezogen sein, insbesondere dürfen sie in Summe 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dächer und Wandseiten von Gauben sind dem Dach und dem Gebäude in Material und Farbe anzupassen.
- (4) Als Bedachungsmaterial sind Sandsteinplatten bzw. rote Hohl- und Hohlfalzziegel vorgeschrieben. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.
- (5) Dachflächenfenster sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.
- (6) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig, wenn sie sich der Dachlandschaft unterordnen oder sich in die Dachlandschaft integrieren und die Silhouette des Ortes nicht stören.
- (7) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf das Gebäude und das Dach abzustimmen. Sie müssen maximal 20 cm Aufbauhöhe über der vorhandenen Dacheindeckung parallel zur Dachfläche angeordnet sein und nicht über die Dachfläche seitlich, traufseitig oder am First hinausragen.
- (8) Der Abstand der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an den Ortgängen muss mindestens eine Dachziegelbreite und an der Traufseite eine Dachziegellänge umfassen.
- (9) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind als zusammenhängende, klar definierte, rechteckige Flächen auszubilden. Abtreppungen und gezackte Ränder („ausgebissene“ Formen, „Ausfransungen“), insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgauben, sind nicht zulässig.
- (10) Das Mischen von verschiedenen Systemen und Fabrikaten sowie von liegenden und stehenden Modulformen ist unzulässig.
- (11) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ohne helle Rasterung und ohne helle sowie reflektierende Umrandung auszubilden. Die Module selbst müssen glatt und dürfen nicht glänzend sein.

- (12) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen dürfen das Erscheinungsbild von in der Nachbarschaft befindlichen Baudenkmalern nicht negativ beeinträchtigen. Im Einzelfall findet eine Rücksprache gemäß § 9 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes mit dem LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen statt.
- (13) Pro Haus ist nur eine Außenantenne zulässig, außerdem sollten Antennen nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sein. Diese Regelung gilt für alle Arten von Antennenanlagen, also auch für Mobilfunkantennen einschließlich ihrer Nebenanlagen.

## **§ 10**

### **Fassaden, Fenster und Schaufenster**

- (1) Bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes, ursprünglich sichtbares Holzfachwerk ist wieder sichtbar zu machen und zu ergänzen. Vorhandene Inschriften und Schnitzwerke sind textlich und figürlich zu erhalten und ggf. farblich zu fassen. Gleiches gilt sinngemäß für Gewände aus Haustein, für Plastiken, Reliefs und Inschriften an Steinbauten. Insbesondere dürfen bauliche und andere Veränderungen in der äußeren Erscheinung der baulichen Anlage nur unter Wahrung der erhaltenswerten Eigenart der Gebäude und nur in Abstimmung mit den Fachbehörden vorgenommen werden. Fassadengliederungen wie sichtbares Fachwerk, Wappen, Epitaphe und Gesimse u. ä. dürfen nicht entfernt, verändert oder überdeckt werden.
- (2) An- und Erweiterungsbauten müssen in Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen, Bauteile und Öffnungen zueinander sowie im Material der Außenwände so gestaltet sein, dass sie sich den zu erhaltenden Gebäuden und Gebäudeteilen anpassen.
- (3) Gemauerte und gegossene Fassadenflächen sind glatt und hell zu verputzen. Für die Außenhaut von Gebäuden und Fachwerkausfachungen ist Putz zu verwenden, dessen Erscheinungsbild den traditionellen handwerklichen Putzweisen entspricht. Modische Strukturputze sind unzulässig, wenn sie nicht historisch belegt sind. Zur Verkleidung äußerer Gebäudeflächen dürfen folgende Baustoffe nicht verwandt werden: Glänzende Wandbausteine, glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten, Mauerwerksimitationen, Metall, Kunststoff, Bitumen und Asbest. Unzulässig sind ferner glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen sowie Glasbausteine, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Im Ausnahmefall kann die Erhaltung historischer Verkleidungen aus denkmalpflegerischen Gründen gefordert bzw. genehmigt werden.
- (4) Bei Fachwerkhäusern sind Fenster, Schaufenster und Erdgeschossöffnungen in das konstruktive Raster einzuordnen und den Maßverhältnissen des Gebäudes anzupassen. Hierbei sind alle Ständer bis zur Schwelle durchzuführen. Für sonstige Bauwerke und Neubauten sind stehende Fensterformate zu wählen. Dies gilt auch für Schaufenster und Erdgeschossöffnungen. Bei Schaufenstern ist eine Totalverglasung ohne Stützen, wie z. B. Mauerpfeiler oder Holzstützen, mit denen eine vertikale Gliederung der Fassade erreicht wird, nicht zulässig.
- (5) Bei den massiven Ziegelbauten aus der Zeit um 1900 sind der aus Formsteinen gebildete Schmuck der Fassaden (Gesimse, Fenstergewände) sowie die Schmuckformen aus Keramik (Medaillons) ein wichtiges Gestaltungselement. Das Überputzen oder Verkleiden dieser Schmuckformen ist nicht zulässig. Gleiches gilt für Bruch- bzw. Werksteingebäude.

- (6) Für Fenster darf nur ein stehendes Format verwendet werden. Die Fensteröffnungen müssen geschossweise aufeinander Bezug nehmen. Bei erhaltenen Gebäuden sind Fenster nur in historischer Form, Gestalt und Material zulässig.
- (7) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Schaufensteröffnungen müssen aus der Fassadengliederung des jeweiligen Gebäudes abgeleitet werden und Bezug auf die darüber liegenden Fensterachsen nehmen. Das Verkleiden, Verhängen oder Verkleben von Schaufenstern ist nicht zulässig.
- (8) Schaufenster, Fenster und Türrahmen dürfen nicht glänzend eloxiert sein. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Haustürüberdachungen und -verkleidungen aus Kunststoff (Wellplatten usw.) sind unzulässig.
- (9) Das Verkleben, Verhängen oder Streichen von gewerblichen Fenster- und Schaufensterscheiben ist nur kurzfristig zulässig.
- (10) Vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

## **§ 11 Vordächer und Markisen**

- (1) Neue Vordächer über Hauseingängen sind nur in Ausnahmen zulässig.
- (2) Gliederungselemente der Fassaden dürfen durch Markisen nicht überschritten oder beeinträchtigt werden, Farbgebung und Material ist kontrastarm zur Fassade abzustimmen.
- (3) Markisen dürfen nur in Textilbespannung ausgeführt werden.
- (4) In der Erdgeschosszone sind Markisen grundsätzlich zulässig. Eine lichte Höhe von 2,50 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist einzuhalten.
- (5) Rollläden sind an erhaltenen Gebäuden nicht erlaubt.

## **§ 12 Farben an Gebäuden und im Stadtbild**

- (1) Die Farbgebung der Werkstoffe Holz, Ziegel und Naturstein hat der ortstypischen Farbgebung zu entsprechen.
- (2) Folgende Farbgebung von Gebäude und -teilen sind zulässig:
  - Fachwerk: schwarz oder braun
  - Fenster: weiß
  - Putz: im Sockelbereich: grau-grün, beige-grau / an der Fassade: weiß oder abgetönt in Pastellfarben
  - Holztore, Verschalungen: grün, grau, braun
  - Traufhölzer: braun
- (3) Die Volltonfarben z. B. Blau, Orange, Grün und ihre Variationen sind als farbige Putzflächen im Ortsbild untypisch und nicht zulässig.
- (4) Auf das Aufmalen nicht mehr vorhandener konstruktiver Bauglieder ist zu verzichten.



## **§ 13**

### **Einfriedungen, Stell- bzw. Lagerplätze, Gärten**

- (1) Die Abgrenzungen von Straße und Grundstück oder von Grundstücken sind in herkömmlicher Weise durch Mauern aus Bruchstein oder Lattenzäune (senkrechte Lattung) und Hecken aus heimischen Laubhölzern (z. B. Hainbuche) vorzunehmen.
- (2) Einfriedungen von Vorgärten und Gärten, die zum öffentlichen Straßenraum hin errichtet werden, sind nur als lebende Hecken, Holzlattenzäune oder Natursteinmauern zulässig. Schmiedeeiserne und naturlasierte hölzerne Einzäunungen können in Ausnahmefällen zugelassen werden. Die Verwendung von ungeschmiedetem Rundeisen, Betonpfählen und Maschendraht sowie Mauern aus anderem Material als Bruchstein sind unzulässig. Vorhandene Natursteinmauern sind zu erhalten und ggf. zu erneuern. Vorhandene massive Mauern, die nicht aus Bruchstein sind, sind zu begrünen.
- (3) Zu den Einfriedigungen gehörende Eingangs- oder Einfahrtstore müssen aus senkrechten Lattenhölzern oder filigraner Metallkonstruktion (Schmiedeeisen) hergestellt werden. Tore mit sichtbarem Stahlblech oder Kunststoffflächen sind unzulässig.
- (4) Stellplätze und ihre Zuwegungen müssen sich in ihrer Gestaltung in das Grünkonzept einfügen und dürfen es nicht zerstören.
- (5) Einstellplätze, die von öffentlichen Verkehrsflächen einzusehen sind, sind zu gliedern und so weit wie möglich einzugrünen.
- (6) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- (7) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Sie sind, wie unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, gärtnerisch zu unterhalten.

## **§ 14**

### **Werbeanlagen und Warenautomaten**

- (1) An jeder Stätte der Leistung wird nur eine Werbeanlage auf der Außenwand des Gebäudes bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zugelassen. Architektonische Gliederungen der Fassade dürfen nicht überschritten werden. Ausleger sind nur zulässig, sofern sie nicht mehr als 50 cm über die Bauflucht herausragen und 60 cm Höhenausdehnung nicht überschreiten. Werbeanlagen an vorspringenden Gebäudeteilen, wie Erker etc. sind nicht zulässig.
- (2) Flächige Lichtreklame in Kastenform dürfen nicht mehr als 30 cm über die Bauflucht ragen. Sie sind nur in weißem bis hellgelbem Licht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder mit (verkleidet) sichtbaren Leuchtröhren / Leuchtmitteln sind unzulässig. Es werden nur Leuchtwerbungen zugelassen, die sich in Form und Farbe dem Maßstab des Hauses und den umliegenden Gebäuden anpassen.
- (3) Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Die Häufung von Anlagen der Außenwerbung und die Verwendung greller Farben sind unzulässig. Die zulässige Gesamtwerbefläche beträgt die einem Viertel der jeweiligen Gebäudefrontlänge entsprechende Quadratmeterzahl.

- (4) Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- (5) Firmenaufschriften müssen sich in ihrer Größe dem Maßstab der Fassade harmonisch einfügen und sind vorzugsweise in mit auf der Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall oder Holz sowie in Sgraffito oder aufgemalter Schrift auszuführen.
- (6) Vertikale oder schräge Anordnung der Schriftzüge ist unzulässig. Auslegerschilder sind handwerklich zu gestalten und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch anpassen. Buchstaben mit verdeckten Röhren, die die dahinterliegende Wandfläche anstrahlen, sind zulässig.
- (7) Leuchtschilder (Transparente) sind im gesamten Altstadtbereich nicht erwünscht. Sie können nur ausnahmsweise in Form von Auslegertransparenten als Hinweise für Gaststätten, Pensionen, Apotheken und dgl. bis zu einer Größe von 0,8 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
- (8) Das Anbringen von Warenautomaten an den vom öffentlichen Straßenraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Sie sind in Farbe und Größe der architektonischen Harmonie des Gebäudes und seiner Umgebung anzupassen.
- (9) Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung sowie Warenautomaten ist ohne Rücksicht auf ihre Größe in jedem Fall genehmigungspflichtig und bedarf der Zustimmung der Stadt.
- (10) Solitäre Werbeträger im Straßenraum sind nicht zulässig.
- (11) Für die Aufstellung von Wahlplakaten gelten die Regelungen der allgemeinen Wahlgesetze.
- (12) Wahlplakate an Laternenmasten sind nur auf kleinen Plakatständern am Boden in dreieckiger Aufstellung gestattet.
- (13) Gem. § 33 Abs. 2 Satz 2 Straßenverkehrsordnung ist das Anbringen von Werbung und Propaganda an Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen unzulässig.

## **§ 15 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) Abweichung von dieser Satzung regelt sich nach § 69 BauO NRW 2018. Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird.

## **D. Vorschriften über die Unterschreitung von Abstandsflächen:**

### **§ 16 Abstandsflächen**

Im Interesse der Erhaltung des gewachsenen Stadtbildes und analog zu § 6 Abs. 14 BauO NRW 2018 können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse (z. B. Traufgassen) dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen.

## **E. Verstöße gegen die Gestaltungssatzung und Schlussvorschriften:**

### **§ 17 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 BauO NRW 2018 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

### **§ 18 Andere ortsrechtliche Bestimmungen**

Unberührt bleiben andere satzungsrechtliche Regelungen nach dem Baugesetzbuch sowie weitergehende ortsrechtliche Vorschriften aufgrund des Straßenrechts.

### **§ 19 Inkrafttreten**

- (1) Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Nieheim sowie Ort und Zeit der Auslegung werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.
- (2) Diese Satzung tritt am 17.02.2023 in Kraft.
- (3) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Nieheim in der Bekanntmachung vom 13.07.2013 außer Kraft.

## **Übereinstimmungserklärung gem. § 2 Abs. 3 BekanntmVO NRW**

Der Wortlaut der Einbeziehungs-/Ergänzungssatzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Ortschaft Schönenberg stimmt mit dem Beschluss des Rates der Stadt Nieheim überein. Der Beschluss des Rates der Stadt Nieheim über die Einbeziehungs-/Ergänzungssatzung für die Ortschaft Schönenberg ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO NRW verfahren worden.

Nieheim, den 03.02.2023

gez. Der Bürgermeister  
Johannes Schlütz

## **Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung für den Stadtkern von Nieheim zur Gestaltung, zum Schutz und zur Erhaltung des Orts-, Straßen- und Stadtbildes – Gestaltungssatzung – vom 02.02.2023 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss (Ratsbeschluss) vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Nieheim vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Nieheim, den 03.02.2023

gez. Der Bürgermeister  
Johannes Schlütz

