

Gestaltungssatzung der Stadt Bad Berleburg zum Schutz des Stadtbildes des historischen Stadtkerns

Präambel

Der nach dem großen Stadtbrand von 1825 planmäßig angelegte Stadtorganismus der Bad Berleburger Altstadt mit seinem Straßengrundriss, der von Schloss und ev. Pfarrkirche überragten Stadtsilhouette und seinen, die örtliche Bautradition dokumentierenden Straßenbildern, hat sein Erscheinungsbild bis heute weitgehend unbeeinträchtigt bewahrt. Mit einer großen Zahl von Baudenkmalern, der Geschlossenheit seiner Straßenzüge und der Maßstäblichkeit der Bebauung bildet Bad Berleburgs Stadtkern von der Haspelstraße im Norden bis zur Feldstraße im Süden ein geschichtliches, baukünstlerisches und städtebauliches Dokument von höchstem Rang im südlichen Westfalen und besonders in der Kulturlandschaft des Wittgensteiner Landes.

Der neue Stadtgrundriss nach 1825 wurde unter Berücksichtigung des brandverschonten Baubestandes und der Besonderheiten der Topografie mit einheitlichen, gerade durchlaufenden Baufluchten verwirklicht. Grundstücke wurden straßenseitig je nach Bedarf 18 bis 25 m breit, mehrheitlich um 20 m breit, bemessen. Die Hausbreiten der als Traufenhäuser zu errichtenden Hauptgebäude (Wohngebäude) schwanken zwischen 10 und 15 m. Dabei überwiegen Breiten um 13 bis 14 m.

Der gleichmäßige Gebäuderhythmus der Straßenzüge entspringt dem Zwang zu einseitiger Grenzbebauung und Einhaltung eines Bauwiches von einheitlich etwa 6 m zur anderen Grundstücksgrenze. Nebengebäude - Werkstätten, Ställe, Scheunen - waren hinter den Hauptgebäuden auf rückwärtigen Grundstücksflächen zu errichten.

Man baute durchweg zweigeschossig über einem massiven Sockelgeschoss, das in Hanglagen, wie an der Schlossstraße, z.T. einseitig geschosshoch herausragt. Die Dächer wurden als Sattel- und Krüppelwalmdächer ohne Drempe mit Neigungen von etwa 45° - 48° hergestellt. Straßenseitig gliederte man Hausfassaden symmetrisch und gab ihnen mehrheitlich 5, seltener 7 Fensterachsen. Vorgesetzte Freitreppen mit schmiedeeisernen Handläufen führen zu den mittig liegenden Haustüren.

In der Dachzone wurden die Mittelachsen oft noch durch Zwerghäuser, Dacherker oder flache Dreieckgiebel betont.

Die Dächer sind mit Schiefer in altdeutscher Deckung versehen und besitzen knappe Dachüberstände mit profilierten Kastengesimsen an den Traufen. Die straßenseitigen Fassaden tragen überwiegend, teilweise sehr aufwendige Zierverschieferungen; nur wenige Bauten sind hell verputzt. Obwohl nahezu alle Gebäude in Fachwerk errichtet wurden, ist Sicht-Fachwerk im Straßenbild nur wenig vertreten und bleibt auf brandverschonte Bauten des 18. Jahrhunderts, einzelne seitliche Giebelflächen sowie einige Häuser im Quartier beiderseits der Ederstraße, wie in der Tiergarten- und Jacob-Nolde-Straße, beschränkt.

Die Fenster sind auf den Fassadenflächen mit brettförmigen Fenstereinfassungen - Blendrahmen - umrahmt und durch Fensterkreuze oder Sprossen gegliedert. Ihr Holzwerk wie auch das der Türgestelle ist weiß lackiert. Türblätter werden dunkel gebeizt oder weiß bzw. dunkelfarbig - grün, braun - lackiert.

Sinn dieser Gestaltungssatzung ist, die notwendigen Veränderungen und Erneuerungen der Bausubstanz mit dem charakteristischen Erscheinungsbild der Stadt in Einklang zu bringen und zugleich gestalterische Fehlentwicklungen der Vergangenheit rückgängig zu machen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat daher in ihrer Sitzung vom 23. Februar 1981 aufgrund der §§ 4 (1) und 28 (1) g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 1979 (GV. NW. S. 594) und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV. NW. S. 122), folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich umfasst den historischen Stadtkern Bad Berleburgs. Dieser reicht von der Haspelstraße im Norden bis zur Feldstraße im Süden und ist identisch mit den Bauflächen des Retablisementsplanes von 1825 ohne das Scheunenviertel jenseits der Odeborn. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, abgegrenzt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO NW sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten, die keine baulichen Anlagen sind.
- (2) Für nach der BauO NW genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Baugenehmigung eingeführt (§ 81 Abs. 2 BauO NW).
- (3) Alle Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig (§ 62 Abs. 2 Ziffer 2 BauO NW).

Allgemeine Anforderungen

§ 3 Grundsätze der Gestaltung

- (1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen haben bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe) das Gefüge des historischen Stadtkerns und die Eigenart des altstädtischen Straßenbildes zu berücksichtigen und sich damit in die, ihre Umgebung prägende, Bebauung einzufügen.
- (2) Dabei ist auf Gebäude, Gebäudegruppen sowie sonstige bauliche Anlagen und Freiräume von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

§ 4 Abstandsflächen

- (1) Zur Wahrung der erhaltungswerten Eigenart des historischen Stadtkerns von Bad Berleburg werden geringere als die in § 6 Abs. 5 und 6 BauO NW vorgeschriebenen Maße zugelassen.

- (2) Die Zulassung geringerer Maße für Abstandsflächen darf nur unter Beachtung der in § 21

genannten Beurteilungsgrundlagen erfolgen.

§ 5

Baufluchten, Gebäudestellung und Baukörper

- (1) Straßen- und platzseitige Baufluchten müssen bei Um- und Neubauten dem historischen Gebäudebestand entsprechen oder aus ihm sinnvoll entwickelt werden.
- (2) Das Grundprinzip der traufenständigen Gebäudestellung ist beizubehalten. Die einseitigen Bauwiche sind straßenseitig mindestens bis zur Hälfte der Haustiefe von Bebauung freizuhalten. Straßenseitige Hausbreiten dürfen 15 m nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn straßenseitig das für Bad Berleburg typische Erscheinungsbild der regelmäßigen Einzelhausbebauung gewahrt bleibt.
- (3) Die straßenseitige Traufhöhe muss bei Neu- und Umbauten mindestens 5,50 m betragen und darf 7 m nicht überschreiten. In Hanglagen gilt zur Bemessung der obere Geländeanschnitt.

§ 6

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Vorgärten sowie die freizuhaltenden Flächen im Bauwuch dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Besondere Anforderungen

§ 7

Dachform und Dachneigung

Dächer sind nur als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer ohne Drempel mit symmetrischen Dachneigungen von 45° - 57° herzustellen. Andere Dachformen, wie Walm- oder Mansarddach, können in historisch begründeten Ausnahmen zugelassen werden. Bei eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

§ 8

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

- (1) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben können in Form von Dachhäuschen zugelassen werden, wenn der Abstand zum Dachende (Ortgang) mindestens 2,50 m und die traufseitige Ansichtsfläche höchstens 3 m² beträgt. Die Summe der Gaubenbreiten darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.
- (2) In historisch begründeten Ausnahmen können bei Gebäuden mit mehr als 10 m Firstlänge im mittleren Gebäudedrittel Zwerghäuser zugelassen werden.

§ 9 Dacheindeckung

- (1) Die Dächer sind mit Naturschiefer in deutscher Schuppenschablonendeckung zu belegen.
- (2) Ausnahmsweise kann Kunstschiefer verwendet werden, wenn seine Färbung und Verlegeart der eines Naturschieferdaches entspricht.
- (3) Bei baulichen Anlagen, die nicht die Voraussetzungen eines Baudenkmals im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226 / SGV. NW. 224) erfüllen, können ausnahmsweise Dachpfannen verwendet werden, wenn die Färbung der eines Naturschieferdaches entspricht.

§ 10 Traufe und Ortgang

- (1) Die Dachüberstände sind am Ortgang (Giebel) mit einfacher Verbretterung, an der Traufe mit profiliertem Kastengesims zu versehen.
- (2) Dachüberstände dürfen 30 cm nicht übersteigen.

§ 11 Fassadenmaterialien

- (1) Hausfassaden sind nur auszuführen mit Zierverschieferung aus Naturschiefer, mit weißem Verputz mit glatter, nicht glänzender Oberfläche und als Fachwerk mit dunkelfarbigem Holzwerk und weißen Gefachen.
- (2) Zierverschieferungen können ausnahmsweise aus Kunstschiefer bestehen, wenn Färbung und Verlegeart dem Erscheinungsbild von Naturschiefer entspricht.
- (3) Bei Neubauten muß sich Fachwerk auf rein konstruktive Elemente beschränken, falls nicht die Rekonstruktion eines historischen Vorgängerbaues vorgesehen ist.
- (4) An der Schloßstraße, der Parkstraße und der Hochstraße sind Fachwerk und Verputz straßenseitig nur ausnahmsweise zulässig.
- (5) Gebäudesockel und Sockelgeschosse müssen aus Bruchstein bestehen oder verputzt und farbig dunkel abgesetzt werden.

§ 12 Fassadenöffnungen

- (1) Die Flächensumme der Fassadenöffnungen darf straßenseitig ein Drittel der Fassadenfläche nicht überschreiten.

- (2) Die Fassadenöffnungen müssen jeweils als Einzelöffnungen in der Wandfläche erkennbar sein. Durchlaufende Fenster- und Schaufensterbänder sind nicht zugelassen.
- (3) Von Gebäudeecken müssen Fassadenöffnungen 0,80 m Abstand halten.

§ 13 Fenster

- (1) Fenster sind in stehendem Rechteckformat auszuführen. Sie sind durch waagerechte und senkrechte Unterteilung symmetrisch und maßstäblich zu gliedern.
- (2) Fenster sind ortsüblich bündig mit der Fassadenfläche anzubringen und auf der Fassade mit einem Blendrahmen zu versehen.
- (3) Wenn die Rohbaumaße der Fenster nicht größer als 0,95 m x 1,25 m sind, kann ausnahmsweise auf eine waagerechte und senkrechte Unterteilung verzichtet werden.

§ 14 Schaufenster

- (1) Beim Ein- und Umbau von Schaufenstern, die nur im Erdgeschoss zulässig sind, ist auf die Fassadengliederung der Obergeschosse Bezug zu nehmen. Ihre Glasfläche darf je Schaufenster 4,50 m² nicht überschreiten. Zwischen Schaufenstern müssen senkrechte Fassadenflächen von mindestens 20 cm Breite verbleiben. Unter den Schaufenstern ist ein Sockel auszubilden.
- (2) Beim Ein- und Umbau von Schaufenstern darf das tragende Konstruktionsgerüst von Fachwerkbauten nicht entfernt oder durch weitgespannte Unterzüge ausgewechselt werden.

§ 15 Materialien der Fassadenöffnungen

- (1) Fenster, Schaufenster und Türen sind nur aus Holz zu fertigen und weiß zu lackieren. Türblätter können außerdem dunkelgrün und dunkelbraun lackiert bzw. in dunklem Naturholz belassen werden.
- (2) Ausnahmsweise kann auch die Verwendung von Metallen oder Kunststoffen zugelassen werden, sofern deren Materialcharakter durch Einfärbung oder Anstrich dem vorgenannten Erscheinungsbild angeglichen wird.

§ 16 Vorbauten

- (1) Loggien, Balkone, Vor- und Kragdächer oder sonstige Gestaltungselemente, die das flächige Erscheinungsbild der Fassaden auflösen, sind nicht zugelassen.
- (2) Sie können ausnahmsweise angebracht werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind und das Stadtbild aufgrund der Hanglage in seiner Fernwir-

kung nicht beeinträchtigen.

§ 17 Markisen, Rolläden und Jalousien

- (1) Nur im Erdgeschoss dürfen wandelbare Markisen als Einzelmarkisen, auf die Fensteröffnungen abgestimmt, angebracht werden. Sie sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen. Ihre Gestaltung und Farbgebung muss sich dem Erscheinungsbild der Fassade unterordnen.
- (2) Außenliegende Rolläden- und Jalousienkästen sind unzulässig.

§ 18 Einfriedigungen

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsräumen sind als schmiedeeiserne Gitter in handwerklicher Ausführung oder als hölzerne Lattenzäune herzustellen.

§ 19 Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen, Tafeln, Vitrinen, Hinweisschilder etc. müssen sich in Anordnung, Größe, Werkstoff, Farbe und Form - bei Leuchtreklamen auch in der Leuchtwirkung - dem baulichen Charakter und dem Maßstab des jeweiligen Straßen- und Platzraumes sowie des Einzelgebäudes unterordnen. Sie dürfen Architekturgliederungen nicht verdecken oder überschneiden.
- (3) Technische Hilfsmittel von Werbeeinrichtungen und Warenautomaten, wie Montageleisten und Kabelzuführungen, sind verdeckt anzubringen.
- (4) Werbeanlagen dürfen nur auf straßenseitigen Fassadenflächen unterhalb der Unterkante von Fenstern des 1. Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 4 m über Gelände angebracht werden. Unzulässig sind Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern oberhalb der Erdgeschosszone sowie die Zweckentfremdung von Schaufenstern zu Werbeträgern.
- (5) Die Fläche von Werbeanlagen ist für jede straßenseitige Fassadenfläche auf 1,50 m² begrenzt. Als Werbefläche gilt die Fläche, die von der die Anlage umschreibenden Linie eingegrenzt wird.
- (6) Auskragende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können nicht selbstleuchtende Werbeanlagen mit besonderer handwerklicher Gestaltung als Ausleger zugelassen werden.
- (7) Warenautomaten sind an straßenseitigen Fassadenflächen nur dann zugelassen, wenn sie gestalterisch in die Architektur eingebunden oder in Eingangsnischen angebracht werden.

- (8) Werbeanlagen, Schaukästen, Warenautomaten, Tafeln und Vitrinen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile zu entfernen. Die sie tragenden Gebäudeteile und Wandflächen sind in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.
- (9) Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten nicht:
- a) Plaketten oder ähnliche kleinformatige Hinweise auf Eigentümer, Stifter oder Künstler an Bänken, Brunnen, Plastiken oder dergleichen,
 - b) Hinweisschilder unter 0,25 m² auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten an Einfriedigungen und Hauswänden,
 - c) Hinweisschilder an Baustellen, auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligte sowie Betriebsverlagerungen und Wiedereröffnungen,
 - d) Werbung für zeitlich begrenzte Veranstaltungen politischer, kirchlicher, kultureller und sportlicher Zwecke sowie Schlussverkäufe, Stadtfeste und Jahrmärkte auf beweglichen, befristet angebrachten Werbeträgern.

§ 20

Besonders schützenswerte Straßen- und Platzräume

- (1) An den Fassaden der Gebäude der Schlossstraße (beginnend bei Nr. 1/2) des Goetheplatzes, der Parkstraße und der Hochstraße bis einschließlich Nr. 11 b/14 sind nur nicht selbstleuchtende Werbeschriftzüge zugelassen. Diese dürfen indirekt mit weißem angestrahlt werden. Die Buchstaben dürfen bis zu 50 cm hoch sein und sind in Weiß-, Dunkelgrün, Dunkelbraun- oder Goldtönen einzufärben.
- (2) Ausnahmsweise können selbstleuchtende Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie in besonderer handwerklicher Gestaltung ausgeführt sind.

§ 21

Beurteilungsgrundlagen

Zur Klärung von Fragen hinsichtlich der historischen Gebäudestellung, der Gebäudeeinheiten, der Bauweise oder sonstiger Besonderheiten des Stadtgrundrisses können der Re-etablisementsplan nach dem Brand von 1825, das Urkataster von 1850/51 und der Stadtplan von 1907 herangezogen werden.

§ 22

Der gesamte Geltungsbereich dieser Satzung ist zugleich Bestandteil des Denkmalsbereiches "Historischer Stadtkern Bad Berleburg" im Sinne des § 2 (3) DSchG. Die bislang in einem Verzeichnis erfaßten Baudenkmäler sind in der Plananlage zu dieser Satzung nachrichtlich gekennzeichnet. Bei Veränderungen an diesen Objekten sind die Bestimmungen des DSchG zu beachten.

§ 23

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen richten sich nach den §§ 68 und 81 Abs. 5 BauO NW.

§ 24

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 1 Ziffer 14 BauO NW handelt, wer fahrlässig oder vorsätzlich gegen diese Satzung verstößt.

§ 25

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. *)

Bad Berleburg, 23. Februar 1981

gez. Schmerer
Bürgermeister

*) Die Satzung ist am 08.07.1981 in Kraft getreten.

Die 1. Änderungssatzung ist am 24.06.1984 in Kraft getreten (Beschluss vom 05.04.1984).

Die 2. Änderungssatzung ist am 26.02.1987 in Kraft getreten (Beschluss vom 15.12.1986).

Die Änderung des Übersichtsplans (Anlage zu § 1) ist am 31.05.2011 in Kraft getreten (Beschluss vom 16.05.2011).

Genehmigung des Oberkreisdirektors des Kreises Siegen als Untere staatliche Verwaltungsbehörde

Gemäß § 103 Abs. 1 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96) und des zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 15.7.1976 (GV. NW. S. 264) genehmige ich hiermit die vom Rat der Stadt Bad Berleburg am 23.2.1981 beschlossene Gestaltungssatzung für den Bereich des historischen Stadtkerns von Bad Berleburg mit der Maßgabe, daß § 2 Abs. 1 der Satzung textlich wie folgt gefasst wird:
"Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NW sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten, die keine bauliche Anlagen sind."

Siegen, den 3. April 1981

gez. Flosdorf

Ltd. Kreisbaudirektor

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat zu der o.a. Maßgabe in ihrer Sitzung am 25. Mai 1981 den erforderlichen Beitrittsbeschluss gefasst.

Bekanntmachungsanordnung

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

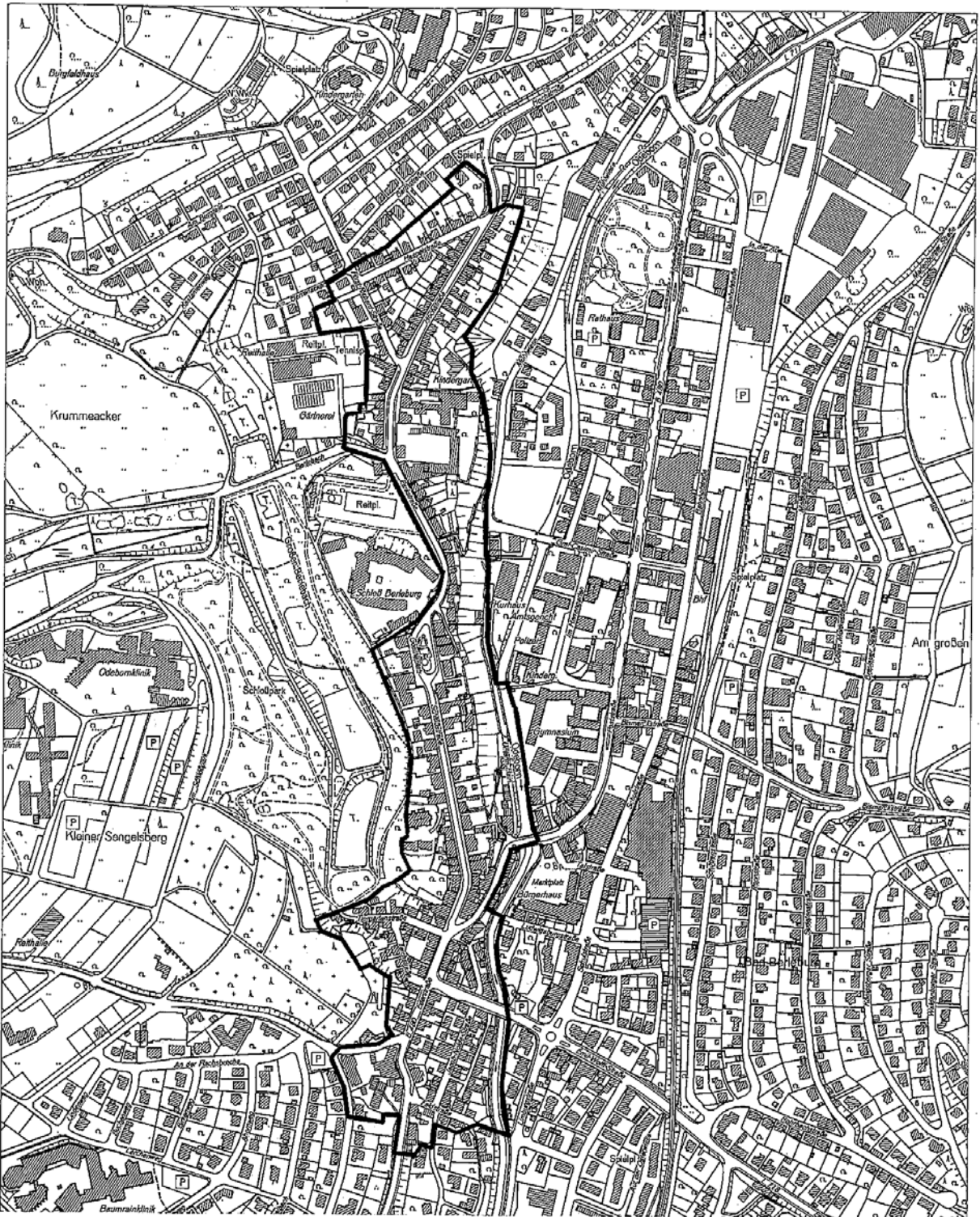
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder

- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Bad Berleburg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet werden, die den Mangel ergibt.

Bad Berleburg, den 3. Juli 1981

gez. Schmerer

Der Bürgermeister



**Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
zum Schutze des Stadtbildes des
historischen Stadtkerns**