

**Satzung der Stadt Bad Berleburg  
zum Schutz des historischen Dorfkerns von Elsoff  
- Gestaltungssatzung Elsoff -**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat in ihrer Sitzung am 09. September 1991 aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475) zuletzt geändert am 30.04.1991 (GV. NW. S. 214) und des § 81 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - BauO NW vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419, berichtigt S. 532/SGV. NW. 232) folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Der örtliche Geltungsbereich umfaßt den historischen Dorfkern von Elsoff. Das Gebiet wird räumlich von folgenden Grundstücken der Gemarkung Elsoff begrenzt:

- Im Norden

Flur 15, Flurstück 1 teilweise (Mennerbach),  
teilweise der Flurgrenze 14,  
Flur 15, Flurstück 46,  
Flur 14, Flurstücke 71, 38 teilweise, 37, 67, 79 und 81,

- Im Westen

Flur 14, Flurstück 90 teilweise (Straße "Unterm Steimel"),

- Im Süden

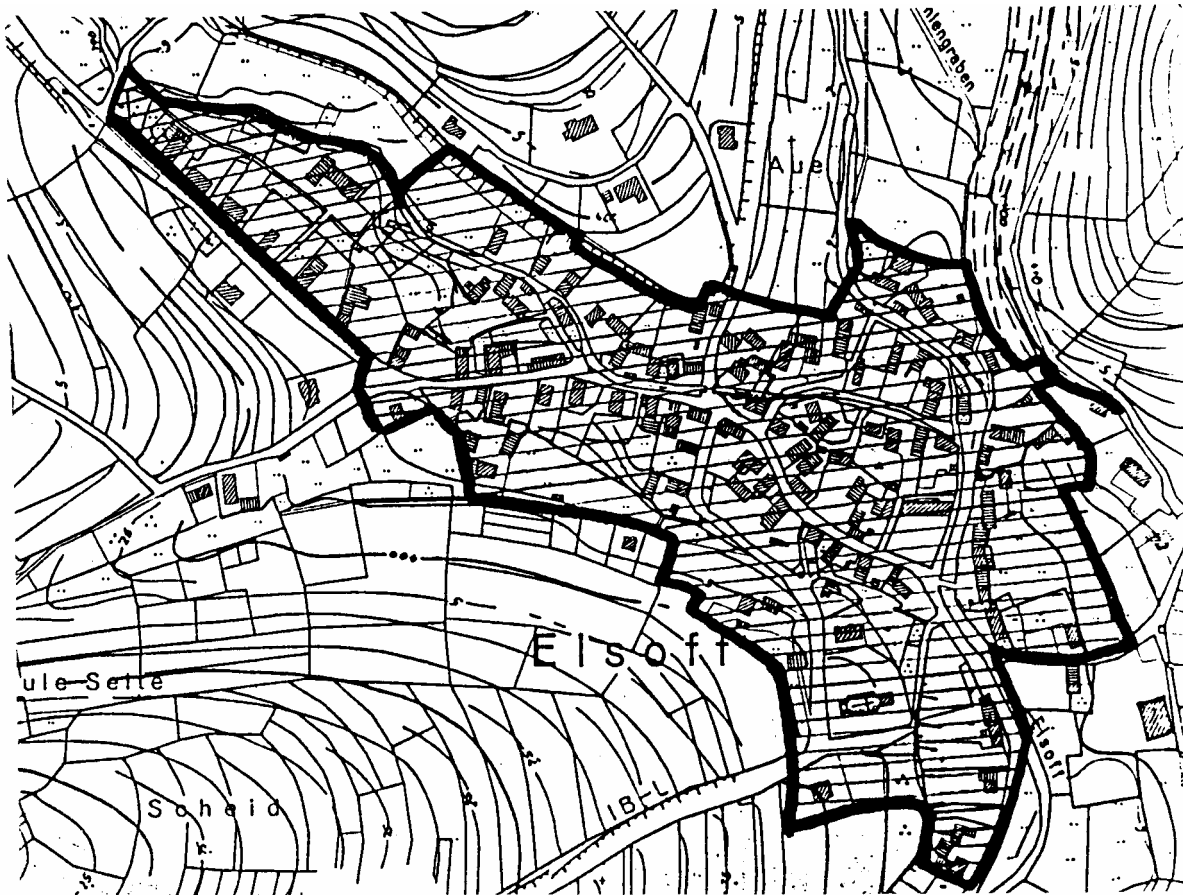
Flur 15, Flurstück 3 teilweise (Straße "Mennertalstraße"),  
Flur 15, Flurstücke 54 und 15,  
teilweise der Flurgrenze 12,  
Flur 15, Flurstücke 51 und 53,  
Flur 16, Flurstück 2,  
Flur 12, Flurstücke 58 und 60,

- Im Osten

Flur 16, Flurstück 22 teilweise (Kreisstraße 55 "Vogteistraße"),  
Flur 16, Flurstück 60 teilweise (Kreisstraße 40 "Wolpfad"),  
Flur 16, Flurstück 59,

Die Beschreibung der räumlichen Umgrenzung des örtlichen Geltungsbereiches erfolgt nach der Zuteilungskarte des Flurbereinigungsplanes der Flurbereinigung Elsofftal, Stand: 1985.

- (2) Zur besseren Übersicht ist der örtliche Geltungsbereich in der beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit durchgezogener Linie und Schraffur dargestellt.



## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO NW sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (2) Für genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Baugenehmigung eingeführt.

Alle Änderungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind, soweit nicht nach Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen genehmigungspflichtig, mit der Stadt Bad Berleburg abzustimmen.

## **§ 3 Grundsätze der Gestaltung**

- (1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen haben bei ihrer äußeren Gestaltung in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe das Gefüge des historischen Dorfkernes und die Eigenart seiner Straßenbilder zu berücksichtigen und sich in die ortsbildprägende Bebauung einzufügen.
- (2) Auf Gebäude, Gebäudegruppen sowie sonstige bauliche Anlagen und Freiräume von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist besonders Rücksicht zu nehmen.

#### **§ 4 Abstandsflächen**

- (1) Zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des historischen Dorfkerns können geringere als die in dem § 6 BauO NW vorgeschriebenen Maße zugelassen werden.
- (2) Bei der Zulassung geringerer Maße für Abstandsflächen sind die historisch verbürgten Gebäudestellungen zu beachten; gegebenenfalls ist der Urkatasterplan von 1837 als Beurteilungsgrundlage mit heranzuziehen.

#### **§ 5 Dachform, Dachneigungen, Dachauf- und Dacheinbauten**

- (1) Die Dächer der baulichen Anlagen sind nur als Satteldächer ohne Drempe mit symmetrischen Dachneigungen von mindestens 45 Grad herzustellen. In begründeten Fällen können andere Dachformen und Dachneigungen bei Nebenanlagen, Anbauten, Garagen, Schuppen o.ä. als Ausnahme zugelassen werden.
- (2) Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmsweise können Zwerchhäuser oder Dachgauben als Einzelgauben in Form von Dachhäuschen zugelassen werden, wenn ihr Abstand zum Dachende (Ortgang) mind. 2,50 m beträgt, die traufseitige Ansichtsfläche jeder Einzelgaube nicht größer als 1,80 qm ist und die Summe der Gaubenbreiten 1/3 der Firstlänge nicht überschreitet.

#### **§ 6 Dacheindeckung**

Die Dächer sind mit Naturschiefer in deutscher Verlegeart einzudecken. Ausnahmsweise kann eine schieferfarbene Blechdeckung, Dachpfannen und Kunstschiefer (mind. Basaltgrau RAL 7012 oder dunkler) zugelassen werden.

#### **§ 7 Traufe und Ortgang**

Die Dachüberstände dürfen an Traufe 40 cm und Ortgang 30 cm nicht übersteigen und sind mit einfacher Verbretterung zu verkleiden.

#### **§ 8 Fassadenmaterialien**

- (1) Für die Gestaltung der Fassaden sind nur folgende Materialien zugelassen:
  - Verputz mit glatter, nicht glänzender Oberfläche in weiß oder gebrochenen Weißtönen (RAL 9010 und RAL 9001);
  - Verschieferungen aus Naturschiefer, ausnahmsweise Kunstschiefer in traditioneller Verlegeart;
  - Senkrechte Holzverbretterungen dunkelbraun (RAL 3005 oder dunkler) gebeizt oder mit deckendem, auf die Fassade abgestimmtem, Farbauftrag;
  - Konstruktives Fachwerk mit schwarzem (RAL 8022) oder rotbraunem (RAL 3005 oder

dunkler) Holzwerk und verputzten (glatte, nicht glänzende Oberfläche in weiß - RAL 9010 - oder gebrochenen Weißtönen - RAL 9001 -) Gefachen

- (2) Gebäudesockel und Sockelgeschosse müssen aus heimischem Bruchstein bestehen oder verputzt und in dunkelgrauen (RAL 7005 oder dunkler) oder dunkelbraunen (RAL 8007 oder dunkler) Tönen abgesetzt werden.

## **§ 9**

### **Fassadenöffnungen**

- (1) Die Flächensumme der Fassadenöffnungen darf straßenseitig 1/3 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 0,60 m Abstand halten.

## **§ 10**

### **Fenster**

- (1) Fenster sind in stehendem Rechteckformat auszuführen. Ihre Öffnungsfläche (Maueröffnung) darf 1,4 qm je Fenster nicht übersteigen. Sie sind durch senkrechte und / oder waagerechte Unterteilungen (zweiflügelig, Fensterkreuz, Sprossenteilung o.ä.) symmetrisch und maßstäblich konstruktiv zu gliedern.
- (2) Bei Fachwerk und Schieferflächen sind Fenster ortsüblich bündig mit der Fassadenfläche anzubringen und auf der Fassade mit einer mind. 8 cm breiten Blendleiste zu rahmen.

## **§ 11**

### **Schaufenster**

- (1) Beim Ein- und Umbau von Schaufenstern, die nur im Erdgeschoss zugelassen sind, ist auf die Fassadengliederung der Obergeschosse Bezug zu nehmen. Ihre Glasfläche, die im stehenden Rechteckformat auszuführen ist, darf je Schaufenster 4,5 qm nicht überschreiten. Zwischen Schaufenstern müssen senkrechte Fassadenflächen bzw. Wandpfeiler von mind. 0,30 m Breite verbleiben. Unter 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.

## **§ 12**

### **Materialien und Farbgebung der Fassadenöffnungen**

- (1) Fenster und Schaufenster sowie deren Blendrahmen sind aus Holz zu fertigen und deckend weiß (RAL 9010) zu streichen.
- (2) Türen und Tore sowie deren Blendrahmen und Türgestelle sind aus Holz zu fertigen und im Farbton auf die Fassade abgestimmt deckend zu streichen oder zu beizen.

- (3) Ausnahmsweise kann auch die Verwendung von Metallen oder Kunststoff zugelassen werden, wenn deren Materialcharakter durch Einfärbung oder Anstrich dem vorgenannten Erscheinungsbild entspricht.

### **§ 13 Vorbauten**

- (1) Loggien, Balkone, Vor- und Kragdächer sowie andere Gestaltungselemente, die das flächige Erscheinungsbild der Fassaden auflösen, sind nicht zugelassen.
- (2) Ausnahmsweise können Loggien und Balkone angebracht werden, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind und die Grundsätze der Gestaltung gem. § 3 nicht verletzen. Diese Bauteile dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten und müssen in den unter § 8 beschriebenen Fassadenmaterialien ausgeführt werden.
- (3) Überdachungen von Hauseingängen können zugelassen werden, wenn sie geeignete Dächer erhalten und wie unter § 6 beschrieben, eingedeckt werden.

### **§ 14 Markisen, Rolläden und Jalousien**

Markisen, außenliegende Rolläden- und Jalousienkästen sind unzulässig.

### **§ 15 Grundstückseinfriedungen, Stützmauern**

- (1) Alle Grundstückseinfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind als senkrechte Holzlattenzäune auszuführen.
- (2) Durch topografische Gegebenheiten notwendige Grenz- oder Stützmauern sind als Trockenmauern oder wie unter § 8 (3) beschrieben, zu gestalten.
- (3) Hecken aus heimischen Laubgehölzen sind als Grundstückseinfriedungen zulässig.

### **§ 16 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) Werbeanlagen dürfen nur auf straßenseitigen Fassadenflächen unterhalb der Brüstung der Fenster des 1. Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 4,00 m über Gelände flächig auf der jeweiligen Fassade angebracht werden. Unzulässig sind Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern oberhalb der Erdgeschosszone sowie die Zweckenentfremdung von Schaufenstern zu Werbeträgern.

- (4) Die Fläche von Werbeanlagen ist für jede Gebäudeeinheit auf 1,0 qm begrenzt. Als Werbefläche gilt die Fläche, die von der die Anlage umschreibenden Linie eingegrenzt wird.
- (5) Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie nicht selbst leuchten und in besonderer handwerklicher Gestaltung ausgeführt werden und eine Größe von 0,5 qm nicht überschreiten.
- (6) Warenautomaten sind an straßenseitigen Fassadenflächen nur dann zugelassen, wenn sie gestalterisch in die Architektur eingebunden oder in Eingangsnischen angebracht werden.
- (7) Werbeanlagen, Schaukästen, Warenautomaten, Tafeln und Vitrinen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile zu entfernen. Diese tragenden Gebäudeteile und Wandflächen sind in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.
- (8) 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 qm auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten an Einfriedungen 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, Ortsfeste und Jahrmärkte auf beweglichen, befristet angebrachten Werbeträgern.

## **§ 17 Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 81 Abs. 5 in Verbindung mit § 68 BauO NW. Sie dürfen nur gewährt werden, wenn die Zielsetzungen dieser Satzung nicht gefährdet sind.

## **§ 18 Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW.

## **§ 19 Inkrafttreten**

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

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 Stadtdirektor 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 worden, die den Mangel ergibt.

Bad Berleburg, den 20.09.1991

gez. Schmerer

Bürgermeister

\*) Die Satzung ist am 26.09.1991 in Kraft getreten