

# Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes gemäß § 89 (1) BauO NRW für den Bereich des Ortskerns

## **§ 1 Präambel**

Gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) in der jeweils geltenden Fassung und aufgrund von § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) in der jeweils geltenden Fassung wurde vom Gemeinderat Bad Sassendorf am 28.09.2022 nachfolgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

Die allgemeine Gestaltungssatzung soll sicherstellen, dass der dörfliche Charakter und die gestalterischen Werte des Ortskerns Bad Sassendorf erhalten bleiben und bei Modernisierungen und Instandsetzungen aber auch im Hinblick auf die Energiegewinnung und das Aufstellen von Werbeanlagen eine harmonische Anpassung an die vorhandene, ortsbildprägende Bebauung erfolgt. Um der Bedeutung der regenerativen Energien, hier der Solaranlagen, für eine nachhaltige Energieerzeugung gerecht zu werden, sollen aber einschränkende Vorschriften der Gemeinde für Solaranlagen entfallen.

## **§ 2 Gegenstand der Satzung**

(1) Die Satzung regelt die Zulässigkeit und Gestaltung von Dächern und Gebäudefassaden, von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen, von Windenergieanlagen, von Parabolantennen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten im Geltungsbereich nach § 3 der Satzung.

(2) Solaranlagen im Sinne dieser Satzung sind ortsfeste Sonnenkollektoren zur Wärmeengewinnung.

(3) Photovoltaikanlagen im Sinne dieser Satzung sind ortsfeste Sonnenkollektoren zur Stromerzeugung.

(4) Windenergieanlagen im Sinne dieser Satzung sind ortsfeste Windturbinen zur Stromerzeugung.

(5) Parabolantennen („Satellitenschüsseln“) im Sinne dieser Satzung sind ortsfeste Einrichtungen zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen sowie zur Schaffung eines Internetzugangs über Satellit.

(6) 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 Bogenanschlüge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. (vgl. §13 Abs. 1 BauO NRW)

(7) Warenautomaten im Sinne dieser Satzung sind ortsfeste Einrichtungen, die nach Einwurf von Geld Waren abgeben und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

(8) Von dieser Satzung unberührt bleiben weitergehende Vorschriften des Denkmalschutzrechts, die Erlaubnispflicht für Sondernutzungen öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie die Bestimmungen, die das Anbringen von Werbeanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit regeln.

Unberührt bleiben Bestimmungen in Bebauungsplänen.

(9) Vorhandene genehmigte bzw. bisher genehmigungsfreie Anlagen, die dem geltenden Recht entsprachen, genießen Bestandsschutz.

### **§ 3 Geltungsbereich**

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Bau O NRW gelten für die in der Abgrenzungskarte (s. Anlage 1) umgrenzten Bereiche des Ortskerns Bad Sassendorf. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in 2 Zonen unterschiedlicher städtebaulicher Bedeutung, Nutzung und Gestalt gegliedert, für die differenzierte, besondere Anforderungen gelten.

Zone 1: Engere Schutzzone

Die engere Schutzzone umfasst den unmittelbaren Ortskern der Gemeinde und schließt den Bereich um den Bahnhof und Teile des Kurparks mit ein.

Zone 2: Weitere Schutzzone

Die weitere Schutzzone umfasst die fünf Haupteerschließungsstraßen – Schützenstraße, Allee-straße, Weslarner Straße, Lohweg, Zur Hepper Höhe – sowie ihre straßenbegleitende Bebauung.

### **§ 4 Dachgestaltung**

Für Zone 1 und Zone 2 gilt:

(1) Dachflächen von Reihen- und Doppelhäusern sind in Material und Farbe als Einheit zu betrachten. Material- und Farbwahl von geschlossen aneinander gebauten Dächern muss dementsprechend einheitlich sein.

## (2) Dacheindeckung:

Dächer dürfen nur mit Dachziegeln / Betonpfannen in schwarzen, braunen und roten Farbtönen sowie in Schiefer eingedeckt werden. Glänzende (z.B. glasierte Dachziegel) und farblich unterschiedliche („geflämmte“) Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Blei-, Kupfer-, und Zinkeindeckungen sind nur auf untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Garagendächer, Hauseingangsüberdachungen) zulässig.

**§ 5 Fassadengestaltung**

Für Zone 1 und Zone 2 gilt:

(1) Gebäudefassaden von Reihen- und Doppelhäusern sind in Material und Farbe als Einheit zu betrachten. Material- und Farbwahl von geschlossen aneinander gebauten Gebäuden muss dementsprechend einheitlich sein.

## (2) Außenwände:

Putzflächen sind weiß oder in hellen Pastellfarben entsprechend den nachfolgend angegebenen Farben zu streichen. Die Konkretisierung der farblichen Festsetzungen erfolgt anhand der Farbton-Übersichtstabelle nach RAL. Es sind auch Farben zulässig, die keine RAL-Nummern-Bezeichnung besitzen, aber einem der genannten Farbtöne entsprechen. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

RAL-Übersichtstabelle:

aus der - Farbreihe Gelb und Beige - die Farben:	RAL 1001 Beige RAL 1013 Perlweiß RAL 1014 Elfenbein RAL 1015 Hellelfenbein
aus der - Farbreihe Weiß / Schwarz - die Farben:	RAL 9001 Cremeweiß RAL 9002 Grauweiß RAL 9003 Signalweiß RAL 9010 Reinweiß RAL 9018 Papyrusweiß RAL 9022 Perlhellgrau RAL 9023 Perldunkelgrau
aus der - Farbreihe Grau - die Farben:	RAL 7030 Steingrau RAL 7031 Blaugrau RAL 7032 Kieselgrau RAL 7033 Zementgrau RAL 7034 Gelbgrau RAL 7035 Lichtgrau RAL 7036 Platingrau RAL 7037 Staubgrau RAL 7038 Achatgrau RAL 7040 Fenstergrau RAL 7042 Verkehrsgrau A

	RAL 7044 Seidengrau RAL 7045 Telegrau 1 RAL 7046 Telegrau 2 RAL 7047 Telegrau 4 RAL 7048 Perlmausgrau
aus der - Farbreihe Blau - die Farbe:	RAL 5014 Taubenblau

Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen, sowie für zurückversetzte Fassadenteile im Dachgeschoss sind auch andere Farben zulässig.

Nicht erlaubt sind für Außenwände:

- Metall-, Fliesen- Mosaik- oder Faserzementverkleidungen,
- Verkleidungen aus poliertem oder geschliffenem Kunst- oder Naturwerkstein,
- Kunststoffverblendungen (z.B. Mauerwerkimitat) sowie ähnlich wirkende Anstriche und Glasuren.

Dies gilt nicht für untergeordnete oder gegliederte Fassadenelemente, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen, sowie für zurückversetzte Fassadenteile im Dachgeschoss.

### **§ 6 Solar- und Photovoltaikanlagen**

aufgehoben

### **§ 7 Windenergieanlagen**

Für Zone 1 gilt:

Windenergieanlagen an und auf den baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Für Zone 2 gilt:

Windenergieanlagen sind nur in Form von Kleinwindanlagen mit einem Außendurchmesser von max. 1,50 m zulässig. Die Montage von Windenergieanlagen auf Dachflächen oder an der Fassade ist ausschließlich an der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Die Windenergieanlage darf dabei die Gebäudehöhe um max. 2,50 m überschreiten.

### **§ 8 Parabolantennen**

Für Zone 1 und Zone 2 gilt:

Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen an und auf baulichen Anlagen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, sind nicht zulässig.

Wenn die Installation einer Parabolantenne im Einzelfall auf der straßenabgewandten Seite aus empfangstechnischen Gründen nicht zumutbar ist, kann die Montage der Parabolantenne ausnahmsweise auf schriftlichen Antrag mit Begründung auf der straßenzugewandten Seite zugelassen werden. Pro Gebäude ist dabei nur eine Parabolantenne zulässig. Bei mehreren Haushalten im Gebäude ist eine Gemeinschaftsparabolantenne zu installieren.

Die Anbringung muss generell in optisch unauffälliger Weise erfolgen. Die Parabolantenne muss sich der baulichen Anlage unterordnen und farblich anpassen.

## **§ 9 Werbeanlagen und Warenautomaten**

### (1) Allgemeine Anforderungen

Für Zone 1 und Zone 2 gilt:

Werbeanlagen und Warenautomaten 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.

### (2) Ort der Werbeanlagen

Für Zone 1 und Zone 2 gilt:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen sind an der Gebäudewand anzubringen. Freistehende Werbeanlagen (Säulen, Schaukästen u. ä.) sind grundsätzlich unzulässig.  
Es gelten folgende Ausnahmen:
  - a) Für großflächige Einzelhandelsbetriebe („Supermärkte“) und Tankstellen sind ausnahmsweise freistehende Werbeanlagen in Form von Pylonen zulässig. Pro Einzelhandelsbetrieb darf dabei nur ein Werbepylon mit einer maximalen Gesamthöhe von 6,0 m errichtet werden. Die Ansichtsfläche der daran angebrachten Werbepylonen darf 4,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeflächen von mehreren nebeneinander liegenden Betrieben sind zu einem Werbepylon zusammenzufassen, dabei darf die Gesamtansichtsfläche der Werbepylonen 6,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - b) Werbeanlagen werden ausnahmsweise ohne Verbindung mit der straßenseitigen Gebäudedefassade zugelassen, wenn das Gebäude 5,0 m und mehr von der Straßengrenze zurückgesetzt ist, die Werbeanlage nicht größer ist als 1,0 m<sup>2</sup> und mit der Grundstückseinfriedung verbunden ist.
3. 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.

4. Werbeanlagen dürfen für die Gestaltung des Gebäudes prägende oder historisch bedeutende Gebäudeteile (Ornamente, Lisenen, Erker, Gesimse u.ä.) nicht überdecken.
5. Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen. Eine eventuell einheitliche Nutzung der Gebäude ist dabei unerheblich.

### (3) Anzahl der Werbeanlagen

Für Zone 1 und Zone 2 gilt:

Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage je Ansichtsseite zulässig. Gewerbebetriebe mit nur einer Ansichtsseite dürfen mit bis zu zwei Werbeanlagen ausgestattet werden. Sollen zwei Werbeanlagen angebracht werden, sind diese nur als Kombination aus einer horizontalen und einer senkrechten Werbeanlage zulässig. Zusätzlich ist im Eingangsbereich pro Gewerbebetrieb ein Schaukasten mit einer maximalen Größe von 0,70 m x 0,50 m und einer maximalen Tiefe von 0,10 m zulässig. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe („Supermärkte“) und Tankstellen ist ausnahmsweise zusätzlich ein Werbepylon zulässig.

### (4) Ausführung der Werbeanlagen

Für Zone 1 und Zone 2 gilt:

- a) Horizontale Werbeanlagen sind in ihrer Höhe auf 0,60 m und in ihrer Tiefe auf 0,15 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 Breite von max. 0,50 m zulässig. Die Auskrantung darf 0,90 m nicht überschreiten. Es ist nicht zulässig, mehrere Ausleger zu einem Schriftzug anzuordnen. Es ist maximal ein Ausleger je Gewerbebetrieb zulässig.
- d) Werbefahnen sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise für kurzfristige Sonderveranstaltungen maximal dreimal pro Jahr und Gewerbebetrieb zulässig.
- e) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern es sich nicht um wechselndes, bewegliches und grelles Licht handelt. Licht ist blendungsfrei und zurückhaltend einzusetzen. Die Beleuchtungskörper von angestrahlten Werbeanlagen müssen sich unauffällig in das Erscheinungsbild einfügen.

### (5) Warenautomaten

Für Zone 1 und Zone 2 gilt:

Warenautomaten sind nur zulässig, wenn sie direkt am Gebäude angebracht werden.

Es dürfen nicht mehr als zwei Warenautomaten an einem Gebäude installiert werden.

Werden zwei Warenautomaten an einem Gebäude errichtet, so sind sie als Gruppe zusammengefasst anzubringen.

### **§ 10 Abweichungen**

Für Zone 1 und Zone 2 gilt:

In begründeten Ausnahmefällen können auf Antrag Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gemäß § 73 BauO NRW zugelassen werden.

### **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

Für Zone 1 und Zone 2 gilt:

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Festsetzungen der §§ 2 – 9 dieser Satzung Maßnahmen durchführt bzw. unterlässt.

(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.

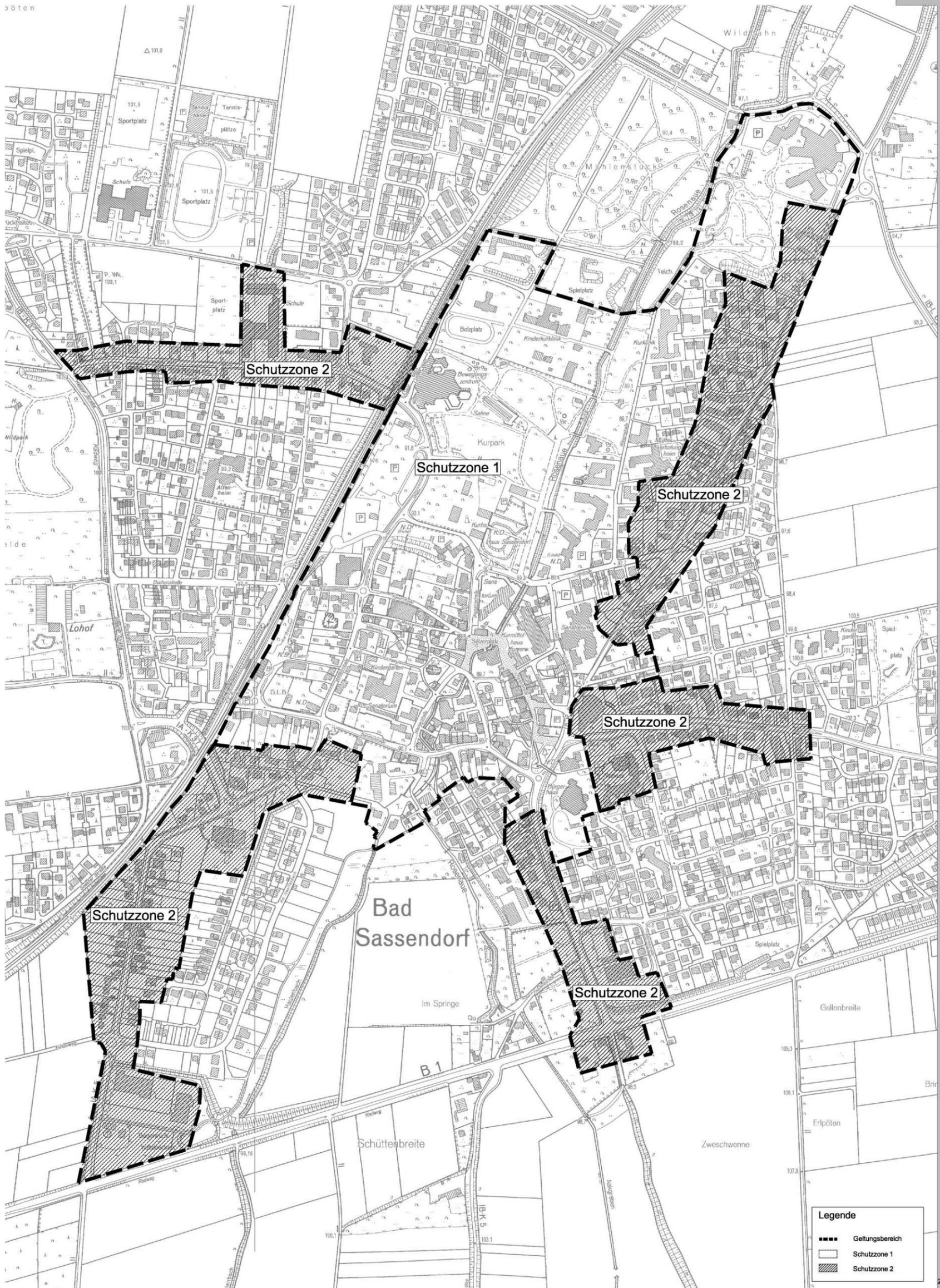
### **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung in der Fassung der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes gemäß § 89 BauO für den Bereich des Ortskerns vom 22.02.2013 tritt am 01.11.2022 in Kraft.

60.12/02.13  
ORECHT\_6012.doc



Anlage 1 „Abgrenzung des Geltungsbereiches und der unterschiedlichen Zonen“

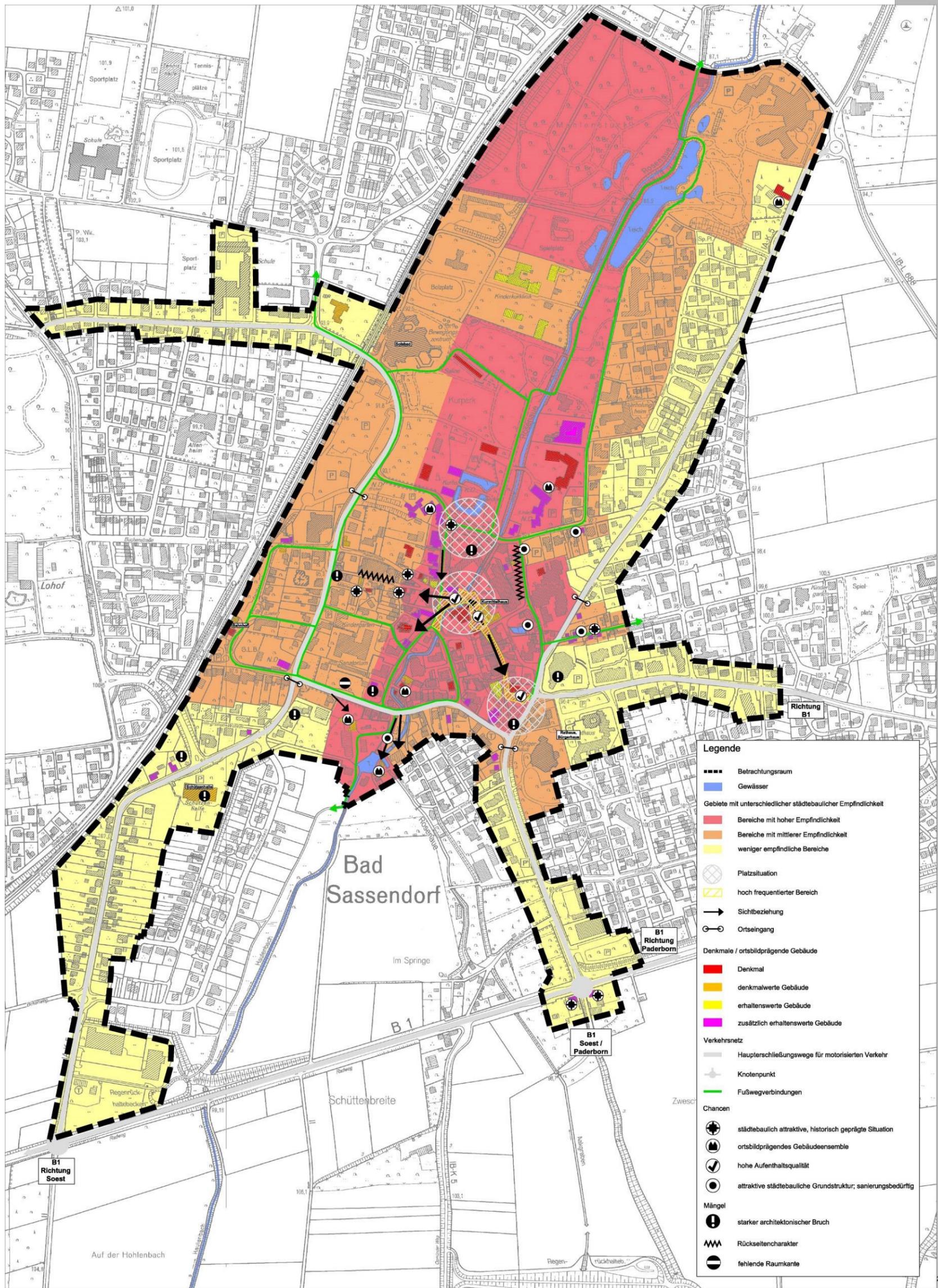


GESTALTUNGSSATZUNG - Gebietsabgrenzung M. 1:2.500

25.09.2012

Bad Sassendorf - Ortsbildanalyse

Anlage 2 „Analyse des Ortsbildes - Bestandsaufnahme“



ANALYSEKARTE - GESTALTUNGSSATZUNG M. 1:2.500

25.09.2012

Bad Sassendorf - Ortsbildanalyse