

## **Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und unbebauter Flächen in der Plettenberger Innenstadt**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 17.04.1994 (GV. NRW. S. 666) und des § 89 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Plettenberg in seiner Sitzung am 02.09.2019 folgende Satzung beschlossen:

### ***Präambel***

Der Rat hat am 09.12.2014 das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Innenstadt Plettenberg (ISEK) beschlossen. Dieses Konzept, das durch eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet wurde, erarbeitet in einem Analyseteil Stärken und Schwächen der Plettenberger Innenstadt. Hier wurden Defizite in der Stadt- und Gestaltbildqualität diagnostiziert. Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und unbebauter Flächen in der Plettenberger Innenstadt begegnet diesen Tendenzen. Die Regelungen der Satzung sollen zur Verbesserungen des Stadtbildes, der Stadtidentität und der Aufenthaltsqualität beitragen. Ziel ist die Funktion der Plettenberger Innenstadt als Ort des Handels und der Gastronomie zu attraktiveren und zu stärken. Gleichzeitig soll so die atmosphärische Qualität erhöht werden, damit der zentrale Stadtraum Plettenbergs stärker angenommen wird. Hierdurch soll die Innenstadt auch als Wohnort aufgewertet werden. Diese Aspekte führen zum Werterhalt des Handels-, Wohn-, Arbeits- und Lebensstandortes Plettenberg.

Das am 29. November 2017 vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Plettenberg zur Kenntnis genommene Gestaltungshandbuch Innenstadt Plettenberg bildet Leitlinie und Begründung dieser Satzung als Anlage 2.

## **Erster Abschnitt: Ziele und Abgrenzung**

### ***§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich***

- (1) Die Satzung gilt für die im Gestaltungshandbuch definierten Bereiche Stadtbildzone A und Kirchplatz sowie zusätzlich die Bereiche Neue Straße und Graf-Dietrich-Straße. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich somit folgende Straßen und Hausnummern für die Bereiche Stadtbildzone A (mit Neue Straße und Graf-Dietrich-Straße): Alter Markt 1-3c, Am Obertor 1-6, Graf-Dietrich-Straße 1-6, Graf-Engelbert-Straße 2, Grünestraße 1, Maiplatz 2-10 (wegen seiner Dimensionierung ist das Gebäude Maiplatz 5 ausgeschlossen), Neue Straße 1-13, Schlossergasse 2, Wilhelmstraße 1-7, 9, 12a-37. Für den Bereich Kirchplatz umfasst der Geltungsbereich folgende Straßen und Hausnummern: Graf-Engelbert-Straße 1, Im Kobbenrod 1-3, Kirchplatz 1-9, Kirchstraße 2-16, Wilhelmstraße 8,10 und 12, Schlossergasse 1 und 5.
- (2) Der Geltungsbereich ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.
- (3) Die Satzung ist anzuwenden bei:
  - allen baulichen Anlagen, die gem. § 60 BauO NRW 2018 genehmigungsbedürftig oder gem. § 62 BauO NRW 2018 genehmigungsfrei sind, sowie gem. § 63 BauO NRW 2018 in Genehmigungsfreistellung errichtet werden dürfen
  - allen Veränderungen und Erneuerungen der äußeren Gestalt vorhandener baulicher Anlagen (wie z.B. Anstrich, Verputz, Verfugung, Außenwandverkleidung, Verblendungen, Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen, Dacheindeckungen)
  - Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen

- baulichen Neuanlagen, Sanierungen und Wiederaufbauten
  - der Errichtung und Änderung von genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Werbeanlagen, Warenautomaten, Antennen / Satelliten-Anlagen und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen
  - der Erteilung von sonstigen Genehmigungen auf öffentlichen Verkehrsflächen oder privaten Flächen, die unter Duldung des / der Verfügungsberechtigten tatsächlich allgemein benutzt werden
- (4) Planungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen und gestalterische Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW werden durch diese Satzung nicht berührt.

## **Zweiter Abschnitt: Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Grundstückseinfriedigungen und Nebenanlagen**

### ***§ 2 Fassaden und Fassadenöffnungen***

#### *Fassaden*

- (1) Historische Gliederungselemente der Fassade sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen; im Neubau sind auch Neuinterpretationen möglich.
- (2) Fassaden sind ausschließlich im Material Putz auszuführen. Es ist ein 0,3m bis 0,9m hoher Sockel auszubilden. Holzfachwerkfassaden, Schieferverkleidungen und Ziegelsichtmauerwerk sind im Bestand zu erhalten.
- (3) Erd- und Obergeschosse sind im Sinne eines Gesamtbauwerkes gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die vertikale Gliederung der Obergeschosse ist durch die Stellung von Pfeilern und Wänden im Erdgeschoss aufzunehmen. Die Erdgeschosszone ist als Bestandteil der Gesamtfassade und hinsichtlich Maßstab, Gliederung, Material und Farbigekeit in die Gesamtfassade einzuordnen. Der Zusammenhang zwischen Erd- und Obergeschoss darf nicht durch die bauliche Gestaltung, durch Werbung oder Anstrich gestört werden.
- (4) Bei historischen und stadtbildprägenden Gebäuden ist auf eine außenseitige Dämmung der Fassade zu verzichten. Stattdessen sind Energiesparmaßnahmen in einem energetischen Gesamtkonzept abzustimmen.

#### *Fassadenöffnungen*

- (5) Fenster- und Türöffnungen sowie Gliederungselemente sind an vertikalen Achsen auszurichten.
- (6) Fensteröffnungen sind in „stehendem Format“, d.h. Öffnungshöhe überschreitet die Öffnungsbreite auszuführen. Andere Formate sind im Einzelfall zulässig, wenn sich die Fensterformate nach dem Bautypus und der Entstehungszeit des Gebäudes richten. Für Schaufenster in der Erdgeschosszone und an den vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Gebäudeseiten können auch andere Formate zugelassen werden.
- (7) Bei bestehenden Gebäuden sind vorhandene Fensterteilungen und Klappläden zu erhalten. Bei Umbauten und Renovierungsmaßnahmen an Gebäuden, von denen angenommen werden kann, dass Fensterteilungen bzw. Fensterläden vorhanden waren, sind diese wieder herzustellen. Nachträglicher Einbau von Rollläden mit von außen sichtbaren Rollladenblenden oder Kästen ist nicht zulässig.
- (8) Fenster- und Türöffnungen sind entsprechend des jeweiligen Bautypus durch Faschen (Einfassungen in Farbe oder Material) zu betonen. Die Farbauswahl ist gem. § 5 zu treffen. Bei

Fachwerkhäusern in der Stadtbildzone Kirchplatz und Bebauung aus Zeit der Stadtsanierung der 1970er/1980er Jahre sind Faschen ggf. unzulässig.

- (9) Eine Einschränkung der Transparenz von Fenstern im Erdgeschoss darf auf nicht mehr als 10% der Fensterflächen erfolgen, in den übrigen Geschossen auf nicht mehr als 25%.

### § 3 Dächer und Dacheinbauten

*Dachformen:*

- (1) In der Innenstadt sind Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer prägend. Neubauten sollen diese Dachformen übernehmen.

*Dacheindeckung:*

- (2) Als Dacheindeckungsmaterial geeigneter Dachflächen sind ausschließlich nicht glänzende Tonziegel, Dachsteine und Schieferschindeln zu verwenden. Dächer sind einheitlich mit einem Material einzudecken.
- (3) Zulässige Farben im Geltungsbereich der Satzung sind Schwarz und Dunkelgrau. Bei „Gründerzeitbebauung“ sind die Farben Schwarz, Dunkelgrau und Naturrot zulässig.

*Dachaufbauten:*

- (4) Dachgauben sind auf die Fensteröffnungen (Achsen oder Außenlinien) der Fassade auszurichten. Es sind Mindestabstände von 1m zwischen Gauben sowie zu Traufkante und Ortgang einzuhalten (vgl. Abbildung 1).
- (5) Gauben sind im stehenden Format (höher als breit) bei einer maximalen Breite von 1,6m auszuführen.
- (6) Zulässige Gaubentypen sind Satteldachgaube, Schleppgaube, Walmgaupe, Flachdachgaube oder Tonnengaupe.
- (7) Pro Dachfläche sind nur eine Gaubenform, ein Material und eine Farbe für Gauben erlaubt.
- (8) Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 40% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.
- (9) Andere Dachaufbauten sind nicht zulässig.



Abbildung 1: Dimensionierung und Platzierung von Dachaufbauten

*Technische Anlagen*

- (10) Es ist maximal eine Fernseh- und Rundfunkempfangsanlage (auch Satellitenempfang) pro Gebäude zulässig. Anbringung von technischen Anlagen ausschließlich in von öffentlichen Verkehrsräumen nicht einsehbaren Bereichen. Dasselbe gilt für Nebenanlagen wie Klima- und Lüftungsanlagen. Bei Antennen und Satellitenanlagen sind Ausnahmen nur zulässig, wenn ein geordneter Empfang andernfalls nicht sichergestellt werden kann.
- (11) Auf Dachgauben sind keine technischen Anlagen zulässig (Solaranlagen, Antennen o.ä.)

### § 4 Vordächer und Markisen

*Vordächer*

- (1) Vordächer, Hauseingangsüberdachungen und Windfänge an Fassaden zu öffentlichen Verkehrsräumen sind unzulässig.
- (2) Bestehende Vordächer und Überdachungen sind bei Umbauten oder Sanierungen in Anlehnung an die historische Fassadengestaltung zurückzubauen.

### Markisen

- (3) Markisen sind ausschließlich in den Erdgeschosszonen der Stadtbildzone A zulässig. Im Bereich Kirchplatz sind Markisen zur Wahrung des historischen Charakters unzulässig.
- (4) Feststehende Markisen sind unzulässig.
- (5) Markisen sind in ihrer Breite an die Fassadenöffnungen anzupassen.
- (6) Aus Gründen der Barrierefreiheit ist für Markisen eine lichte Durchgangshöhe von 2,5 m einzuhalten. Markisen dürfen maximal 1,8 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen (siehe Abbildung 2).
- (7) Bei einem niveaugleichen Straßenaufbau (wie in der Fußgängerzone) muss eine Mindestdurchfahrbreite von 4 m gewährleistet sein (siehe Abbildung 2).
- (8) Markisen sind in textilem oder Textil wirkendem, nicht glänzendem Material in gedeckten Gelb-, Grau und Beigetönen auszuführen. Starke Farbkontraste zur Fassade sind zu vermeiden.
- (9) Fremdwerbung auf Markisen ist unzulässig.

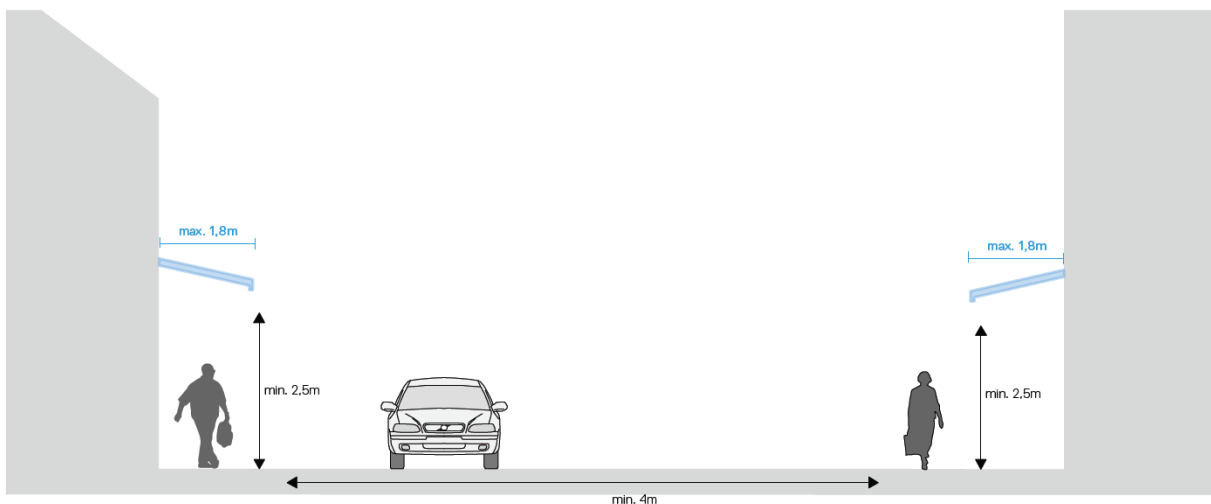


Abbildung 2: Abstände Markisen

### § 5 Farbe

- (1) Fassaden sind in einer einheitlichen Farbe zu gestalten. Farbliche Absetzung oder Akzentuierung gliedernder Fassadenelemente und untergeordneter Bauteile sind harmonisch auf die Farbe der Fassade abzustimmen. Empfehlungen gibt das Gestaltungshandbuch (S. 46-51).
- (2) Farbgebung von Putzfassaden folgt dem Prinzip „gefasste Edelsteine“:
  - a. Gestaltung von stadtbildprägenden Gebäuden („Edelsteinen“) mit kräftigeren und bunteren Farben.
  - b. Gestaltung der übrigen Bebauung mit Putzfassaden („Fassung“) in dezenter Farbgebung.
  - c. Prägende Bebauungen aus Maßnahmen der Stadtsanierung in den 1970er- und 1980er-Jahren sind in der Farbigkeit und Materialität ihrer Entstehungszeit zu erhalten: Dunkelgraue bis schwarze Dachflächen in Schieferschindeln, weiße Putzfassaden.

- (3) An Fachwerkfassaden sind schwarze Balkenstruktur und weiß getünchte Gefache zu erhalten. Fensterrahmen und Gewände um Fenster und Türen sind in Weiß auszuführen. Die Farbgebung von Fensterläden ist auf die Farbe der Fassade abzustimmen. Empfehlungen gibt das Gestaltungshandbuch (S. 50).
- (4) Die Gestaltung von Schieferverkleidungen ist im Bestand zu erhalten; eine Färbung von Schieferflächen ist unzulässig.

### **§ 6 Grundstückseinfriedung und Nebenanlagen**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in der Flucht angrenzender Bebauung oder Einfriedung zulässig. Das Prinzip „Schließung der Raumkante“ ist einzuhalten.
- (2) Die Mindesthöhe einer Einfriedung beträgt 1m; maximale Höhe der Einfriedung ist Erdgeschosshöhe. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben hiervon unberührt.
- (3) Gebäuderückseiten und Nebengebäude sind farblich an die bauliche Umgebung anzupassen; Prinzip „unauffällige Einordnung“. Ausschließlich Gebäuderückseiten und Nebenanlagen mit keinen oder wenigen Fenstern können mit heimischen Pflanzen begrünt werden.
- (4) Brüstungen sind in verputztem Mauerwerk in der Farbe der Fassade oder als Metallgeländer in einer Nebenfarbe (hierzu auch § 5 Farbe) zu gestalten. Eine Gestaltung oder Verkleidung von Brüstungen in Holz, Kunststoff, Glas, Zementfaserplatten oder mit Blechelementen ist nicht zulässig

## **Dritter Abschnitt: Anforderungen an Werbeanlagen**

### **§ 7 Werbung und Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen dürfen ausschließlich an Gebäudefassaden im Bereich des Erdgeschosses, einschließlich der Brüstung des 1. Obergeschosses, höchstens jedoch 1,00 m über Oberkante Fußboden des 1. Obergeschosses angebracht werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie sich dem Gebäude unterordnen. Frei stehende oder bewegliche Werbeanlagen wie Aufsteller, Fahnen o.ä. sind nicht erlaubt, ebensowenig frei stehende Schaukästen sowie solche an Gebäudefassaden. Werbeanlagen haben sich bezüglich Art, Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsort in die Gebäudefassade einzufügen und sind an den Fluchten der Fassadenöffnungen auszurichten. An Fassadengliedernden Gebäudeteilen wie zum Beispiel Gesimse, Erker, Balkone, Kanzel sowie Einfriedungen und Tore, Dächer und Schornsteine sind Werbeanlagen unzulässig.
- (2) Werbung in Fenstern über dem Erdgeschoss ist nicht zulässig.
- (3) Die maximale Größe von Werbeanlagen beträgt 4qm je Betrieb und je Straßenfassade; ein Eckgrundstück besitzt maximal zwei Straßenfassaden. Einzelschilder, Schaufensterbeklebungen sowie Werbeausleger (hier nur einseitige Ansichtsfläche) werden auf die für einen Betrieb maximal zulässige Fläche von Werbeanlagen angerechnet. Zur Berechnung der Größe gilt das Rechteck, das die einzelne Werbeanlage umschließt.
- (4) Es ist ein seitlicher Abstand der Werbeanlage zu den Fassadenkanten von min. 0,5m einzuhalten.
- (5) Es sind ausschließlich Einzelbuchstaben mit einer Höhe von max. 0,6m Höhe zu verwenden; diese können aufgemalt oder auf der Fassade oder einer dezenten und filigranen Unterkonstruktion angebracht werden. Das Aufbringen von Einzelbuchstaben auf einer andersfarbigen Fassadenfläche, die sich von der Gesamtarchitektur absetzt, oder auf einer Blende, ist nicht zulässig. Vertikale Schriftzüge sind nur zulässig, wenn eine horizontale Anordnung nicht

möglich ist. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen, Sinnbilder oder Ähnliches einbezogen werden.

- (6) Die Beklebung von Schaufenstern ist auf maximal 25% der Schaufensterfläche beschränkt. Ein darüber hinaus gehendes Bekleben aus Anlass einer zeitlich auf vier Wochen pro Jahr begrenzten Sonderaktion (Sonderverkauf, Räumungsaktion, Jubiläum o.ä.) ist erlaubt.
- (7) Je Betrieb ist maximal ein Werbeausleger bzw. bei Betrieben über mehrere Fassadenseiten maximal ein Werbeausleger pro Fassadenseite mit maximaler Ansichtsfläche von 0,5qm und einer maximalen Stärke von 20cm zulässig. Werbeausleger dürfen inklusive Befestigung maximal 1m vor die Fassade ragen. Unterhalb der Ausleger ist eine lichte Durchgangshöhe von 2,5m einzuhalten (siehe Abbildung 3).
- (8) Je Fassade ist ein Einzelschild in der Größe von max. 0,4 qm zulässig. Für Speisekarten von Betrieben der Schank- und Speisewirtschaft sind am Ort der eigenen Leistung maximal zwei Schaukästen mit den Höchstmaßen von 0,4 qm zulässig. Die Anbringung muss die gestalterischen Gegebenheiten der Fassade berücksichtigen.
- (9) Werbung ist ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- (10) Die Anzahl der Farben ist auf maximal drei je Werbeanlage beschränkt. Ein farbiger Hintergrund der Fassade bzw. des Trägermediums zählt nicht als Farbe im Sinne des vorherigen Satzes.
- (11) Bei anzustrahlenden Einzelbuchstaben ist die Leuchtmittelfarbe Warmweiß (2.700-3.000 Kelvin) zu verwenden. Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben sind zulässig.
- (12) periodische Wechselwerbung, Laufschriften, aufleuchtende Lichtwerbung und blinkende Lichtelemente sind nicht erlaubt.
- (13) Von Werbeanlagen darf keine akustische Wirkung ausgehen.
- (14) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die Anbringung auch solcher Werbeanlagen genehmigungspflichtig, die gemäß BauO NRW 2018 genehmigungsfrei wären. Davon ausgenommen sind Hinweisschilder für freie Berufe bis zu einer Größe von 0,40 m x 0,30 m. Mehrere Schilder sind untereinander anzuordnen.



Abbildung 3: Dimensionierung von Werbeanlagen

## Vierter Abschnitt: Anforderungen an die Nutzung des Straßenraums (öffentliche Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen, die unter Duldung der / des Verfügungsberechtigten tatsächlich allgemein benutzt werden)

### § 8 Voraussetzung

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Einhaltung der in dieser Satzung festgelegten Anforderungen Voraussetzung für die Erteilung einer ordnungsrechtlichen Sondererlaubnis.

## § 9 Möblierung von Sondernutzungsflächen

- (1) Die Möblierungselemente eines Betriebes sind in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- (2) Es ist nur eine aufgelockerte Aufstellung von Tischen, Stühlen Pflanzkübeln und Sonnenschirmen zulässig, um Weg- oder Sichtbarrieren zu vermeiden.
- (3) Eine Abgrenzung oder Markierung von Vorbereichen durch zum Beispiel Zäune, Ketten, Podeste, Pflanzkübel, Bodenbeläge oder ähnliche Elemente ist unzulässig.
- (4) Pflanzkübel sind in nicht glänzendem Material und in gedeckten Farben vorzugsweise in Schwarz, Dunkelgrau, natürlichem Ziegelrot oder terracottafarben zu halten.
- (5) Sonnenschirme sind einfarbig, in einem textilen oder textil wirkenden Material, ohne Fremdwerbung mit einer maximalen Schirmgröße von 4m x 4m zulässig (siehe Abbildung 4). Zulässige Farben sind Weiß, Grau, Beige, Gelb oder Rot.
- (6) Standort und einheitliche Gestaltung von Mülleinhausungen für private Mülltonnen werden durch die Stadt Plettenberg vorgegeben. Andere Mülleinhausungen sind unzulässig.

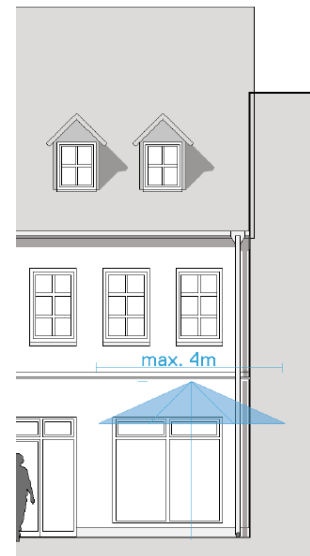


Abbildung 4: Sonnenschirme

## Fünfter Abschnitt: Abweichungen, Ausnahmen und Ordnungswidrigkeiten

### § 10 Ausnahmen

- (1) Ausnahmen können im Einzelfall gestattet werden, insbesondere wenn
  - die Einhaltung der Vorschriften an den konstruktiven und räumlichen Gegebenheiten der Gebäude oder des Außenraums scheitert oder
  - die Architektur der Gebäude und der Charakter des Straßenbildes dies zulassen oder
  - es sich um Innovationen handelt, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Satzung noch nicht bekannt waren und somit nicht berücksichtigt werden konnten (Experimentierklausel) oder
  - die Einhaltung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Nachbarliche und öffentliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Zielsetzung der Satzung muss gewahrt bleiben.

### § 11 Abweichungen

- (1) Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach § 69 BauO NRW 2018. Über Abweichungen von der Gestaltungssatzung entscheidet die Stadt Plettenberg als Bauaufsichtsbehörde. Eine Abweichung kann erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsgrundsätzen nicht entgegensteht und unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen sowie unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### § 12 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 € geahndet werden.

## **Sechster Abschnitt: Inkrafttreten**

### **§ 13 Inkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



# Übersichtskarte: Geltungsbereich der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und unbebauter Flächen in der Plettenberger Innenstadt - Anlage 1



## Stadtbildzone

- Kirchplatz
- Stadtbildzone A + Neue Straße+ Graf-Dietrich-Str.
- Gebäude Stadtbildzone Kirchplatz
- Gebäude Stadtbildzone A + Neue Straße + Graf-Dietrich-Str.

- Geltungsbereich
- sonstige Gebäude und Nebenanlagen

