

**Gestaltungssatzung
Altstadt Rheda
Bereich 1
vom 09.12.2021**

Satzung für die Gestaltung und zum Schutz des Orts- und Straßenbildes in der Stadt Rheda-Wiedenbrück für den Bereich 1 (Fachwerkensemble im historischen Stadtkern) der Altstadt Rheda vom 13.12.1984, geändert durch die 2. Änderungssatzung vom 09.12.2021.

Aufgrund von § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. 1994, S. 666) und des § 89 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 5 und Nr. 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück in seiner Sitzung am 09.12.2021 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Altstadt mit ihrem seit dem Mittelalter gewachsenen Stadtbild besitzt viele denkmalgeschützte und denkmalwerte Gebäude. Mit dieser Satzung sollen diese Häuser und die erhaltenswerte Eigenart der Altstadt Rheda vor Verunstaltungen bewahrt werden. Die Altstadt wird bestimmt durch die im Geltungsbereich der Satzung überwiegend giebelständigen, zweigeschossigen Fachwerkhäuser mit steilem Satteldach aus dem 17. und 18. Jahrhundert, durch die überlieferte kleinteilige Parzellenstruktur, die Traufgassen sowie historisch gewachsenen Straßenräume. In dem von dieser Satzung erfassten Stadtbereich befinden sich viele Baudenkmäler. In die Denkmalliste gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes sind zurzeit (Stand 31.12.2020) folgende Gebäude eingetragen:

Großer Wall	1, 23, 24, 25, 32, 33, 35a, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 58/60, 62, 66, 68
Kleine Straße	3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 18
Moosstraße	1, 3, 4, 5, 7, 8
Berliner Straße	7, 19

Darüber hinaus existieren im Geltungsbereich folgende Gebäude, die als erhaltenswerte Bausubstanz nach § 25 Denkmalschutzgesetz NRW betrachten sind:

Berliner Straße 5

Moosstraße 6

Anlass für die Erarbeitung dieser Gestaltungssatzung ist die Frage, wie sich Neu- und Umbauten in die vorhandene Bausubstanz altstadtgerecht einfügen lassen. Mit dieser Gestaltungssatzung sollen klare Hinweise für die bauliche Gestaltung in der Altstadt von Rheda gegeben werden. Von herausragender Bedeutung ist dabei der Erhalt des historischen Stadtbildes sowie der prägenden architektonischen Merkmale. Trotz dieser Prioritätensetzung soll die Gestaltungssatzung den individuellen Wünschen der Bauherren, Architekten und Bewohner weiterhin ausreichenden Spielraum gewähren. Auch die wirtschaftlichen Erschwernisse sollen sich auf ein verhältnismäßiges und zumutbares Maß beschränken. Neben der Gestaltungssatzung sind für Bauherren grundsätzlich auch andere baurechtliche Vorgaben zu beachten.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich und die Abgrenzung sind dem anliegenden Plan (Anlage „Räumlicher Geltungsbereich“) zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 S. 1 BauO NRW. Sie gilt unabhängig von einer bestehenden Genehmigungspflicht.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

- (1) Alle baulichen Anlagen sind in einem Zustand zu erhalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- (2) Alle in diesem Gebiet zu errichtenden, zu verändernden oder zu ergänzenden Bauwerke sind bezüglich Werkstoffwahl, Konstruktion, Maßstab und Farbgebung so auszuführen, dass sie sich in das Ortsbild harmonisch einfügen.

§ 4 Besondere Anforderungen: Baukörper

- (1) Der Baukörper eines neu errichteten Gebäudes muss sich in die Nachbarbebauung einfügen und darf außerdem folgende Abmessungen bzw. Verhältnisse nicht überschreiten:
Giebelbreite max. 12,00 m, Firsthöhe max. 11,00 m, Traufhöhe max. 6,00 m,
Höhe Fußboden Oberkante max. 0,50 m
EG über Straßenniveau und Verhältnis Firsthöhe (x) zu Giebelbreite (y)
 $x \text{ (max.)} = y + 1,50 \text{ m}$
- (2) Im Falle einer Neubebauung ist der Baukörper durch angedeutete Traufgassen in einer Mindesttiefe von 1,50 m an der Vorder- und Rückseite unter Aufnahme der historischen Parzellenstruktur zu gliedern.
- (3) An dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten sind Balkone, Dachterrassen und Loggien unzulässig.

§ 5 Besondere Anforderungen: Außenwände

- (1) Erd- und Obergeschosse sind im Sinne eines Gesamtbauwerks in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Fassadenöffnungen müssen auf die Gliederung sowie auf den Maßstab und die Proportionen des Gesamtgebäudes abgestimmt werden, sodass ein deutlicher vertikaler Bezug entsteht.
- (2) Außenwände sind mit hellem, glattem Verputz zu versehen oder in Fachwerk mit unbehandeltem oder dunkelbraun geöltem, lasiertem oder gestrichenem Holzwerk sowie glattem Kellenputz in gebrochenen Weißtönen auszuführen. Ausnahmsweise dürfen die Gefache in

Sichtmauerwerk mit Zierverbänden hergestellt werden. Die Gefache sollen im Regelfall bündig mit dem Fachwerk verputzt werden.

- (3) Glasbausteine dürfen in Fassaden nicht verwendet werden, soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind.
- (4) Giebelverbreiterungen sind senkrecht auszuführen und dunkel zu beizen oder deckend zu lackieren.
- (5) Gebäudesockel dürfen bis zu einer Höhe von 50 cm über Straßenoberkante sichtbar ausgebildet werden. Sie sind in Bruchstein, Ziegelmauerwerk oder glatt geputzt und dunkelfarbig gestrichen auszuführen.

§ 6

Besondere Anforderungen: Dächer

- (1) Es dürfen nur Satteldächer ohne Drempe mit einer Neigung von 48 bis 52 Grad errichtet werden. Die Neigungen der Flächen eines Daches sind im gleichen Winkel auszubilden. Die Firstrichtungen der Bestandsbauten sind auch bei Ersatzneubauten zwingend beizubehalten.
- (2) Für Nebengebäude, die von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht sichtbar sind, kann ausnahmsweise auch ein Pultdach oder ein Flachdach zugelassen werden.
- (3) Die Dächer sind mit unglasierten, nicht engobierten, naturroten Tonhohlpannen einzudecken. Ausnahmsweise kann als Eindeckungsmaterial auch Naturschiefer zugelassen werden.
- (4) Die Dächer müssen einen ortsüblichen Überstand von ca. 50 cm an Traufe und Giebel haben. Ortsgang und Traufe sind mit einfachen Windbrettern zu verkleiden.
- (5) Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben bis 1,30 m Außenbreite zulässig. Mehrere Dachgauben dürfen nur in einer einheitlichen Höhe angebracht werden. Außenflächen der Dachgauben sind zu verbrettern und zu verschließen. Material, Lage und Proportion von Dachaufbauten sind auf die Dachlandschaft und die Gliederung der darunter liegenden Fassade abzustimmen, sodass ein deutlicher vertikaler Bezug entsteht.
- (6) Dachflächenfenster und Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten maximal die Hälfte der Firstlänge betragen und müssen von den Giebeln mindestens 2,50 m sowie von der Traufe mindestens 1,00 m entfernt bleiben. Dachflächenfenster dürfen vom Straßenraum nicht einsehbar sein. Dacheinschnitte auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite sind unzulässig.

§ 7

Besondere Anforderungen: Fenster und Türen

- (1) Türen, Fenster und deren Sprossen dürfen nur aus Holz bestehen. Fenster sind weiß zu streichen; Türen sind weiß, dunkelbraun oder dunkelgrün zu streichen, soweit sie nicht naturfarben bleiben. Die Rahmung der Fenster ist durch eine Blendleiste oder eine Putzfache zu erstellen. Fenster in Fachwerken sind fassadenbündig einzusetzen. In den Obergeschossen sind Öffnungen von mehr als 1,75 qm lichte Fläche unzulässig. Für die Fens-

teröffnungen sind hoch-rechteckige bis quadratische Formate vorgeschrieben. Die Summe der Fensterbreiten im Obergeschoss darf 2/3 der Hausbreite nicht überschreiten.

- (2) Garagentore dürfen nur aus Holz bestehen und sind weiß, dunkelbraun oder dunkelgrün zu streichen, soweit sie nicht naturfarben bleiben.
- (3) Fenster bei Bestandsbauten sind durch waagerechte und senkrechte Unterteilungen maßstäblich und symmetrisch zu gliedern (wie Sprossen, Fensterkreuze u. ä.). In den Fachwerkhäusern dürfen durchgehende Glasflächen 0,12 qm nicht überschreiten, hiervon ausgenommen sind Schaufensterflächen im Erdgeschoss von Geschäftshäusern. Schaufenster und Geschäftseinbauten müssen sich im Maßstab der Gesamtfassade einpassen. Die Glasfläche darf je Schaufenster 4,5 qm nicht überschreiten. Für Fenster und Schaufenster ist lediglich die Verwendung von Klarglas zulässig.
- (4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und durch Wände, Pfeiler oder Säulen so zu gliedern sind, dass ein deutlicher Bezug zu den vertikalen Gliederungselementen der Obergeschosse gewahrt bleibt. Zwischen Schaufenstern müssen senkrechte Fassadenflächen von mindestens 30 cm Breite verbleiben. Bei Fachwerkkonstruktionen sind die vorhandenen Breiten zu übernehmen. Unter den Schaufenstern ist ein Sockel auszubilden. Die Fensteröffnungen von Fachwerkhäusern dürfen die Breite eines Gefaches nicht überschreiten.

§ 8

Besondere Anforderungen: Sonstiges

- (1) Kragplatten und Schutzdächer zum öffentlichen Straßenraum sind nicht zulässig.
- (2) Markisen dürfen nur angebracht werden, wenn sie zum Schutz der in den Schaufenstern auszustellenden Ware notwendig sind und sie die Fassade des Gebäudes sowie das Straßen- bzw. Ortsbild nicht nachteilig beeinflussen. Sie sind als Einzelmarkisen auszubilden und in ihrer Breite auf die jeweilige Fassadenöffnung abzustimmen. Unzulässig sind glänzende, grelle oder störend wirkende Farben und Materialien. Die Größe und Farbe der Markisen müssen sich der Fassade unterordnen.

§ 9

Abstandsflächen

- (1) Um das historisch gewachsene typische Ortsbild zu erhalten, können geringere als die in § 6 der BauO NRW vorgeschriebenen Maße für Abstandsflächen zugelassen werden.
- (2) Der seitliche Abstand zwischen den Gebäuden soll mindestens 0,50 m und höchstens 1,00 m betragen.

§ 10

Vorgärten, Abfallbehälter

- (1) Unbebaute Flächen sind, soweit sie nicht befestigt sind, gärtnerisch anzulegen.
- (2) Abfall-/Wertstoffsammelbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt oder eingehaust so auf dem Grundstück unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Die Traufgassen dürfen nur durch Holz- oder durch in ortsüblichen Farbtönen gestrichene Metalltüren bis 2,00 m Höhe vom Straßenraum getrennt werden. Dieser Abschluss ist mindestens 0,10 m von der Straßenfront zurückzusetzen.
- (2) Als Einfriedungen von Vorgärten sind Staketenzäune in Holz, verputzte Mauern in gebrochenen Weißtönen oder schmiedeeiserne Gitter handwerklicher Ausführung bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Eingangs- und Einfahrtstore müssen aus Holz oder Eisen erstellt werden. Jägerzäune, Stabgitterzäune oder ähnliche, serien gefertigtige Zaunelemente sind hingegen nicht zulässig.

§ 12 Antennen und sonstige technische Anlagen

- (1) Antennen und Satellitenempfänger sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht gesehen werden können.
- (2) Im Geltungsbereich dieses Gebietes sind Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen) zulässig, wenn dadurch das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die prägende Dachlandschaft des historischen Stadtkernes nicht gestört werden und wenn diese vom Straßenraum her nicht einsehbar sind.
- (3) Solaranlagen sind ausgeschlossen, da sie dem Erhalt des historischen Erscheinungsbilds von Gebäuden, Dachlandschaft und Stadtsilhouette entgegenstehen. Darüber hinaus bestehen brandschutztechnische Bedenken wegen der Verwendung speziellen Löschmaterials und der daraus resultierenden Gefährdung der engen Nachbarbebauung.

§ 13 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig

- a) bei regelloser Anbringung,
- b) bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung,
- c) bei beweglicher oder veränderlicher Ausführung,
- d) als Lichtprojektionen.

§ 14 Einschränkung von Werbeanlagen auf Teile der baulichen Anlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nicht auf mehrere Gebäude übergreifen.
- (2) Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen
 - a) an Dächern, Giebeln und anderen hochragenden Bauteilen,
 - b) an und auf gestaltprägenden Gebäudeteilen, wie Erkern oder Kanzeln,
 - c) an architektonischen Gliederungselementen, wie Brüstungen, Traufen
 - d) oder Wandabschlüssen,

- e) an Fenstern/Schaufenstern, Türen/Ladeneingangstüren, Toren und
- f) Einfriedungen.

§ 15

Parallel-/Flachwerbeanlagen

- (1) Parallel-/Flachwerbeanlagen müssen ohne Abstand, parallel zur Fassade angebracht werden.
- (2) Parallel-/Flachwerbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) Parallel-/Flachwerbeanlagen müssen in Form von aufgemalter Schrift, Schildern oder auf die Wandfläche aufgesetzten Einzelbuchstaben aus Metall oder Holz ausgeführt werden.
- (4) Ausnahmsweise kann von den Regelungen in Abs. 3 abgewichen werden, wenn die Werbeanlage die Fassadengliederung und die Anordnung der Fassadenöffnungen berücksichtigt.

§ 16

Auslegerwerbeanlagen

- (1) Auslegerwerbeanlagen müssen rechtwinklig zur Fassade in horizontaler oder vertikaler Ausrichtung angebracht werden.
- (2) Auslegerwerbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren des 1. Obergeschosses zulässig. Für Firmen mit ausschließlichem Sitz in Obergeschossen sind Werbeanlagen bis zur Unterkante des 2. Obergeschosses zulässig.
- (3) Auslegerwerbeanlagen dürfen maximal 1,00 m vor die Gebäudefront vortreten. Eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m ist einzuhalten.

§ 17

Beschränkung sonstiger Werbeanlagen

- (1) Werbung durch Zettel- und Bogenanschlätze darf nur an bauaufsichtlich genehmigten Anschlagflächen, wie Litfaßsäulen oder Schaukästen, angebracht werden. Andere für Zettel- und Bogenanschlätze bestimmte Anlagen können zugelassen werden, wenn für die Zulassung ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Für vorübergehend aufgestellte Bauzäune können befristete Ausnahmen zugelassen werden.
- (2) Das Bekleben, Bestreichen, Verhängen oder Verstellen von Fenstern und Schaufenstern zu Werbezwecken ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Beklebungen als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben oder Logos mit einem zurückhaltenden oder fast transparenten Erscheinungsbild sowie eine undurchsichtige Gestaltung von Fassadenöffnungen durch Vorhänge, Stellwände oder Einzelwerbeträger mit einem Abstand von mindestens 0,30 m zur Scheibe zulässig. Flächige Ausführungen sind lediglich für Sonderaktionen für einen Zeitraum bis zu acht Wochen zulässig. Bei Leerständen oder der Zwischennutzung leerstehender Ladenlokale sind Ausnahmen für nicht gewerbliche oder kulturelle Zwecke zulässig.

- (3) Spannbänder und Werbefahnen sind lediglich an Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmen für besondere Veranstaltungen und Schlussverkäufe sind zulässig.

§ 18 Warenautomaten

Warenautomaten sind unzulässig.

§ 19 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Für Seitenwände und Rückfronten baulicher Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese Ansichten nicht von städtebaulicher Bedeutung sind.
- (2) Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung regeln sich im Übrigen nach § 81 Absatz 5 in Verbindung mit § 69 Absatz 1 BauO NRW.

§ 20 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 79 Absatz 1 Nr. 14 BauO NRW.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Absatz 3 BauO NRW mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 21 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Gestaltungssatzung vom 13.12.1984 in der Fassung der 1. Änderung vom 25.04.1991 außer Kraft.

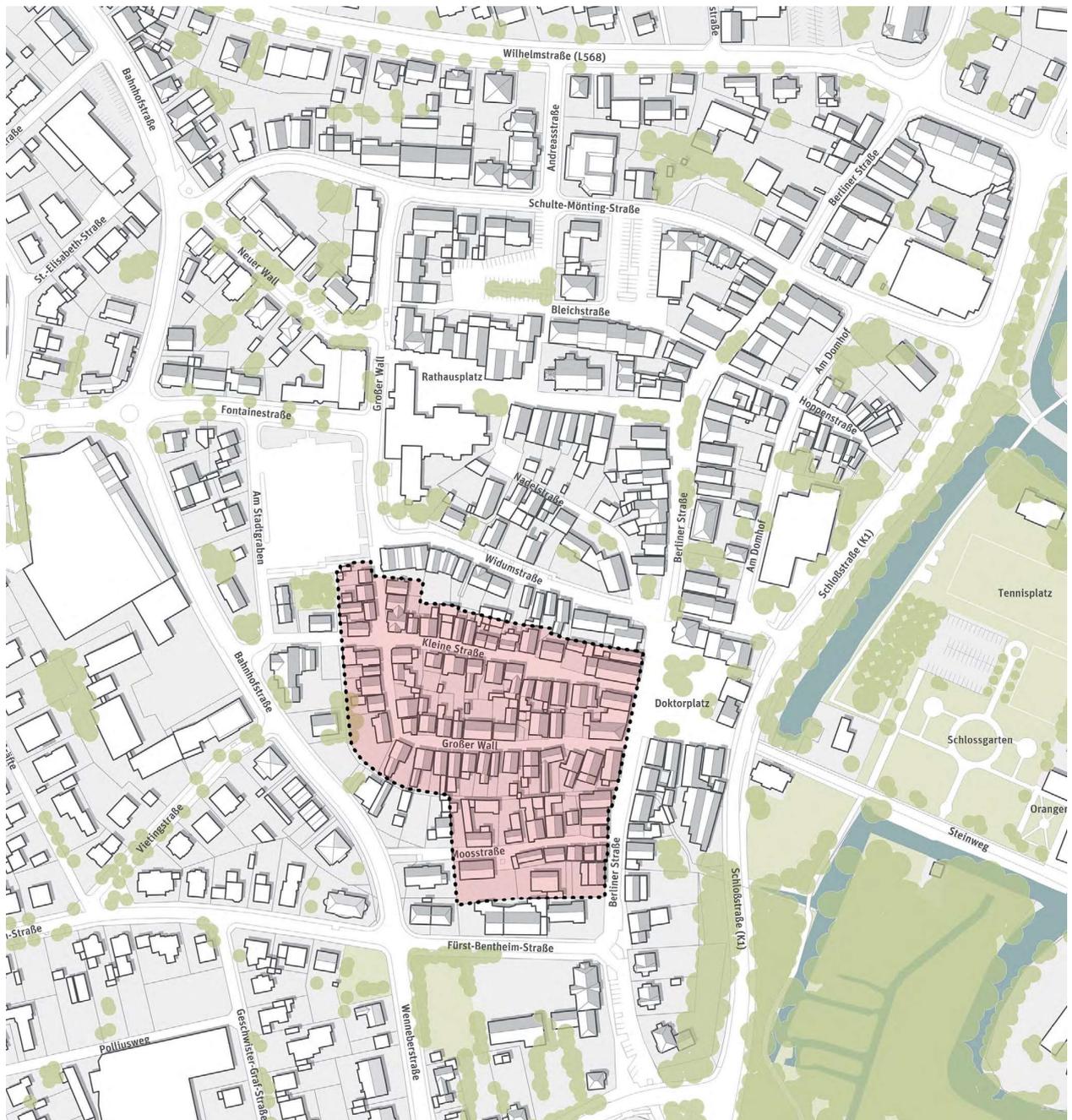
Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist aus dem nachstehend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

Rheda-Wiedenbrück, 09.12.2021

Der Bürgermeister

Theo Mettenborg

Anlage: Räumlicher Gestaltungsbereich



HINWEISE ZU DER GESTALTUNGSSATZUNG

Auf Grundlage der im Gestaltungshandbuch aufgezeigten Vorgaben werden Hinweise aufgelistet, die dem besseren Verständnis der Gestaltungssatzung dienen. Die aufgelisteten Hinweise liefern damit wichtige Aspekte, die es bei der Satzung zu beachten gilt:

- Das Gestaltungshandbuch und die Stadtbildanalyse sind Grundlage und Begründung für die Gestaltungssatzung.
- Um den verschiedenen Teilräumen mit ihren städtebaulichen Eigenarten Rechnung zu tragen, gibt es zwei Satzungen, die sich in ihrem Geltungsbereich, ihrer Bebauungsstruktur, ihren Gestaltungselementen und ihrer Regelungstiefe unterscheiden.
- Die Gestaltungssatzungen treten neben bestehende Bebauungspläne. Bebauungspläne einschließlich ihrer Festsetzungen sowie die Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes gelten neben den Gestaltungssatzungen und werden durch diese nicht berührt. Ein Abgleich zwischen Satzungen und Bebauungsplänen bzw. Denkmalschutz ist stets nötig.
- Sondernutzungen im öffentlichen Raum werden in der „Satzung über die Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Rheda-Wiedenbrück“ in der jeweils geltenden Fassung geregelt.
- Der Stadt Rheda-Wiedenbrück steht weiterhin ein Sachverständigengremium (Gestaltungsbeirat) zur Seite, welches die Genehmigungsbehörde bei der Durchführung der Aufgaben berät, die ihr nach der Satzung obliegen. Die Entscheidungen des Gestaltungsbeirats dienen der Baugenehmigungsbehörde als Empfehlung. Die Entscheidungsbefugnisse, die der Baugenehmigungsbehörde nach dem Gesetz zustehen, werden durch diese Zusammenarbeit nicht berührt.
- Über Abweichungen von den Gestaltungssatzungen entscheidet die Stadt Rheda-Wiedenbrück als Bauaufsichtsbehörde.
- Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.