

Satzung der Stadt Ochtrup zur Steuerung der gestalterischen Entwicklung der baulichen Anlagen in der Innenstadt (Gestaltungssatzung) vom 25.03.2019

Inhaltsverzeichnis:

Rechtsgrundlagen

Vorwort

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine Anforderungen
- § 4 Baukörper
- § 5 Dächer
- § 6 Fassaden
- § 7 Warenautomaten
- § 8 Außenverkauf und Warenpräsentation im öffentlichen Raum
- § 9 Nutzung öffentlicher Raum/Außengastronomie
- § 10 Einfriedungen
- § 11 Freiflächen
- § 12 Abweichungen
- § 13 Übergangsregelung
- § 14 Ordnungswidrigkeiten
- § 15 Inkrafttreten

Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ochtrup hat in seiner Sitzung am 21.03.2019 aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.01.2018 (GV.NRW S. 90 sowie § 89 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) diese Satzung beschlossen:

Vorwort

Ziel der Satzung ist es, für den im Geltungsbereich erfassten Bestand an Gebäuden und Freiflächen sowie bei entsprechenden Neu- und Umbaumaßnahmen die gestalterische Entwicklung so zu steuern, dass sie sich in die gewachsene Altstadt einfügen und die Denkmalsubstanz angemessen berücksichtigen.

Bauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen müssen in der Wahl des Materials, in der handwerklichen Ausführung sowie in ihrer Form und Farbe so angepasst werden, dass das Erscheinungsbild der Denkmale nicht beeinträchtigt wird. Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

Regelungen zu Werbeanlagen sind der Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Ochtrup über Außenwerbung zu entnehmen.

Bei sämtlichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung ist zu beachten, dass ausreichend Fahrgassen für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge freigehalten werden. Im Einzelfall ist eine Abstimmung mit der Stadt vorzunehmen. Einfahrten und Hauseingänge sind grundsätzlich frei zu halten. Die Verkehrssicherheit darf in keinem Fall gefährdet sein.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung wird entsprechend dem beigefügten Plan begrenzt:

Im Norden:

durch die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 199, Flur 30, die Bentheimer Straße tlw., die nördliche Grenze des Flurstückes 231, Flur 30, die Parkstraße tlw., die Hospitalstraße tlw., den Nordwall tlw., die südlichen Grenzen der Flurstücke 171 und 335, Flur 25, die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 334, Flur 25, die Straße Dränke tlw., die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 367, Flur 25, die nördliche Grenze des Flurstückes 25, Flur 25, die Straße Alte Maate, die südlichen Grenzen der Flurstücke 456, 509, 510, Flur 69 und die Webereistraße tlw.,

Im Osten:

durch die östliche Grenze des Flurstückes 274, Flur 69 sowie deren nördliche Verlängerung bis zur Webereistraße, die Laurenzstraße tlw., die östliche Grenze des Flurstückes 343, Flur 65, die südlichen Grenzen der Flurstücke 343 und 505, Flur 65, die Wegeparzelle Flurstück 1, Flur 65, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 225 und 226, Flur 65, die östliche Grenze des Flurstückes 512, Flur 65, die Hellstiege tlw., die Kolpingstraße tlw., den Ostwall, die Fürstenbergstraße die Töpferstraße tlw., die südliche und südöstliche Grenze des Flurstückes 229, Flur 66 sowie die östliche Grenze des Flurstückes 355 tlw., Flur 66,

Im Süden:

durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 355 und 496, Flur 66,

Im Westen:

durch die Bahnhofstraße tlw., die Prof.-Gärtner-Straße tlw. sowie eine westlich parallele Linie in Abstand von einer Bautiefe zur Bahnhofstraße, die Marktstraße tlw., den Westwall und die Gronauer Straße tlw..

Die angegebenen Flurstücke, Flure, Straßen und Wege liegen in der Gemarkung Ochtrup.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Neuerrichtung von Gebäuden und jede Änderung der Gebäudehülle von bestehenden Gebäuden, für die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedungen und die Errichtung von Warenautomaten sowie Antennenanlagen. Sie ist ebenfalls bei der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes und der Grünflächen anzuwenden.

Soweit in den Bebauungsplänen oder örtlichen Bauvorschriften zu diesen Bebauungsplänen inhaltlich berührte bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen wurden, treten diese gegen die Bestimmungen in dieser Satzung zurück.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

Bei allen Veränderungen der Gebäudehülle vorhandener Gebäude sowie bei Neubauten ist hinsichtlich des Maßstabes, der Gebäudestellung, der Dachform, der Gliederung, der Werkstoffe und der Farben die jeweilige engere Umgebung zu berücksichtigen. Die Veränderungen und Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung dürfen das jeweilige Straßenbild nicht beeinträchtigen.

§ 4 Baukörper

Die Baukörper sind so zu gestalten, dass sie sich in die ortsbildprägende bauliche Substanz und in die historischen Gegebenheiten einfügen.

Bei Neu- und Anbauten sind die typischen Breiten der historischen Parzellenstruktur aufzunehmen.. Diese liegen zwischen 5,0 und 12,0 m.
Neubauten sind in ihrem Erscheinungsbild als Einzelbaukörper darzustellen. Zusammenhängende Baukörper sind so abzubilden, dass der Eindruck einer kleinteiligen Einzelbebauung entsteht.

§ 5 Dächer

Die Dachflächen sind einheitlich in roten oder schieferfarbenen bis schwarzen Dachziegeln einzudecken. Für untergeordnete Dachbauteile und Seitenverkleidungen von Gauben sind andere Materialien zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn diese als Plattenmodule direkt auf das Dach aufgesetzt und parallel zur Dachfläche ausgerichtet sind. Eine Montage von Anlagen auf Ständerwerken, bei denen das Ständerwerk für eine von der Dachausrichtung andere Ausrichtung der Plattenmodule sorgt (sog. Montage- oder Aufständersysteme) sind nicht zulässig.

An der Traufe und am Ortgang sind nur konstruktiv notwendige Dachüberstände gestattet, die sich in das Erscheinungsbild der vorhandenen Bauweise einfügen.

Dachgauben sind als Einzelgauben in einer max. Breite von 2,50 m oder Doppelgauben in einer max. Breite von 3,50 m mit hochrechteckigen Fensterformaten zulässig. Sie müssen in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. In der Dachfläche gemessen, muss der Abstand der Dachgaube von der Traufe mind. 1,0 m und vom Ortgang mind. 2,0 m betragen. Der Abstand der Einzelgauben untereinander muss mind. 1,0 m betragen. Die Summe der Gaubenbreite darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.

Andere Dachaufbauten (z. B. Aufzugsschächte) sollen den First nicht überragen. Sie sind nur in nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dachbereich anzubringen.

Antennen und Satellitenempfänger sind unter Dach oder an einer von den öffentlich zugänglichen Straßen und Wegen abgewandten Dachfläche anzubringen. Bei giebelständigen Gebäuden sind sie mind. 5,0 m von der Straßenfront zurückgesetzt anzubringen.

Der Einsatz von Dachflächenfenstern und Dachausschnitten ist für straßenabgewandte Dachflächen zulässig. Außerdem ist der Einsatz von Dachflächenfenstern auf straßenzuge-

wandten Dachflächen auf einer Fläche von maximal 10 % der straßenzugewandten Dachfläche zulässig.

§ 6 Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden ist so vorzunehmen, dass eine harmonische Einfügung der Gebäude in das gewachsene Straßen- und Platzbild erfolgt.

Bei vorhandenen Gebäuden sollen Materialien zur Ausführung gelangen, die mit dem örtlichen Erscheinungsbild verträglich sind.

Die Fassaden oberhalb des Erdgeschosses sind als Lochfassaden mit stehendem Rechteckformat auszubilden. Durchgehende horizontale Fassadenbänder sind nicht zulässig.

Die Erdgeschosszone – Schaufensterfront – muss aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich hinsichtlich Maßstab, Gliederung und Material in die Gesamtfassade einordnen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und vertikal zu gliedern.

Durchgehende Schaufensterfronten sind unzulässig. An den Gebäudekanten sind mind. 36,5 cm breite Pfeiler vorzusehen. Unterteilungen sind notwendig, wenn die Schaufenster eine Breite von 3,50 m überschreiten. Diese Unterteilungen sind aus mind. 24 cm breiten Pfeilern auszubilden.

Für die Verglasungen sind spiegelnde Oberflächen und auffällig starke Tönungen nicht zulässig.

Vordächer und Markisen über der Schaufensterfront sind zulässig, wenn sie sich in die Fassadengestaltung und den Straßenraum einfügen und den Fassadenöffnungen entsprechen.

In der Erdgeschosszone bis O.K. Brüstung des 1. OG, jedoch nicht höher als 5,5 m über Straßenoberkante, sind an der Außenfassade vortretende Bauteile bis max. 1,10 m zulässig. Diese Bauteile sind auf eine max. Breite von 30 % der Fassadenlänge zu beschränken.

Für außenliegende Bauteile sind unglasierte Klinker, Sandstein oder Putz, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen, zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Dachaufbauten, Balkone, Gesimse, Brüstungen, Ausfachungen sind andere Materialien zulässig.

§ 7 Warenautomaten

Warenautomaten sind an Baudenkmalen und in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft nicht zulässig.

Warenautomaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, dürfen nur einzeln in einer Größe von max. 0,80 qm angebracht werden, wenn sie in einer engen räumlichen und sachlichen Beziehung zu einem Verkaufs- oder Dienstleistungsbetrieb stehen. Sie müssen sich der Gestaltung des Gebäudes unterordnen.

Warenautomaten, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile und Leitungen zu entfernen. Die Wandflächen sind in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen bzw. der Fassade anzugleichen.

Jegliche Art von Spielautomaten und sonstige elektronische Unterhaltungsspiele sind nicht zulässig.

§ 8

Außenverkauf und Warenpräsentation im öffentlichen Raum

Warenauslagen vor Geschäften dürfen die Nutzung des öffentlichen Raumes nicht dominieren und gestalterisch negativ beeinflussen sowie andere, nicht kommerzielle Nutzungen in den Hintergrund drängen.

Die Auslagen sind nur vor dem eigenen Ladenlokal möglich. Dabei ist zu benachbarten Geschäften ein seitlicher Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Die Warenauslage in Richtung Straßenmitte darf, gemessen von der Gebäudekante, max. 2,0 m betragen. Die Höhe der Warenauslage darf 2,0 m nicht überschreiten.

Die Waren sind in einer ansprechenden Art zu präsentieren. Deshalb sind Kartons, Waschkörbe, Container, Paletten o. ä. der Warenlagerung bzw. dem Transport dienende Einrichtungen nicht zulässig. Die Warenkörbe müssen aufeinander abgestimmt sein. Nicht zulässig sind außerdem Waren an Vordächern und Markisen, an Fassaden, Fenstern und Türen. Eine bauliche Abgrenzung der Warenauslage ist nicht zulässig.

Nach Geschäftsschluss und bei Nichtbenutzung sind sämtliche Gegenstände zur Warenpräsentation aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen.

§ 9

Nutzung öffentlicher Raum/Außengastronomie

Die Sondernutzung des öffentlichen Raumes zur Belebung der Innenstadt von Ochtrup muss sich den Anforderungen an eine qualitätsvolle Gestaltung unterordnen und darf die Nutzung des Umfeldes nicht beeinträchtigen. Für die Sondernutzung ist ein entsprechender Pacht-/Gestattungsvertrag mit der Stadt Ochtrup zu schließen.

Die Außenmöblierung muss einem einheitlichen Gestaltungsbild folgen, Stühle und Tische müssen miteinander korrespondieren.

Bierzeltgarnituren und Kunststoff-Monoblock-Stühle sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können sie für zeitlich begrenzte Veranstaltungen zugelassen werden (z. B. Oktoberfest).

Notwendiger Sonnenschutz kann mit Markisen, freistehenden Sonnenschirmen oder Sonnensegeln erreicht werden. Werbung auf den Schirmen ist nicht gestattet. Ausnahmen können der kleinformatische Name, das Logo des Betreibers oder für vertriebene Getränke auf der Bordüre der Schirme sein.

Feste Überdachungen oder Pavillons sind nicht zulässig. In Absprache mit der Stadt Ochtrup und den Stadtwerken Ochtrup sind jedoch feststehende, mit herausnehmbaren Stützen verankerte Markisen zulässig.

Änderungen des Bodenbelags sind nur in Ausnahmefällen mit Genehmigung durch die Stadt zulässig.

Eine Abgrenzung der Außengastronomie durch bauliche Einrichtungen wie Wände, Palisaden, Sichtschutze, seitliche Markisen sowie eine Abgrenzung parallel zur Fassade aus Pflanzenkübeln oder -töpfen ist nicht gestattet, um den Charakter des öffentlich durchlässigen Raumes zu erhalten. Einzelne Pflanzkübel zu Dekorationszwecken dürfen aufgestellt werden.

Windschutzanlagen sind oberhalb von 60 cm transparent und ohne Werbung zu gestalten. Die Gesamthöhe der Anlage ist in Abhängigkeit der Gesamtanlage auf 1,60 m bis 1,80 m zu begrenzen.

Befestigungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Abstimmung mit der Stadt Ochtrup zulässig. In jedem Fall sind Anlagen herausnehmbar zu installieren. Bodenhülsen sind aus Edelstahl in rund fertigen zu lassen und bei Nichtbenutzung mit stolpferfreien, diebstahlsicheren, runden Edelstahlabdeckungen zu versehen.

In Zeiten saisonaler Nichtnutzung sind Tische, Stühle, Windschutzanlagen, Töpfe etc. aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen.

§ 10 Einfriedungen

Die Befestigung und die Einfriedung von Grundstücksflächen muss sich, soweit sie an öffentliche Flächen angrenzt oder von ihnen einsehbar ist, in Material, Farbe und Werkstoff in die nähere Umgebung einfügen.

§ 11 Freiflächen

Freiflächen bebauter Grundstücke und sonstige Freiflächen, die nicht dem notwendigen Verkehr oder als Arbeits- und Lagerflächen dienen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Arbeits- und Lagerflächen sind so anzulegen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind. Dies gilt nicht für Flächen von Gebäuden mit Verkaufsgeschäften und gastronomischen Betrieben, die zeitlich begrenzt für Verkaufs- und Ausstellungszwecke bzw. Straßencafés / Außengastronomie genutzt werden.

Private Verkehrsflächen, Stellplätze, Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind in Abstimmung mit dem angrenzenden öffentlichen Straßenraum zu gestalten.

Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, abzukleiden oder einzugrünen, dass die Behälter vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Die Verkleidungen müssen sich in die nähere Umgebung einpassen.

Private Freiflächen dürfen das Erscheinungsbild von Baudenkmälern nicht beeinträchtigen. Auf die Erlaubnispflicht nach § 9 DSchG für diese Anlagen oder Nutzung wird ausdrücklich hingewiesen.

§ 12 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können in begründeten Einzelfällen auf schriftlichen Antrag gemäß § 86 Abs. 5 BauO NRW Abweichungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Zulassung von Abweichungen bedarf der Schriftform.

§ 13 Übergangsregelung

Bereits genehmigte Vorhaben bleiben von den Regelungen dieser Satzung unberührt.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Außengastronomie ist bis spätestens 5 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung abzuschließen.

Gaststättenrechtliche Belange bleiben unberührt.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW 2018 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dieser Satzung Maßnahmen durchführt.

Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 86 Abs. 3 BauO NRW 2018 mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 € geahndet werden.

Zuständige Behörde ist gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW 2018 i.V.m. § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG der Landrat des Kreises Steinfurt.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

