

Handbuch

mit Gestaltungssatzung

für die Innenstadt

Ahlen ist es uns wert!





Herausgeber
Stadt Ahlen
Der Bürgermeister
Stadtentwicklung und Bauen

Gesamtherstellung
Texte, Zeichnungen und Fotos

Stadt Ahlen
Stadtentwicklung und Bauen

Verbindliche Bauleitplanung
Dorothea Sachs

Denkmalpflege
Nicole Wittkemper

Technische Bearbeitung
Petra Kretschmann

Fotos
Stadtentwicklung und Bauen

Karten
© Kreis Warendorf

Redaktionelle Beratung
Ursula Pfennig Redaktionsbüro

Druck

© STADT **A** AHLEN

02.06.2012

Handbuch

Ahlen ist es uns wert!



Hinweis:

Um ein flüssiges Lesen zu ermöglichen, wird im Text auf die Nennung der femininen Form verzichtet. Wann immer eine Person oder Personengruppe in maskuliner Form genannt wird, impliziert dies gleichzeitig die feminine Form.

Inhalt

Vorwort	7
Teil 1 – Einleitung	8
Warum die Mühe lohnt: Vom Wert der Stadt Ahlen	8
Stadt mit Profil: Ahlen ist unverwechselbar	8
Was uns prägt: Die historische Entwicklung von Ahlen	9
Das moderne Ahlen: Verluste und Chancen	9
Ahlen ist es uns wert: Gestaltungssatzung und ergänzendes Gestaltungshandbuch	10
Teil 2 – Praxisleitfaden	10
Schritt 1: Checkliste	10
Schritt 2: Beratung	11
Schritt 3: Der Antrag	11
Teil 3 – Gestaltungssatzung mit Erläuterungen	12
§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich	13
§ 2 Fassaden	20
§ 3 Schaufenster, Fenster und Türen	24
§ 4 Kragplatten, Vordächer und Markisen	26
§ 5 Werbeanlagen	28
§ 6 Private Frei- und Stellplatzflächen	32
§ 7 Einfriedungen	32
§ 8 Abweichungen	34
§ 9 Ordnungswidrigkeiten	34
§ 10 Inkrafttreten	35



Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Ahlen verfügt über eine attraktive und charmante Innenstadt. Ihre Straßen, Gassen und Plätze mit zahlreichen Ziegel- und Putzbauten und vielen alten Fachwerkgebäuden bieten ein Ambiente, das man nicht überall findet. Diese Mischung aus mittelalterlichen Strukturen, Ackerbürgertradition und Bauten aus der Gründerzeit gibt Ahlen ein unverwechselbares Gesicht. Dass dieses historisch gewachsene Straßenbild mit kleinteiligen Baustrukturen die Jahrhunderte überdauert hat, ist ein Glücksfall, worüber wir uns freuen können.

Was wäre Ahlen ohne den Marktplatz und den St.-Bartholomäus-Kirchplatz? Orte wie diese tragen zur Identifizierung der Bürger mit ihrer Stadt bei und bleiben im Gedächtnis von Besuchern hängen. Diese Orte zu pflegen, zu erhalten und zu verbessern ist heute wichtiger denn je. Denn angesichts des demografischen Wandels hat sich der Wettbewerb der Kommunen um Einwohner und Kaufkraft verschärft. Wir alle, besonders jedoch die Immobilieneigentümer und die ansässigen Unternehmen, profitieren von einem attraktiven Stadtkern. Um keinen Werteverlust zu riskieren, muss die Anziehungskraft der Innenstadt nicht nur bewahrt, sondern mittel- bis langfristig verbessert werden.

Dieses Handbuch mit Gestaltungssatzung ist Ausdruck der Wertschätzung für unsere historische Innenstadt und ein hilfreiches Instrument, ihre gestalterischen Qualitäten zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Satzung regelt die äußere Gestaltung von Gebäuden bei Um- und Anbauten, Sanierungen und Nutzungsänderungen. Ebenso gilt sie für Neubauten.

Doch eine Gestaltungssatzung kann nur den Rahmen setzen. Eine attraktive Innenstadt lebt von der Mitwirkung der Bürger. Zahlreiche Anwohner und Unternehmen haben sich in Ahlen in den letzten Jahren mit Engagement, Fantasie und gestalterischem Einfühlungsvermögen um eine Aufwertung des Stadtbildes verdient gemacht. Beispiele für gelungene Umbauten, Werbeanlagen oder Farbgebungen finden Sie ebenfalls in dieser Broschüre. Wenn solche Impulse aufgegriffen werden, zum eigenen Wohl und dem der gesamten Stadt, ist für uns ein wichtiges Ziel erreicht.

Ihr



Benedikt Ruhmüller
Bürgermeister der Stadt Ahlen

Teil 1 – Einleitung

Warum die Mühe lohnt: Vom Wert der Stadt Ahlen

Gute Gestaltung steigert den Wert. Das gilt für Kugelschreiber wie für Autos, für Häuser wie für ganze Städte. Diese Gestaltungssatzung hat zum Ziel, den Wert der Ahlener Innenstadt zu steigern. Doch wie bemisst sich der Wert einer Stadt? Wir können für Ahlens Innenstadt die Werte von Grundstücken und Immobilien addieren. Auch Einwohnerzahlen, Mietspiegel und Kaufkraft lassen sich messen und berechnen. Doch wie ist die Attraktivität unserer Stadt zu bewerten? Welche Wertschätzung bringen ihr die eigenen Einwohner entgegen? Und was zählt das Image Ahlens in der Region?

All diese Aspekte stehen in einer engen Wechselwirkung. Verliert die Stadt an einer Stelle an Attraktivität – zum Beispiel durch die Verschandelung eines beliebten Platzes – kann sich das schnell auf die Mieten im unmittelbaren Umfeld auswirken, längerfristig aber auch auf Besucherströme und die Kaufkraftentwicklung der gesamten Stadt. Häufig ist es jedoch nicht die eine, eklatante „Bausünde“, die das Bild der Stadt verändert, sondern ein schleichender Qualitätsverlust durch kleine Änderungen: hier ein misslungener Anstrich, dort eine überdimensionierte Leuchtreklame und dazwischen noch ein paar betonierte Vorgärten. Die Bürger der Stadt Ahlen, insbesondere auch die Immobilieneigentümer, die Gewerbetreibenden und Dienstleistungsunternehmen der Innenstadt, haben ein Anrecht darauf, dass wir, die Politik und die Verwaltung, uns für den Werterhalt der Innenstadt einsetzen.

Mehr noch: Im schärfer werdenden Wettbewerb unter den Kommunen um Kaufkraft und Einwohner müssen wir das Erscheinungsbild unserer Stadt mittel- und langfristig nicht nur erhalten, sondern verbessern. Wir müssen ihr Profil schärfen, das Unverwechselbare herausstellen, um für sie werben zu können. Dabei kann die Stadt Ahlen auf ein Kapital von unschätzbarem Wert zurückgreifen: einen gewachsenen, historischen Stadtkern mit einem mittelalterlichen Straßengrundriss und einer abwechslungsreichen, in großen Teilen attraktiven Bebauung aus verschiedenen Epochen. Dieses Kapital gilt es für die Zukunft zu erhalten und in Wert zu setzen.

Stadt mit Profil: Ahlen ist unverwechselbar

Was hat Ahlen, was andere Städte nicht haben? Wie kann die Stadt ihr Profil schärfen? Was können wir tun, um Innenstadtbesuchern ein einladendes Stadtbild zu präsentieren?

Die historische Innenstadt von Ahlen überrascht auf relativ kleinem Raum mit sehr unterschiedlichen Gebäudestrukturen. Nebeneinander haben in Ahlen mittelalterliche Straßengrundrisse, ackerbürgerliche Traditionen und gründerzeitliche Gebäude aus der Zeit der beginnenden Industrialisierung die Jahrhunderte überdauert. Daher sind Ortsfremde oft überrascht, wenn sie zum Beispiel von der gründerzeitlich geprägten Fußgängerzone abbiegen und auf den etwas versteckt liegenden Marktplatz und den St.-Bartholomäus-Kirchplatz stoßen, der mittelalterlichen Keimzelle von Ahlen, oder in den Gassen nördlich der Fußgängerzone den stattlichen Adelshof „Geisthövel“ entdecken, oder an der „Posthaltere“ ablesen können, welche wichtige

Rolle dieser Umschlagplatz im vorindustriellen Fernhandel gespielt hat.

In anderen Straßenzügen prägen relativ einheitliche Ensembles von Wohn- und Geschäftshäusern, die eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen, das Straßenbild: Beispiele sind Abschnitte der Hellstraße, der Ostenmauer, der Nordstraße, der Klosterstraße, der Steingasse und der Wandmacherstiege. Weitere markante Orte sind der „Alte Hof“ mit dem Heimatmuseum und – in preußischer Tradition – das Amtsgericht und Wohngebäude in der Bismarckstraße.

Solche Orte tragen zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt bei. Bei Besuchern hinterlassen sie im Gedächtnis das Bild einer charmanten, kleinteilig strukturierten und abwechslungsreichen Innenstadt, in der man sich gern aufhält. Dieses Bild kann durch unpassende Neubauten, Um- und Anbauten oder auch durch dominierende Werbeanlagen empfindlich gestört werden und Ahlens Innenstadt zu einem austauschbaren, „gesichtslosen“ Ort machen. Als Stadt sind wir dazu verpflichtet, dies nach Möglichkeit zu verhindern. Wir wollen, dass Ahlen auch noch in den folgenden Jahren und Jahrzehnten eine Stadt bleibt, die mit eigenen Qualitäten im Wettbewerb um Einwohner und Kaufkraft bestehen kann und wo die Bürger gerne leben.

Was uns prägt: Die historische Entwicklung von Ahlen

Fast 1.000 Jahre Geschichte haben die Ahlener Innenstadt zu dem gemacht, was sie heute ist: ein historisch geprägter Stadtkern von großer baulicher Vielfalt aus verschiedenen Epochen. Die städtebau-

liche Qualität der Innenstadt von Ahlen zeichnet sich durch einen vielfältigen Wechsel von historischen Straßenzügen und kleineren wie größeren Platzaufweitungen aus, die durch eine abwechslungsreiche, kleinteilige Architektur begleitet werden.

Ahlen gehört zu den ältesten Städten Westfalens. Bereits die Sachsen errichteten an der gefahrlos zu überquerenden Wersefurt eine Ansiedlung, die sie „villa alna“ nannten. Drei wichtige Handelsstraßen trafen hier aufeinander: von Hamm nach Münster, über Walstedde nach Münster und von Beckum Richtung Westen. Diese Verbindungen trugen neben der Fruchtbarkeit des Bodens und der Wersefurt dazu bei, dass sich die Siedlung zu einem Zentrum für Handel und Verkehr entwickelte.

Im 9. Jahrhundert wurde die Urfparrei von St. Bartholomäus gegründet. Mit einer wehrhaften Kirche und der Kirchringbebauung bot sie der Bevölkerung bereits einen Schutz vor Raubüberfällen. Anfang des 13. Jahrhunderts (1224) wird Ahlen erstmals urkundlich als Stadt erwähnt. Zehn Jahre zuvor war der Siedlung bereits das Marktrecht verliehen worden. Die Stadt weitete sich nun über den Kirchring und den Markt hinweg aus.

Viermal musste der Befestigungsgürtel erweitert werden, um der wachsenden Bevölkerung genügend Platz zu bieten. Im Straßengrundriss von Ahlen ist diese Entwicklung noch sehr deutlich abzulesen. In dem alten Siedlungskern an der Kirche St. Bartholomäus wird bis heute Markt abgehalten. Im Westen begrenzt die Werse die historische Innenstadt. Daher dehnte sie sich nach Osten aus.

Der ringförmige Verlauf der letzten Befestigungsanlagen aus dem 14. Jahrhundert ist heute noch deutlich zu erkennen: Nordenmauer, Ostenmauer, Südenmauer, Westenmauer sowie Ostwall, Gerichtstraße, Wallstraße, Westwall.

Ereignisse wie die Pest, der Dreißigjährige Krieg und der Siebenjährige Krieg sowie die Stadtbrände von 1668 und 1744 setzten der Bevölkerung stark zu. Plünderungen, Truppendurchzüge und Einquartierungen führten zur Verarmung der Stadt, und sie wuchs zunächst nicht über ihre ehemaligen mittelalterlichen Grenzen hinaus. Die „Ackerbürger“ hielten sich mit Landwirtschaft und kleinen Gewerben über Wasser. Typische Fachwerkbauten dieser Zeit finden sich zum Beispiel in der Hellstraße, Klosterstraße oder auch in der Wandmacherstiege.

1847 wurden mit der Eröffnung der Köln-Mindener Eisenbahnstrecke die Voraussetzungen für den Wandel von der Ackerbürgergemeinde zu einer prosperierenden Industriestadt geschaffen. Es vergingen noch zwei Jahrzehnte, bis etwa ab 1870 die erste Industrialisierungsphase mit Plüschweberei, Emailleproduktion und Schuhfabrikation sowie dem Strontianitbergbau das Stadtbild radikal veränderte. Rund 4.000 Einwohner lebten zu dieser Zeit in Ahlen. Die Stadt dehnte sich aus, auch jenseits von Werse und Eisenbahnlinie. In der Innenstadt wurden die ersten gründerzeitlichen Steinbauten errichtet. Ein rapides Bevölkerungswachstum setzte jedoch erst mit der zweiten Industrialisierungsphase ein, die in Ahlen 1913 mit dem Steinkohleabbau begann. Für die Bergleute wurden nördlich und westlich der Zeche Siedlungen angelegt, die dem Gartenstadtideal verbunden sind.

Das moderne Ahlen: Verluste und Chancen

Abrisse und Neubauten während der industriellen Entwicklung, aber auch wesentliche bauliche Eingriffe nach dem 2. Weltkrieg, haben die Innenstadt von Ahlen verändert. Doch niemals wurde sie flächendeckend zerstört. Im Gegensatz zu anderen Städten blieb das mittelalterliche Geflecht von Straßen, Plätzen und Gassen im Grundriss fast unangestastet. Die Gebäude sind zum großen Teil einige hundert Jahre jünger. Doch „historisch“ sind auch sie: Die gründerzeitlichen Gebäude sowie die Ackerbürgerhäuser aus dem 19. Jahrhundert prägen das Straßenbild.

Diese Architektur trägt zur Unverwechselbarkeit von Ahlen und damit zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt bei. Die Fassaden gerade dieser Gebäude zeichnen sich durch liebevoll gestalterische Details sowie durch einen klaren Fassadenrhythmus aus – sowohl bei Fachwerkgebäuden als auch bei gründerzeitlichen Ziegel- oder Putzbauten. Insgesamt sind im Stadtkern Ahlens etwa 100 Baudenkmäler zu verzeichnen. Erhaltenswert und im positiven Sinne stadtbildprägend sind jedoch weit aus mehr.

Darunter finden sich auch viele erhaltenswerte Nachkriegsbauten – wenn ihre Fassaden auch oft schmuckloser erscheinen als die der Gründerzeitbauten. Es gibt nur sehr wenige Gebäude in der Ahlener Innenstadt, die ohne jeden Bezug zur Umgebung errichtet wurden.

Kritisch einzustufen ist bei vielen gewerblich genutzten Gebäuden die Umgestaltung der Erdgeschossfassaden. Um möglichst viel Schaufensterfläche zu gewinnen, wurden in der Vergangenheit vie-

le Häuser ohne Rücksicht auf die architektonische Qualität des Gebäudes mit durchgehenden Schaufenstern versehen. Vor allem in der Fußgängerzone wirken die Erdgeschosse mit ihren horizontalen Schaufensterbändern wie abgetrennt vom Rest der Fassade.

In jüngerer Zeit ist ein Trend zu beobachten, der in die entgegengesetzte Richtung weist: Selbst große Kaufhäuser reduzieren ihre Schaufensterflächen, um auf das Wesentliche aufmerksam zu machen. Kleinere Schaufenster, die im Einklang mit der Hausfassade stehen, gelten als Zeichen der Exklusivität. Während früher die Masse des Angebots lockte, steht mehr und mehr der Erlebnischarakter beim Einkaufen in einem ansprechenden Ambiente im Vordergrund.

In dem ergänzenden Handbuch finden sich daher auch Ratschläge, wie eine zeitgemäße und werbewirksame Gestaltung gewerblich genutzter Erdgeschosse aussehen kann.

Ahlen ist es uns wert: Gestaltungssatzung und ergänzendes Gestaltungshandbuch

Der Rat der Stadt Ahlen hat den Beschluss gefasst, die Gestaltung der Innenstadt intensiver durch die Verwaltung begleiten zu lassen. Ziel ist es, die Innenstadt wirkungsvoll und nachhaltig vor Verunstaltungen zu schützen, um auch langfristig den Charakter des Stadtbilds zu wahren und weiterzuentwickeln.

Die Gestaltungssatzung von Ahlen umfasst

- ◆ Regelungen zur Fassaden- und Fenstergliederung, insbesondere die Anpassung der Erdgeschosszonen an die Obergeschosse,
- ◆ Regelungen zur Farbgebung und zu Fassadenmaterialien,
- ◆ Regelungen zu Vorbauten und Markisen,
- ◆ Regelungen zu Werbeanlagen, bezogen auf Anzahl, Größe und Gestaltung,
- ◆ Regelungen zu Frei- und Stellplatzflächen sowie Einfriedungen.

Die Regelungen der Gestaltungssatzung sind konkrete und verbindliche Festsetzungen, die für jedes Gebäude innerhalb des festgelegten Gebietes gelten – unabhängig von Entstehungszeit, Nutzung und Erscheinungsbild. Sie tritt jedoch nur in Kraft, wenn Änderungen an dem Gebäude vorgenommen werden, also zum Beispiel eine Fassade gestrichen, Schaufenster umgebaut oder eine neue Werbeanlage montiert wird. Auch bei Anbauten, Umbauten und Neubauten ist die Gestaltungssatzung bindend.

Ergänzt wird die Gestaltungssatzung durch das Handbuch, das die einzelnen Regelungen anhand von Texten, Fotos und Zeichnungen erläutert und begründet. Darüber hinaus enthält die Broschüre Hinweise für eine dem Stadtbild angemessene Gestaltung. Sie soll bei Eigentümern, Anliegern und Gewerbetreibenden für eine sensible Gestaltung mit Blick auf das gesamte Stadtbild von Ahlen werben. Zudem möchten wir auf diese Art den Antragstellern mehr Rechtssicherheit und konkretes Wissen um Spielräume bieten.

Teil 2 Praxisleitfaden

Schritt 1: Checkliste

Die Gestaltungssatzung greift, wenn Sie auf Ihrem Grundstück oder an Gebäuden Änderungen vornehmen oder einen Neubau errichten. Bestehende Anlagen fallen nicht unter die Genehmigungspflicht.

Diese Checkliste hilft Ihnen, schnell zu überprüfen, ob Ihr Vorhaben nach den Kriterien der Gestaltungssatzung antragspflichtig ist:

1. Mein Gebäude / Grundstück liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung (vgl. Plan 1 auf Seite 15).

ja nein

2. Mein Vorhaben betrifft einen Bereich, der vom öffentlichen Raum, der Straße oder dem Platz einsehbar ist.

ja nein

3. Mein Vorhaben bezieht sich auf einen der folgenden Bereiche:

- ◆ Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung
- ◆ Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen
- ◆ Einbau und Austausch von Bekleidungen und Verblendungen

- ◆ Gestaltung von Kragplatten, Markisen und Vordächern
- ◆ Gestaltung von Werbeanlagen (Ausnahme: nicht selbst leuchtende Werbeschilder für freie Berufe bis zu 30 cm x 40 cm)
- ◆ Anlage von Stellplätzen und Einfriedungen im Rahmen von Nutzungsänderungen, Umbauten, Anbauten und Neubauten
- ◆ Anbringung von Parabolantennen und ähnlichen Anlagen

ja nein

Nur wenn Sie alle drei Fragen mit „ja“ beantwortet haben, greift für Ihr Vorhaben die Gestaltungssatzung. Das heißt, dass Sie einen Antrag einreichen müssen.

Regelungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes NRW bleiben unberührt. Bei eingetragenen Denkmälern und in deren Umgebung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen (gemäß § 9 DSchG NRW). Der Denkmalschutz und die Gestaltungssatzung ergänzen sich.

Bei Zweifeln können Sie gern eine der unten genannten Ansprechpartnerinnen im Baudezernat anrufen. Manche Fragen lassen sich auf diesem Weg schnell und formlos klären.

Schritt 2: Beratung

Bevor Sie einen Antrag einreichen, empfehlen wir Ihnen ein Beratungsgespräch im Baudezernat

Stadt Ahlen
Stadtentwicklung und Bauen
Südstraße 41
59227 Ahlen

Für die Beratung ist die Gruppe 6.2 für Verbindliche Bauleitplanung und Denkmalpflege zuständig. Einen Termin sollten Sie vorher telefonisch abstimmen.

Gruppe 6.2 Verbindliche Bauleitplanung und Denkmalpflege

- ◆ Nicole Wittkemper, Tel. 02382/59-286
E-Mail: wittkempern@stadt.ahlen.de
- ◆ Dorothea Sachs, Tel. 02382/59-572
E-Mail: sachsd@stadt.ahlen.de

Schritt 3: Der Antrag

Im vorangehenden Beratungsgespräch mit Frau Wittkemper oder Frau Sachs erfahren Sie, in welcher Form Sie Unterlagen einreichen müssen. Der Antrag selbst ist im Baudezernat bei Gruppe 6.3 Bauordnung einzureichen. Der Antrag wird bei Vorlage aller Unterlagen so zügig wie möglich bearbeitet.

Gruppe 6.3 Bauordnung

- ◆ Ralf Kaldewey, Tel. 02382/59-342
E-Mail: kaldeweyr@stadt.ahlen.de
- ◆ Bärbel Pumpe, Tel. 02382/59-464
E-Mail: pumpeb@stadt.ahlen.de

Teil 3 Gestaltungssatzung mit Erläuterungen

Rechtlicher Kontext

Die Pflege eines Mindestmaßes an Baukultur wird bereits mit § 12 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erreicht, indem die Gestaltung baulicher Anlagen geschützt und dadurch Verunstaltungen sowohl an baulichen Anlagen selbst als auch in der Umgebung verhindert werden.

Mit einer Gestaltungssatzung auf Grundlage des § 86 BauO NRW kann darüber hinaus die äußere Gestaltung bei Umbauten, Sanierungen oder Neubauten geregelt werden. Sie ist ein wichtiges und hilfreiches Instrument für die Verbesserung der gestalterischen Qualitäten in historischen Innenstädten.

Regelungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) bleiben davon unberührt. Der Denkmalschutz und die Gestaltungssatzung stehen gleichberechtigt nebeneinander und ergänzen sich. Gleiches gilt für rechtskräftige Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung.

Für Werbeanlagen ist ggf. auch die entsprechende Sondernutzungssatzung der Stadt Ahlen zu beachten. Diese regelt Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen u. a. für Werbeanlagen, temporäre Verkaufseinrichtungen und Warenauslagen sowie für das Anbringen von Plakaten und Werbetafeln. Ergänzend ist die ordnungsbehördliche Verordnung über das unbefugte Plakattieren, Beschriften, Bemalen und Besprühen von öffentlichen Flächen, an Verkehrsflächen sowie in öffentlichen Anlagen (Ahleener Plakatordnung) zu erwähnen.

Baudenkmäler im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Abb. 1: Markt 15 (ehemaliger Pferdestall)

Abb. 2: Klosterstraße 27

Abb. 3 und 4: Wilhelmstraße 12, Heimatmuseum der Stadt Ahlen

Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Ahlen vom

Der Rat der Stadt Ahlen hat in seiner Sitzung am -----
- aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung und des § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 sowie Nr. 4 und Nr. 5, Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 und Abs. 5 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW 2000 S. 256 / SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Präambel ist identisch mit Teil 1, Einleitung, siehe Seite 8–10.



Räumlicher Geltungsbereich

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den im beiliegenden Plan 1 abgegrenzten Bereich der Ahleener Innenstadt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Gestaltungssatzung umfasst im Wesentlichen die historische Innenstadt mit der aus der Zeit des Mittelalters heute noch nachvollziehbaren Grenze. Sie wird gebildet

im Norden durch: die Bebauung in einer Bautiefe an der Nordseite der Wallstraße,

im Osten durch: die Bebauung in einer Bautiefe an der Ostseite der Gerichtsstraße, im weiteren Verlauf durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Raiffeisenstraße und bis zur westlichen Straßenbegrenzungslinie der Bismarckstraße, von dort bis zur Südseite der Von-Geismar-Straße Richtung Osten und entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Moltkestraße Richtung Süden mit Querung der Oststraße und entlang der Bahntrasse mit Querung der Südstraße,

im Süden durch: die westliche und südliche Bebauung in einer Bautiefe entlang der Südstraße,

im Westen durch: die östliche Straßenbegrenzungslinie der Südenmauer und Westenmauer bis zur Weststraße und verläuft nach Querung dieser entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie bis zum Museumsplatz und von dort die Bebauung an der Nordseite der Weststraße in einer Bautiefe umfahrend bis zur westlichen Bebauung der Kampstraße, ebenfalls in einer Bautiefe Richtung Norden führend bis in Höhe der nördlichen Bebauung der Wallstraße mit Querung der Parkstraße bis zum Ausgangspunkt.

Zu § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich

Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Ahleener Innenstadt müssen in ihrer Gesamtheit betrachtet werden, denn nur so erschließt sich der Wert eines Stadtbildes, das seine Attraktivität und seinen unverwechselbaren Charakter im Laufe einer wechselvollen Geschichte ausgebildet hat.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Innenstadt umfasst das Gebiet der ehemaligen mittelalterlichen Stadt Ahlen und reicht darüber hinaus im Südosten bis zur Bahntrasse (vgl. Karte S. 15 und Luftbild S. 35). Der gesamte Geltungsbereich ist als „Innenstadt“ oder auch „Stadtkern“ von erhöhter städtebaulicher Bedeutung. Eingeschlossen ist auch der Bahnhof, der zusammen mit dem Busbahnhof einen wichtigen Verkehrsknoten darstellt und Ausgangspunkt für Besucher der Innenstadt ist.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an historischen, funktionalen sowie gestalterischen Kriterien:

Historische Kriterien

Der Geltungsbereich umfasst den ältesten und damit besonders erhaltenswerten Bereich der Stadt Ahlen. Die Keimzelle der mittelalterlichen Stadt liegt im Bereich der St. Bartholomäuskirche und des Alten Hofes. Daran grenzen die Bereiche der späteren, mittelalterlichen Stadtentwicklung an. Die Bahntrasse trennt den älteren Stadtkern städtebaulich von jüngeren Siedlungsentwicklungen.

Attraktive Orte innerhalb der Innenstadt

Abb. 1: Alter Hof 7-9, im Hintergrund Kirchturm der St. Bartholomäuskirche (Urzelle der Stadtentwicklung)

Abb. 2: Kirchplatz 15, Alte Lateinschule

Abb. 3: Kirchplatz 10

Abb. 4: Oststraße (Fußgängerzone) mit Blick auf die Marienkirche



Räumlicher Geltungsbereich

Funktionale Kriterien

Die Innenstadt übernimmt für Einwohner und Besucher wichtige, zentralörtliche Funktionen. Sie ist ein häufig aufgesuchter Ort, der eine hohe Attraktivität durch gestalterische Qualität erfordert. Im Geltungsbereich der Satzung konzentrieren sich die für Ahlen wichtigen Einkaufslagen. Das betrifft vor allem die Fußgängerzone (Oststraße, Marienplatz und Weststraße) mit ihren Geschäften für Güter des mittelfristigen, periodischen Bedarfs. Darüber hinaus werden im Innenstadtbereich zahlreiche private Dienstleistungen angeboten, zum Beispiel Restaurants und Cafés, Arzt- und Rechtsanwaltspraxen, Versicherungen, Schülernachhilfeangebote und ein Kino. Auch öffentliche Bildungs- und Kultureinrichtungen wie die Volkshochschule, Museen, die Musikschule und Grundschulen ziehen zahlreiche Menschen an. Zudem trägt der hohe Anteil an Wohnungen zu einer lebendigen Innenstadt bei.



Weitere attraktive Orte in der Innenstadt

Abb. 1: Blick auf die Marienkirche und die Bebauung an der Nordstraße

Abb. 2: Museumsplatz 1, Kunstmuseum Ahlen

Abb. 3: Kirchplatz, St. Bartholomäuskirche

Der Geltungsbereich umfasst aus der Gemarkung Ahlen

Flur 5, Flurstücke:

138, 301, 311, 312, 532, 537 alle teilweise (tlw.)

Flur 6, Flurstücke:

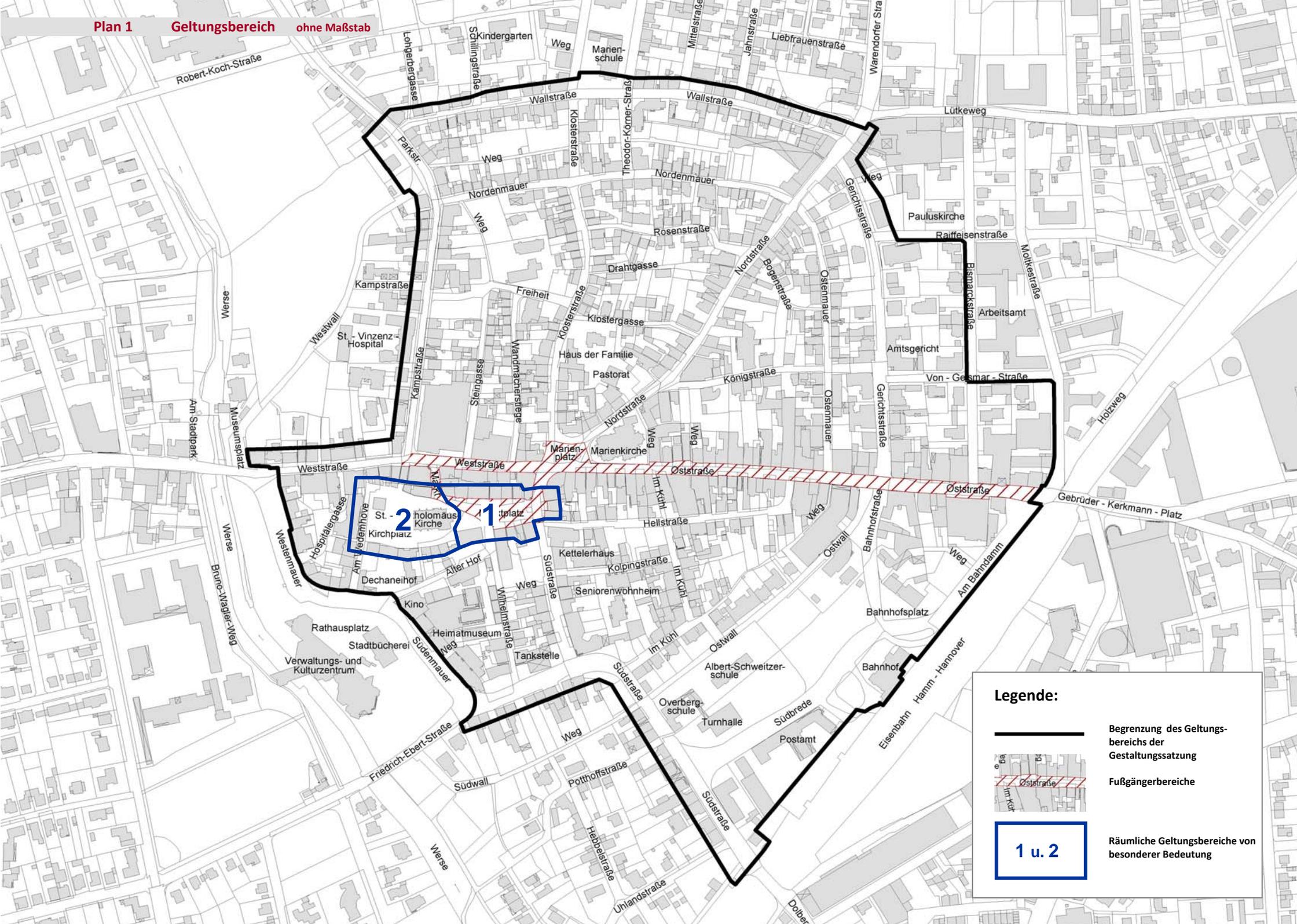
51 tlw., 55 tlw., 57 tlw., 58 bis 61, 73 tlw., 74 tlw., 75 tlw., 79 tlw., 82 tlw., 91, 92, 93 tlw., 94, 95, 96 tlw., 97, 98, 99 tlw., 100, 101, 102 tlw., 103, 104, 108 tlw., 111 tlw., 115, 116, 118, 119, 120 tlw., 121, 123, 124 tlw., 140 tlw., 141 tlw., 142 tlw., 150 tlw., 152, 153, 154 tlw., 156 tlw., 159 tlw., 164 bis 169, 175, 176, 180 tlw., 181 tlw., 182 tlw., 183 tlw., 196 tlw., 198 tlw., 199 tlw., 201 tlw., 204, 205 tlw.

Flur 7, Flurstücke:

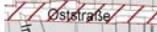
1 bis 10, 12 bis 20, 22, 23, 25, 26, 27, 30, 32, 34, 35, 37 bis 42, 46, 48, 53 bis 56, 57 bis 59, 61 bis 69, 77 bis 81, 87 bis 89, 93, 94, 98, 100, 101, 103, 105, 112, 114, 115, 117 bis 119, 122 bis 124, 126, 128 bis 131, 135, 138, 147, 151, 154, 161, 166, 170, 171, 172, 175, 180, 181, 184 bis 186, 188, 189, 200, 203, 215, 216, 219, 224 bis 226, 228, 229, 236, 251, 252, 262, 264, 265, 266, 268, 270 bis 274, 277, 279, 280, 284, 287 bis 297, 302 bis 306, 308, 309, 311 bis 315, 317 bis 323, 328 bis 337, 339, 341 bis 346, 348, 349, 351, 357, 362, 364 bis 367, 369 bis 372, 374 bis 380, 388, 389, 393, 394, 398 bis 403, 407 bis 412, 414, 416 bis 424, 426 bis 428, 432, 434 bis 436, 438 bis 462, 464 bis 512, 514 bis 531

Flur 8, Flurstücke:

1, 2, 6, 7, 9 bis 12, 14, 16 bis 22, 24 bis 26, 28, 30, 31, 35, 36, 42, 45, 46, 49, 50, 52 bis 55, 57, 59, 62, 63, 66 bis 69, 71, 73, 76 bis 81, 85, 89 bis 93, 95 bis 99, 101 bis 107, 109, 110, 112 bis 116, 118 bis 120, 125 bis 127, 130 bis 138, 141, 144, 148, 151, 152, 154, 158 bis 160, 162, 169, 170, 172 bis 181, 186 bis 189, 191 bis 194, 198, 199, 201 bis 208, 213, 215, 217 bis 219, 221, 225 bis 227, 230 bis 236, 243 bis 249, 252 bis 254, 257, 263 bis 265, 268 bis 271, 273, 275 bis 279, 281 bis 283, 285, 287 bis 289, 291 bis 296, 299 bis 301, 303 bis 307, 309, bis 311, 317 bis 319, 321 bis 334, 336 bis 344, 346 bis 354, 356 bis 358, 360 bis 362, 364 bis 366, 369 bis 391, 394 bis 396, 399 bis 408, 410 bis 412



Legende:

-  Begrenzung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung
-  Fußgängerbereiche
-  Räumliche Geltungsbereiche von besonderer Bedeutung

1 u. 2
 St. 2 holomäus Kirche
 Kirchplatz

Räumlicher Geltungsbereich

Gestalterische Kriterien

Für die Innenstadt von Ahlen müssen aufgrund ihres historischen Wertes und ihrer Funktion für das städtische Leben und das Image in der Region erhöhte Anforderungen an städtebauliche und gestalterische Qualität gelten. Die Bestandsaufnahme hat jedoch ergeben, dass im Geltungsbereich der Satzung zum Teil erhebliche gestalterische Mängel vorliegen. Die Probleme betreffen vor allem den fehlenden Bezug von Obergeschossen und Erdgeschossen mit Schaufensterfronten und auffällig dominante Werbeanlagen. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst daher nicht nur besonders attraktive und gut erhaltene Bereiche, sondern auch solche, in denen Verbesserungen mittel- und langfristig besonders wünschenswert erscheinen.



Gebäude von hoher gestalterischer Qualität

Abb. 1: Nordstraße 19

Abb. 2: Südstraße 4, Musikschule des Kreises Warendorf

Abb. 3: Nordstraße 41, Alte Posthaltere

Abb. 4: Alter Hof 7-9

Flur 9, Flurstücke:

54 tlw., 55 tlw., 56 tlw., 61 tlw., 65 tlw., 66, 68 tlw., 75 tlw., 76 tlw., 114 tlw., 139 tlw., 140 tlw., 141 tlw., 142 tlw., 144 tlw., 147 tlw.

Flur 10, Flurstücke:

79 tlw., 99 tlw., 100 tlw., 101 tlw., 102 tlw., 103 tlw., 104 tlw., 105 tlw., 106 tlw., 107 tlw., 108 tlw., 151 tlw., 157 tlw., 158 tlw., 159 tlw., 160 tlw., 161 tlw., 170 tlw., 294 tlw., 567, 569

Flur 16, Flurstücke:

1 tlw., 2 tlw., 4 tlw., 6 tlw., 56, 58, 62, 63 tlw., 65, 66, 69 tlw., 70 bis 72, 74 bis 77, 80, 83, 84, 86 bis 93, 99, 100, 101 tlw., 102 bis 105, 108, 109 tlw., 122, 124, 127 bis 132, 149 tlw., 150 tlw., 157 bis 165, 166 tlw., 167 bis 169, 171, 172, 174 bis 179, 181 bis 187

Flur 27, Flurstücke:

143 tlw., 144, 145, 150, 153 bis 155, 162 bis 164, 166, 169, 171 bis 174, 176, 185, 243, 283 bis 287, 400, 401, 410 bis 415, 424, 432, 442 bis 447, 457, 458, 462 tlw., 466, 467 tlw., 472 bis 474

Flur 28, Flurstücke:

4 bis 9, 12 bis 14, 19 bis 25, 31 bis 43, 46 bis 49, 50, 51, 55, 60, 61, 65 bis 71, 80 bis 85, 87, 89, 93, 94, 98, 101, 113, 136, 139 bis 146, 149, 151 bis 153, 155 bis 157, 159, 160, 164 bis 168, 172, 184, 187, 188, 192 bis 196, 198, 200 bis 202, 205, 208, 211, 214 bis 216, 219 bis 224, 232, 233, 236, 238, 239 bis 241, 243, 245, 247, 250, 258 bis 261, 264, 266, 267, 269, 270, 274, 278 bis 281, 284, 289, 294, 295, 298 bis 300, 302 bis 304, 317, 321 bis 326, 330, 333, 339, 341, 343, 344, 348 bis 350, 352, 353, 355 bis 357, 360 bis 366, 370, 374 bis 377, 379, 381, 385, 388 bis 391, 394, 396, 398, 403 bis 406, 409 bis 414, 416, 418 bis 428, 431 bis 433, 435, 440, 442, 444, 448, 450, 452, 455, 457, 459 bis 461, 463 bis 479, 482 bis 540

Räumlicher Geltungsbereich

Flur 45, Flurstücke:

103 tlw., 104 tlw., 106 tlw., 111 tlw., 148 tlw., 149 tlw., 151 tlw., 152 tlw., 399 tlw., 400 tlw., 452, 453 tlw., 454 tlw., 455 tlw., 465 tlw., 484 tlw., 488 tlw., 494 tlw., 515 tlw.

Flur 46, Flurstücke:

22, 34, 35, 37, 38, 43 bis 46, 52, 54, 56 bis 61, 63 bis 66, 68, 69, 76, 82, 83, 96, 100, 103 bis 106, 108 bis 110, 114, 116, 132, 133, 136, 138 bis 141, 162 tlw., 165 tlw., 173 tlw., 226 bis 228, 230, 245, 247 bis 249, 252, 253 tlw., 254 tlw., 261, 263, 265, 266, 269, 275 bis 281, 283, 284, 286 bis 292, 297, 301, 304, 306 bis 313, 321 bis 325, 328, 343 bis 346, 348 bis 353, 357, 359, 360, 361, 364, 366 bis 368, 380 bis 382, 386, 387, 391, 393 bis 396, 403 bis 406, 413 bis 417, 427 tlw., 428, 429 tlw., 430, 431 tlw., 432, 433, 435 bis 438, 443 bis 446, 448 tlw., 449 bis 452, 454, 455, 457 bis 459, 468 tlw., 469, 470 bis 474, 476 bis 479, 481 bis 487, 489, 490 tlw., 491 bis 493, 496 bis 522, 525 tlw., 526 bis 529, 530 tlw., 531 tlw., 532, 533

(2) Räumliche Geltungsbereiche von besonderer Bedeutung

Diese liegen innerhalb des Geltungsbereiches und sind in Plan 1 als Bereiche mit besonderer Bedeutung konkret abgegrenzt und nummeriert.

1. Marktplatz

Flur 28, Flurstücke:

278, 385, 390 tlw., 470, 472, 473 tlw., 482 tlw., 514 tlw.

Flur 46, Flurstücke:

54, 103 tlw., 104 tlw., 105 tlw., 106 tlw., 301, 367, 368, 413, 414 tlw., 484 tlw., 496 bis 499, 502 bis 505, 518 bis 521, 533 tlw.

2. Kirchplatz St. Bartholomäus

Flur 46, Flurstücke:

46, 52, 82, 83, 96 tlw., 100, 249 tlw., 261 tlw., 345 tlw., 346, 348 bis 352, 353 tlw., 391, 393 tlw., 394, 414 tlw., 415 bis 417 tlw., 449 bis 452, 455 tlw., 457 tlw., 458, 459 tlw., 469, 470, 483 tlw., 484 tlw., 485 tlw., 493 tlw.

Marktplatz und Kirchplatz St. Bartholomäus

Die Bereiche Marktplatz und Kirchplatz St. Bartholomäus sind als „Bereiche von besonderer Bedeutung“ im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW klar abgegrenzt und definiert. Hier gelten erhöhte Anforderungen an Werbeanlagen.

Die miteinander verbundenen Plätze Marktplatz und Kirchplatz St. Bartholomäus stellen Bereiche besonderer städtebaulicher, künstlerischer und historischer Bedeutung dar.

Der Kirchplatz ist die Urzelle der Stadt Ahlen. Hier wurde im 9. Jahrhundert die Pfarrei St. Bartholomäus gegründet, in deren Schutz sich die Bevölkerung ansiedelte. Bis heute lässt sich die ursprüngliche, städtebauliche Konzeption des Kirchringes erkennen, in die sich die historische, aber auch die jüngere Bebauung einfügte. Ebenso handelt es sich bei dem Marktplatz mit seiner Platzrandbebauung um ein über mehrere Jahrhunderte hinweg entstandenes städtebauliches Ensemble, welches auch bei jüngeren Bauten entsprechend Berücksichtigung fand. Die städtebaulich-geschichtlichen Zusammenhänge spiegeln sich selbst in der historisch gewachsenen Parzellenstruktur wider. Auch die Funktionen als Kirchplatz und Marktplatz erfüllt das Ensemble bis in die Gegenwart.

Beide Bereiche sind baukünstlerisch schutzwürdig, weil sich hier architektonisch besonders wertvolle Gebäude aus verschiedenen Epochen befinden. Dazu gehören z. B. die St. Bartholomäus-Kirche, die Alte Lateinschule, das Holtermann'sche Wohn- und Geschäftshaus, das Alte Rathaus, die beiden klassizistisch geprägten, großbürgerlichen Gebäude Markt 13 (Haus Pieper) und Markt 7 (Alte Apotheke), aber auch alle weitere als Baudenkmal eingetragenen oder als erhaltenswert eingestufteten Gebäude.

Historisch wertvolle Bebauung in Bereichen von besonderer Bedeutung

Abb. 1: Markt, südliche Hauserzeile

Abb. 2: Markt 12, Holtermann'sches Wohn- und Geschäftshaus

Abb. 3: Markt 15, Altes Rathaus, heute VHS

Abb. 4: Kirchplatz 3



Sachlicher Geltungsbereich

Sachlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung muss beachtet werden, wenn Sie auf einem Grundstück oder an einem Gebäude Änderungen vornehmen wollen.

Neubauten, An- und Umbauten und Werbeanlagen über 1 m² Größe sind bereits im Rahmen von § 65 der Bauordnung NRW genehmigungspflichtig. Darüber hinaus werden mit der Gestaltungssatzung weitere Änderungen an Gebäuden oder auf Grundstücken genehmigungspflichtig. Dazu gehören:

- ◆ Fassadenanstriche, Verputzungen und Verfugungen,
- ◆ Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen,
- ◆ Bekleidungen und Verblendungen,
- ◆ Werbeanlagen unter 1 m² Größe (Ausnahme: Hinweisschilder für freie Berufe bis zu 30 cm x 40 cm sowie die genehmigungsfreien innerhalb der Verkehrsfläche wiederkehrend aufzustellenden Werbeanlagen, bei denen die maximal zulässige Anzahl der Anlagen zu beachten ist),
- ◆ Markisen, Vordächer und Kragplatten,
- ◆ Parabolantennen und ähnliche Anlagen.

(3) Sachlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW für die äußere Gestaltung bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen. Die Vorschriften über Werbeanlagen erstrecken sich dabei auch auf deren Art, Anbringungsort und Größe.

2. Sie gilt für besondere Anforderungen an Werbeanlagen für die Bereiche von besonderer Bedeutung 1. Marktplatz und 2. Kirchplatz Bartholomäus gemäß § 86 (1) Nr. 2 BauO NRW.

3. Aufgrund dieser Satzung bedürfen gemäß § 65 (2) Nr. 2 BauO NRW folgende sonst genehmigungsfreie Vorhaben jetzt einer Genehmigung:

- ◆ Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung,
- ◆ Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen,
- ◆ Einbau oder Austausch von Bekleidungen und Verblendungen.

Auch die nach § 65 (1) BauO NRW genehmigungsfreien Markisen sind im Geltungsbereich dieser Satzung genehmigungspflichtig, ebenso Vordächer aller Art.

4. Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die Anbringung auch solcher Werbeanlagen genehmigungspflichtig, die nach § 65 (1) BauO NRW sonst genehmigungsfrei sind, wobei Hinweisschilder von freien Berufen in der Größe bis zu 30 cm x 40 cm keiner Genehmigung bedürfen.

5. Diese Satzung gilt auch für Werbereiter und -fähnchen sowie Werbeaufschriften an Fahrradständern und Sonnenschirmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Architektonisch wertvolle Gebäude

Abb. 1: Markt 13, Haus Pieper, Baudenkmal

Abb. 2: Markt 7, Alte Apotheke, Baudenkmal

Abb. 3: Gelungener Fassadenanstrich, Am Wedemhove 7-9

Abb. 4: Gut erhaltene Eingangstür, Freiheit 2



Sachlicher Geltungsbereich

6. Gemäß § 86 (1) Nr. 4 und 5 BauO NRW sind bei Neubauten oder Umnutzungen, die die unbebauten Grundstücksteile mit einbeziehen, um diese neu zu gestalten, Festsetzungen zur Gestaltung privater Frei- und Stellplatzflächen sowie zu Einfriedungen zu berücksichtigen.

7. Die Festsetzungen gelten für die Teile der Grundstücke und der darauf befindlichen baulichen Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum aus eingesehen werden können.

Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur für Änderungen, die vom öffentlichen Raum, der Straße oder dem Platz aus sichtbar sind. Bei den Gebäuden umfassen sie die Straßenfronten sowie die seitlich einsehbaren Gebäudefassaden. Bei den Grundstücken sind die Freiflächen von Bedeutung, die direkt an den öffentlichen Raum anschließen, also z. B. Vorgärten, Zufahrten, Stellplätze oder andere Freiflächen.

Ob Ihr Vorhaben genehmigungspflichtig ist, können Sie anhand der Checkliste auf S. 11 überprüfen. Dort erfahren Sie auch, wie Sie einen Antrag stellen und wo Sie beraten werden. Bei Nichteinhaltung dieser Satzung kann gegebenenfalls ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet werden.

Neben der Gestaltungssatzung behalten alle anderen Vorschriften ihre Gültigkeit. Dies betrifft besonders die Vorschriften des Denkmalschutzes, die Sondernutzungssatzung für den öffentlichen Raum (z. B. für frei stehende Werbeanlagen und temporäre Nutzungen) sowie die Festsetzungen von Bebauungsplänen. Wenn Bebauungspläne im Geltungsbereich dieser Satzung abweichende und ergänzende Festsetzungen enthalten, gelten die Festlegungen der Bebauungspläne.



Beispiele für eine gute, stimmige Gestaltung

Abb. 1: Werbeanlage

Abb. 2: Ausschnitt einer Kragplatte

Abb. 3: Ausschnitt eines transparenten Vordachs

Abb. 4: Private Zufahrt zu Stellplätzen

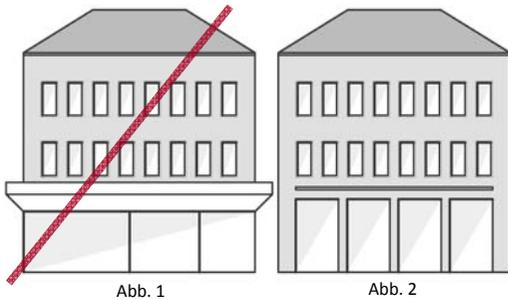


Abb. 1: Beispiel eines fehlenden architektonischen Zusammenhangs: Das Erdgeschoss ist aufgrund der durchgehenden Schaufensterfront und durch die überdimensionierte verkleidete Kragplatte von den Obergeschossen getrennt. Deshalb ist die Fassade in ihrer Gesamtwirkung gestört. Die Feingliederigkeit der Fassade ist durch die dominante Schaufensterfront und die verkleidete Kragplatte nicht mehr vorhanden.

Abb. 2: Rücknahme der verkleideten Kragplatte und Aufnahme der Gliederung der Öffnungsformate des Obergeschosses für die Schaufensterausbildung im Erdgeschoss. Damit lässt sich der architektonische Zusammenhang der Fassade wiederherstellen.



Abb. 3: Durchgehende Schaufensterfront im Erdgeschoss steht in keinem Zusammenhang zur Gliederung der Obergeschosse.

Abb. 4: Berücksichtigung der Öffnungsformate der Obergeschosse im Erdgeschoss unter Beibehaltung eines größeren Schaufensters.

Abb. 5: Beispielhafte vollständige Berücksichtigung der Öffnungsformate der Obergeschosse im Erdgeschoss, die den architektonischen Zusammenhang nachvollziehbar macht.

Zu § 2 Fassaden

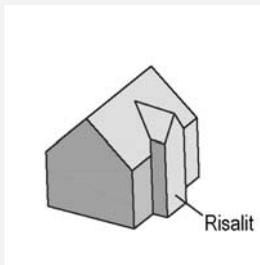
Harmonisches Straßenbild

Für den harmonischen Gesamteindruck einer Straße oder eines Platzes ist ausschlaggebend, dass die einzelnen Gebäude Bezug zueinander nehmen. Dabei können sie durchaus aus verschiedenen Epochen stammen. Wenn die Maßstäbe eingehalten und einzelne Gestaltungsmerkmale (z. B. Materialien, Farben, Fensterformate) aufgegriffen werden, entsteht trotzdem ein zusammenhängendes Bild.

Dies ist besonders bei Neubauten zu beachten, für die mehrere Parzellen zusammengezogen werden. Die Fassade des neuen Gebäudes muss auf die bestehende, kleinteilig strukturierte Bebauung und ihre Gestaltungsmerkmale (z. B. Fenster) Bezug nehmen.

Erdgeschoss und Obergeschosse

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes. Mit der Wahl der Materialien und Farben, der Anordnung von Fenstern und Türen, bei repräsentativeren Gebäuden auch Risaliten, Gesimsen oder Schmuckelementen, verfolgte der Bauherr eine Gestaltungsabsicht, die im Ganzen wirkt. Spätere Änderungen haben die ursprüngliche Gestaltungsabsicht in vielen Fällen gestört.



Risalit: ist meist ein mehrachsiger, selten einachsiger Teil eines Bauwerks, der im Unterschied zu Anbauten, Vorbauten usw. in voller Höhe aus der Fassade hervortritt und vor allem bei Gebäuden mit repräsentativem Anspruch anzutreffen ist.

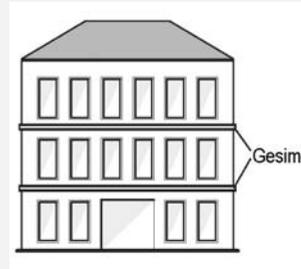
Fassaden

§ 2 Fassaden

(1) Fassaden müssen sich in das jeweilige Straßen- oder Platzbild harmonisch einfügen und dabei Rücksicht nehmen auf die in der Umgebung vorherrschenden Gestaltungsmerkmale. Fassaden sind in allen Geschossen durch Öffnungen zu gliedern. Auf den Charakter der vorhandenen kleinteilig strukturierten Bebauung ist Bezug zu nehmen.

(2) Die in den Obergeschossen vorhandenen Fassadengliederungen und Gliederung der Fensterflächen sind in ihrer ursprünglichen Ausbildung zu erhalten bzw. bei Umbauten wieder aufzunehmen. Ursprüngliche und damit charakteristische Strukturelemente wie Risalite, Erker, Mauervorlagen, Pfeiler, Gesimse, weitere Vor- und Rücksprünge, Schmuckelemente sowie Stuckornamente sind zu erhalten. Das Erdgeschoss muss diese Fassadengliederung und die Gliederung der Fensterflächen der Obergeschosse aufgreifen.

Fassaden



Gesims: ist meist ein horizontales Bauglied, das aus einer Wand hervorragt.

Besonders bei Geschäftsgebäuden fehlt häufig der architektonische Zusammenhang zwischen den Obergeschossen und dem mit Schaufenstern versehenen Erdgeschoss. Sichtbar ist diese Fehlentwicklung insbesondere in Geschäftslagen wie der Fußgängerzone, aber auch in Nebenlagen wie der Gerichts-, Nord- und Hellstraße, der Straße Im Kühl sowie vereinzelt in anderen Straßenzügen. Gestalterisches Ziel ist es, den Zusammenhang zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Der architektonische Zusammenhang von Erdgeschoss und Obergeschossen wird erzielt, indem die vertikalen Gliederelemente der Obergeschosse im Erdgeschoss fortgesetzt oder aufgegriffen werden. Das wird erreicht, wenn Fenster und Türen miteinander fluchten und Pfeiler, Mauer- vorlagen, Risalite u. Ä. im Erdgeschoss fortgesetzt werden.

Bei einem Rückbau von Fassaden oder der Einfügung von Schaufenstern müssen die Öffnungsformate in den Obergeschossen in der Regel den Maßstab vorgeben. Bei einer Neugestaltung von Schaufensteranlagen ist darauf zu achten, dass die neuen Fensteranlagen in Höhe, Breite, Ausbildung usw. auf die Öffnungsformate der Obergeschosse Bezug nehmen. Auch bei baulichen Veränderungen aufgrund einer Umnutzung von Ladenlokalen in Wohnraum sind die Fassadengestaltung und die damit verbundenen Änderungen an Fenstern und Türen den Öffnungsformaten sowie der axialen Lage der Obergeschoss-Fenster anzupassen.

Auch die älteren Wohngebäude in der historischen Innenstadt sollen in ihrer ursprünglichen Gestaltungsabsicht bewahrt oder wiederhergestellt werden.



Gelungener Rückbau der Fassade eines Baudenkmals in der Fußgängerzone, Oststraße 56:

Vorher: Abb. 1: Die Kragplatte als nicht integrierter Bestandteil des ursprünglichen Gebäudes trennt das Erdgeschoss von den Obergeschossen.

Nachher: Abb. 2: Durch Entfernen der nachträglich an das Gebäude angebrachten Kragplatte und einen entsprechenden Fassadenanstrich werden Erdgeschoss und Obergeschosse wieder zu einer architektonischen Einheit zusammengeführt.

Fassaden

Vordächer, Kragplatten und Markisen

Materialwechsel sowie überdimensionierte Kragplatten und Werbeanlagen stören das abgestimmte Gesamtbild und sind daher unzulässig. Kragplatten mit ihren Verkleidungen, Vordächern und Markisen müssen sich dem Gesamtbild harmonisch unterordnen (vgl. § 4).

Materialien und Schmuckelemente

Bei einer Fassadenerneuerung und -instandsetzung sind die charakteristischen Merkmale mit historisch wertvollem Bezug zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Neben Vor- und Rücksprünge der Fassade wie Gesimse, Risalite und Erker umfasst dies u. a. Schmuckelemente, Stuckornamente sowie Fenstereinfassungen. Dies trägt zur Wahrung der Identität der einzelnen Gebäude bei. Materialimitationen und Kunststoffverkleidungen dürfen nicht verwendet werden, da sie untypisch sind.

Sockel

Die Sockelausbildung des Erdgeschosses sollte sich auf die konstruktive Basis beschränken und nicht höher als 1 m sein. Verkleidungen, Verputze und Ähnliches, die den Sockel optisch bis in die Obergeschosse führen, stören die ursprüngliche Fassadengliederung erheblich und wirken abweisend auf Passanten.

Farbe

Bei einem neuen Anstrich von verputzten Fassaden, die vom Straßenraum einsehbar sind, müssen im Wesentlichen helle Farben gewählt werden. Denn helle Farben reflektieren das Licht in den Straßenraum, der dadurch freundlicher wirkt. Im Zusammenklang erzeugen hellere Farben ein harmonischeres Erscheinungsbild.

(3) Störungen des Zusammenhangs, z. B. durch Materialwechsel, überdimensionierte Kragplatten oder Werbeanlagen, sind unzulässig.

(4) Die in den Obergeschossen ursprünglich vorhandenen Fassadenmaterialien sind bei Umbauten einzelner Geschosse, auch des Erdgeschosses, wieder aufzunehmen und einzu beziehen. Materialimitationen, Kunststoffverkleidungen, Metall, Beton und Verputze mit grob strukturierter oder gemusterter Oberfläche sind unzulässig.

(5) Sockel von Gebäuden sind auf maximal 1 m Höhe im Erdgeschoss zu beschränken.

(6) Für die zulässigen Farben der Putzfassaden wird das Farbsystem „ACC-System“ (Acoat Color Codification-System) von Sikkens, das sämtliche Farben in Form des 4041 Color Concepts (Farbfächer) definiert, zugrunde gelegt. Zulässig sind auf 80 Prozent der Fläche der jeweiligen Putzfassade helle Farben mit einem Hellbezugswert (Remissionsgrad) zwischen 70 und 100 (weiß). Auf einer Fassade soll ein Farbton als Grundfarbe dominieren, Gliederungselemente wie Sockel, Fensterfaschen, Gesimsbänder usw. können heller oder dunkler abgesetzt werden.

Beispiele für gute Gestaltung im Detail

Abb. 1: Positives Beispiel eines transparenten Vordachs

Abb. 2: Gut erhaltene Schmuckelemente an einer Fassade

Abb. 3: Sockel eines Erdgeschosses aus Naturstein

Abb. 4: Heller, freundlicher Farbanstrich einer Fassade

Fassaden

Das ACC-System der Firma Sikkens ist ein Farbsystem, das in der Architektur vielfach angewandt wird, da es über eine sehr umfangreiche Farbpalette verfügt. Dieses ACC-System dient lediglich zur Orientierung bei der Auswahl der Fassadenfarbe. Damit sind die Farben der Firma Sikkens nicht verpflichtend, es kann jede Farbe anderer Hersteller verwendet werden, die dem festgelegten Farbton entspricht. Der Farbfächer kann bei der Stadt Ahlen im Fachbereich 6 Stadtentwicklung und Bauen eingesehen werden.

Bei Keramik-, Ziegel- und Klinkerfassaden sind glänzende, schwarz- sowie anthrazitfarbene Oberflächen unzulässig.

Die Farbgestaltung ist mit der Stadt Ahlen über einen Antrag verbindlich abzustimmen. Wir empfehlen Ihnen, das Angebot eines Beratungsgespräches zu nutzen (vgl. S. 11).

Antennen, Klima- und Lüftungsanlagen

Antennenanlagen sowie Parabolantennen, Klimaanlage und Lüftungsanlagen wirken im öffentlichen Raum als Fremdkörper und beeinträchtigen nicht nur das Erscheinungsbild eines Gebäudes, sondern das des gesamten Straßenraumes. Daher sind sie nach Möglichkeit so anzubringen, dass sie von der Straße oder dem Platz aus nicht gesehen werden können.

Für Keramik-, Ziegel- und Klinkerfassaden sind glänzende, schwarz- sowie anthrazitfarbene Oberflächen unzulässig.

(7) Antennenanlagen/Parabolantennen und genehmigungsfreie Nebenanlagen wie Klimaanlage, Lüftungsanlagen sind so anzubringen oder zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können bzw. keine optische Beeinträchtigung von ihnen ausgeht.

(8) Der Nachweis der gestalterischen Absicht zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes kann über die ursprüngliche Baugenehmigung oder historische Fotos beigebracht werden.



Gewünschte Farbgestaltung durch hellere Farbtöne

Erläuterungen zum Farbsystem:

Die Farbbeschreibung erfolgt über drei Werte: Farbton, Sättigung und Helligkeit. Sie bilden die Grundlage des Systems zur Farbcodierung: Der Farbton bezeichnet den allgemeinen Grundton einer Farbe, z. B. gelb, rot, grün und ist in Sektoren mit jeweiligen Ziffern unterteilt. Die Sättigung einer Farbe hängt von der Intensität oder dem Grad der Buntheit ab. Die Sättigung gibt den Anteil des Farbpigments im Verhältnis zu weißen und schwarzen Pigmenten an. Weniger gesättigte Farben erscheinen unbunter, trüber oder grauer. Der Sättigungsgrad wird durch Maßzahlen von 00 bis 99 angegeben. Der Hellbezugswert (HBW) bestimmt die Helligkeit (Remissionsgrad) einer Oberfläche. Dabei entspricht ein HBW von 100 Reinweiß, HBW 0 entspricht Schwarz. Die Helligkeit wird jeweils durch Maßzahlen angegeben. Dabei steht die „99“ für die höchstmögliche Helligkeit.

100 %

90 %

80 %

70 %

60 %

50 %

40 %

30 %

20 %

10 %

0 %

Beispiel einer Farbreihe mit Angabe des Remissionsgrades

Schaufenster, Fenster und Türen

Zu § 3 Schaufenster, Fenster und Türen

Fenster wirken in einer Fassade wie Augen in einem Gesicht: Instinktiv richtet der Betrachter seinen Blick auf sie. Grundsätzlich sind sie wichtige Gliederungs- und Gestaltungselemente einer Fassade. Ihre Anordnung und ihre wiederkehrenden Proportionen verleihen der Fassade ein stimmiges Erscheinungsbild. Das Zusammenspiel von Größe, Format, Anzahl und Anordnung der Öffnungen und ihre Ausbildung im Detail spiegeln den Charakter eines Gebäudes und seine Bauweise wider.

In der Vergangenheit wollten viele Händler ihre Warenfülle in möglichst großen Schaufenstern präsentieren. Dafür wurden die Erdgeschosse oft ohne große Rücksicht auf die architektonische Qualität der Fassaden nachträglich durchgehend verglast. Vor allem in der Fußgängerzone wirken die Erdgeschosse mit ihren horizontalen Bändern wiederkehrender Schaufensterformate teilweise wie abgetrennt vom Rest der Fassade. Heute bevorzugen vor allem die exklusiveren Einkaufsstätten kleinere Formate. Große Kaufhäuser reduzieren ihre Schaufenster. Während früher die Masse des Angebots lockte, steht mehr und mehr der Erlebnischarakter beim Einkaufen in einem ansprechenden Ambiente im Vordergrund. Ziel der Gestaltungssatzung ist es, das jeweilige Erdgeschoss wieder zum Bestandteil der gesamten Fassade zu machen und die teilweise fehlenden Bezüge zu den Obergeschossen erneut herzustellen.

Ursprüngliche Gestaltungsabsicht

Bei den meisten Fassaden stimmen ursprünglich die Fensterachsen der Obergeschosse mit den Öffnungen des Erdgeschosses überein. Bei einem Rückbau sollten sie in diesem Sinne wiederhergestellt werden. Wenn jedoch die ursprüngliche Gestaltungsabsicht eine andere war, kann von dieser Regelung abgewichen werden. In diesem Fall ist die ursprüngliche Gestaltungsabsicht durch Fotos oder die erste Baugenehmigung nachzuweisen.

Positiv: Fenster und Türen gliedern die Fassade und erzeugen einen harmonischen Gesamteindruck

Abb. 1: Markt 8

Abb. 2: Markt 13

Abb. 3: Gerichtstraße 32, rückwärtige Fassade

§ 3 Schaufenster, Fenster und Türen

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Die Lage, Form und Ausdetaillierung der Fenster im Erdgeschoss, in den Obergeschossen und der Eingangstüren sind bei Austausch und/oder Umbauten gestalterisch auf die charakteristischen Strukturelemente (vgl. § 2 (2)) der jeweiligen Fassaden abzustimmen.

Die Fassadengliederung überspielende oder in der Größe unproportionale Verglasungen sind nicht zulässig.

Wenn jedoch durch die erste Baugenehmigung oder auch Fotos belegt ist, dass die ursprüngliche Gestaltungsabsicht dem oben genannten Ziel nicht entspricht, kann hiervon abgewichen werden.



Schaufenster, Fenster und Türen

(2) Bei gewerblichen Betriebseinheiten ist das nicht zu Werbezwecken dienende Verhängen und Bekleben von Fensterflächen und Glastüren nur dann zulässig, wenn es einfarbig mit einem Remissionswert zwischen 80 und 100 erfolgt.

(3) Fenstersprossen sind als glasteilende Sprossen auszuführen und dürfen nicht mit einer Klebefolie aufgeklebt werden oder zwischen zwei Scheiben installiert sein.

(4) Glasbausteine sind unzulässig.

Bekleben und Verhängen

Besonders bei Nutzungsänderungen werden Schaufenster manchmal vollflächig und blickdicht mit auffälligen Farben verklebt oder verhängen, teilweise auch zu Werbezwecken. Solche großen, bunten Flächen in einer Straßenfront lenken den Blick auf sich. Dadurch stören sie das Gesamtbild und richten das Augenmerk weg von der Fassadengliederung oder auch anderen positiven Gestaltungselementen im Stadtbild.

Diese Regelung gilt nur für gewerblich genutzte Betriebseinheiten. Das blickdichte, vollflächige Bekleben oder Verhängen von Fensterflächen und Türen ist nur erlaubt, wenn damit keine Werbezwecke verfolgt werden. Die Beklebung oder Verhängung muss einfarbig sein und weiße oder sehr helle Farbtöne verwenden (Remissionswert 80 – 100).

Für die Dauer eines Umbaus oder einer Neudekoration ist das Verkleben, Verhängen oder Streichen von Fenster- und Schaufensterflächen erlaubt. In diesem Fall muss kein Antrag gestellt werden.

Fenster

Grundsätzlich sind Fenster wichtige Gliederungs- und Gestaltungselemente in einer Fassade, da sie wie Augen wirken. Wünschenswert ist es, dass neue Fenster den historischen Fenstern in Material und Ausführung möglichst nahe kommen. Als Vorlage können alte Fotos, Bauanträge oder Baugenehmigungen dienen. Fenstersprossen dürfen nicht mit einer Klebefolie aufgeklebt oder zwischen zwei Scheiben installiert sein, weil diese „innen liegenden Sprossen“ aufgrund der Spiegelung vorgetäuscht wirken und den authentischen Gesamteindruck einer Fassade stören.

Glasbausteine

Glasbausteine können optisch sehr dominant sein und als Fremdkörper wirken. Deshalb ist ihre Verwendung unzulässig.



Abb. 1: Zulässiges Bekleben eines Fensters, einfarbig und in einem hellen Farbton.



Abb. 2: Neu eingebaute Fenster, die in Material und Ausführung den historischen Fenstern nahe kommen.

Kragplatten, Vordächer und Markisen

Zu § 4 Kragplatten, Vordächer und Markisen

Kragplatten und Vordächer können, wenn sie gut in das Gesamtbild der Fassade integriert sind, ein gelungenes Gestaltungselement sein. Sie können das Gesamtbild jedoch auch empfindlich stören, wenn sie überdimensioniert sind, den Blick auf die Obergeschosse versperren oder die Fassade optisch zerschneiden.

Kragplatten

Kragplatten ragen in Verlängerung einer Geschossdecke waagrecht und stützenfrei aus der Mauer hervor. Häufig fallen nicht die Kragplatten selbst ins Auge, sondern unproportionale oder bunte Verblendungen an der Vorderkante der Platten.

Die Größe von Kragplatten ist deshalb ebenso begrenzt wie die Größe von Verblendungen und deren farbliche Gestaltung. Auch hier gilt, dass ein harmonisches Gesamtbild der ganzen Fassade zu berücksichtigen ist. Daher müssen Kragplatten und Verblendungen auch bei mehreren Betriebseinheiten einheitlich gestaltet und der Farbe der Fassade angeglichen werden.

Vordächer

Transparente Vordächer lassen den Blick auf die dahinter liegende Fassade zu und erhalten somit den gestalterischen Gesamtzusammenhang von Erd- und Obergeschossen. Deshalb sind Vordächer über Schaufenstern nur aus Glas zulässig. Über gewerblichen und privaten Eingängen dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

Positive Beispiele von Kragplatten und Vordächern

Abb. 1 und 2: In das Mauerwerk integrierte Kragplatte

Abb. 3: Transparentes Vordach über Schaufenster und Ladeneingang

Abb. 4: Beispiel eines Vordachs über einem Hauseingang

§ 4 Kragplatten, Vordächer und Markisen

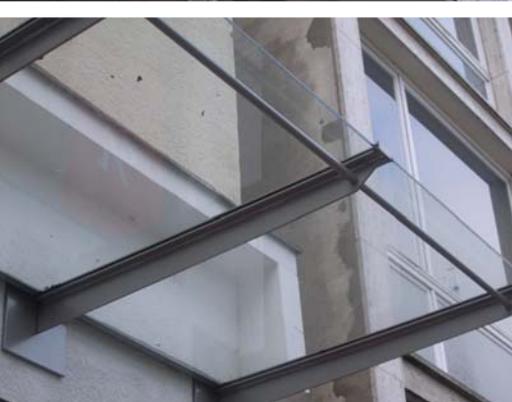
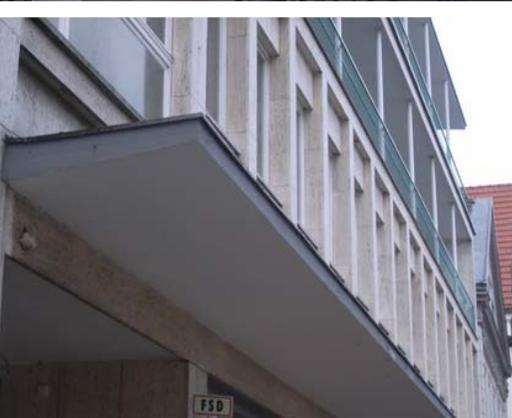
(1) Kragplatten, Vordächer und Markisen (beweglich und feststehend) sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss eines Gebäudes zulässig. Sie sind für ein Gebäude im gleichen Stil zu gestalten, auch bei mehreren Betriebseinheiten pro Gebäude.

(2) Kragplatten, Vordächer und Markisen dürfen bis zu maximal 2 m vor der Gebäudefront auskragen. Eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m ist freizuhalten.

(3) Sofern Kragplatten an den Fronten verkleidet werden, ist eine Verblendung von maximal 0,30 m Höhe zulässig. Die Farbe der Verblendung von Kragplatten ist der Farbreihe der Fassadenfarbe zu entnehmen. Wenn Kragplatten gestrichen werden, ist der Farbton ebenfalls aus der Farbreihe der Fassadenfarbe zu wählen.

(4) Vordächer sind in ihrer Breite auf die Fassadengliederung abzustimmen. Die seitlichen Außenkanten der Vordächer sind entsprechend der Gliederungselemente einzurücken. Vordächer über Schaufenstern sind nur als Glasdächer zulässig, gegebenenfalls mit Tragkonstruktionen aus Stahl auszuführen. Zulässig sind nur klares Glas und satinierte / gesandstrahlte Gläser.

Für Vordächer über gewerblichen und privaten Eingängen dürfen neben Glas auch andere Materialien Verwendung finden.



Kragplatten, Vordächer und Markisen

(5) Bewegliche und feststehende Markisen müssen sich in Form, Größe und Gliederung der Fassadengliederung unterordnen. Aus diesem Grund dürfen sie nicht über die gesamte Gebäudelänge reichen und nur über den einzelnen Fassadenöffnungen angebracht werden. Markisen müssen direkt an die Hauswand angebracht werden.

Es sind Materialien in textiler Optik zu verwenden. Die Farbe der Markise ist auf die Fassade abzustimmen, d. h. aus der gleichen Farbreihe des ACC-Systems von Sikkens (vgl. § 2 (6)) zu entwickeln. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Pultkonstruktionen sind zulässig, Tonnen- und Korbformen sind unzulässig. Beschriftungen sind nur auf der Markisen-vorderkante zulässig, nicht auf der Deckfläche.

Markisen

Markisen können ähnlich dominant wirken wie Vordächer oder andere massive Anbauten, wenn sie den Blick auf die Obergeschosse versperren, zu voluminös sind oder hinsichtlich ihrer Farbe und Proportionen nicht zur Fassade passen. Daher sind nur starre Pult- und bewegliche Rollmarkisen erlaubt. Markisen in Tonnen- und Korbform sind nicht zulässig.

Die zulässigen Pult- und Rollmarkisen müssen sich in Form, Größe sowie Gliederung der Fassade unterordnen und direkt an die Hauswand im Erdgeschoss angebracht werden. Dabei dürfen strukturgebende Fassadenelemente nicht verdeckt werden. Dies wird u. a. dadurch erreicht, dass die Markisen entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen sind und über jeder einzelnen Fassadenöffnung angebracht werden.

Die Oberfläche muss eine textile und stumpfe Optik aufweisen, da glänzende Materialien dominant wirken und sich in der Regel nicht in das Erscheinungsbild der Fassade integrieren lassen. Die Farbe der Markise ist auf die der Fassade abzustimmen, also in der Regel aus der Farbreihe des ACC-Systems zu entwickeln. Die Farbe sollte in Abstimmung mit der Stadt Ahlen festgelegt werden.



Abb. 1: Beispiel von Pultmarkisen, die sich in Form und Größe der Fassade unterordnen und entsprechend der Schaufenstergliederung über jeder einzelnen Fassadenöffnung angebracht sind

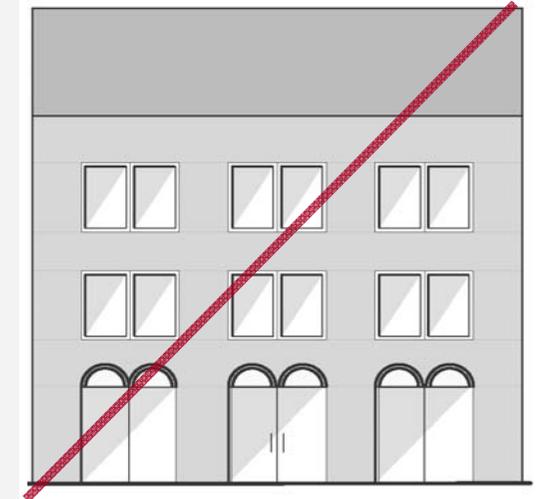


Abb. 2: Tonnenmarkisen über Türen und Schaufenstern sind unzulässig.

**Zu § 5 Werbeanlagen**

Gut gestaltete, in die Gebäudefassade und das Straßenbild integrierte Werbeanlagen sind, besonders in der Fußgängerzone, ein wichtiger Bestandteil des Stadtbildes. Sie signalisieren Besuchern die Vielfalt des Angebots und animieren dazu, die Innenstadt in ihrer Gesamtheit mit all ihren Funktionen zu erkunden und zu erleben. Im Idealfall kann der Händler oder Gastronom mit einer repräsentativen, gut erhaltenen Gebäudefassade und einem niveaувollen städtebaulichen Umfeld werben. Mehr als ein dezenter Schriftzug über der Tür oder ein filigraner Werbeausleger ist in diesem Fall nicht nötig. Zu dominante und schlecht gestaltete Werbeanlagen können jedoch auch den gegenteiligen Effekt haben und eine Innenstadt abwerten. Denn immer mehr Menschen suchen sich heute für einen Einkaufsbummel Orte mit einem angenehmen Ambiente, was blinkende, leuchtende oder zu große Werbeanlagen empfindlich stören.

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Werbeanlagen zulässig, die an Fassaden angebracht werden: entweder als Flachwerbung direkt auf der Fassade oder als im rechten Winkel von der Fassade abstehender Werbeausleger. Darüber hinaus sind Werbeanlagen zulässig, die in der Fußgängerzone bzw. im Bereich des Gehwegs aufgestellt werden. (Die Sondernutzungssatzung ist zu beachten.)

Dauerhaft angebrachte Banner, d. h. flexible, gewebeartige Werbetransparente (z. B. Spanntücher aus Meshgewebe) sind unzulässig, da sie in der Regel die Fassaden großflächig verdecken und so die Fassadenstruktur stören. Blinkende und bewegliche Werbung, die z. B. mehrere Botschaften abwechselnd erscheinen lässt, wird häufig als störend empfunden, weil sie die Blicke auf sich zieht, ohne dass sich Besucher oder Anwohner diesem Eindruck entziehen könnten. Für temporär anzubringende Banner ist Fachbereich 7, Gruppe 7.5 „Straßenverkehrsbehörde“ zuständig.

Die Werbeanlage soll sich auf den Geschäftsbereich des Gebäudes konzentrieren.

Positiv gestaltete Werbeanlagen in der Innenstadt
Abb. 1 bis 3: Flachwerbung in Einzelbuchstaben

§ 5 Werbeanlagen**(1) Grundsätzliche Regelungen**

1. Werbeanlagen sind nur an Fassaden und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Fußgängerzone, Gehweg) ohne feste Verbindung mit einer baulichen Anlage oder dem Boden zulässig.

2. Werbeanlagen an Fassaden sind nur als Ausleger oder als Flachwerbung (parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlage) zulässig.

3. Flächige, flexible, gewebeartige Banner und animierte Werbungen (blinkend oder beweglich) sind unzulässig.

Werbeanlagen

4. Werbeanlagen sind bis maximal zum Brüstungsfeld des ersten Obergeschosses zulässig.

5. Die Werbeanlage ist auf die Gliederungselemente (wie Pfeiler, Stützen, Gesimse, Risalite) der Fassade abzustimmen. Sie hat sich in Höhe, Breite und Tiefe so einzufügen, dass die Gliederungselemente nicht durch die Werbeanlage überdeckt werden.

6. Bereiche von besonderer Bedeutung

Darüber hinaus gilt für die Bereiche Marktplatz und Kirchplatz St. Bartholomäus, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind.

7. Werbeanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Werbepfeiler und -fähnchen sowie Werbeaufschriften an Fahrradständern und Sonnenschirmen zulässig. Pro gewerbliche Betriebseinheit von bis zu 10 laufenden Metern Straßenfront ist eine solche Werbeanlage zulässig. Bei gewerblichen Betriebseinheiten von mehr als 10 laufenden Metern Straßenfront und bei über Eck verlaufenden Straßenfronten kann eine zweite Anlage zugelassen werden.

(2) Werbeanlagen auf Fassadenflächen als Flachwerbung

1. Werbeanlagen dürfen nur als Einzelbuchstaben oder aus auf die Fassade aufgebrachten Schriftzügen oder aus auf einem maximal 0,15 m tiefen Werbeträger aufgebrachten Schriftzügen bestehen, der auf die Fassade montiert wird und als beleuchteter Werbekasten zulässig ist.

Da die Verkaufsstätten in der Regel lediglich das Erdgeschoss umfassen, dürfen Werbeanlagen nicht über das Brüstungsfeld des ersten Obergeschosses hinausreichen. Darüber hinaus muss die Werbeanlage Rücksicht auf die Gliederungselemente der Fassade nehmen. Lage und Proportionen müssen sich in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen und sich ihm unterordnen. Dies wird zum Beispiel dadurch erreicht, dass die Werbung die Fluchten der Fensteröffnungen und anderer Gliederungselemente aufgreift. Wesentliche Gestaltungsmerkmale oder sonstige Fassadendekorationen dürfen nicht in störender Weise überdeckt oder durchschnitten werden.

Bereiche von besonderer Bedeutung

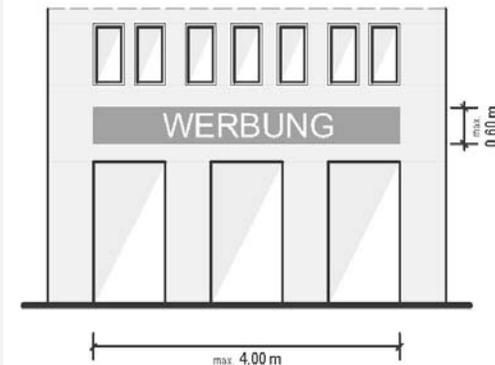
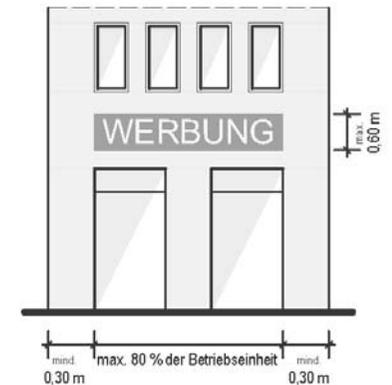
Für den Marktplatz und den Kirchplatz St. Bartholomäus werden aufgrund der hochwertigen Architektur und der historischen und städtebaulichen Bedeutung besondere Anforderungen an die Werbeanlagen gestellt. Unter anderem dürfen sie dort nur an dem jeweiligen Gewerbebetrieb angebracht werden.

Die Anzahl von Werbepfeilern, -fähnchen oder vergleichbaren Werbeanlagen, die in der Fußgängerzone oder auf Gehwegen zu Geschäftszeiten aufgestellt werden, ist zu begrenzen. Die Mehrheit der Verkaufsstätten weist eine Frontlänge von weniger als 10 laufenden Metern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf. Für diese Verkaufsstätten ist eine derartige Werbeanlage zulässig. So wird eine störende Häufung vermieden. Darüber hinaus zieht eine einzelne Werbeanlage eher die Aufmerksamkeit durch Fußgänger auf sich, als es bei einer Vielzahl pro gewerbliche Betriebseinheit der Fall wäre.

Flachwerbung

Werbung in Einzelbuchstaben ist zu bevorzugen, da die Fassade zwischen den Buchstaben sichtbar bleibt und somit die Architektur selbst zur Geltung kommen kann. Die Buchstaben können aufgemalt, in den Putz eingelassen oder aufgesetzt werden. Darüber hinaus sind Schriftzüge auf einem

Flachtransparent



max. 80 % der Betriebseinheit,
aber nicht länger als 4,00 m

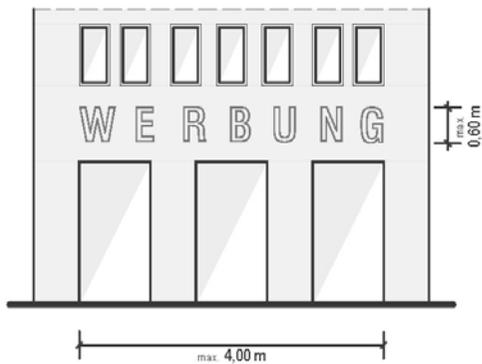
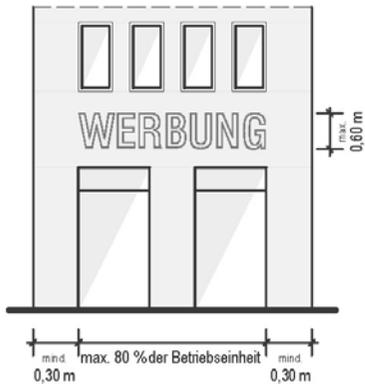


Gestaltung von Flachwerbung

Abb. 1 und 2: Technische Zeichnung einer Flachwerbung

Abb. 3: Flachwerbung an einem Gebäude in der Oststraße

Einzelbuchstaben



max. 80 % der Betriebseinheit, aber nicht länger als 4,00 m

flachen Werbeträger möglich, der direkt auf die Fassade montiert wird. Außerhalb von Marktplatz und Kirchplatz St. Bartholomäus sind auch beleuchtete Werbekästen zulässig. Generell fügen sich filigrane Werbeanlagen aus metallischen oder transparenten Materialien besser ins Straßenbild ein. Werbeschilder für freie Berufe bis zu einer Größe von 30 cm x 40 cm müssen nicht genehmigt werden.

Die maximal zulässige Größe einer Werbeanlage richtet sich nach den Dimensionen und Proportionen der Fassade bzw. der Betriebseinheit. So können z. B. bei eingeschossigen oder kleinteilig strukturierten Gebäuden die maximal zulässigen Maße einer Werbeanlage unter den in der Satzung angegebenen Höchstwerten liegen. Da die Gebäude in der Innenstadt sehr unterschiedlich sind, sollten Sie eine individuelle Beratung durch die Stadt Ahlen (s. S. 11) in Anspruch nehmen.

Die Anzahl der Flachwerbungen ist begrenzt, um eine negative Anhäufung von Werbeanlagen zu vermeiden und das Hauptaugenmerk auf die Fassade mit ihren charakteristischen Strukturelementen zu lenken.

Schaufenster und Ladentüren dürfen maximal zu einem Drittel beklebt werden. Idealerweise sollte dies in Einzelbuchstaben oder als zusammenhängender Schriftzug auf transparenter, nicht gefärbter Folie ausgeführt werden, um die Transparenz der Glasscheibe weitestgehend zu erhalten.

Bereiche von besonderer Bedeutung

Am Marktplatz und an dem Kirchplatz St. Bartholomäus sind nur Einzelbuchstaben oder transparente Werbeschilder zulässig. Die Einzelbuchstaben dürfen durch Symbole (z. B. ein Logo) in ähnlicher Charakteristik ergänzt werden. Die Werbung darf von außen beleuchtet werden.

Gewünschte Form von Werbeanlagen

Abb. 1: Technische Zeichnung einer Flachwerbung aus Einzelbuchstaben

Abb. 2: Markt 8a, positives Beispiel eines transparenten Werbeschildes, das von außen beleuchtet wird

Werbeanlagen

2. Die Werbeanlage darf nicht höher als 0,60 m sein.

Die Gesamtbreite der Flachwerbung darf 80 % der Länge der jeweiligen Betriebseinheit nicht überschreiten. Die Flachwerbung darf nicht länger als 4 m sein, wobei ein Mindestabstand von 0,30 m zur seitlichen Gebäudekante einzuhalten ist.

Werbeanlagen zweier nebeneinander liegender Betriebseinheiten müssen einen Mindestabstand von 0,60 m zueinander einhalten.

3. Pro Betriebseinheit ist eine Flachwerbung zulässig. Für Betriebseinheiten, die über Eck mit zwei oder mehr Fassaden an den öffentlichen Straßenraum grenzen, ist eine zweite Flachwerbung zulässig.

4. Das Bekleben von Schaufenstern und Ladentüren in Form von Schriftzügen oder Einzelbuchstaben ist maximal zu je einem Drittel der Fläche zulässig.

5. Bereiche von besonderer Bedeutung

Darüber hinaus gilt für Marktplatz und Kirchplatz St. Bartholomäus, dass nur Einzelbuchstaben oder transparente Werbeschilder, die nicht als selbst leuchtende Kästen ausgebildet sind, zu verwenden sind.



Werbeanlagen

(3) Werbung senkrecht zur Fassade – Werbeausleger

1. Werbeausleger sind in einer Größe von maximal 1,00 m x 1,00 m und einer maximalen Stärke von 0,25 m zulässig.

2. Der Ausleger ist senkrecht zur Fassade anzubringen, an Häuserecken auch diagonal. Der Abstand zur Fassade darf maximal 0,20 m betragen. Werbeausleger dürfen nicht mittig unterhalb einer Fensterachse angebracht werden, es sei denn, dass sich der Anbringungsort direkt über einer Eingangstür befindet.

3. Werbeausleger, die von innen beleuchtet werden, sind zulässig.

4. Pro Betriebseinheit ist höchstens ein Werbeausleger zulässig.

5. Bereiche von besonderer Bedeutung

An Marktplatz und Kirchplatz St. Bartholomäus sind von innen beleuchtete Ausleger unzulässig.

Werbeausleger

Mit künstlerisch gestalteten, schmiedeeisernen Werbeauslegern lenkten Wirts- und Kaufleute bereits im 18. Jahrhundert Blicke und Schritte in ihre Richtung. Auch in Ahlen sind Werbeausleger zu finden, die Zunftzeichen, Logos oder Schmuckelemente in eleganter und wohlproportionierter Weise präsentieren. Werbeausleger stören das Bild der Fassade weniger als eine Flachwerbung, da sie, betrachtet man die Fassade von vorn, weniger auffallen. In einer Straßenflucht, also seitlich aus der Ferne betrachtet, treten sie jedoch deutlicher hervor als eine Flachwerbung. So bieten sie auch ortsfremden Besuchern eine Orientierung.

Da Ausleger weithin sichtbar sind, prägen sie das Bild der gesamten Straße. Daher sollte auf eine sorgfältige, wohlproportionierte und möglichst transparente Gestaltung Wert gelegt werden. Idealerweise entspricht sie der Charakteristik der Architektur (z. B. geschmiedete Ausleger an Fachwerkbauten). Höhe und Breite von Werbeauslegern werden auf maximal 1 m beschränkt.

Ausleger müssen an massiven oder tragenden Gebäudeteilen montiert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass sie sich harmonisch in die Gliederung der Fassade einfügen und die Symmetrie nicht stören. Ein geeigneter Anbringungsort ist bei Fachwerkbauten zum Beispiel einer der äußersten Ständer. Bei einer zentralen Eingangstür ist auch die Anbringung mitten über der Tür möglich. Unzulässig ist jedoch die Montage irgendwo an der Wand ohne Bezug zu den Fluchten von Fenstern und Türen. Auch mittig unter Fensterachsen, die sich nicht über einer Eingangstür befinden, ist die Anbringung von Werbeauslegern nicht erlaubt.

Von innen beleuchtete Ausleger („Leuchtkästen“) sind zulässig – außer am Marktplatz und am Kirchplatz St. Bartholomäus. Hier sind selbst leuchtende Ausleger nicht erlaubt. Die Ausleger dürfen jedoch von außen angestrahlt werden.

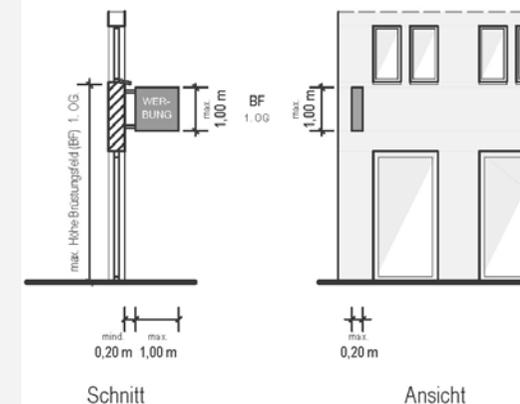
Werbeausleger

Abb. 1: Technische Zeichnung eines Auslegers

Abb. 2: Positives Beispiel eines von innen beleuchteten Werbeauslegers, Oststraße 54

Abb. 3: Qualitativ hochwertiger Werbeausleger, Markt 7

Ausleger



**Beschriftungen von Markisen, Vordächern und Kragplatten**

Markisen, Vordächer und Kragplatten können eine Fassade optisch zerschneiden und so den harmonischen Gesamteindruck von einem Gebäude empfindlich stören. Werbeaufschriften auf Markisen, Vordächern und Seitenflächen von Kragplatten betonen diese Elemente der Fassade zusätzlich und sind von daher unzulässig.

Erlaubt sind Flachwerbungen auf der Stirnseite von Kragplatten unter Beachtung der Vorgaben von § 4 Kragplatten, Vordächer und Markisen und § 5, Abs. 3 (Flachwerbung). Die Seitenflächen von Kragplatten dürfen nicht für Werbung genutzt werden, ebenso wenig die schrägen Flächen von Markisen und Vordächern. Die schmalen Bordüren an der Vorderkante von Markisen dürfen beschriftet werden.

Zu § 6 Private Frei- und Stellplatzflächen

Die an den öffentlichen Raum angrenzenden privaten Freiflächen und Vorgärten tragen wesentlich zum Gesamtbild eines historischen Stadtkerns bei. Daher sind bei Neubauten und Umbauten die zugehörigen, an die Straße oder den Platz angrenzenden Bereiche gärtnerisch zu gestalten. Wenn Freiflächen für nachzuweisende Stellplätze oder andere Nutzungen befestigt werden, dürfen keine Asphalt- oder Betonbeläge verwendet werden. Zulässig sind Pflasterungen aus Natursteinen wie Grauwacke, Granit oder Basalt oder rechteckige Betonplatten mit einer maximalen Kantenlänge von 30 cm.

Zu § 7 Einfriedungen

Eine Einfriedung rahmt das Gebäude optisch. Daher ist darauf zu achten, dass die Einfriedung in Material und Ausführung dem Stil des Gebäudes entspricht. Zulässig sind Mauern aus Natursteinen, Ziegeln, verputzte Mauern und Hecken. Zäune sind für Innenstädte unserer Region zwar eher untypisch, dürfen aber auch aus Metall und bei vertikaler Gliederung auch aus Holz errichtet werden. Ortsuntypisch sind Jäger- und Flechtzäune aus Holz, deshalb die vertikale Ausrichtung.

Abb. 1: Beispiel einer möglichen Beschriftung einer Pultmarkise

Abb. 2 und 3: Positive Beispiele von Pflasterungen privater Freiflächen

Abb. 4: Mögliche Einfriedung als Mauer mit Zaun aus Metall und Holz

(4) Werbung an einzelnen Gebäudeteilen

Werbeaufschriften auf Markisen und Seitenflächen von Kragplatten sowie auf Vordächern sind nicht zulässig. Flachwerbung auf der Stirnseite der Kragplatte ist im Sinne von § 5 (2) zulässig.

Werbeaufschriften auf den Bordüren von Markisen sind für den jeweiligen Betrieb zulässig.

§ 6 Private Frei- und Stellplatzflächen

(1) Bei Neubauten und Umbauten, die eine Umgestaltung der zum Grundstück zugehörigen Freiflächen einbeziehen, sind unbefestigte Flächen, die direkt an den öffentlichen Raum angrenzen, gärtnerisch zu gestalten.

(2) Bei Flächen, die für nachzuweisende Stellplätze herzurichten sind, oder bei weiteren zu befestigenden Flächen ist die Verwendung von großflächigen Asphalt- oder Betonbelägen unzulässig. Es sind nur Natursteine oder kleinformatige, rechteckige Betonsteine mit einer maximalen Größe von 0,30 m x 0,30 m zulässig.

§ 7 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich als Mauern aus Naturstein, Ziegel, in verputzter Ausführung oder Hecken oder Zäune aus Metall oder bei vertikaler Gliederung auch aus Holz zulässig. Die Vorschriften der BauO NRW zu den Abstandsflächen bleiben davon unberührt.





Abweichungen / Ordnungswidrigkeiten**Zu § 8 Abweichungen**

Abweichungen von den Regelungen der Gestaltungssatzung in den §§ 2 bis 7 sind möglich, wenn es sich um besondere städtebauliche Situationen handelt, die nicht von der jeweiligen Standardsituation erfasst werden. Abweichungen können zugelassen werden, wenn der Zweck der jeweiligen Vorschrift erfüllt wird, also dem angestrebten gestalterischen Ziel gleichwohl entsprochen wird. In jedem Fall müssen die nachbarlichen Interessen und die öffentlichen Belange berücksichtigt werden. Die Entscheidung über eine Abweichung wird jeweils für den Einzelfall getroffen.

§ 8 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann in begründeten Fällen gemäß § 73 und § 86 Abs. 5 BauO NRW eine Abweichung erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer

- (1) Fassaden baulicher Anlagen entgegen den Vorschriften des § 2 (1) bis (7) errichtet, ändert oder instand setzt,
- (2) Schaufenster, Fenster und Türen entgegen den Vorschriften des § 3 (1) bis (3) ändert, einbaut oder gestaltet,
- (3) Kragplatten, Vordächer und Markisen entgegen den Vorschriften des § 4 (1) bis (5) errichtet oder anbringt,
- (4) Werbeanlagen entgegen den Vorschriften des § 5 (1) bis (4) anbringt oder aufstellt,
- (5) Private Frei- und Stellplatzflächen entgegen den Vorschriften des § 6 (1) und (2) anlegt,
- (6) Einfriedungen entgegen den Vorschriften des § 7 anlegt oder errichtet.
- (7) Ordnungswidrigkeiten nach den vorstehenden Absätzen 1 bis 6 können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,— Euro gemäß § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW i. V. m. § 84 (3) BauO NRW geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten folgende Satzungen außer Kraft:

- ◆ Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierungsgebiet Stadtmitte Süd-West“
- ◆ Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Freiheit“
- ◆ Gestaltungssatzung für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Innenstadt Süd“
- ◆ Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Innenstadt Süd“
- ◆ Satzung der Stadt Ahlen über besondere Anforderungen an Werbeanlagen

Hinweis:

Alle Rechtsgrundlagen, die in dieser Satzung Verwendung finden, sowie der Farbfächer der Firma Sikkens können beim Fachbereich 6, Stadtentwicklung und Bauen, Südstraße 41, 59227 Ahlen, in der 2. Etage während der Dienststunden eingesehen werden.



