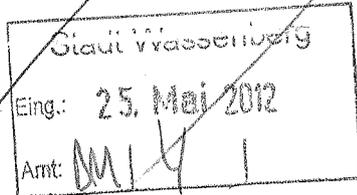


DIPLOM - INGENIEURE  
J. + J. VIETHEN  
ARCHITEKTURBÜRO  
L I N D E N W E G 1 0  
4 1 8 1 2 E R K E L E N Z

Architekturbüro Viethen Lindenweg 10 41812 Erkelenz

Stadt Wassenberg  
Der Bürgermeister  
Roermonder Straße 25 - 27  
41849 Wassenberg



TEL 02431-80604-0  
FAX 02431-80604-75  
info@viethen.de  
www.viethen.de

Erkelenz, den 22.05.2012

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses  
mit 10 barrierefreien Wohneinheiten  
Parkstraße, Flurstück 687, Flur 8  
Gemarkung Wassenberg  
41849 Wassenberg

Unser Zeichen  
N/S

Bauherr:



hier: Antrag über Erteilung von Befreiungen der Gestaltungssatzung  
und des Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

 hat das o. g. Grundstück erworben und plant, ein Mehrfamilienhaus mit 10 barrierefreien Wohnungen für Senioren zu errichten. Dieses Objekt hat er baugleich vor einigen Jahren mit großem Erfolg in Heinsberg-Karken gebaut und beabsichtigt nun, die Planung an dem Standort Parkstraße Wassenberg zu wiederholen.

Die Lage des Grundstück im Randbereich der Innenstadtsatzung mit Anbindung an die Nahversorgung, Ärzte, Unterhaltung und Erholung zeigt sich ideal für die Schaffung von Seniorenwohnungen. Das geplante Wohnhaus wird fußläufig von der Parkstraße erschlossen und soll eine auf die Bewohner beschränkte Verbindung zu den rückseitig zur Straße Am Bleichdamm gelegenen Parkplätzen erhalten. Der Parkplatz für die erforderlichen 10 Stellplätze ist dann nur von der Straße Am Bleichdamm anfahrbar und soll mittels Zaunanlage und elektrischem Tor eingefriedet werden.

Aufgrund der Grundrißorganisation und Gebäudegliederung ergeben sich Abweichungen zur gültigen Gestaltungssatzung. Im Namen und auf Rechnung des Bauherrn beantrage ich hiermit, nachfolgend aufgeführte Abweichungen mittels Ratbeschluß zu befreien, damit dieses attraktive Vorhaben realisiert werden kann.

1. Die Gestaltungssatzung sieht unter Pkt. 3.1 nur traufständige Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern vor. Das geplante Gebäude ist giebelständig mit zwei unterbrochenen Satteldachflächen, um die Straßenfassade zu gliedern.

Dipl.-Ing. Josef Viethen, Architekt

Kreissparkasse Heinsberg Kto. 407361 (BLZ 312 512 20)  
Volksbank Erkelenz eG Kto. 10880017 (BLZ 312 612 82)

Fachkraft für barrierefreies Bauen



Zertifiziert für Schäden an Gebäuden



2. Unter Pkt. 1.3 der Satzung wird ein Versetzen der Trauf- und Sockelhöhe bei Gebäuden mit mehr als 15 m Fassadenlänge gefordert. Durch Gliederung der geplanten Fassade in zwei Teile mit akzentuiertem Mittelteil und der genannten Giebelständigkeit wird auf diese Forderung Rücksicht genommen.
3. Die Satzung läßt unter Pkt. 4.3 nur Balkone auf der Hof- bzw. Gartenseite zu. Da in der Planung Wohnungen zur Straßenseite orientiert sind und für die künftigen Bewohner der Kontakt zum öffentlichen Leben auf der Straße enorm wichtig ist, sollen auch zur Straße hin Balkone geschaffen werden. Seitlich angesetzte Balkone beeinträchtigen die Nachbarn. Da das geplante Gebäude 3,00 m von der öffentlichen Gehweggrenze zurückspringt, ragen die 1,80 m auskragenden Balkone nicht in den öffentlichen Straßenraum.
4. Die Satzung läßt unter Pkt. 3.5 nur Dachgauben von max. 1,50 m Breite zu. Die geplanten Dachgauben, welche seitlich angeordnet sind, haben eine Breite von 2,40 m. Diese Breite resultiert aus der Fassadengliederung und fügt sich entsprechend besser proportioniert in die Dachfläche ein.
5. Die Freiflächengestaltung fordert unter Pkt. 1.2 nach max. 2 Stellplätzen ein mind. 1,00 m breites Pflanzbeet mit Baumbepflanzung. Der zur Straße Am Bleichdamm gelegene Parkplatz soll möglichst wenig Fläche in Anspruch nehmen, um dem Wohnhaus genügend begrünte Außenfläche zu lassen. Daher muß auf die Pflanzstreifen verzichtet werden. Die Baumbepflanzung rückt an die Kopfseite der Parkplätze.

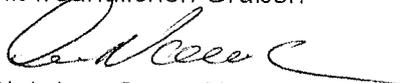
Zusätzlich zur Gestaltungssatzung weicht das geplante Vorhaben vom gültigen Bebauungsplan ab. Die nachfolgenden aufgelisteten Abweichungen sind im Vorfeld im Detail mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, der Kreisverwaltung Heinsberg, vertreten durch Herrn Zündorf, besprochen. Die Kreisverwaltung wird diese Abweichungen in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren gestatten.

Abweichungen vom B-Plan:

1. Der B-Plan fordert nur Sattel- oder Walmdächer. Die Planung sieht ein unterbrochenes Satteldach mit Giebelständigkeit zur Straße vor.
2. Gemäß B-Plan dürfen Balkone die straßen- und gartenseitige Baugrenze nur max. um 1,00 m überschreiten. Um die geplanten Balkone für ältere bewegungseingeschränkte Menschen nutzbar zu machen, ist eine Tiefe von 1,80 m erforderlich.

Bitte stimmen Sie im Rahmen der nächsten Planungsausschußsitzung der für die Stadt Wassenberg interessanten Planung zu und unterstreichen dieses mit entsprechendem Ratsbeschluß.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dipl.-Ing. Georg Nowak

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (GESTALTUNGSSATZUNG)  
DER STADT WASSENBERG GEMÄSS § 81 DER  
BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN  
( BauO NW ) FÜR DEN HISTORISCHEN  
ALTSTADTBEREICH**

**PRÄAMBEL**

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, den noch weitgehend vorhandenen historischen Stadtkern von Wassenberg in seiner baulichen Eigenart als gewachsenes städtebauliches Ensemble zu bewahren und in Zukunft vor gestalterischen Fehlentwicklungen wie beispielsweise ortsfremder Bebauung zu schützen.

Der Rahmen, den diese Satzung vorgibt, läßt trotz gewisser Einschränkungen nach wie vor bewußt eine abwechslungsreiche Vielfalt gestalterischer Möglichkeiten zu. Ein Nebeneinander von sich harmonisch in das vorhandene Stadtbild einfügenden Neubauten und unverfälscht restaurierten Altbauten soll in der Art einer erhaltenden Erneuerung das wertvolle Erscheinungsbild der Wassenberger Altstadt sichern.

Aufgrund des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen ( BauO NW ) in der Fassung vom 26.06.1984 ( GV.NW. S. 419 / 532 ), zuletzt geändert am 18. Dezember 1984 ( GV. NW. S. 303 ) in Verbindungen mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1934 ( GV. NW. S. 475 SGV. NW. 2023 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. 10. 1987 ( GV. NW. S. 342 ) hat der Rat der Stadt Wassenberg am.23. Januar 1990 folgende Satzung beschlossen:

**Inhalt:**

- § 1 ÖFFENTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH**
  - § 2 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG**
  - § 3 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG**
  - § 4 WERBEANLAGEN, AUTOMATEN**
  - § 5 NICHT BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
  - § 6 EINFRIEDUNGEN; STÜTZMAUERN**
  - § 7 UNTERHALT VON BAULICHEN ANLAGEN**
  - § 8 EINZUREICHENDE BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN**
  - § 9 SACHVERSTÄNDIGE**
  - § 10 AUSNAHMEN; BEFREIUNGEN**
  - § 11 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
  - § 12 INKRAFTTRETEN**
- Bekanntmachungsanordnung  
Anlagen**

**§ 1**

**ÖFFENTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH**

1. Die Gestaltungssatzung gilt für den Bereich der Altstadt von Wassenberg in der Abgrenzung der Grundkarte N 1:5000, die der Satzung als Bestandteil beigelegt ist ( Anlage 1 ). Ebenso ist eine Stadtbildzonenkarte Bestandteil der Satzung ( Anlage 2 ).
2. Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für alle Maßnahmen der §§ 60 ff. der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - ( BauO NW ), ohne Rücksicht auf die Genehmigungsfreiheit.

3. Von den Bestimmungen dieser Satzung bleiben weitergehende bundes-, landes- und ortsrechtliche Vorschriften unberührt.

## § 2

### ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG

Bauliche Anlagen, private Freiflächen, deren Einfriedungen und Werbeanlagen sind bei Errichtung beziehungsweise Anbringung, Änderung und Unterhaltung nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, daß sie sich in das Orts-, Straßen und landschaftsbild des historisch gewachsenen Altstadtbereichs von Wassenberg harmonisch einfügen. Beurteilungsmaßstab sind das charakteristische Erscheinungsbild der Altstadt und die nähere Umgebung der baulichen Anlagen ( Stadtbildzone )

## § 3

### BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG

1. Gebäudehöhen
  - 1.1 First-, Trauf- und Sockelhöhen der Gebäude sind entsprechend dem Durchschnitt der vorhandenen gebietstypischen Höhen derselben Straßenseite in der zugehörigen Stadtbildzone auszuführen. Dabei sind diese Höhen bei Grenzbebauung gegenüber mindestens einem Nachbargebäude um minimal 0,30 m bis maximal 1,00 m voneinander abzusetzen.
  - 1.2 Wenn direkt angrenzende Nachbargebäude der zonentypischen Höhe derselben Straßenseite nicht entsprechen ( Maßstabsbruch ), sind zur Vermittlung Höhendifferenzen des Neu-/ Umbauprojektes gegenüber der zonentypischen Durchschnittshöhe bis 2, 00 m ausnahmsweise zulässig.
  - 1.3 Die First-, Trauf- und Sockelhöhe sind bei überlangen Gebäuden mit mehr als 15 m langer Strafenfassade alle 15 m mindestens einmal um minimal 0,30 m bis maximal 1,00 m höhenmäßig zu versetzen. Die Gliederungswirkung kann zusätzlich in der vertikalen Fassadengestaltung unterstrichen werden.
2. Baufluchten Abstandsflächen
  - 2.1 Die den Straßenraum bildenden Baufluchten sind mit ihrer detaillierten Führung (Vor- und Rücksprünge, Staffelungen ) zu erhalten.  
Die Ausbildung von Arkaden vor einer gegenüber der vorhandenen Bauflucht zurückgesetzten Schaufensterebene ist zulässig.  
Neubauten an öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Stadtbildzonen I - IV ohne Vorgartenzone als Straßenrandbebauung anzuordnen.
  - 2.2 Gemäß § 81 (1) Nr. 5 BauO NW sind im Geltungsbereich dieser Satzung zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart der Stadtkerns und seiner Gassen geringere als die in § 6 BauO NW vorgeschriebenen Maße für Abstandsflächen zulässig, wenn und soweit,
    - a. die Anforderungen an einen ausreichenden Brandschutz und an eine ausreichende Belichtung und Belüftung der baulichen Anlagen erfüllt werden und
    - b. die Gesichtspunkte der allgemeinen Gefahrenabwehr gewahrt sind.

Die Verringerung von Abstandflächen nach dieser Satzung ist nur zulässig für Gebäude an Verkehrsflächen. Unberührt bleiben insbesondere die Vorschriften über sonstige sich gegenüberliegende Gebäude.
3. Dächer

- 3.1 Für alle von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Gebäude sind nur traufständige beidseitig gleichgeneigte Sattel-, Walm- oder Mansardendächer mit einer Dachneigung entsprechend der ortstypischen Dachneigung derselben Straßenseite in der zugehörigen Stadtbildzone zulässig. Eine Mindestdachneigung von 25° darf nicht unterschritten werden.  
Flachdächer sind nicht zulässig.  
Wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung eine giebelständige Bebauung vorhanden ist, kann diese Dachanordnung ausnahmsweise beibehalten werden, sofern die Giebelbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche 7,00 m nicht übersteigt.
- 3.2 Ausnahmsweise sind Dachterrassen in Flachdachkonstruktion zur Hof- beziehungsweise Gartenseite erlaubt. Die Grundfläche darf nicht größer als 50 qm sein und ihre Dachoberkante muß mindestens 2,5 m unterhalb der Traufkante des Hauptgebäudes mit geneigtem Dach liegen.
- 3.3 Als Dacheindeckung sind nur zulässig:
- Dachziegel oder Steine in den Farbtönen natur, rot, rotbunt, grau und schwarz,
  - Schiefer, Kupfer- und Bleieindeckungen.
- Nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zinkblech, Stahlblech, Kunststoff, Wellasbestzement, beziehungsweise Wellfaserzement oder bitumengebundenes Material.
- 3.4 Sowohl Außenflächen und Eindeckungen von Dachaufbauten als auch sichtbare geschlossene Außenteile von Dacheinschnitten sind dem Farbton und Material des Daches anzupassen.
- 3.5 Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben bis zu einer Außenbreite von 1,50 m zulässig. Sie dürfen mit der Summe ihrer Einzelgaubenbreiten die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muß mindestens der Einzelgaubenbreite entsprechen. Der Abstand der Dachgaube zum First und bei Walmdächern auch zum Seitenfirst sowie zum Nachbargebäude muß mindestens 1,50 m betragen.
- 3.6 Dacheinschnitte, Negativgauben, Glasdächer und aus der Dachfläche herausragende Dachflächenfenster sind nur zur Hof- beziehungsweise Gartenseite zulässig.  
Ihr Abstand von First und Dachende ( Ortsgang ) soll mindestens 1,50 m betragen.  
Dacheinschnitte dürfen im Grundriß höchstens eine Tiefe von 2,50 m im Grundriß und eine Breite von 5,00 m besitzen.  
Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne ( Gemeinschaftsantenne ) zulässig.
- 4. Baukörpergliederung, Garagen**
- 4.1 Alle Gliederungselemente einer Fassade ( z.B. Türen, Fenster, Pfeiler, Loggien, Arkaden, Erker ) sind so auszubilden, daß eine vertikale Gliederung der Gesamtansicht entsteht.
- 4.2 Dachüberstände und Gesimsausbildungen sind nur bis zu einer Überstandstiefe von maximal 0,30 m zulässig.
- 4.3 Feste Vordächer als Schaufensterüberdachung sind nicht zulässig.  
Eingangüberdachungen sind als leichte Konstruktionen aus deckend gestrichenen oder beschichteten Holz- beziehungsweise Metallbaustoffen auch in der Verbindung mit Klar- oder Drahtglas gestattet.  
Die Eingangüberdachung darf nicht mehr als 1,00 m auskragen und muß einen Mindestabstand von 0,70 m zum Fahrbahnrand einhalten. Die Unterkante der Eingangüberdachung muß mindestens 2,50 m über der Oberkante des Gehbelages liegen.  
In den Stadtbildzonen I-IV sind Balkone nur auf der Hof- beziehungsweise Gartenseite zulässig.
- 4.4 In den Stadtbildzonen I-IV sind einzelne Garagengebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Garagen sind deshalb in die Gebäude miteinzubeziehen oder auf den Hof- beziehungsweise Gartenseiten anzuordnen.

- 4.5 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, daß die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.
- 4.6 Technische notwendige Einrichtungen ( z. B. Kühlaggregate, Lüftungsrohre über 180 qcm Querschnittsabfläche, Klimaanlage, Ausdehnungsgefäße ) sind nur auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig.

## **5. Materialien, Farbgebung**

- 5.1 Die Fassaden eines Gebäudes sind jeweils einheitlich in Material und Farbe für Obergeschosse und Erdgeschoßzone auszuführen.  
Für die Außenwandgestaltung sind zulässig:

- unglasiertes Ziegelmauerwerk in den Farbtonungen erdfarben, rot, rotbunt, rotbraun,
- glatte und homogen strukturierte Putze,
- unpolierter oder ortsüblicher Naturstein, Betonwerkstein und gestockter oder sandgestrahlter Sichtbeton für die Einfassung von Fenster- und Türöffnungen.

Für die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Außenwandgestaltung sind insbesondere unzulässig:

- Putze als Kratz-, Rinden- oder Wurmputz,
- Verkleidungen aus Asbestzement, Faserzement, Kunststoff, Bitumenpappe, Stahl, Aluminium oder Naturstein,
- Spiegelnde Verglasungen und Glasbausteine.

- 5.2 Bei zurückliegenden Bauteilen ( z.B. Loggien, Arkaden ) sind für die sichtbaren Außenteile die gleichen Materialien wie an der Fassade zu verwenden.

- 5.3 Die Farbgebung von Außenfassaden einschließlich von Sonnenschutzanlagen ist in jedem Fall nach § 9 der Satzung mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen und soll in zurückhaltender Farbgebung der ortstypischen Farbskala entsprechen.  
Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.  
Eine dezente farbliche Absetzung des Sockelbereiches ist bei Putzbauten zulässig.  
Benachbarte Baukörper sind durch leichten Farbktrast voneinander abzuheben ( s.a. § 3 Ziff. 4.2 ).

## **6. Fenster. Schaufenster. Wintergärten**

- 6.1 Fensteröffnungen müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestalt des Gebäudes angeordnet werden. Mit Ausnahme von Schaufensteröffnungen und Wintergärten sind sie in stehenden, rechteckigen Formaten mit senkrecht gestellten Glasflächen auszubilden.
- 6.2 Bei Fenster- und Schaufensterreihungen muß durch massive mindestens 0,24 m breite Mauerpfeiler das einzelne Fenster als solches architektonisch wirksam bleiben. Die Fasadnränder zu den Nachbarhäusern sind durch mindestens 0,50 m starke Randpfeiler zu bilden.
- 6.3 Fenster an Gebäudeecken sind nur zulässig, wenn ein Eckmauerpfeiler von mindestens 0,24 m x 0,24 m Außenmaß erhalten bleibt.
- 6.4 Glasflächen, die nicht Schaufensterflächen sind und deren Breite 0,75 m oder deren Höhe 1,25 m überschreitet, sind durch entsprechende Unterteilungen ( z. B. Pfosten, Riegel, Sprossen ) zu gliedern.

Unterteilungen müssen in der Breite einen Abstand von mindestens 0,30 m und in der Höhe von mindestens 0,40 m besitzen, die außenseitig mindestens 0,20 m Materialstärke aufweisen müssen.

- 6.5 Schaufensteröffnungen sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen in stehenden bis maximal quadratischen Formaten ausgeführt werden, wobei ihre Einzelbreite 3,00 m nicht überschreiten darf.
- 6.6 Die Fassadengliederung der Schaufensterebene muß in den Hauptteilungen die Fassadengliederung der Obergeschosse fortsetzen.
- 6.7 Ladeneingänge und Schaufenster sind als eigenständige Wandöffnungen mit Pfeilern voneinander abzusetzen, es sei denn, sie bilden eine Einheit in einer einzigen sockellosen Schaufensteröffnung von nicht mehr als 3,00 m Breite.
- 6.8 Es ist nicht zulässig, Schaufenster oder Ladentüren mit Reklameschildern oder flächigen Beklebungen zu versehen, die die Schaufensterfläche um mehr als 40 % schließen.
- 6.9 Wintergärten in Form von aus der Fassade hervorstehenden Anbauten sind nur auf der Hofbeziehungswise Gartenseite zulässig. Dabei sind Glasflächen, deren Breite 0,75 m oder deren Höhe 1,25 m überschreitet, durch entsprechende Unterteilungen ( Pfosten, Sprossen ) zu gliedern.
- 6.10 Fenster und Türen sind farblich von der Fassade abzusetzen. Hierbei sind grelle Farbtöne und / oder metallisierend glänzende Oberflächen nicht zulässig. Nicht gestattet sind ebenfalls Fenster in Naturholz- und / oder Metallfarben ( z. B. Messing, Gold- oder Silbereloxal ).

## **7. Türen, Tore**

- 7.1 Türen sind aus Holz, aus Holz mit kleinteiliger Verglasung oder aus Glas herzustellen. Als Türrahmen kann bei Glastüren auch deckend gestrichenes oder beschichtetes oder dunkel eloxiertes Metall Verwendung finden. Nicht zulässig sind grelle und /oder glänzende Oberflächen aus Metallfarben ( z.B. Messing, Gold- oder Silbereloxal ). Nicht zulässig ist die Verwendung von Ornament- oder Spiegelglas.
- 7.2 Tore sind aus Holz zu fertigen. Ausnahmsweise können Tore aus deckend gestrichenem oder kunststoffbeschichtetem Metall verwendet werden, wenn sie mindestens 6,00 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder von dieser aus nicht einsichtig sind.
- 7.3 Das Auswechseln und die Veränderung vorhandener Fenster, Türen und Tore unterliegen den Bestimmungen dieser Satzung.

## **8. Markisen. Rolladen. Jalousien, Jalousetten**

- 8.1 Markisen müssen entsprechend der Schaufenstergliederung unterteilt werden und dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden ( s. § 3 Ziff. 5.3 ).
- 8.2 Rolladen, Jalousien, Jalousetten sind nur zulässig, wenn sie nicht über die Fassadenebene herausragen und in hochgezogenem Zustand verdeckt sind.

## **§ 4 (Fn1) WERBEANLAGEN, AUTOMATEN**

1. Die Anbringung oder Veränderung von Werbeanlagen aller Art, Schaukästen und Warenautomaten sind Genehmigungspflichtig.  
Werbeanlagen mit Ausnahmen von Litfaßsäulen und städtischen Anschlagtafeln sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen und Werbeautomaten müssen sich nach Umfang, Form, Farbe

- und Werkstoff in die architektonische Gestaltung des Gebäudes und die städtebauliche Ordnung des Orts- und Straßenbildes einfügen.
2. Werbeanlagen müssen direkt mit dem Gebäude verbunden und parallel zur Gebäudefront, flach auf der Außenwand liegend, angebracht sein. Der Abstand von Gebäudeflucht bis zur Vorderkante Werbeanlage darf maximal 0,3 m betragen.  
Vertikal oder schräg angeordnete Schriftzüge sind nicht zulässig.
  3. Bis zu zwei Werbeanlagen sind als Ausleger senkrecht untereinander angeordnet bis zu einer Fläche von je maximal 0,5 qm zulässig.  
Die Auskrugung muß im rechten Winkel zur Fassadenebene erfolgen. Für Eckhäuser sind Ausnahmen zulässig, wenn der Ausleger symmetrisch angeordnet ist. Die Ausladung darf nicht mehr als 1,0 m betragen und muß mindestens 0,7 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Die Unterkante des Auslegers muß mindestens 2,5 m über der Oberkante des Gehwegbelages liegen.
  4. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoß, maximal bis zu einer Höhe von 5,0 m angebracht werden.  
Werbeanlagen dürfen nicht die gesamte Fassade überspannen, zu den seitlichen Gebäudegrenzen, von Gebäudeecken und Vorsprüngen in der Fassade ( z.B. Fensterlaibungen, Gesimse, Pfeiler, Erker) muß jeweils ein Abstand von mind. 1 m bestehen bzw. der Gebäudegliederung entsprechen.
  5. Je Fassade eines Einzelgebäudes sind höchstens drei Werbeanlagen ( incl. Fenster und Markisenwerbung ) zulässig. Die Summe aller Werbeflächen an einer Front darf 3 qm nicht überschreiten. Bei Ermittlung der Fläche gilt die durch die Werbeanlage umschriebene Fläche. Eine einzelne Werbeanlage darf nicht breiter als 4,0 m und nicht höher als 0,6 m sein. Schriftzüge dürfen eine Höhe von 0,4 m nicht überschreiten.
  6. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht oder glitzernden Materialien sind nicht zulässig. Buchstaben und Symbole, die mit verdeckten Lichtquellen angestrahlt werden oder die die dahinterliegende Wand anstrahlen, sind bevorzugt anzuwenden.
  7. Schaukästen und Warenautomaten müssen so angebracht werden, daß wesentliche Gliederungselemente einer Fassade ( z.B. Sockel, Pfeiler, Gesimse, Fenstereinfassungen) nicht verdeckt werden. Sie dürfen nicht mehr als 0,3 m in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Es kann aus gestalterischen Gründen verlangt werden, Schaukästen und Warenautomaten so tief in die Fassade einzulassen, daß sie mit der Gebäudefront bündig abschließen.
  8. Für einen ordnungsgemäßen Zustand der Werbeanlagen ist Sorge zu tragen. Schäden sind unverzüglich zu beseitigen. Wird ein Gewerbe unwiderruflich aufgegeben, müssen die vorhandenen Werbeanlagen innerhalb einer angemessenen Frist entfernt werden. Werden vorhandene Werbeanlagen in ihrer äußeren Wesensart verändert, so gelten die Vorschriften dieser Satzung.

## § 5

### NICHT BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

#### 1. Freiflächengestaltung

- 1.1 Nicht bebaute Grundstücksflächen am öffentlichen Straßenraum, die weder für eine gewerbliche Freiflächennutzung noch bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze oder als Zufahrt oder Zugang benötigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens ein Drittel dieser Flächen ist mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Je 150 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- 1.2 Stellplätze sind mit Laubbäumen oder Sträuchern einzugrünen. Werden Stellplätze in einer Reihe angeordnet, so ist bei Senkrecht- oder Schrägaufstellung nach maximal 4 Stellplätzen und

Parallelparken nach maximal 2 Stellplätzen ein mindestens 1 m breites Pflanzenbeet zur Baumpflanzung anzulegen.

- 1.3 Die Befestigung von Freiflächen ist nur mit Natursteinpflaster, mit Ziegelsteinen ( Rot / Braun - Farbskala ) oder Kunststeinpflaster zulässig. Im nicht öffentlich einsehbaren Bereich sind auch Verbundpflaster und Plattierungen möglich. Bituminöse Decken sind nicht zulässig. Private Stellflächen, Gebäudezufahrten oder -zugänge sind in ähnlicher Pflasterung wie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen.

## **2. Erhaltungsangebot für Bäume und Sträucher ( § 9 (25) b Bau-GB )**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gesunde Bäume und Sträucher, die einen Stammumfang von mehr als 0,7 m in 1 m Höhe aufweisen zu erhalten und dürfen nicht beseitigt, beschädigt oder unterbaut werden. Bei Mehrfachstämmen ist die Summe der Einzelumfänge zur Bemessung zugrunde zu legen. Nicht unter diese Festsetzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnußbäumen und Erdkastanien.

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume und Sträucher die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Wassenberg gesorgt wird. Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor Beschädigung zu schützen ( s. DIN 18920, Oktober 1973: Schutz von Bäumen ... bei Baumaßnahmen ).

## **§ 6**

### **EINFRIEDUNGEN; STÜTZMAUERN**

#### **1. Einfriedungen**

- 1.1 Grundstücke sind in den Stadtbildzonen I-IV entlang der unbebauten Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche einzufrieden.

Als Einfriedungen sind nur zulässig:

- Mauern aus den unter § 3 Ziff. 5.1 genannten Baumaterialien bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, die in Farbgebung und Material mit den ortstypischen Mauerabschlüssen angepaßt sind ( § 3 Ziff. 5.3 gilt sinngemäß )
- Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m
- Holzzäune mit senkrechten Latten bis maximal 2,00 m Höhe
- Drahtzäune bis zu maximal 2,00 m Höhe, wenn sie zur Straßenseite durch Hecken aus Laubgehölzen dicht eingegrünt werden.

- 1.2 Als Einfriedung von gewerblich genutzten Freiflächen, Garagenhöfen und Müllsammelbehälterplätzen ( Müllcontainer ) sind Mauern oder Hecken nach § 6 Ziff. 1.1 mit einer Mindesthöhe von 2,00 m vorgeschrieben.

#### **2. Stützmauern**

- 2.1 Stützmauern sind nur aus den unter § 3 Ziff. 5.1 genannten Baumaterialien herzustellen und bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Mauern sind in Farbgebung und Material der vorherrschenden Außenwandgestaltung mit den ortstypischen Mauerabschlüssen anzupassen ( § 3 Ziff. 5.3 gilt sinngemäß ).

## **§ 7**

### **UNTERHALT VON BAULICHEN ANLAGEN**

Gebäude, deren Nebenanlagen und nicht bebaute Grundstücksflächen dürfen nach § 3 I BauO NW bezüglich ihres Erhaltungszustandes kein Sicherheitsrisiko darstellen und sind in einem Zustand zu erhalten, der das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt und den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.

## § 8

### EINZUREICHENDE BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

1. Für alle Maßnahmen, die den Vorschriften der Satzung unterliegen, kann zu den üblichen Vorlagen eine zeichnerische und / oder schriftliche Darstellung über die Merkmale der umgebenden Bauten verlangt werden. Sie muß eine umfassende Beurteilung über die harmonische Einfügung eines Bauvorhabens in seine Umgebung ermöglichen.
2. Der zu untersuchende Bereich ist dabei die zugehörige Straßenseite der entsprechenden Stadtbildzone, in der sich das Vorhaben befindet
3. Die Darstellung der ortstypischen Umgebungsmerkmale kann im einzelnen folgende Aspekte umfassen, deren Umfang sich nach den Beurteilungserfordernissen richtet:
  - Verlauf der Gebäudefluchten
  - Abmessungen der Baukörper
  - Gebäudekontur
  - Plastische Gliederung und Ornamentik der Fassaden
  - Fassadenproportionen
  - Verhältnis der Öffnungen zu der geschlossenen Außenwandfläche
  - Gliederung der Öffnungen
  - Material und Farbe.

## § 9

### SACHVERSTÄNDIGE

Die Stadt Wassenberg beruft einen Gestaltungsbeirat ein, der die Baugenehmigungsbehörde bei den sich aus dieser Satzung ergebenden Aufgaben beratend unterstützt.

## § 10 (Fn2)

### AUSNAHMEN; BEFREIUNGEN

Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet im Einzelfall der Rat nach vorheriger Beratung durch den Planungs- und Umweltausschuß.

## § 11 (Fn 3)

### ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 1 - 8 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW und kann mit Geldbußen bis zu 50.000,00 € belegt werden.

## § 12

### INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ( GO NW ) kann gem. § 4 Abs. 6 Satz 1 GO NW gegen die vorstehende Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Veröffentlichung dieser Satzung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Wassenberg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wassenberg, den 08. Februar

gez.

Dr. Stieve  
Bürgermeister

## GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT WASSENBERG

Anlage 1

(ANLAGE 1)



GELTUNGSBEREICH  
H = 1: 5.000

GELTUNGSBEREICH  
M = 1:5000

Anlage 2

(ANLAGE 2)



STADTBILDZONEN  
H = 1: 5.000

STADTBILDZONEN  
M = 1:5000

- Fn 1 § 4 geändert durch I. Änderungssatzung vom 28.05.1994 ; in Kraft getreten am
- Fn 2 § 10 geändert durch II. Änderungssatzung vom 18.05.1995; in Kraft getreten am 11.07.1995
- Fn 3 § 11 geändert durch III. Änderungssatzung vom 16.11.2001; in Kraft getreten am 01.01.2002  
(Euro-Anpassung)
- 

**Änderung der örtlichen Bauvorschrift Gestaltungssatzung der Stadt  
Wassenberg gem. § 81 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) für  
den historischen Altstadtkern in der Fassung der Bekanntmachung vom  
23.01.1990**

**Geändert durch:**

**Geänderte §§:**

I. Änderungssatzung v. 28.05.1994

4

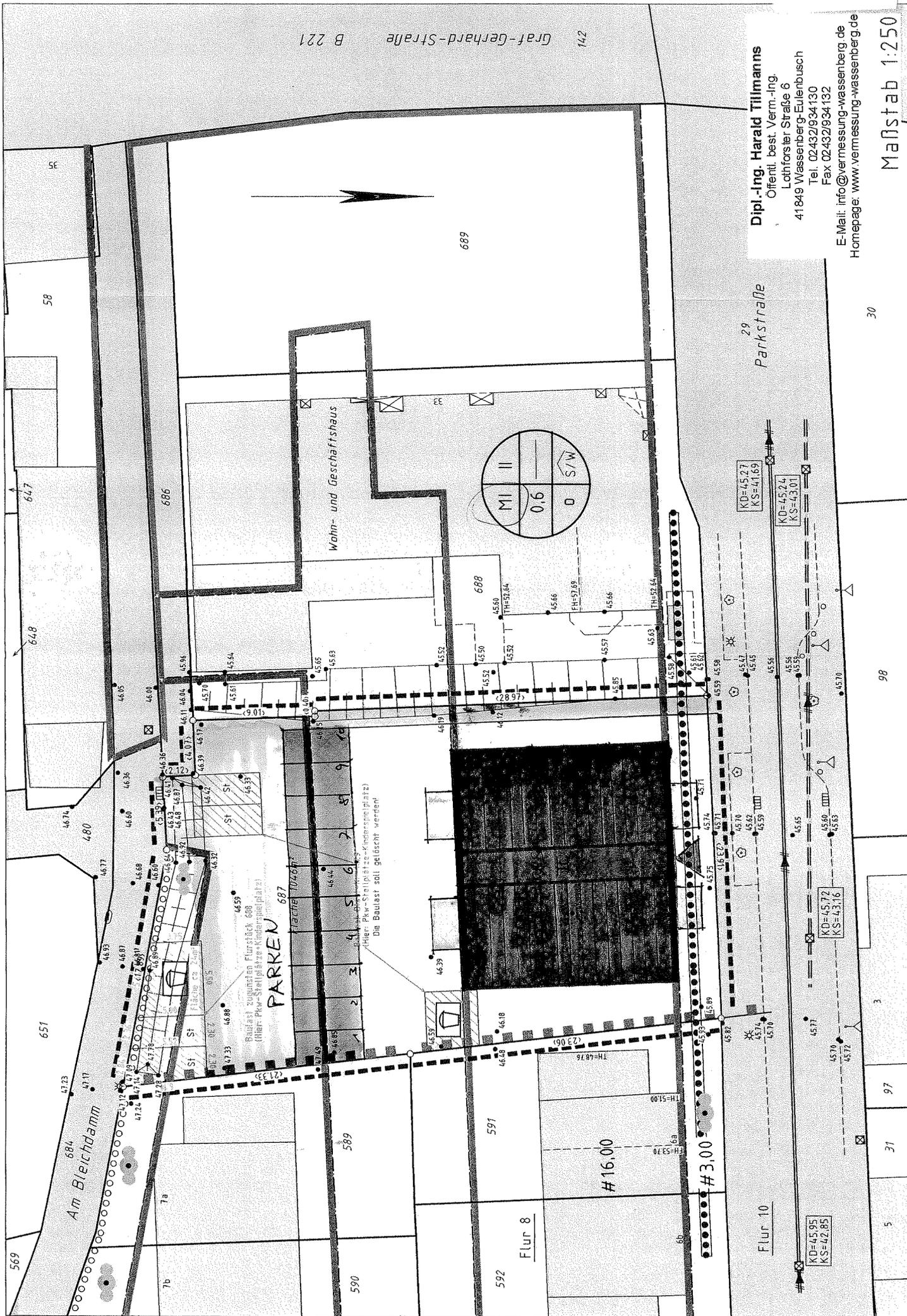
II. Änderungssatzung v. 18.05.1995

10

III. Änderungssatzung v. 16.11.2001

11





**Dipl.-Ing. Harald Tillmanns**  
 Offentl. best. Verm.-Ing.  
 Lochforster Straße 6  
 41849 Wassenberg-Eulenbusch  
 Tel. 02432/934130  
 Fax 02432/934132  
 E-Mail: [info@vermessung-wassenberg.de](mailto:info@vermessung-wassenberg.de)  
 Homepage: [www.vermessung-wassenberg.de](http://www.vermessung-wassenberg.de)

Maßstab 1:250

Graf-Gerhard-Straße B 221 142

Parkstraße 29

30

98

3

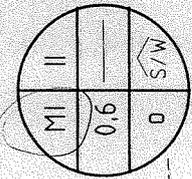
97

31

5

Wohn- und Geschäftshaus

PARKEN 687  
 Fläche ca. 200m<sup>2</sup>  
 (Hier Pkw-Stellplätze-Kinderwagenplätze)  
 Die Bauart soll geläufig werden!



Am Bleichdamm

Flur 8

# 16.00

# 3.00

Flur 10

KD=45,95  
KS=42,85

KD=45,72  
KS=43,16

KD=45,27  
KS=41,69

KD=45,24  
KS=43,01

689

58

56

651

480

7a

7b

589

591

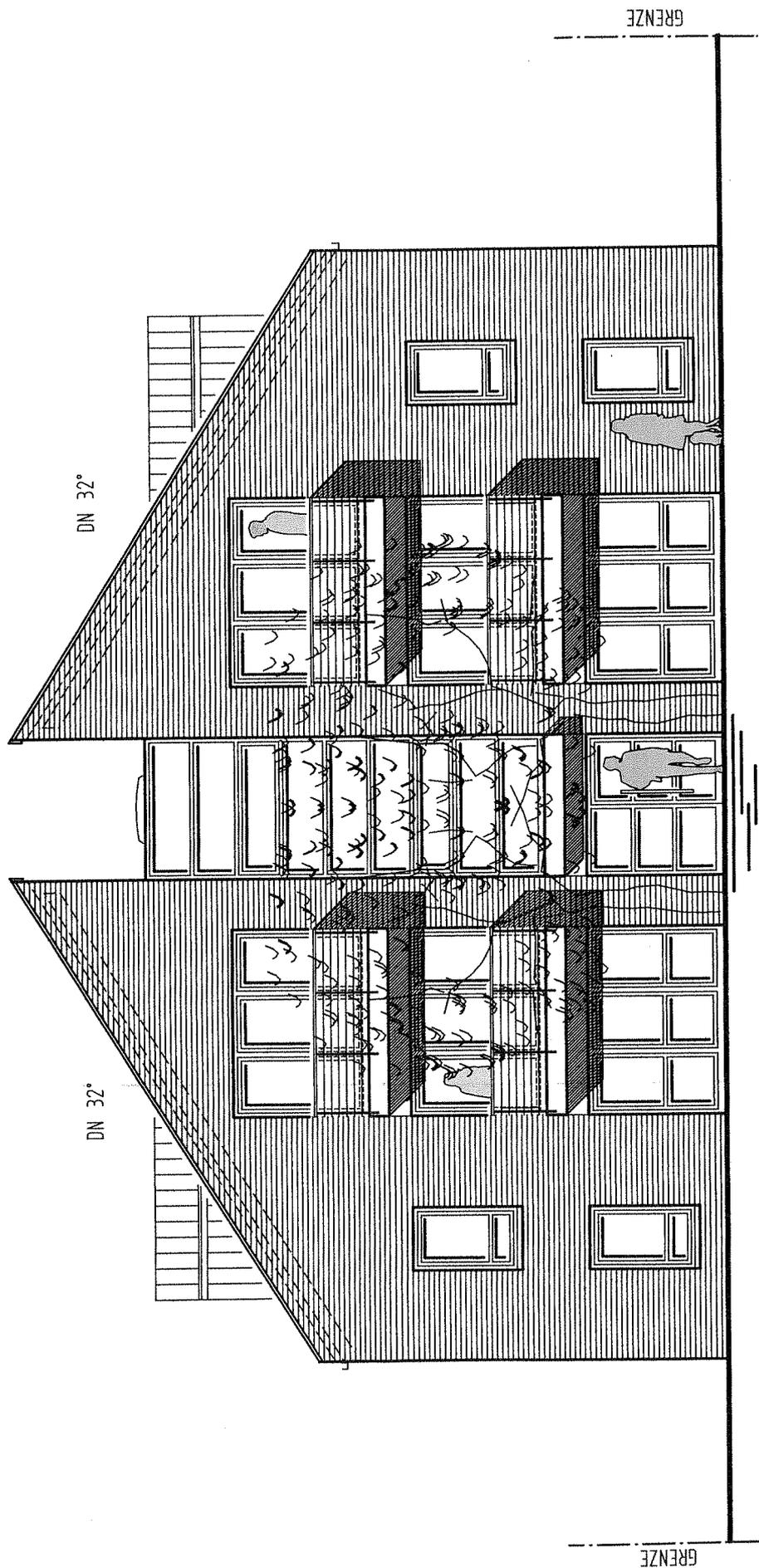
592

TH=51,00

TH=53,70

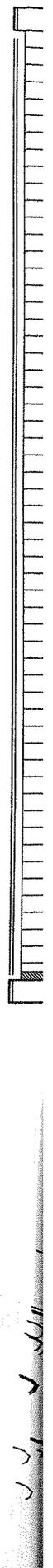
TH=48,76

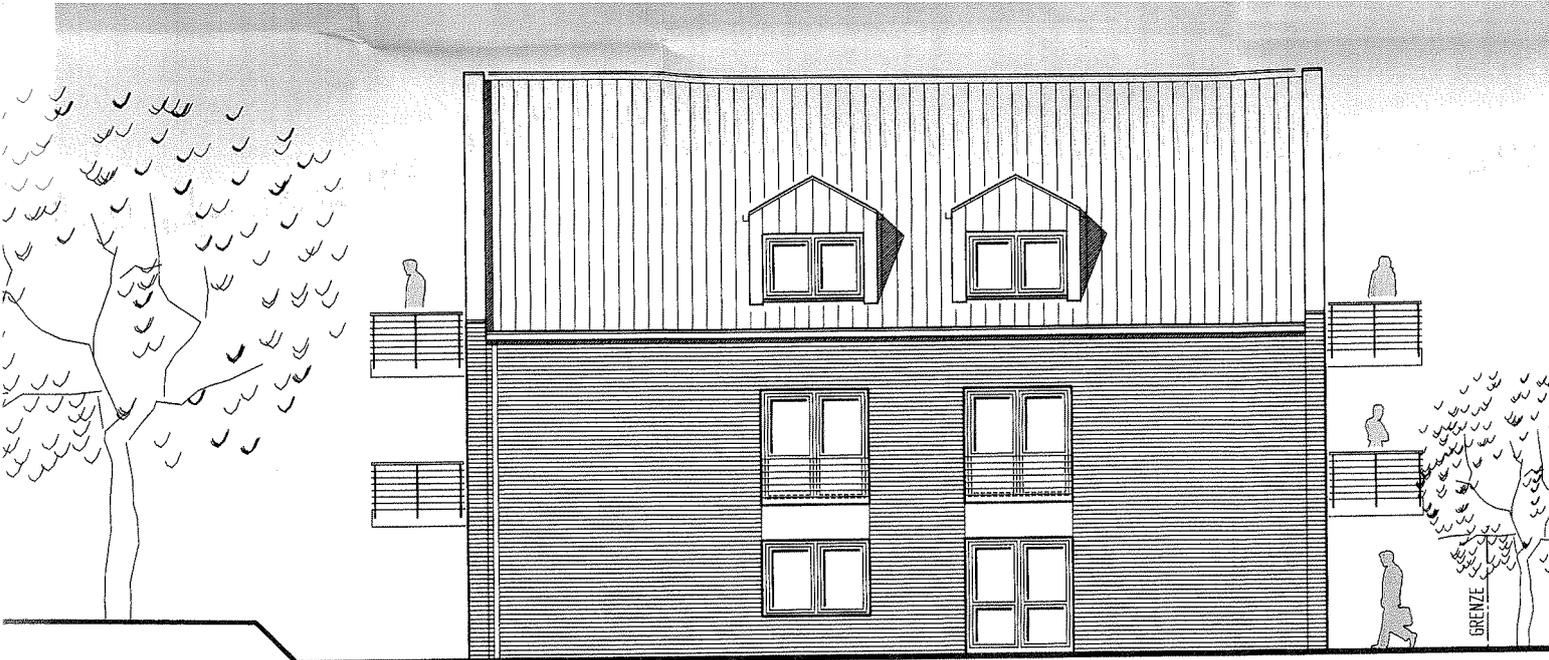
TH=52,44



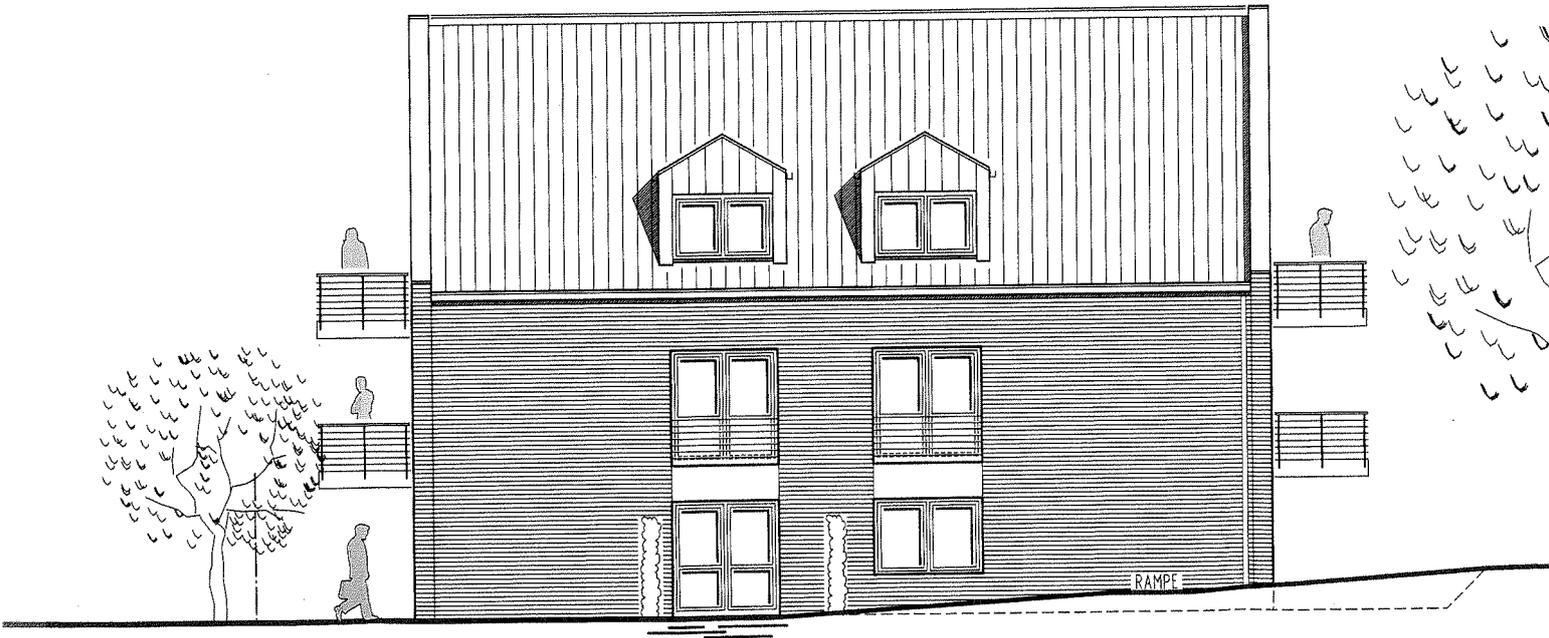


ANSICHT VON SÜDEN





ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON WESTEN