

# GARTENSTADTHAAN

DIE BÜRGERMEISTERIN



# Amtsblatt

Nr. 12 vom 25.05.2018

- 1./ Bekanntmachung der Gestaltungssatzung Haan-Innenstadt, Teil A und Teil B
- 2./ Bekanntmachung der Erhaltungssatzung Haan-Innenstadt



Amtsblatt der Stadt Haan. Herausgeber: Die Bürgermeisterin der Stadt Haan, Kaiserstraße 85, 42781 Haan, ☎ 02129 / 911-0, 📠 02129 / 911-603. Verantwortlich für den Inhalt: Haupt- u. Personalamt.  
Das Amtsblatt erscheint in unregelmäßigen Abständen und ist gegen eine Gebühr von 1,00 € (Einzelausgabe) bzw. 20,00 € (Jahresabonnement) –jeweils zzgl. Zustellung- beim Haupt- u. Personalamt erhältlich sowie unter [www.haan.de](http://www.haan.de) einzusehen.

1./

GARTENSTADTHAAN



Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

# Gestaltungssatzung Innenstadt Haan

vom 24.05.2018

## Präambel

Aufgrund des § 88 Absatz 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. Nr. 45 S. 1161 ff), in Verbindung mit § 7 Absatz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. Seite 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), hat der Rat der Stadt Haan in seiner Sitzung am 24.04.2018 diese Satzung beschlossen.



## Teil A: Gebäude

Der besondere Charakter der Haaner Innenstadt zeichnet sich u. a. durch gestalterisch zusammenhängende Gebäudeensembles aus, die ganze Straßenabschnitte prägen. Ortsbild bestimmend ist hierbei vor allem die kleinteilige Gliederung von Gebäuden und Fassaden, was insbesondere auf die schmalen Parzellenbreiten und die hier zu findenden historischen Baustile (bergischer Schieferstil, Historismus, Heimat-/Jugendstil) zurückzuführen ist.

In den vergangenen Jahren ist es aufgrund des zunehmenden Entwicklungsdruckes aus den benachbarten Großstädten zu einer Reihe von Neubautätigkeiten gekommen, die die ortstypische Kleinteiligkeit nicht immer beachtet haben. Bei zunehmender Anzahl von sich nicht integrierenden Neu- und Umbauten besteht jedoch die Gefahr, dass das historisch-ortstypische Stadtbild Schaden nimmt. Insbesondere die leichte und kostengünstige Verfügbarkeit von ortsuntypischen Materialien und die Neigung zu ortsungebundenen architektonischen Moden bei der Gebäudegestaltung können das historisch gewachsene Stadtbild erheblich negativ beeinträchtigen. Der Verlust der gestalterischen Ordnung würde damit zwangsläufig zur Beliebigkeit und letztendlich zum Verlust der Identität der Haaner Innenstadt führen. Um dies zu vermeiden, werden die nachfolgenden Gestaltungsleitlinien erlassen.

Die Gestaltungsleitlinien orientieren sich dabei an dem historisch gewachsenen Stadtbild. Als Orientierung für die weitere Entwicklung und bauliche Ergänzung gelten insbesondere die noch bestehenden Gebäude aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg. Die großmaßstäbliche Bebauung des Neuen Marktes besitzt demgegenüber im Stadtbild eine Sonderstellung: Sie ist als Zeitzeugnis der Nachkriegszeit zu werten und ansonsten für die kleinstädtisch gewachsene Struktur der Innenstadt untypisch. Sie kann daher nicht als stadtgestalterischer Bezugspunkt für die übrige Innenstadt herangezogen werden.

## Allgemeines

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Straßenzüge bzw. Straßenabschnitte: Alter Kirchplatz, Alte Ley (nur Nr. 2 und 4), Am Küppershäuschen (nur Nr. 22 und 26), Bahnhofstraße (Nr. 16-88 und 17-87), Bismarckstraße (Nr. 1-9 und 12-16), Bleichstraße, Breidenhofer Straße (Nr. 1-9 und 4-18), Dieker Straße (Nr. 17 und 19, Nr. 57-105 und Nr. 60-106), Diekerhofstraße (Nr. 1-11 und 2-12), Düppelstraße (Nr. 1a-15 und 2-10), Ellscheider Straße (Nr. 1-31 und 8-30), Friedhofstraße (nur Nr. 4), Friedrichstraße (Nr. 1-73 und 2-54), Goethestraße (Nr. 1, 3, 9, 11), Grünstraße, Horst, Horststraße, Ideck (nur Nr. 30), Jägerstraße (Nr. 1-17 und 2-16), Jahnstraße, Kaiserstraße, Kölner Straße (Nr. 1-29 und 4-48), Kirchstraße, Königstraße (Nr. 2-16 und 19-23), Königgrätzer Straße (Nr. 2-12), Luisenstraße, Mittelstraße, Moltkestraße (Nr. 1-15 und 2-16), Neuer Markt, Schillerstraße, Stöcken, Talstraße (Nr. 26-50 und 33-47), Thienhausener Straße (Nr. 2-10), Turnstraße (Nr. 2-22 und 3-21), Walder Straße (Nr. 1-9 und 2-16), Wilhelmstraße (Nr. 1-29, 4-10 und 18-30), Windhövel, Zeppelinstraße (Nr. 1-25a und 2-24).

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist als rote Umrandung in dem anliegenden Plan dargestellt. Der Plan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

(2) Diese Satzung gilt nur für Gebäudeteile, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für Vorhaben, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig sind. Hierzu zählen unter anderem Neubauten, An- oder Umbauten von Gebäuden und Fassadengestaltungen. Sie gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 Absatz 2 Nummer 2 BauO NW.

(2) Innerhalb des Denkmalbereichs II „Stadtmitte Haan“ gilt zusätzlich die Satzung für den Denkmalbereich II vom 18.11.1985.

Im Denkmalbereich II bedarf, unabhängig von baurechtlichen Genehmigungen, der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde entsprechend § 9 DSchG NW, wer

- a) bauliche Anlagen, auch wenn sie keine Denkmäler sind, beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- b) bauliche Anlagen errichten will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmalbereiches beeinträchtigt wird.

(3) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind.

(4) Für bestehende bauliche Anlagen (auch Vordächer oder Anbauten), die vor Inkrafttreten dieser Satzung an Gebäuden genehmigt wurden, gelten die Vorschriften dieser Satzung erst bei Änderung oder Erneuerung der Anlagen.

(5) Unberührt bleiben die Bestimmungen, welche aus Gründen der Verkehrssicherheit die Anbringung von Vordächern, Markisen und anderen Vorbauten auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen regeln.

(6) Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) bleiben durch diese Gestaltungssatzung unberührt. Insbesondere wird die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für Maßnahmen, welche die Tatbestandsmerkmale des § 9 DSchG NRW erfüllen, durch diese Satzung nicht ersetzt.

### **§ 3 Grundsätze der Gestaltung**

(1) Bauliche Maßnahmen aller Art, die auf den öffentlichen Raum wirken, also auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind in ihrer Gesamtheit so auszuführen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und ein gestalterischer Bezug zum Erscheinungsbild der Innenstadt erhalten bleibt beziehungsweise wieder entsteht.

(2) Bei Umbau- und Renovierungsarbeiten sind zwischenzeitliche Veränderungen dem jeweiligen, historischen Ausgangszustand wieder anzugleichen. In diesem Sinne sind Maßnahmen an Fassaden so auszuführen, wie sie den jeweiligen Bautypen der unterschiedlichen Epochen nach Gliederung und Materialwahl entsprechen.

(3) Die Satzung gilt vorbehaltlich des Erhaltungszustandes der historischen Fassaden oder anderen bau- bzw. energietechnischen Anforderungen.

(4) Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein städtebaulicher und architektonischer Zusammenhang mit dem umgebenden Gebäudebestand entsteht, sofern dieser dem maßgeblichen, kleinteiligen Erscheinungsbild der Innenstadt entspricht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zum öffentlichen Raum, der Größe, Farbigkeit und Materialität der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung.

## **§ 4 Außenfassaden**

### (1) Erhalt der historisch verbürgten Fassaden bei Altbauten (z. B. Gliederung/Profilierung der Fassade, Oberflächenmaterialien, Fachwerkstruktur, Farbigkeit)

Die historischen Fassaden dürfen nicht überformt oder überdeckt werden. Wurde das historische Erscheinungsbild in den letzten Jahrzehnten überformt und sind die Fassade betreffende Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen beabsichtigt, so gilt folgendes:

- Ist die historische Fassade noch vorhanden und lediglich durch neuere Bauteile überdeckt, so ist die überdeckte Fassade wieder freizulegen.
- Ist die historische Fassade stellenweise zerstört aber im Wesentlichen noch vorhanden, so sind die stilbildenden Fassadenelemente zu ergänzen.
- Ist die historische Fassade weitestgehend oder ganz zerstört, so soll sie entweder in ihrem historischen Erscheinungsbild rekonstruiert oder mit modernen Mitteln in ihren Wesenszügen neu interpretiert werden.

### (2) Sichtfachwerk von Altbauten

Im Sanierungsfalle sind die Fassaden handwerksgerecht zu bearbeiten und hinsichtlich ihrer Oberflächenbeschaffenheit und Farbigkeit am ortstypischen Erscheinungsbild zu orientieren (mattschwarz bzw. dunkelbraun gestrichenes Sichtfachwerk, weißlich verputzte Gefache), sofern nichts anderes historisch verbürgt ist. Die Struktur und das Erscheinungsbild des Sichtfachwerkes darf nicht beeinträchtigt oder überdeckt werden.

### (3) Fassadenoberflächen von Neubauten

Fassadenoberflächen von Neubauten sind in hellem Putz auszuführen (abgetöntes Weiß, Grau- oder Beigetöne). Untergeordnet können auch andere Materialien verwendet werden, wie z. B.

- Schieferverkleidung,
- Natursteinoberflächen (unpoliert bzw. nicht glänzend),
- Holzoberflächen,
- gegliederte Glasfassade.

### (4) Brandwände

Die Oberflächengestaltung von Brandwänden, an die in absehbarer Zeit nicht angebaut werden wird, ist hinsichtlich ihrer Farbe und/oder ihres Materials auf die Straßenfassade abzustimmen.

### (5) Ausschluss besonders störender Fassadenoberflächen und -elemente

Im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild sind für die straßenseitigen Fassaden nicht zulässig:

- die Überdeckung/Überformung stilbildender Architekturelemente,
- intensive, rein bunte, grelle oder leuchtende Farben,
- polierte, glänzende, reflektierende oder spiegelnde Fassadenoberflächen, insbesondere glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, polierter Natur- oder Kunststein (Ausnahme: Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie),

- Fassadenoberflächen aus Waschbeton-, Kunststoff- oder Faser-Zement-Platten,
- in den Straßenraum hineinragende Balkone,
- Anbringung von Antennen- und Satellitenanlagen,
- Be- und Entlüftungsanlagen (wie z. B. Ventilatoren von Entlüftungs- und Klimaanlage), die gegenüber der Fassade hervortreten.

## **§ 5 Fenster und Türen**

### (1) Erhalt der historisch verbürgten Fenster- und Türanordnung bei Altbauten

Bei Altbauten sind Fenster und Türen in ihrer historisch verbürgten Anordnung und Dimensionierung zu erhalten bzw. wiederherzustellen – es sei denn, die Erfordernisse der heutigen Gebäudenutzung sprechen nachweislich dagegen.

### (2) Neubau in Massivbauweise mit flächenmäßig untergeordnetem Öffnungsanteil

Handelt es sich bei dem Neubau um ein Gebäude in Massivbauweise, so muss im Sinne einer konstruktionstypischen Gestaltung der Öffnungsanteil einer Fassade (Fenster, Türen etc.) in jedem Geschoss geringer sein, als der geschlossene Fassadenanteil. Öffnungen einer Lochfassade müssen horizontal einen Abstand von mindestens einer halben Fensterbreite zueinander sowie zu den Außenecken des Gebäudes einhalten. Bei Neubauten mit Lochfassaden ist die Anordnung der Fenster und Türen über alle Geschosse hinweg aufeinander abzustimmen (z. B. durchgehende Fensterachsen/Fensteraußenkanten).

### (3) Flächenanteil von Glas bei Türen und Toren

Straßenseitige Hauseingangstüren (außer Geschäftseingänge) oder Tore dürfen bezogen auf ihre jeweilige Fläche einen Glasanteil im Türblatt/Tor von maximal 25 % aufweisen (z. B. als Oberlicht).

Haustür-Überdachungen direkt anliegend am Straßenraum sind zurückhaltend und transparent auszuführen (z. B. transluzente Verglasung).

### (4) Ausschluss besonders störender Fenster-/Türgestaltungen

Im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild sind bei den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig:

- völlig geschlossene Fassaden im Erdgeschoss (abweisende Wirkung),
- gegenüber der Fassade vorstehende Rollladenkästen,
- glänzende Stufen/Treppen vor Eingangstüren (z. B. polierter Naturstein),
- vollflächig transluzente bzw. undurchsichtige Fensterverglasungen bzw. Verglasungen aus Buntglas, Butzenscheiben o. ä.,
- Sprossenimitate (aufgeklebt oder im Luftzwischenraum der Verglasung).

## **§ 6 Schaufenster und geschäftlich genutzte Erdgeschosszone**

### (1) Anordnung von Schaufenstern

Schaufenster sind ausschließlich im Erdgeschoss anzuordnen, wobei sie sich in das Gesamtbild der Fassade ein- bzw. unterzuordnen haben. In der Regel bedeutet das:

- Orientierung an der Fassadengliederung bzw. der Fensteraußenkanten der darüber liegenden Obergeschosse,
- klare Ablesbarkeit der tragenden Wand-/Fassadenkonstruktionselemente,
- bei Massivbauten Wandbreiten zwischen Öffnungen von mindestens 24 cm und zwischen Öffnungen und Gebäudeabschnittsenden von mindestens 36 cm.

Bei Altbauten ist die historisch verbürgte Fassadestruktur, soweit noch vorhanden, zu erhalten. Deutliche Vergrößerungen der Öffnungen sind zu vermeiden.

#### (2) Einfügung der Erdgeschosszone in das Gesamtbild der Fassade

Fassadenmaterialien und Farben der straßenseitigen Erdgeschosszone sind auf die Gestaltung der Obergeschosse abzustimmen. Die gestalterische Einheit des Baukörpers und damit der Erhalt des gestalterischen Bezuges zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen ist zu gewährleisten, auch wenn die Geschosse jeweils unterschiedlich genutzt werden.

#### (3) Markisen und andere vorstehende oder ausstellbare Sonnenschutzanlagen

Markisen und andere vorstehende oder ausstellbare Sonnenschutzanlagen sind nur in Verbindung mit Schaufenstern zulässig. Hierbei gilt:

- je Schaufenster eine Markise in der jeweiligen Fensterbreite,
- je Gebäude nur eine Markisenart,
- keine feststehenden (dominant wirkenden) Korbmarkisen.

#### (4) Auskragende Vordächer

Auskragende Vordächer sind transparent und visuell zurückhaltend zu gestalten. Dies gilt insbesondere für nachträglich angebrachte Vordächer an Altbauten. Hierbei ist zu beachten:

- geringe Materialstärke, schmale Frontansicht,
- minimierte Ausladung maximal 1,0 m,
- transparente Ausführung (z. B. mattiertes Glas),
- Gewährleistung der lichten Höhe von mindestens 2,50 m im Gehwegbereich.

#### (5) Ausschluss besonders störender Erdgeschossfassaden

Bei den straßenseitigen Erdgeschossfassaden sind im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild nicht zulässig:

- kubisch, massiv und dominant wirkende Vordächer, Kastenverkleidungen und sonstige Applikationen an Vordächern,
- farbintensive, rein bunte oder grelle Farben bzw. polierte oder glänzende Oberflächen,
- markant in den Straßenraum hineinragende Vordächer oder Sonnenschutzanlagen,
- undurchsichtig abgedeckte Schaufenster,
- die Aneinanderreihung von Garagentoren im Erdgeschoss (abweisende Wirkung).

## § 7 Dächer und Dachaufbauten

### (1) Erhalt der historisch verbürgten Dachformen/-neigungen

Bei Altbauten sind Dachform und Dachneigung des Hauptdaches in dem historisch verbürgten Erscheinungsbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

### (2) Bevorzugte Verwendung von Satteldächern

Bei Neubauten sind ortstypische Dachformen (hier: Satteldächer) zu verwenden. Im Mindesten ist bei traufständigen Gebäuden die straßenseitige Dachfläche mit deutlicher Neigung auszuführen. Sofern in der näheren Umgebung bestimmte Dachformen und Dachneigungen prägend sind, so haben Neubauten sich hieran zu orientieren. Flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer können nur im begründeten Ausnahmefall verwendet

werden (z. B. Gebäude mit einer besonderen Stellung im Stadtkörper, mit öffentlichkeits-wirksamer Sondernutzung, an besonderer, städtebaulich wirksamer Stelle, wie z. B. ein höheres Eckgebäude, Gebäude als Endpunkt einer Sichtachse) oder wenn das städtebauliche Umfeld durch Flachdachbauten geprägt ist.

### (3) Orientierung an den benachbarten Gebäudehöhen

Bei aneinander gebauten bzw. nahe beieinander stehenden Gebäuden haben sich Neubauten, die nicht frei stehen, an den Trauf- und Firsthöhen angrenzender bzw. benachbarter Altbauten zu orientieren – es sei denn, es handelt sich um ein ortsuntypisches oder ein vergleichsweise niedriges Gebäude. Geneigte Dachflächen sind flachen Dächern vorzuziehen.

### (4) Dacheindeckung

Die Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Da in der Haaner Innenstadt dunkelgraue/anthrazitfarbene Dachpfannen ortstypisch sind, sind diese bei geneigten Dächern zu verwenden. Alternativ sind Eindeckungen mit Schieferplatten oder für untergeordnete Bauteile (wie z. B. Dachgauben) im Einzelfall graues/anthrazitfarbenes Material (z. B. verzinktes Blech etc.) zulässig. Dacheindeckungen aus Ziegel oder roten/rotbraunen Dachsteinen sind für die Innenstadt atypisch und daher ausgeschlossen.

### (5) Zwerchhäuser und Zwerchgiebel

Zwerchhäuser und Zwerchgiebel haben sich dem Hauptbaukörper bzw. der Hauptdachfläche, über der sie errichtet werden sollen, unterzuordnen. In ihrer Summe dürfen sie 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

### (6) Dachgauben

Dachgauben sind zurückhaltend in das Hauptdach zu integrieren, indem sie

- möglichst gering zu dimensionieren sind, mit angemessenen, regelmäßigen Abständen untereinander sowie zu den Dachrändern (Abstände gemäß BauO NW mindestens 1,25 m) und mit Abstand zur Firstlinie von mindestens 0,50 m,
- in der Summe ein Drittel der Dachbreite (Firstlänge) nicht überschreiten dürfen,
- hinsichtlich ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung des Gebäudes (z. B. Fenster-achsen) abgestimmt sein müssen,
- als Giebel- oder Schleppgauben (alternativ als Flachdach-/Walmgauben) ausgeführt werden,

- hinsichtlich ihrer Oberflächengestaltung (Farbigkeit/Materialität) auf das Hauptdach und/oder die Hauptfassade abgestimmt sein müssen. Alternativ ist eine Ausführung in grauem Metall möglich.

(7) Dachflächenfenster

Straßenseitige Dachflächenfenster sind zurückhaltend in das Hauptdach zu integrieren und in angemessenen, regelmäßigen Abständen anzuordnen. Sie dürfen

- eine Flächengröße von 2 m<sup>2</sup> je Dachflächenfenster nicht überschreiten,
- in der Summe ein Drittel der Dachbreite (Firstlänge) nicht überschreiten.

(8) Ausschluss besonders störender bzw. visuell dominanter Dachgestaltung

Bei den straßenseitigen Dachflächen sind im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild nicht zulässig:

- blaue, grüne u. ä. ortsuntypische Farben,
- lasierte, engobierte, glänzende oder stark reflektierende Dachoberflächen (Ausnahme: Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie),
- zweireihig übereinander angeordnete Dachaufbauten,
- straßenseitige Dacheinschnitte (z. B. Dachloggien).

Schlussvorschriften

**§ 8 Abweichungen – Ausnahmegenehmigungen**

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann in begründeten Fällen gemäß § 86 Absatz 5 BauO NRW in Verbindung mit § 73 BauO NRW eine Abweichung erteilt werden.

(2) Bei baulichen Maßnahmen, denen Vorschriften dieser Satzung entgegenstehen, kann der Gestaltungsbeirat der Stadt Haan vor einer Entscheidung über eventuelle Abweichungen im Sinne der Ziele dieser Satzung beraten und diesbezüglich Empfehlungen aussprechen.

**§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

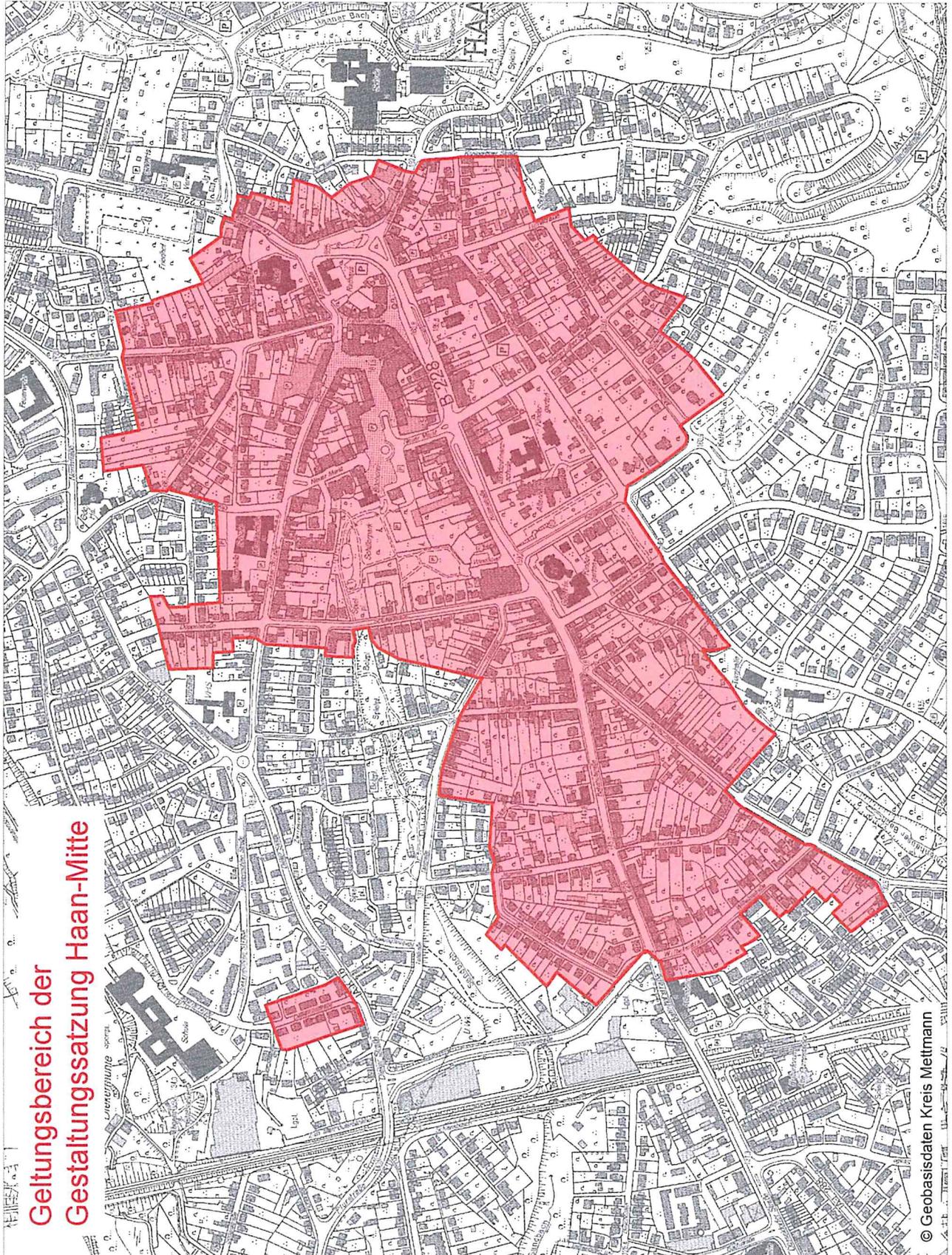
(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Absatz 1 Nummer 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Festsetzungen der §§ 2 bis 7 dieser Satzung Maßnahmen durchführt beziehungsweise unterlässt.

(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.

**§ 10 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Anlage**



**Geltungsbereich der  
Gestaltungssatzung Haan-Mitte**

© Geobasisdaten Kreis Mettmann

(unmaßstäblich)

GARTENSTADTHAAN



Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

# Gestaltungssatzung Innenstadt Haan

vom 24.05.2018



## Teil B: Werbeanlagen sowie ergänzende Auflagen im Rahmen der Sondernutzungserlaubnis

Der besondere Charakter der Haaner Innenstadt zeichnet sich u. a. durch gestalterisch zusammenhängende Gebäudeensembles aus, die ganze Straßenabschnitte prägen. Ortsbild bestimmend ist hierbei vor allem die kleinteilige Gliederung von Gebäuden und Fassaden, was insbesondere auf die schmalen Parzellenbreiten und die hier zu findenden historischen Baustile (bergischer Schieferstil, Historismus, Heimat-/Jugendstil) zurückzuführen ist.

Der Verlust der gestalterischen Ordnung würde damit zwangsläufig zur Beliebigkeit und letztendlich zum Verlust der Identität der Haaner Innenstadt führen. Um dies zu vermeiden, wird die nachfolgende Gestaltungssatzung erlassen.

Als Orientierung für die Gestaltung von Werbeanlagen und die Gestaltung von Nutzungen des öffentlichen Raumes gelten insbesondere die noch bestehenden historischen Gebäude aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg. Die großmaßstäbliche Bebauung des Neuen Marktes besitzt demgegenüber im Stadtbild eine Sonderstellung: Sie ist als Zeitzeugnis der Nachkriegszeit zu werten und ansonsten für die kleinstädtisch gewachsene Struktur der Innenstadt untypisch. Sie kann daher nicht als stadtgestalterischer Bezugspunkt für die übrige Innenstadt herangezogen werden.

## Allgemeines

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Straßenzüge bzw. Straßenabschnitte:

Alsenstraße (Nr. 1 und 2), Alter Kirchplatz, Alte Ley (nur Nr. 2 und 4), Am Ideck (nur Nr. 30), Am Küppershäuschen (nur Nr. 22 und 26), Bahnhofstraße (Nr. 16-88 und 17-87), Bismarckstraße (Nr. 1-9 und 10-16), Bleichstraße, Breidenhofer Straße (Nr. 1-9 und 4-18), Dieker Straße (Nr. 17 und 19, Nr. 57-105 und Nr. 60-106), Diekerhofstraße (Nr. 1-11 und 2-12), Düppelstraße (Nr. 1a-15 und 2-10), Ellscheider Straße (Nr. 1-31 und 8-30), Friedhofstraße (nur Nr. 4), Friedrichstraße (Nr. 1-73 und 2-54), Goethestraße (Nr. 1, 3, 9, 11), Grünstraße, Horst, Horststraße, Jägerstraße (Nr. 1-17 und 2-18), Jahnstraße, Kaiserstraße, Karlstraße (nur Nr. 37), Kölner Straße (Nr. 1-29 und 6-48), Kirchstraße, Königstraße (Nr. 2-16 und 19-23), Königgrätzer Straße (Nr. 2-12), Luisenstraße, Martin-Luther-Straße (Nr. 2-26 und 7-25), Mittelstraße, Moltkestraße (Nr. 1-15 und 2-16), Neuer Markt, Robert-Stolz-Weg (Nr. 3-9a und 6), Schillerstraße, Stöcken (Nr. 1-7, 9, 12, 19-21), Talstraße (Nr. 26-50 und 33-47), Thienhausener Straße (Nr. 2-10), Turnstraße (Nr. 2-22 und 3-21), Walder Straße (Nr. 1-9 und 2-16), Wilhelmstraße (Nr. 1-29, 4-10 und 18-30), Windhövel, Zeppelinstraße (Nr. 1-25a und 2-24).

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist als rote Umrandung in dem anliegenden Plan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für Werbeanlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig sind und für privatgewerbliche Nutzungen des öffentlichen Raums im Rahmen von Sondernutzungs Erlaubnissen.

(2) Innerhalb des Denkmalbereichs II „Stadtmitte Haan“ gilt zusätzlich die Satzung für den Denkmalbereich II vom 18.11.1985.

Demnach bedarf im Denkmalbereich II, unabhängig von baurechtlichen Genehmigungen, der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde entsprechend § 9 DSchG NW, wer

- a) bauliche Anlagen, auch wenn sie keine Denkmäler sind, beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- b) bauliche Anlagen errichten will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmalbereiches beeinträchtigt wird.

(3) Der § 6 Abs. 4 und die §§ 9 bis 11 gelten in Verbindung

- mit der Sondernutzungssatzung der Stadt Haan vom 20.05.1988 und
- mit der Plakatierungssatzung der Stadt Haan vom 04.05.2010.

(4) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches abweichende Festsetzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen sind.

(5) Für legal bestehende Werbeanlagen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung an Gebäuden genehmigt wurden, gelten die Vorschriften dieser Satzung erst bei Änderung oder Erneuerung der Anlagen.

(6) Unberührt bleiben die Regelungen, welche die Anbringung von Werbeanlagen auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus Gründen der Verkehrssicherheit regeln.

(7) Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) bleiben durch diese Gestaltungssatzung unberührt. Insbesondere wird die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für Maßnahmen, welche die Tatbestandsmerkmale des § 9 DSchG NRW erfüllen, durch diese Satzung nicht ersetzt.

- Werbeanlagen -

### **§ 3 Grundsätze der Gestaltung**

(1) Werbeanlagen aller Art, die auf den öffentlichen Raum wirken, sind in ihrer Gesamtheit so auszuführen, dass das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und ein gestalterischer Bezug zum Erscheinungsbild der Innenstadt erhalten bleibt beziehungsweise wieder entsteht.

(2) Werbeanlagen (inkl. Unterkonstruktion) müssen sich in das Bild der Innenstadt und die nähere Umgebung einfügen. Sie haben sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk anzupassen und dürfen gliedernde bzw. stilbildende Fassadenelemente in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen. Eine durch Fensterachsen, Gesimse oder Fachwerkstruktur geprägte Fassadengliederung darf nicht überformt werden.

(3) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an dem Gebäude zulässig, in dem sich der Betrieb befindet (Stätte der Leistung). Eine Ausnahme bilden Betriebsstandorte in einer Passage bzw. in einem Hinterhof. Hier können Werbeanlagen auch außerhalb des eigentlichen Betriebsgebäudes im Eingangsbereich der Passage bzw. am Vorderhaus in gestalterischer Abstimmung mit den Werbeanlagen anderer Betriebe angeordnet werden.

(4) Je Betrieb dürfen maximal zwei mit dem Gebäude baulich verbundene Werbeanlagen, davon höchstens eine vertikale Werbeanlage oder Ausleger, angeordnet werden.

(5) Mehrere Werbeanlagen eines Betriebes an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung (Material- und Farbwahl), Anbringung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen verschiedener Betriebe in einem Gebäude sind ebenfalls hinsichtlich Art und Größe einander anzupassen.

(6) Mit der Werbeanlage darf hauptsächlich nur auf den Namen und die Art des Betriebes (Eigenwerbung) hingewiesen werden. Produktwerbungen sind nur in deutlich untergeordneter Größe und Art zulässig.

(7) Nach Geschäftsaufgabe sind alle Werbeanlagen einschließlich der Unterkonstruktion vom Betriebsinhaber/Eigentümer zurückzubauen und der Ursprungszustand der Fassade ist wiederherzustellen.

#### **§ 4 Horizontale Werbeanlagen (Flachwerbeanlagen und Werbeschriften)**

##### (1) Art und Ort der Anbringung an der Gebäudefassade

Horizontale Werbeanlagen sind parallel zur straßenseitigen Gebäudefassade und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses anzuordnen. Bei Fassaden mit Vordächern bzw. Kragplatten ist die Werbeanlage oberhalb des Vordaches bzw. der Kragplatte anzuordnen.

Die schräge Anordnung von Werbeanlagen bzw. Schriftzügen ist nicht zulässig. Die Anordnung der horizontalen Werbeanlage muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt sein und darf die gliedernden und stilbildenden Fassadenelemente (z. B. Gesimse, Pilaster, Lisenen, Erker) nicht überdecken bzw. in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

##### (2) Art und Größe der horizontalen Werbeanlage

Zulässig sind nur baukörperlich getrennte Einzelbuchstaben oder zusammenhängende Schriftzüge in Schreibschrift sowie Firmenlogos (keine Flach- oder Leuchtkästen mit Schriftzug o. ä. als Werbeuntergrund). Die Größe der Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Logos darf eine Höhe von 75 cm und eine Tiefe von 15 cm nicht überschreiten.

##### (3) Länge der horizontalen Werbeanlage

Die Gesamtlänge von horizontalen Werbeanlagen darf zwei Drittel der jeweiligen Fassaden- (Abschnitts-) breite, maximal jedoch 6,0 m nicht überschreiten.

##### (4) Abstände der horizontalen Werbeanlage

Horizontale Werbeanlagen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zu Gebäudeaußenkanten (bzw. bei aneinander gebauten Gebäuden zu seitlichen Grundstücksgrenzen) und benachbarten Werbeanlagen einhalten. Über die Gebäudeaußenkanten hinausgreifende oder über mehrere Gebäudefassaden verlaufende Werbeanlagen sind unzulässig.

#### **§ 5 Ausleger und vertikale Werbeanlagen**

##### (1) Anordnung an der Gebäudefassade

Ausleger und vertikale Werbeanlagen sind senkrecht zur straßenseitigen Gebäudefassade anzubringen. Die schräge Anordnung von Werbeanlagen bzw. Schriftzügen ist nicht zulässig. Je Betrieb kann entweder ein Ausleger oder eine vertikale Werbeanlage an einem Gebäude angeordnet werden.

##### (2) Abstimmung auf die Fassadengliederung

Die Anordnung der Werbeanlage muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt sein und darf die gliedernden und stilbildenden Fassadenelemente (z. B. Gesimse, Stützen, Pfeiler, Pilaster, Lisenen, Erker) nicht überdecken bzw. in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

Bei Fassaden mit Vordächern bzw. Kragplatten ist die Werbeanlage oberhalb des Vordaches bzw. der Kragplatte anzuordnen. Ausleger sind dabei unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses anzuordnen. Vertikale Werbeanlagen dürfen die Trauflinie des Gebäudes nicht überschreiten.

##### (3) Anordnung von vertikalen Werbeanlagen

Vertikale Werbeanlagen sind aufgrund ihrer starken Fernwirkung ausschließlich an Gebäudefassaden entlang des Hauptstraßenzuges (Kaiserstraße/Bahnhofstraße) sowie an Gebäuden mit mehrgeschossiger, gewerblicher Hauptnutzung (z. B. Kaufhaus, Hotel) zulässig. Hierbei kann je Gebäude maximal eine vertikale

Werbeanlage angeordnet werden, diese kann jedoch aus mehreren, hinsichtlich der Werbebotschaft zusammenhängenden Bauteilen bestehen.

(4) Art und Größe eines Auslegers

Die Größe des Auslegers (ohne Unterkonstruktion) darf folgende Maße nicht überschreiten:

- Höhe: 100 cm;
- Breite: 80 cm;
- Stärke: 15 cm.

(5) Abstände von Auslegern bzw. vertikalen Werbeanlagen

Bei der Anordnung eines Auslegers bzw. einer vertikalen Werbeanlage ist darauf zu achten, dass für die anderen Nutzungen in den Obergeschossen keine Sichtbeeinträchtigung oder Störungen durch direktes Licht entstehen. Es gelten folgende Abstände von Auslegern bzw. vertikalen Werbeanlagen:

- zu benachbarten Werbeanlagen: min. 300 cm;
- zur Gebäudefassade: min. 10 cm, max. 40 cm;
- zu Gebäudeecken und Grundstücksgrenzen: min. 50 cm;
- zu Kragplatten, Vordächern, horizontalen Werbeanlagen: min. 50 cm.

## **§ 6 Besonders stadtbildstörende Arten und Anordnungen von Werbeanlagen**

(1) Arten von Werbeanlagen

Im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild sind unzulässig:

- Werbeanlagen in Form von Würfeln, Pyramiden, Prismen und ähnlichen geometrischen oder figürlichen Körpern (wie z. B. einer überdimensionierten Brille für ein Optikergeschäft);
- grelle Farbtöne, Leucht-, Reflex- und Signalfarben; hierzu zählen die in der Anlage 2 aufgeführten sowie die hiermit in ihrer Wirkung vergleichbaren Farben und Farbtöne (Ausnahme: registrierte Firmen- bzw. Markenzeichen);
- leuchtintensive Anstrahlung oder Beleuchtung der Werbeanlagen bzw. der Schaufenster;
- Verwendung von »kaltem« Licht (Farbtemperatur nicht mehr als 3.000 Kelvin);
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z. B. Gegen-, Wechsellicht-, Leitlichtanlagen, Laufbänder, Bild- und Filmprojektionen);
- deutlich sichtbare Anordnung von technischem Zubehör der Werbeanlage wie Kabel-führungen, Montageleisten usw.;
- bewegliche, großformatige Werbeanlagen, wie z. B. Fahnen, Spannbänder, Transparente sowie
- Wechselwerbeanlagen.

(2) Anordnung von Werbeanlagen

Im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild unzulässig ist die Anordnung von Werbeanlagen an:

- gebäudegliedernden, stilbildenden Architektur- und Fassadenelementen (z. B. Gesimse, Stützen, Pfeiler, Pilaster, Lisenen, Erker, Balkone, Loggien);
- Türen und Toren, Fensterläden, Rollläden und Jalousien;

- Markisen (mit Ausnahme eines Firmenlogos je Markise);
- Dach- und Giebelflächen oberhalb der Trauflinie bzw. oberhalb des Attikaabschlusses;
- Einfriedungen, in Vorgärten und Vorhöfen;
- Masten, Pfeiler, Säulen, Arkadenstützen, Lampen u. ä.;
- Bäumen und Sträuchern.

(3) Freistehende, ortsfeste Werbeanlagen auf privaten Grundstücksflächen  
Freistehende, ortsfeste Werbeanlagen (z. B. Werbepylone) auf privaten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

(4) »wildes Plakatieren«

Zettel- und Bogenanschläge außerhalb der hierfür zugelassenen Werbeträger sind unzulässig. Als zugelassener Werbeträger gelten Litfaßsäulen oder sonst genehmigte Informationseinrichtungen wie Schaukästen, Hinweis- und Werbetafeln, Säulen und Vitrinen.

(5) Werbung an Giebelfassaden und Brandwänden

Werbung an Giebelfassaden und Brandwänden in Form von Bemalungen, Großwerbetafeln, Großwerbepostern u. ä. sind nicht zulässig (Ausnahme: historisch überlieferte Werbung an Brandwänden).

## **§ 7 Sonstige Werbeanlagen, Hinweisschilder, Schaukästen und Abweichungsgestattungen**

(1) Fensterwerbung

Fensterwerbung in Form von Abdeckungen, Beklebungen oder Plakatierungen ist auf maximal 10 % der Glasfläche zulässig (Ausnahme: auf 4 Wochen pro Jahr beschränkte Sonderwerbungen wie z. B. Rabattaktionen). Fensterwerbung oberhalb des Erdgeschosses ist grundsätzlich unzulässig.

(2) Anordnung und Gestaltung von Hinweisschildern und Schaukästen

Hinweisschilder (wie z. B. Firmenschilder) und Schaukästen (wie z. B. Speisekarten) sind wie folgt anzuordnen bzw. zu gestalten:

- Anordnung am Betriebsstandort (Stätte der Leistung), für Betriebsstandorte in Passagen oder im Hinterhof gilt § 3 Absatz 3 dieser Satzung;
- Integration in und Abstimmung auf die Fassadengliederung (nur auf geschlossenen Fassadenbereichen, keine Überformung gliedernder Fassadenelemente);
- ein Hinweisschild je Betrieb mit einer Größe von maximal 0,3 qm;
- bis zu zwei Schaukästen je Betrieb mit einer Größe von je maximal 0,3 qm;
- gestalterische Zusammenfassung in Gruppen bei mehreren Betrieben je Gebäude / bei Passagen;
- nur Eigenwerbung, keine Produktwerbung (Ausnahme: Getränkewerbung bei Gastronomiebetrieben, dann aber deutlich untergeordnet).

(3) Anlassbedingte, zeitlich begrenzte Ausnahmen

- Das befristete, flächige Anbringen von Bauschildern und Hinweisen auf ausführende Baufirmen an Bauzäunen und Baugerüsten sowie das Anbringen von Werbeanlagen anlässlich zeitlich begrenzter Veranstaltungen an der Stätte der Leistung ist ausnahmsweise zulässig. Dies gilt ebenso für zeitlich begrenzte kirchliche, kulturelle, politische, sportliche u. ä. Veranstaltungen.

- Vorübergehend angebrachte Feiertags- bzw. Festtagsdekorationen (z. B. Weihnachts-/Osterzeit, Kirmes, Haaner Sommer) sind von dieser Satzung ausgenommen.

(4) Keine Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind:

- Plaketten oder ähnliche, kleinformatige Hinweise auf Eigentümer, Stifter oder Künstler an Bänken, Brunnen, Plastiken oder dergleichen,
- Hinweisschilder von maximal 0,25 qm auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten an Einfriedungen und Hauswänden.

### **§ 8 Warenautomaten**

Warenautomaten sind nicht zulässig.

- ergänzende Auflagen im Rahmen von Sondernutzungserlaubnissen -

### **§ 9 Warenauslagen**

(1) Anordnung der Warenauslagen

Warenauslagen dürfen nur unmittelbar vor der Gebäudefassade des zugehörigen Geschäftes (Stätte der Leistung) angeordnet werden.

(2) Breite und Tiefe der Warenauslagen

Warenauslagen sollen in Summe die Hälfte der Gesamt-Schaufensterbreite des Geschäftes nicht überschreiten. Sie dürfen bis zu einem Viertel der Gehwegbreite, maximal aber 1,50 m in den öffentlichen Raum ragen.

(3) Zeitliche Beschränkung

Warenauslagen dürfen nur während der Geschäftszeiten im öffentlichen Raum angeordnet werden.

(4) Verzicht auf Produktwerbung und grelle Signalfarben

Bei den Tischen und Ständern der Warenauslagen ist auf Produktwerbung und grelle Signalfarben zu verzichten.

(5) Gestaltungsempfehlung

Empfohlen wird die Verwendung von hochwertigen oder kreativ gestalteten Präsentationstischen (z. B. aus Holz).

### **§ 10 Mobile Werbeträger**

(1) Anordnung

Je Betrieb ist maximal ein Klappständer (»Kundenstopper«) im Vorbereich des Betriebes zulässig.

(2) Zeitliche Beschränkung

Mobile Werbeträger dürfen nur temporär und nicht dauerhaft im öffentlichen Raum angeordnet werden (nur während der Geschäftszeiten).

(3) Mobile Werbefahnen oder vergrößerte Produktimitate

Mobile Werbefahnen oder vergrößerte Produktimitate (wie z. B. überdimensionierte Eishörnchen, Handys), die vergleichsweise dominant im Straßenraum wirken, sind unzulässig.

(4) Farbgebung von mobilen Werbeträgern

Grelle, signalhafte Farben, die vergleichsweise dominant bzw. ablenkend im Straßenraum wirken, sind zu vermeiden.

(5) Gestaltungsempfehlung

Empfohlen wird die gestalterische Bezugnahme der mobilen Werbeträger auf die Werbeanlagen des Erdgeschosses.

## **§ 11 Flächen der Außengastronomie**

(1) Breite und Tiefe

Die Fläche für Außengastronomie darf in ihrer Breite die Fassadenbreite des Gastronomie-betriebs nicht überschreiten. Sie darf bis zu einem Viertel des Verkehrsflächen-Querschnitts in den öffentlichen Raum ragen. Es müssen mindestens 5 m des Querschnitts frei bleiben.

(2) Abtrennungen

Raumwirksame oder massive Abtrennungen vom öffentlichen Raum, die dem öffentlich-kommunikativen Charakter entgegenstehen (»private Inseln« durch Sichtschutzwände, Zäune o. ä.) sind unzulässig. Für eine »gefühlte« Raumbegrenzung sind z. B. Sonnenschirme, bei Bedarf ergänzt durch wenige Pflanzkübel o. ä. (z. B. Terrakotta-Pflanzkübel) ausreichend.

(3) Ausführung der Möblierung

Bei der Möblierung sind Materialien, die visuell hochwertig wirken (z. B. Holz, Metall, hochwertiger Kunststoff) zu verwenden. »Massiv wirkende« Möblierungen (z. B. Sofalandschaften) sind unzulässig.

(4) Farbgebung der Möblierung

Die Möblierung ist in einer zurückhaltenden Farbgebung (in Natur- und Pastellfarben) vorzunehmen; »grelle«, ablenkende, Aufmerksamkeit auf sich ziehende Farben oder stark reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

(5) Gestaltung der Möblierung

Möblierung und Sonnenschirme sind aufeinander abgestimmt und dezent zu gestalten. Die Aufmerksamkeit der Kunden soll durch die Qualität, nicht durch visuelle Aufdringlichkeit erreicht werden.

(6) Produktwerbung

Fernwirksame und dominante Produktwerbung (z. B. an Raumteilern oder Möblierung) ist unzulässig. Produktwerbung darf nur deutlich untergeordnet und zurückhaltend in Erscheinung treten.

(7) Befestigung der Möblierung

Fest montierte Möblierung bzw. Sonnenschirme sind unzulässig. Der temporäre Charakter der Außengastronomie ist zu beachten.

### Schlussvorschriften

## **§ 12 Abweichungen – Ausnahmegenehmigungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung kann in begründeten Fällen gemäß § 86 Absatz 5 BauO NRW in Verbindung mit § 73 BauO NRW eine Abweichung erteilt werden.

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Absatz 1 Nummer 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Festsetzungen der §§ 2 bis 10 dieser Satzung Maßnahmen durchführt beziehungsweise unterlässt.

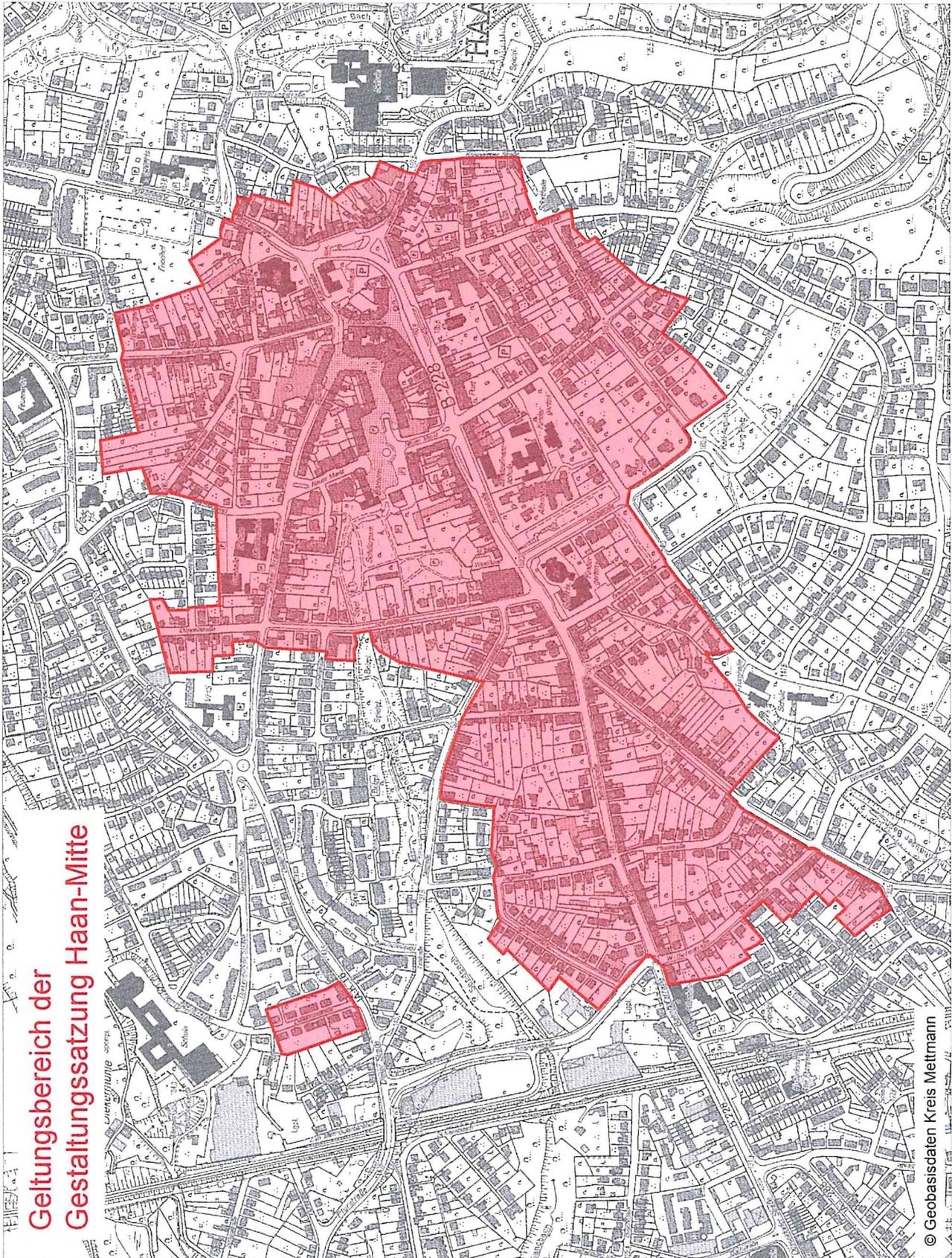
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.

### **§ 14 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage  
Geltungsbereich

**Anlage**



**Geltungsbereich der  
Gestaltungssatzung Haan-Mitte**

© Geobasisdaten Kreis Mettmann

(unmaßstäblich)

**Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Haan, den 24.05.2018

Die Bürgermeisterin



Dr. Bettina Warnecke

2./

GARTENSTADTHAAN



Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

# Erhaltungssatzung Haan – Innenstadt

vom 24.05.2018

## Präambel

Aufgrund des § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 7 Absatz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW Seite 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), hat der Rat der Stadt Haan in seiner Sitzung am 24. April 2018 die folgende Satzung der Stadt Haan über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) für den Bereich Haan-Innenstadt beschlossen:



Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB ist ein eigenständiges, der Bewahrung der städtebaulichen Gestalt eines Gebietes dienendes Instrument. In ihrem Geltungsbereich werden der Rückbau, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht unterworfen.

In der Haaner Innenstadt überwiegt – trotz zahlreicher kleinerer und größerer Eingriffe der letzten 70 Jahre in das historisch überlieferte Stadtbild – der gewachsene Charakter einer traditionellen rheinisch-bergischen Stadt. Charakteristisch für das heutige Bild der Haaner Innenstadt sind vor allem:

- schmale Parzellenbreiten mit kleinteiliger Bebauung bzw. kleinteilig gegliederten Baukörpern,
- Massivbauweise mit nicht mehr als fünf Fensterachsen je Gebäude/Fassadenabschnitt,
- traufständige Straßenrandbebauung mit Satteldächern und »ruhiger« Dachlandschaft, z. T. kombiniert mit Zwerchhäusern/Zwerchgiebel,
- historische Gebäude mit zwei bis drei Geschossen, neuere Gebäude mit drei bis vier Geschossen,
- weißer bzw. pastellfarbener Putz und Schieferverkleidung als vorherrschendes Fassadenmaterial,
- dunkelgraue Dachsteineindeckung der geneigten Dächer.

Mit der vorliegenden Erhaltungssatzung soll gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild der Haaner Innenstadt als unverwechselbares Abbild ihrer geschichtlichen Entwicklung bewahrt und in ihrer jetzigen Form für die Zukunft erhalten wird.

Um die Genehmigungsgrundlagen des § 3 dieser Satzung näher zu definieren, ist dieser Satzung eine Begründung beigelegt, in welcher die für die Haaner Innenstadt typischen Gestaltmerkmale detailliert beschrieben sind.

### **§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Haan-Innenstadt umfasst die folgenden Straßenzüge bzw. Straßenabschnitte:

Alter Kirchplatz, Alte Ley (nur Nr. 2 und 4), Am Küppershäuschen (nur Nr. 22 und 26), Bahnhofstraße (Nr. 16-88 und 17-87), Bismarckstraße (Nr. 1-9 und 12-16), Bleichstraße, Breidenhofer Straße (Nr. 1-9 und 4-18), Dieker Straße (Nr. 17 und 19, Nr. 57-105 und Nr. 60-106), Diekerhofstraße (Nr. 1-11 und 2-12), Düppelstraße (Nr. 1a-15 und 2-10), Ellscheider Straße (Nr. 1-31 und 8-30), Friedhofstraße (nur Nr. 4), Friedrichstraße (Nr. 1-73 und 2-54), Goethestraße (Nr. 1, 3, 9, 11), Grünstraße, Horst, Horststraße, Ideck (nur Nr. 30), Jägerstraße (Nr. 1-17 und 2-16), Jahnstraße, Kaiserstraße, Kölner Straße (Nr. 1-29 und 4-48), Kirchstraße, Königstraße (Nr. 2-16 und 19-23), Königgrätzer Straße (Nr. 2-12), Luisenstraße, Mittelstraße, Moltkestraße (Nr. 1-15 und 2-16), Neuer Markt, Schillerstraße, Stöcken, Talstraße (Nr. 26-50 und 33-47), Thienhausener Straße (Nr. 2-10), Turnstraße (Nr. 2-22 und 3-21), Walder Straße (Nr. 1-9 und 2-16), Wilhelmstraße (Nr. 1-29, 4-10 und 18-30), Windhövel, Zeppelinstraße (Nr. 1-25a und 2-24).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung als Anlage zur Satzung. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Ziel der Satzung**

Die Satzung verfolgt als Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebietes Haan-Innenstadt aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Im Geltungsbereich dieser Satzung existieren erhaltenswerte bauliche Anlagen und unbebaute Flächen,

- die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen und unbebauten Flächen das Stadtbild des Bereichs Haan-Innenstadt prägen,
- die von städtebaulicher und von besonderer geschichtlicher Bedeutung sind.

Diesen baulichen Anlagen und unbebauten Flächen gilt der Schutz durch die Erhaltungssatzung.

### **§ 3 Genehmigungspflicht**

(1) Aufgrund dieser Satzung sind in ihrem Geltungsbereich der Rückbau, die Änderung, oder die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungsbedürftig.

(2) Nicht unter die Genehmigungspflicht fallen der Rückbau, die Änderung oder die Errichtung von straßenabgewandt gelegenen Nebenanlagen sowie innere Umbauten und

sonstige Maßnahmen, die das räumliche Erscheinungsbild der betreffenden baulichen Anlage nicht verändern.

(3) Die Genehmigung für den Rückbau oder die Änderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild oder Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung für die Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden würde.

#### **§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht**

(1) Die Genehmigung wird durch die Stadt Haan erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Stadt Haan als Baugenehmigungsbehörde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

(2) Wird in den Fällen des § 3 Abs. 1 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Haan unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Haan mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

#### **§ 5 Sonstige Bestimmungen, Hinweise**

Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender und aufzustellender Bebauungspläne, der Gestaltungssatzung Innenstadt Haan, der Satzung für den Denkmalbereich II „Stadtmitte Haan“ sowie der Genehmigungs- und Anzeigepflichten baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land NRW.

Für den Bereich „Alter Kirchplatz“ (Bodendenkmal ME 018, Kirchenwüstung) gilt für Erdarbeiten die Erlaubnispflicht gemäß § 9 DSchG NW.

Für den Bereich des historischen Ortskerns (Archäologiefläche, geplanter Eintrag in die Bodendenkmalliste, Anlage) ist bei Erdingriffen eine Anordnung zur Sicherung bodendenkmalpflegerischer Belange gemäß § 29 DSchG NW erforderlich.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 213 Absatz 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches handelt derjenige, der eine bauliche Anlage entgegen § 3 dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung zurückbaut, verändert oder errichtet.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden (§ 213 Absatz 2 BauGB).

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Bürgermeisterin der Stadt Haan.

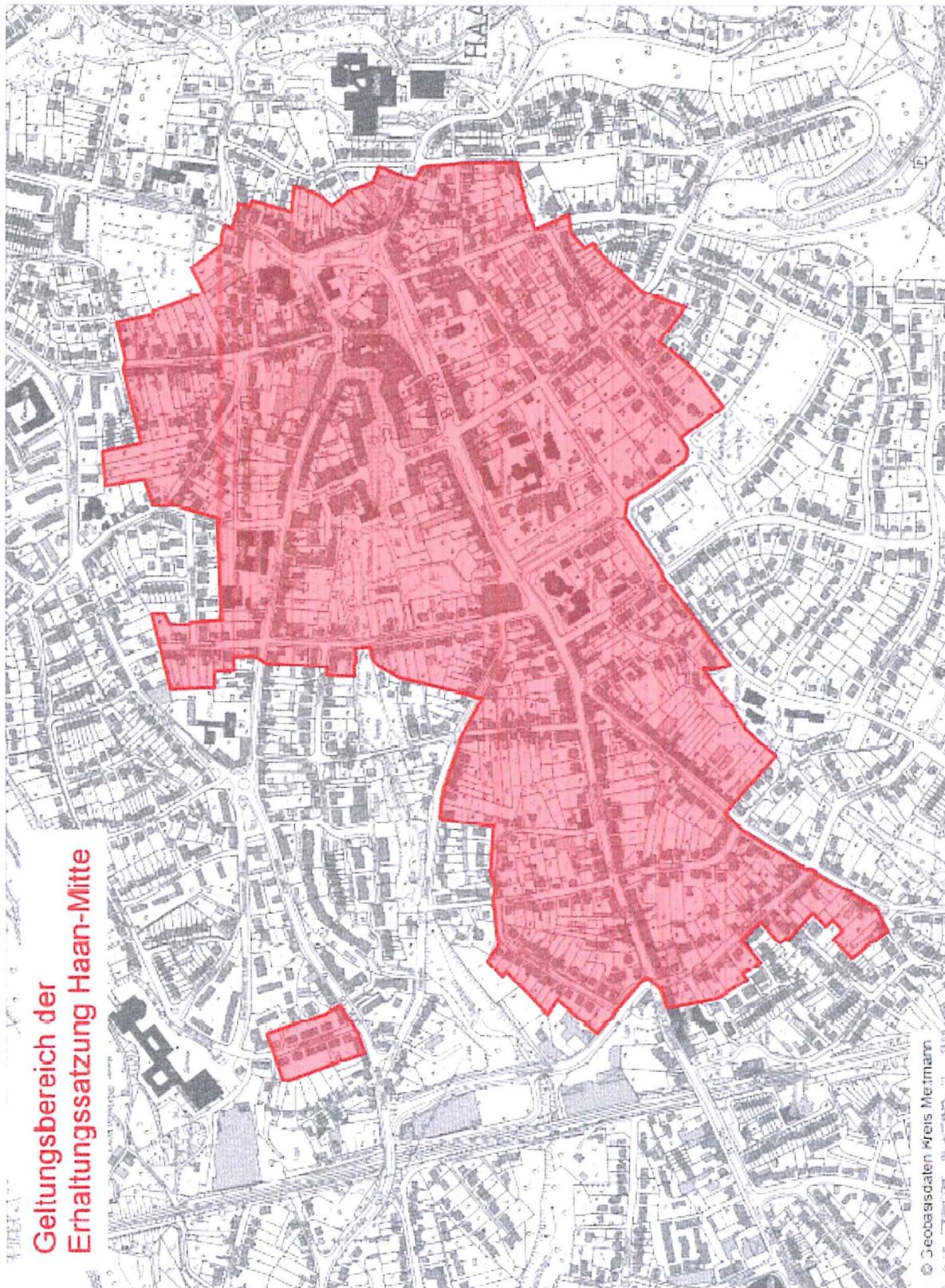
#### **§ 7 Begründung**

Dieser Satzung ist eine Begründung beigelegt, in welcher die für die Haaner Innenstadt typischen Gestaltmerkmale einschließlich ihrer baugeschichtlichen Herleitung detailliert beschrieben und dokumentiert werden. Auf Grundlage der Gestaltmerkmale werden die Erhaltungsziele definiert.

### § 8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Erhaltungssatzung vom 24.10.1980, Teilbereich Haan - Innenstadt außer Kraft.

Anlage  
Geltungsbereich



(unmaßstäblich)

Die Erhaltungssatzung Haan – Innenstadt wird ab sofort im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan, derzeit Zimmer 107/108, Alleestraße 8, 42781 Haan, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die vorgenannten Unterlagen werden zudem in das Internet eingestellt. Sie können zeitnah der Homepage der Stadt Haan [www.haan.de](http://www.haan.de) unter dem Pfad:

Startseite -> Rathaus-> Planen und Bauen-> rechtskräftige Bauleitpläne entnommen werden.

### **Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

### **Hinweise:**

1./ Nach § 215 (2) BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen. Unbeachtlich werden gemäß § 215 (1) BauGB:

1. eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Haan unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2./ Auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB wird hingewiesen: Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 (3) Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Haan, den 24.05.2018

Die Bürgermeisterin



Dr. Bettina Warnecke