

Satzung
über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und
zum Schutz der baulichen Eigenart des Ortsbildes und
über die Festsetzung geringerer Abstände nach §§ 7 und 8 der Bauordnung für
das Land Nordrhein-Westfalen für den historischen Ortskern
von Schlüsselburg (Stadtteil der Stadt Petershagen)
vom 15. November 1983

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV NRW 1979 S. 594) und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NRW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV NRW S. 248), hat der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 28. Juni 1983 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

In dem 1977 in Münster veröffentlichten gründlichen Dorfbericht „Schlüsselburg“ von Hans Günther Griep wird deutlich, dass der in nur rund 50 Jahren des 14. Jahrhunderts entstandene Ortsgrundriss bis heute gut erhalten ist. Diese Tatsache stellt auch für die Zukunft ein wertvolles Gut nicht nur für Schlüsselburg selbst, sondern auch für eine größere Allgemeinheit dar.

Im einzelnen wird unter anderem berichtet:

Schlüsselburg ist eine Gründung des Bischofs Ludwig von Minden. Er ließ 1335 an der Grenze seines Bistums in der Niederung des Weserbogens eine Wasserburg anlegen. Die Burg hatte die Aufgabe, die immer wieder weseraufwärts in das Bistum einfallenden Grafen von Hoya abzuwehren.

Von Wall und Gräben umgeben und zusätzlich im natürlichen Schutz der Weser und, deren Überschwemmungsgebiet gelegen, wurde die Burg schnell zu einem sicheren Platz. Die Dienstkräfte siedelten sich in der Vorburg an.

Recht schnell entstand so eine stadtähnliche Anlage neben der Burg, die 1400 Weichbildrechte erhielt.

1585 hatte die Entwicklung der Siedlung einen gewissen Abschluß erreicht.

Nach kurzer Zeit verschwand die aufkommende Bedeutung der kleinen Landstadt jedoch wieder.

Heute hat der Stadtteil Schlüsselburg noch knapp 600 Einwohner, von denen rund ein Drittel außerhalb des zusammenhängend bebauten Ortes in neueren Siedlungen wohnt.

Der geringe Landbesitz der einzelnen Familien und die stadtähnliche Struktur haben zur vermehrten Ausübung von Berufen durch die Bewohner beigetragen, die das bäuerliche Dasein tangieren. So war Schlüsselburg der zentrale Ort für die Gestellung von Pferden für die Treidelwirtschaft.

In dem Streusiedlungsgebiet war Schlüsselburg als größerer zentraler Ort ein Handelsplatz. Insbesondere war der Viehhandel stark vertreten. Die seit dem ausgehenden 16. Jahrhundert stagnierende Entwicklung hat dazu beigetragen, dass der im 14. Jahrhundert entstandene Dorfgrundriss gut erhalten geblieben ist.

Nördlich der Burg entstand früh eine kleine Siedlung, die bis heute „Vorburg“ genannt wird. Um eine Sackstraße bauten sich die Dienstleute der Burg an.

Der eigentliche Ort westlich der Burg ist planmäßig angelegt. Er besteht aus der „Hohen Straße“, die von der Brücke vor der Burg bis zum Ortsausgang in Richtung Röhden in leichtem S-Schwung die Hauptachse bildet. Parallel dazu verlaufen nördlich und südlich die „Poststraße“ und die „Lindenstraße“, die jeweils vor dem Ortsausgang an die „Hohe Straße“ angeschlossen sind. Die „Poststraße“ ist etwas kürzer, weil hier der Wasserlauf die Ausdehnung der Bebauung begrenzt hat.

Ausgezeichnet sind die Gliederung und Gestaltung der Straßenräume, insbesondere der „Hohen Straße“ und der „Lindenstraße“. Die Reihung der Giebelk ist so erfolgt, daß sie staffelförmig die Straßenkrümmung überhöhen bzw. segmentartig abschneiden. So sind straßenmarktähnliche Räume entstanden. Bei der „Hohen Straße“ bildet der Ratskeller sogar die Zäsur und den Blickfang von zwei solchen Anschnitten. Am Ortsausgang rücken zwei Häuser so eng zusammen, daß ein torartiger Abschluß erreicht ist.

Dadurch, dass eine Abgrenzung zwischen dem Straßenkörper und den privaten Virflächen vor den Giebeln fehlt, werden diese architektonischen Absichten besonders deutlich. Die hausgrundstücke sind und waren weitgehend überbaut. Der Vorplatz und der Straßenraum waren deshalb zugleich der Wirtschaftshof. Eine optische Trennung ist nicht vorhanden. Vielleicht sind diese enge Bebauung und die gegenseitige Abhängigkeit bei der Benutzung der Hausgrundstücke mit eine Ursache für das auffällige Gemeinschaftsbewusstsein der Ortsbewohner.

Im Dorfkern Schlüsselburg zeichnen sich bis heute einige Gebäude durch denkmalswürdigen besonderen Rang aus, wie etwa

Evangelische Pfarrkirche mit Kernbau von 1346	Vorburg
ehemalige Wasserburg Schlüsselbrug aus 16./17. Jahrhundert	Burg 1
Vierständerefachwerkhaus von 1518	Hohe Straße 24
Vierständerefachwerkhaus von 1686	Vorburg 6
Fachwerkbau	Menze-Stiftung
Evangelisches Pfarrhaus von 1909	Vorburg 2

Der gesamte historische Ortskern wird schon allgemein als besonders wertvolles „städtebauliches Ensemble“ verstanden.

Aus den vorgenannten Gründen wird die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern Schlüsselburg“.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich müssen zum Schutz, d.h. zur Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes von Schlüsselburg, das von besonderer geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung ist, bauliche Anlagen den Vorschriften dieser Satzung entsprechen. Die Satzung enthält allgemeine gestalterische Richtlinien für bauliche Maßnahmen. Sie sollen dazu beitragen, den städtebaulichen Character des Ortskerns Schlüsselburg zu erhalten.

Als das Ortsbild bestimmende Maßnahmen gelten Neubauten, An- und Umbauten, Fassadenrenovierungen und Reparaturen an der Außenwand von Gebäuden.

Aufgrund dieser Satzung bedürfen der Genehmigung außer den in der BauO NRW bestimmten genehmigungs- und anzeigepflichtigen Vorhaben auch die durch Freistellungsverordnung vom 5. September 1978 (GV.NRW. S. 527, § 1 Absatz 2 Ziffer 2) von der Genehmigung- und Anzeigepflicht befreiten Vorhaben (z.B. Abbruch, Änderung der äußeren Gestaltung, Neubauten auch unterhalb 30 cbm umbauten Raumes).

Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die Gestaltungssatzung nicht berührt.

Sämtliche baulichen Veränderungen sind vor ihrer Planung und Durchführung mit der Stadt Petershagen zu beraten und abzustimmen.

§ 3 Anforderungen im Geltungsbereich

(A) Struktur der Flurstücke bzw. Baugrundstücke

Die Struktur der Flurstücke bzw. Baugrundstücke ist bei baulichen Maßnahmen sorgfältig zu überprüfen und einzuhalten.

(B) Bauart und Bauform

- (1) Bauliche Anlagen sollen sich in Stellung, Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe in die jeweilige Umgebung einfügen. Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten soll der Charakter des Gebäudes und des überlieferten Straßenbildes erhalten oder wiederhergestellt werden.
- (2) Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung nicht unter 45° zulässig. Ausnahmsweise sind andere Dachformen und Dachneigungen für untergeordnete Nebenanlagen und rückwärtige Gebäudeteile zulässig.
- (3) Die Geschoß-, Trauf- und Firsthöhen von Neubauten und Umbauten sind in Abstimmung mit der Nachbarbebauung zu wählen.
- (4) Dachgauben müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art und Gliederung der darunterliegenden Fassade bezogen sein. Die Dachfläche vor Gauben darf das Maß von 3 Reihen Dachziegeln nicht unterschreiten. Bei Gebäuden mit Drempel müssen vor der Gaube mindestens 3 Dachziegelreihen bis zur Traufe vorhanden sein.
- (5) Als Bedachungsmaterial werden naturfarbene rote Dachsteine vorgeschrieben. Die Dächer von Dachgauben sind im Material dem Dach anzupassen.
- (6) Bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes Holzfachwerk ist wieder sichtbar zu machen und zu ergänzen. Vorhandene Inschriften und Schnitzwerke sind textlich und figürlich zu erhalten und gegebenenfalls farblich zu fassen. Sinngemäß gilt gleiches für etwaige Gewände aus Haustein, für Plastiken und Inschriften an Steinbauten.
- (7) Bei Fachwerkhäusern sind Fenster und auch Schaufenster in das konstruktive Raster einzuordnen und den Maßverhältnissen des Gebäudes anzupassen. Hierbei ist die vertikale Struktur des Gebäudes bis zum Erdgeschossfußboden durchzuführen.
- (8) Für sonstige Bauwerke und Neubauten sind stehende Fensterformate zu wählen. Dies gilt auch für Schaufenster. Schaufenster, Fenster und Türrahmen dürfen nicht metallfarbig eloxiert sein.
- (9) Das Verkleben, Verhängen oder Streichen von Fenster- und Schaufensterscheiben ist nur kurzfristig zulässig.
- (10) Zur Verkleidung geschlossener Gebäudeflächen dürfen folgende Baustoffe nicht verwandt werden:
 - Glänzende Wandbauteile,
 - glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten, Mauerwerksimitationen,
 - Metall,
 - Kunststoff,
 - Bitumen und
 - Asbest.Unzulässig sind ferner glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.
- (11) Der Ortskern von Schlüsselburg ist durch die ganz überwiegende Aufreihung von Giebelhäusern entlang der Straßen gekennzeichnet (siehe Präambel). Deshalb werden geringere Maße für Bauwiche als in § 7 der BauO NRW vorgeschrieben zugelassen. Geringere als in § 8 Absätze 1 und 2 BauO NRW vorgeschriebene Mindestabstände

können bei Vorliegen der Befreiungsvoraussetzungen nach § 86 Absatz 2 Bau0 NRW genehmigt werden.

(C) Bau- und Kulturdenkmäler

Bei Maßnahmen an Baudenkmalern und im Denkmalbereich sind gemäß Denkmalschutzgesetz-DSchG NRW vom 11. März 1980 (GV NRW S. 226), geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV NRW 248), die für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständigen Behörden frühzeitig einzuschalten und so mit dem Ziel in die Abwägung mit anderen Belangen einzubeziehen, dass die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung möglich sind.

Der Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde bedarf, wer insbesondere Baudenkmäler beseitigen, verändern oder die bisherige Nutzung ändern will, in der engeren Umgebung von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes Interesse die Maßnahme verlangt.

(D) Straßenraum

Bei der Gestaltung der Straßenquerschnitte wird auf die Anlage von Hochborden verzichtet. Die Fahrbahnen werden durch Muldengossen begrenzt.

Der private Vorraum entlang den Straßen ist an die Fahrbahnen anzupflastern oder mit Grünpflanzungen derart auszustatten, so dass das überkommene offene Straßenbild möglichst erhalten werden kann.

Einige markante Bäume gliedern und bestimmen das Straßenbild. Sie sind im Bebauungsplan Nr. 12 (Ortskern Schlüsselburg) als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt.

§ 4

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung regeln sich nach § 103 Absatz 4 in Verbindung mit § 86 der Bau0 NRW.

Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet ist.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 2 und 3 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 101 Absatz 1 Nr. 1 Bau0 NRW.

§ 6

Inkraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.