

**Öffentliche Bekanntmachung**

**Satzung**

**über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Oberkirchen vom 06.12.2013  
übertragen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 „Oberer Hardtweg II“,  
Ortsteil Oberkirchen  
vom 05.11.2020**

Zur Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes im Schmallenger Sauerland hat der Rat der Stadt Schmallenberg auf Grundlage der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) – jeweils in den z. Z. gültigen Fassungen – am 05.12.2013 eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Oberkirchen beschlossen. Diese Satzung gem. aktuell § 89 BauO NRW wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.08.2020 i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 "Oberer Hardtweg II" übertragen; neben ihren allgemeinen Bestimmungen gelten für diesen die Regelungen der Zone 2.

**Präambel**

Die Ortschaften in Schmallenberg sind geprägt durch ihre Konzentration auf ihre Mitten – oftmals noch mit einer Mischung aus Wohn-, landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden. Gestalterisch zeichnen sie sich aus durch die einfache und klare Kubatur ihrer Gebäude, die Reduzierung auf wenige Materialien wie Fachwerk, Putz und Schiefer und nicht zuletzt durch ihren Farbkanon „Schwarz und Weiß“. Damit sind sie Identitätsfaktoren für Schmallenberg: sie bestimmen das Bild, das man mit Schmallenberg verbindet. Gleichzeitig ist dieses Bild aber auch ein nicht zu unterschätzender wirtschaftlicher Wert in der touristischen Vermarktung.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Schmallenberg 2030 beschreibt die Grundlage der Stadtentwicklung in Schmallenberg: den Erhalt und den Schutz der besonderen baulichen und gestalterischen Qualitäten der Ortsteile. Dies umfasst die historischen Kerne ebenso wie Neubauten und Neubaugebiete. Dabei genießen städtebaulich besonders wertvolle Ortsteile und Ensembles auch einen besonderen Schutz. Diese „besonders schützenswerten Ortsbilder“ finden sich in den Zentren der Kernorte Schmallenberg und Bad Fredeburg, in den Golddörfern sowie in den touristisch bedeutenden Ortsteilen mit besonderen Gestaltungsqualitäten.

1967 im Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“ (heute „Unser Dorf hat Zukunft“) ausgezeichnet, trägt Oberkirchen den Titel Bundes-Golddorf. Neben dem Wert der dörflichen Lebensqualität und dem Engagement seiner Bewohnerinnen und Bewohner ist dies auch auf sein herausragendes Erscheinungsbild zurückzuführen.

Aus diesem Grund ist das Ortsbild von Oberkirchen besonders schützenswert. An die Gestaltung des Ortes und der einzelnen Gebäude und Freiflächen werden damit besonders hohe Anforderungen gestellt. Einen besonderen Schutz genießen Baudenkmäler und ihre Umgebung. Auf sie ist bei allen Maßnahmen besondere Rücksicht zu nehmen. Gleichzeitig bleiben etwa die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes durch die Gestaltungssatzungen unberührt und genießen Vorrang.

## **Inhalt**

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Gestaltungsgrundsätze
- § 4 Bebauungsstruktur und Abstandflächen
- § 5 Gliederung der Baukörper, Nebengebäude und Anbauten
- § 6 Fassadenmaterialien und -farben
- § 7 Fassadenöffnungen: Fenster, Schaufenster, Türen
- § 8 Vorbauten und Vordächer
- § 9 Werbeanlagen
- § 10 Dächer
- § 11 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster
- § 12 Dachdeckung
- § 13 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Antennen- und Satellitenanlagen
- § 14 Private Freiflächen und Einfriedungen
- § 15 Abweichungen
- § 16 Ordnungswidrigkeiten
- § 17 Gestaltungsbeirat
- § 18 Aufhebung bestehender Vorschriften
- § 19 Inkrafttreten

## Anlage:

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Oberkirchen

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt für den im anliegenden Plan abgegrenzten Bereich. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Zonen, die sich in ihrer Bebauungsstruktur, ihren Gestaltungselementen und ihrer Regelungstiefe unterscheiden.
- (3) Die Zone 1 (Kernzone) umfasst den historischen Ortskern und die benachbarten Bereiche mit den gleichen Gestaltungselementen, die Zone 2 die angrenzenden Bereiche.
- (4) Die Zone 2 schließt damit auch die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen ein, in denen bereits örtliche Bauvorschriften festgesetzt sind.

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie für die Errichtung, Aufstellung oder Anbringung von Werbeanlagen.
- (2) Diese Satzung gilt außer für genehmigungsbedürftige Vorhaben gemäß § 63 BauO NRW auch für genehmigungsfreie Vorhaben, Anlagen und Wohngebäude gemäß § 65 BauO NRW.
- (3) Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden durch die Gestaltungssatzung nicht berührt.

## **§ 3 Gestaltungsgrundsätze**

- (1) Die Gestaltungssatzung hat zum Ziel, das charakteristische Ortsbild von Oberkirchen zu bewahren und die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zu regeln.
- (2) Neubauten, alle baulichen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen sowie Werbeanlagen müssen bei ihrer äußeren Gestaltung - ihrer Form, ihrem Maßstab, ihrer Gliederung, ihrem Material und ihrer Farbe - das Ortsgefüge und die Eigenart des Ortsbildes berücksichtigen und sich damit in die ihre Umgebung prägende Bebauung einfügen.
- (3) Dabei ist auf Gebäude, Gebäudegruppen sowie sonstige bauliche Anlagen und Freiräume von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

## **§ 4 Bebauungsstruktur und Abstandflächen**

- (1) Der Ortsgrundriss muss bewahrt werden.
- (2) Bei baulichen Veränderungen, Umbauten, Erweiterungen und Ersatzbauten ist in der Zone 1 (Kernzone) die Stellung der Baukörper zu erhalten.

- (3) Zur Wahrung der räumlichen Situation des Ortskerns können in der Zone 1 (Kernzone) geringere als die im § 6 BauO NRW vorgeschriebenen Abstandflächen zugelassen werden.

### **§ 5 Gliederung der Baukörper, Nebengebäude und Anbauten**

- (1) Bei baulichen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen muss die klare und einfache Gebäudekubatur erhalten werden.
- (2) Neubauten in der Zone 1 (Kernzone) müssen sich in ihrer Kubatur an der angrenzenden Nachbarbebauung orientieren.
- (3) In der Zone 1 (Kernzone) sind nur Gebäude mit einem rechteckigen Grundriss zulässig. Winkelanbauten sind möglich. Abweichungen von diesen Vorgaben sind nur in der Zone 2 durch deutlich untergeordnete Bauteile möglich.
- (4) Haupt- und Nebengebäude müssen sich in Baumasse und Höhe voneinander unterscheiden. Nebengebäude müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.
- (5) Die Gestaltung von Nebengebäuden und Anbauten muss sich in ihrer Farb- und Materialwahl und in der Dachform an der Gestaltung des Hauptgebäudes orientieren.

### **§ 6 Fassadenmaterialien und -farben**

- (1) Für die Gestaltung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien zugelassen: weißer Verputz mit nicht glänzender Oberfläche, konstruktives Fachwerk mit schwarzem Holzwerk und weiß verputzten Gefachen, Verkleidung aus dunkelgrauem/anthrazit-farbenem Naturschiefer oder einem Material, das in seiner Form, seiner Farbe und seiner Verlegeart einen optisch gleichartigen Eindruck wie Schiefer (naturgemäß strukturierter Kunstschiefer) vermittelt.
- (2) Im Sockelbereich ist neben grau abgesetztem Putz auch Bruchstein zulässig.
- (3) In den Giebel dreiecken und in untergeordneten Teilbereichen der Fassade kann eine senkrechte schwarze, weiße, dunkelgrüne, dunkelbraune oder naturfarbene Holzverbretterung angebracht werden.
- (4) Glasierte oder glänzende Materialien sind als Fassaden- oder Sockelbekleidung ausgeschlossen.
- (5) Bei Neubauten muss sich das Fachwerk auf rein konstruktive Elemente beschränken, falls nicht die Rekonstruktion eines historischen Vorgängerbaus vorgesehen ist.
- (6) Nicht zulässig ist künstlich aufgesetztes aus Brettern bestehendes Fachwerk. Bei Fachwerkhäusern kann, wenn dies für eine Verbesserung des Wärmeschutzes erforderlich ist, Verblendfachwerk im Einzelfall genehmigt werden, um die bestehende Fachwerkstruktur weiterhin sichtbar zu machen. Das Verblendfachwerk ist dann in Blockbohlen mit einer Stärke von mindestens 5 cm auszuführen. Die Ausfachungen sind auszumauern und weiß zu verputzen. Statt der Ausmauerung kann auch ein anderer Putzträger (Dämmmatte o. ä.) verwendet werden. Die Ausfachung in weißer Spanplatte o. ä. ist nicht zulässig.

- (7) Blockbohlen- oder Blockhausbauweise mit sichtbarer Balkenlage ist ausgeschlossen. Bei Ausnahmeanträgen in Zone 2 ist der Gestaltungsbeirat zu beteiligen.
- (8) Untergeordnete Bauteile wie Dachrinnen, Fallrohre, Klappläden usw. können dunkelgrün, dunkelgrau/anthrazitfarben, weiß oder dunkelrot abgesetzt werden.
- (9) Bei landwirtschaftlichen Nutzgebäuden und Nebengebäuden können die Fassaden in einer ganzflächigen Holzverschalung ausgeführt werden.
- (10) Als Weiß im Sinne der Absätze (1), (3) und (8) gelten die Farben mit den RAL-Nummern 9001, 9003 und 9010.

### **§ 7 Fassadenöffnungen: Fenster, Schaufenster, Türen**

- (1) Die Fassade ist als eine gestalterische Einheit auszubilden.
- (2) Bei Fachwerkhäusern sind Fenster, Schaufenster, Türen und Tore den Maßstabsverhältnissen der Gebäude anzupassen und in das konstruktive Raster des Gebäudes einzupassen. Die ursprünglichen Gefachbreiten sind zu erhalten oder wieder herzustellen.
- (3) Bei Fachwerk- und historischen Gebäuden müssen die Fassadenöffnungen geschossweise aufeinander Bezug nehmen.

### **§ 8 Vorbauten und Vordächer**

- (1) Balkone, Terrassen und Wintergärten müssen sich in das Gebäude einfügen. Sie dürfen das flächige Erscheinungsbild der Fassade nicht auflösen. Loggien sind in der Zone 1 (Kernzone) nicht zulässig.
- (2) Vordächer sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Gestaltung und Farbgebung muss sich dem Erscheinungsbild der Fassade unterordnen. Kragdächer sind in der Zone 1 (Kernzone) nicht zugelassen.
- (3) Bei Fachwerkgebäuden sind Vordächer in Abschnitte zu unterteilen, die der Fachwerkteilung angepasst sind.
- (4) Aus der Fassade herausragende Rollläden sind bei Fachwerkbauten und historischen Gebäuden nicht zulässig.

### **§ 9 Werbeanlagen**

- (1) Die nachfolgenden Regelungen gelten in der Zone 1 (Kernzone).
- (2) Ort und Anzahl der Werbeanlagen
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bei Ausnahmeanträgen ist der Gestaltungsbeirat zu beteiligen.
  - Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5 m über der

Straßenoberfläche zulässig. Ausleger dürfen auch im 1. Obergeschoss angebracht werden.

- Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Häuser übergreifen.
- Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch miteinander abzustimmen, so dass ein einheitliches Bild entsteht.
- Schaufenster, Fenster und Eingangstüren aus Glas dürfen nur insoweit beklebt, angestrichen und verklebt werden, als nicht mehr als 20 % jeder einzelnen Glasfläche in Anspruch genommen wird.

(3) Zulässige Form der Werbeanlagen

- Zulässig sind parallel zur Hausfront angebrachte Werbeanlagen als Flachwerbung oder als Einzelbuchstaben.
- Senkrecht zur Fassade angebrachte Ausleger sind zulässig.

(4) Ausführung der Werbeanlagen

Bei an der Gebäudewand angebrachten Werbeanlagen (Flachwerbungen) sind zulässig:

- auf die Wand gemalte Schriftzüge oder gesetzte Einzelbuchstaben,
- auf Schildern vor der Wand angebrachte Schrift,
- Symbole, Embleme, Wappen, Handwerker- und Innungszeichen oder andere Werbeanlagen mit gleicher Wirkung.

(5) Beleuchtung der Werbeanlagen

- Selbstleuchtende Werbeanlagen, Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.
- Das Anstrahlen oder Hinterleuchten der Werbeanlage ist zulässig.

(6) Größe der Werbeanlagen

- Die Fläche ist auf 1,5 m<sup>2</sup> je Werbeanlage begrenzt. Als Werbefläche gilt die Fläche, die von der die Anlage umschreibenden Linie eingegrenzt wird. Bei Einzelbuchstaben sind ausnahmsweise größere Flächen zulässig.

## § 10 Dächer

- (1) Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Dachneigungen herzustellen.
- (2) In der Zone 1 (Kernzone) muss die Dachneigung mindestens 40 Grad betragen, in der Zone 2 mindestens 30 Grad.
- (3) In der Zone 1 (Kernzone) sind nur Dächer ohne Drempel oder mit einem konstruktiv notwendigen Drempel zulässig. Bei Dächern in der Zone 2 darf die Drempelhöhe – gemessen an der aufgehenden Außenwand von Oberkante Decke/Fertigfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachsparren – max. 75 cm betragen.
- (4) An Traufe und Ortgang muss der Dachüberstand mindestens 20 cm und höchstens 60 cm betragen.
- (5) Anbauten und Nebengebäude (eigenstehende Gebäude) müssen sich mit ihrer Dachform am Hauptgebäude orientieren. Bei Anbauten in Zone 2 sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch das Ortsbild nicht gestört wird.

- (6) Flachdächer für vom Straßenraum einsehbare überdachte Stellplatzanlagen sind nur für Carports, angebaute Garagen und Garagen im Bauwuch zulässig, nicht für freistehende, ganz umschlossene Garagen. Um Grenzgaragen nach der BauO NRW nicht auszuschließen, dürfen diese auch mit 30 Grad Dachneigung errichtet werden. Abweichend von Satz 1 können in der Zone 2 auch freistehende Garagen, die vom Straßenraum einsehbar sind, mit Flachdachaufbau zugelassen werden, wenn hierdurch das Ortsbild nicht gestört wird.
- (7) Die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 6 „In der Riemeske (I)“ vom 11.04.1968 zu den Dachformen und -neigungen bleiben von dieser Gestaltungssatzung unberührt. Vorstehende Regelung ist auch auf die Grundstücke „In der Riemeske“ Hausnummern 17a - 17c anzuwenden.

### **§ 11 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster**

- (1) Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie sich der Dachlandschaft unterordnen. Sie sind dann als Zwerchhäuser, Spitzgauben, Satteldach- und Walmgauben oder SchlepPGAuben mit senkrechten Seitenwangen zu errichten.
- (2) Dachgauben müssen eine Dachneigung von mindestens 22 Grad aufweisen.
- (3) Dachaufbauten müssen unterhalb der Hauptdachfirstlinie angesetzt werden und dürfen diese nicht überragen.
- (4) Die Lage der Dachaufbauten muss sich auf die Fassadengliederung beziehen.
- (5) Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der darunter liegenden Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Dachende (Ortgang) muss mindestens 2 m betragen.
- (6) Dachflächenfenster sind in der Zone 1 (Kernzone) nur auf den vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachflächen erlaubt.
- (7) Dacheinschnitte sind unzulässig.

### **§ 12 Dachdeckung**

- (1) In der Zone 1 (Kernzone) müssen Dächer in dunkelgrauem/ anthrazitfarbenem Naturschiefer gedeckt werden.
- (2) Alternativ ist in der Zone 1 (Kernzone) ein Material zu wählen, das in seiner Form, seiner Farbe und seiner Verlegeart einen optisch gleichartigen Eindruck wie Schiefer (naturgemäß strukturierter Kunstschiefer) vermittelt.
- (3) In den Baugebieten der Zone 2 ist neben Naturschiefer ein entsprechender, naturgemäß strukturierter Kunstschiefer zulässig. Alternativ ist eine Dachdeckung mit dunkelgrauen/anthrazitfarbenen Dachpfannen oder Dachsteinen möglich.
- (4) Für Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung und für untergeordnete Sonderbauteile (z.B. Dachgauben) ist die Verwendung von dunkelgrauen/anthrazitfarbenen Metall- oder Bitumeneindeckungen zulässig.



- (5) Nebengebäude können mit dunkelgrauer/anthrazitfarbener Dachpappe eingedeckt werden.
- (6) Eine glänzende, engobierte oder andersfarbige Dachdeckung ist im gesamten Geltungsbe-  
reich der Gestaltungssatzung ausgeschlossen.

### **§ 13 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Antennen- und Satellitenanlagen**

- (1) Die nachfolgend beschriebenen Anlagen sind entsprechend der folgenden Bedingungen zu-  
lässig. Nicht aufgeführte Anlagen sind nicht zulässig.
- (2) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind in der Zone 1 (Kernzone) sowohl im Dach- als  
auch im Fassadenbereich ausgeschlossen.
- (3) In der Zone 2 sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig, wenn sie sich der Dach-  
landschaft unterordnen oder sie sich in die Dachlandschaft integrieren und die Silhouette  
des Ortes nicht stören.
- (4) In der Zone 2 installierte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf das Gebäude und  
das Dach abzustimmen. Sie müssen mit maximal 20 cm Aufbauhöhe parallel zur Dachfläche  
angeordnet sein und dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen. Die Photovoltaik- und  
Solarthermieanlagen sind mattschwarz, ohne helle Rasterung und ohne helle Umrandung  
auszubilden.
- (5) Antennen- und Satellitenanlagen sind so anzubringen und zu gestalten, dass sie sich dem  
Gebäude unterordnen. Die Farbe muss sich an der Dach- und der Fassadenfarbe des Ge-  
bäudes orientieren.

### **§ 14 Private Freiflächen und Einfriedungen**

- (1) Vorgärten sind zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Sie dürfen nicht als  
Lagerplätze genutzt werden.
- (2) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen sind aus Holzzäunen oder aus Hecken mit  
heimischen Sträuchern herzustellen.
- (3) Alternativ können Einfriedungen aus Natursteinmauern oder aus dunklem Schmiedeeisen  
bestehen.

### **§ 15 Abweichungen**

Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 73 BauO  
NRW. Über Abweichungen von der Gestaltungssatzung entscheidet die Stadt Schmallenberg als  
Bauaufsichtsbehörde.

## **§ 16 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **§ 17 Gestaltungsbeirat**

- (1) Ein Beirat für Gestaltungsfragen (Gestaltungsbeirat), den der Bürgermeister einberuft, soll bei den sich aus dieser Satzung ergebenden Aufgaben der Baugestaltung beratend mitwirken.
- (2) Die Anzahl der Mitglieder und die Zusammensetzung des Beirates sowie die Geschäftsführung regelt der Rat der Stadt Schmallenberg.

## **§ 18 Aufhebung bestehender Vorschriften**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten im Siedlungsbereich von Oberkirchen folgende Satzungen außer Kraft:

- die Gestaltungssatzung vom 28.07.1994  
(zum Bebauungsplan Nr. 42 „Birkenweg II“)
- die Gestaltungssatzung vom 03.03.1995  
(zum Bebauungsplan Nr. 80 „Zur Schlade“)
- die Gestaltungssatzung vom 10.11.1997  
(zum Bebauungsplan Nr. 95 „In der Riemeske II“)
- die Gestaltungssatzung vom 11.07.2001  
(zum Bebauungsplan Nr. 105 „Oberer Hardtweg“)

## **§ 19 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schmallenberg, den 05.11.2020

  
König  
Bürgermeister

## Anlage

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Oberkirchen ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan zu ersehen:

