

## **Erhaltungssatzung**

gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch

**für den**

### **Historischen Ortskern Bad Fredeburg und dessen ortsbildprägende Randbereiche vom 01.12.2010**

---

Auf Grundlage der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Z. gültigen Fassung und des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Stadt Schmallenberg in seiner Sitzung am 25.11.2010 folgende Erhaltungssatzung für den Bereich des Historischen Ortskerns Bad Fredeburg und dessen ortsbildprägende Randbereiche beschlossen:

#### **Präambel**

#### **1. Geltungsbereich und Eigenart des Gebiets**

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den „Historischen Ortskern Bad Fredeburg und dessen ortsbildprägende Randbereiche“ besteht aus zwei Bereichen:

- Der Bereich I umfasst den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung vom 07. Januar 2008
- Der Bereich II umfasst das nähere Umfeld der Akademie Bad Fredeburg einschließlich des angrenzenden Fretteltbachtals

#### **1.1 Bereich I**

Der Bereich I der Erhaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Historischer Ortskern Bad Fredeburg“ vom 07. Januar 2008.

Bestimmend für das Stadtbild sind die einheitliche Gestaltung der Baukörper und ihr konsequent durchgehaltener Farbkanon. Am Ortsgrundriss kann man Topographie und historische Entwicklung gut ablesen. Da die alte Stadt sich dichtgedrängt auf dem Burgberg und an dessen Fuße Im Ohle befand, baute man nach dem Brand von 1810 die Häuser an neugeplanten Straßen nördlich des Burgbergs. Die Hochstraße, Mothmecke, Mittelstraße und Oberstraße entstanden. Eine nächste Erweiterung um die Jahrhundertwende brachte die Von-Ascheberg-Straße und die St. Georg-Straße.

Prägende Elemente des Historischen Ortskerns Bad Fredeburg sind die Topographie, der Ortsgrundriss und die Ausrichtung der Gebäude und Ensembles sowie die Charakteristik der Straßenräume, die Gestaltungseigenarten und –elemente der Häuser, insbesondere die Fassadenstruktur der Gebäude, die Materialien und Farben und schließlich die Dachlandschaft.

In diesem Zusammenhang wird auf die Gestaltanalyse verwiesen, die Grundlage für die Erarbeitung der Gestaltungssatzung war.

## 1.2 Bereich II

Der von der Erhaltungssatzung erfasste Bereich II erstreckt sich auf beiden Seiten des Frettelbachs und grenzt im Osten unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung des Historischen Ortskerns Bad Fredeburg. Im Süden erstreckt sich das Gebiet bis zur Leißestraße.

Das Tal steigt von Süden nach Norden an und öffnet sich dort zur freien Landschaft, während es südlich der Leißestraße – außerhalb des Satzungsgebiets – vor dem Zusammenfluss des Frettelbachs in die Leißa durch Bebauung stark eingeengt wird.

Das Gebiet, insbesondere im mittleren und nördlichen Bereich, ist mit großen Laubbäumen dicht bestanden. In Nähe des Kreuzwegs am nördlichen Ende des Gebiets befinden sich zwei Teiche. Auf der westlichen Seite des Frettelbachs unterhalb der Bebauung entlang des Johannes-Hummel-Wegs prägen Freizeitznutzungen den Bereich: u.a. ein befestigter Reitplatz und einige eingeschossige Nebengebäude aus Holz. Südlich des Reitplatzes, durch eine leichte Anwallung getrennt, erstreckt sich eine kleine Wasserfläche. In Höhe der Akademie Bad Fredeburg wird das Tal durch einen Fußweg durchquert, der den Ortskern mit den westlichen Wohngebieten verbindet. Südlich daran grenzen eine baumbestandene Wiese, auf der einige Spielgeräte aufgestellt sind, und ein Minigolfplatz. Eine große, mit Bäumen umstandene Wiese bildet den südlichen Abschluss des Grünzugs.

Im südwestlichen Teil des Gebiets stehen, eingebettet in einer parkartigen Anlage, das Gebäude der Akademie Bad Fredeburg, einige Nebengebäude und eine Hausgruppe bestehend aus drei zusammenhängenden Wohnhäusern. Diese Bebauung bildet den Übergang zu den nördlich und westlich angrenzenden Wohngebieten.

Das Gebäude der Akademie ist U-förmig angelegt, zwei Flügel sind dreigeschossig, der nördliche Trakt zweigeschossig. Die Bebauung wurde 1929 errichtet, 1944 brannte durch Kriegseinwirkungen der Dachstuhl aus. 1948 konnte das Dachgeschoss wieder instandgesetzt werden. Erschlossen wird der Gebäudekomplex von Süden über die Altenilper Straße. Die Dächer sind als Walmdächer ausgebildet und mit Naturschiefer eingedeckt, die Fassaden sind verputzt und weiß gestrichen. Eine Schritthecke schließt den großen Innenhof der Akademie ab, der als Aufenthalts- und Freizeitbereich genutzt wird.

Die Hausgruppe besteht aus drei zusammenhängenden, in Nord-Süd-Richtung gestaffelten Baukörpern, die im Erscheinungsbild zum Tal hin eingeschossig und nach Osten zweigeschossig sind. Die Dächer sind als Satteldächer parallel zum Tal ausgebildet, alle Fassaden einschließlich der Giebelseiten sind verschiefert.

## 1.3 Bezug des Bereichs II zum „Historischen Ortskern“

Das Frettelttal bildet den natürlichen, räumlichen Abschluss der Westseite des historischen Ortskerns, während die am südwestlichen Rand bestehende Bebauung den Übergang vom Grünzug zu den angrenzenden Wohngebieten markiert.

Die Dacheindeckungen in Naturschiefer sowie die weiße Putzfassaden der Akademie und die Schieferverkleidung der Fassaden der Hausgruppe entsprechen den Gestaltungskriterien der Bebauung des Ortskerns. Dies trifft auch zu für die stehenden Rechteckformate der regelmäßig angeordneten Sprossenfenster. Die Dachform der Akademie weicht insofern ab, als im

Ortskern das Satteldach oder das Krüppelwalmdach üblich sind. Diese Abweichung erklärt sich aus der Dreiseitshofstruktur des Gebäudekomplexes und ist nicht signifikant.

Auch die Geschossigkeit steht nicht im Widerspruch zur der Bebauung, die auf der östlichen Seite des Frettelts im Bereich der Gestaltungssatzung steht: Talseitig ragen die Gebäude entlang der Mothmecke zwei- bis dreigeschossig z.T. traufständig über dem Tal hervor.

Die Baustruktur der Bebauung allerdings unterscheidet sich von der, die für den historischen Ortskern typisch ist: Dies betrifft nicht nur das Gebäude der Akademie, sondern auch die kleine Hausgruppe. Die Akademiebauung kann jedoch aufgrund des unterschiedlichen Raumprogramms und des Bauvolumens nicht in direkten Bezug zu der üblichen Wohnhausbauung des Ortskerns Fredeburg gesetzt werden. Vergleichbare bauliche Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung sind das Kurhaus oder das St. Georg Krankenhaus. Aufgrund der klaren und strengen dreiflügeligen Hofstruktur und dank der Einfügung in einem parkähnlichen Umfeld und der Randlage wirkt die Akademie nicht als Fremdkörper. Nicht zuletzt trägt dazu auch die Gestaltung von Dach und Fassaden bei. Die Hausgruppe ist in ihrer Außenwirkung eher zurückhaltend und stellt keine Störung der Gesamtsituation dar.

Insgesamt kann man feststellen, dass die Bebauung, die am südwestlichen Rand des Gebiets steht, im Grünen eingebettet ist und sich gut in die Freifläche einfügt. Das landschaftliche Umfeld der Bebauung ist mit den übrigen Landschaftsteilen gut vernetzt, so dass aufgrund dieser Verzahnung das von der Satzung erfasste Gebiet als ein zusammenhängendes Gebiet angesehen wird. Unterstrichen wird dieser Zusammenhang auch funktionell, wenn man die attraktiv im Gelände verlaufenden Wegebeziehungen betrachtet: Ost-West zwischen St. Georg Straße und An der Lied und nach Süden zur Leißstraße. Nach Norden hin gibt es zurzeit keine Wegebeziehung in der Tallage, denkbar ist aber ohne den Talgrund zu beanspruchen z.B. eine Verbindung über den Wohnweg In der Frettel zum Kreuzweg, der dann in die freie Landschaft weiterführt.

## 2. Entwicklungskriterien

Ziel dieser Satzung ist es, das klassizistische Stadtbild, das durch den Neuaufbau nach dem Stadtbrand von 1810 entstand, einschließlich der intakten Ensembles aus der Zeit des Historismus zu bewahren und neue Erweiterungen harmonisch einzufügen. Als wichtigste allgemeine Anforderungen sind zu nennen:

- Neubauten und alle baulichen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Gebäude- und Dachform, Traufhöhe und Proportionen, Ausbildung der Wandflächen, Öffnungen und Gliederung sowie Konstruktionsbild, Materialwahl, Oberflächenwirkung und Farbe in den Ensemblecharakter einfügen, ohne dass die gestalterische Individualität verloren geht. Bei allen Baumaßnahmen ist die Stellung der Gebäude zur Straße sowie zu den straßenseitigen Grenzen unverändert beizubehalten.
- Historische (d.h. für die jeweilige Bauepoche typische und qualitätsvolle), denkmalwerte oder ortstypische bauliche Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden (BauO NW § 87).
- Die Firstrichtungen und Dachformen der Hauptbaukörper sind beizubehalten.

- Die vorhandene räumliche Abgrenzung der historischen Straßenräume soll erhalten bleiben. Bei Neubauten soll der Verlauf der bestehenden historischen Baufluchten aufgenommen werden.

Diese Anforderungen werden durch die Gestaltungssatzung im Detail konkretisiert. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung beziehen sich auf:

- Abstandsflächen
- Gliederung der Baukörper
- Dachkörper und Dächer
- Fassaden
- Material und Farbe
- Einfriedungen
- Unbebaute Privatflächen
- Antennen, Satellitenanlagen und Solarkollektoren
- Werbeanlagen und –automaten

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist in die Zonen I und II unterteilt. Zone I umfasst den historischen Ortskern, Zone II dessen Randbereiche.

Der Bereich II dieser Erhaltungssatzung wird der Zone II der Gestaltungssatzung zugeordnet, d.h.: Es sind die Vorschriften der Zone II der Gestaltungssatzung „Historischer Ortskern Bad Fredeburg“ vom 07. Januar 2008 anzuwenden.

Die für den Bereich II der Erhaltungssatzung spezifischen Entwicklungsanforderungen stellen sich wie folgt dar:

Dem Frettelthal fällt in zweierlei Hinsicht besondere Bedeutung zu. Die Erhaltung des Tals als Freiraum ist nicht nur aus ökologischer Sicht von Bedeutung, sondern sie trägt aus städtebaulicher Sicht wesentlich zu einer deutlichen und landschaftsgerechten Abgrenzung des historischen Ortskerns bei und unterstützt damit die Ablesbarkeit der historischen Situation.

Zur Erhaltung der Eigenart eines landschaftsgerechten Freiraums ist es erforderlich:

- Einer weiteren Versiegelung oder Teilversiegelung der Zone entlang des Bachlaufs entgegenzuwirken und diese ökologisch zu erhalten
- Die empfindliche Talzone von Gebäuden (auch Nebengebäuden) freizuhalten
- Eine zu kleinteilige Unterteilung des Talgeländes zu verhindern und eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen anzustreben
- Einen landschaftspflegerischen Begleitplan für den gesamten Bereich zu erarbeiten, der die Ziele für Freiflächennutzungen und den Gewässerlauf im Detail formuliert und darstellt sowie die im Gebiet zulässigen Baum- und Straucharten festlegt.

Die am südwestlichen Rand des Satzungsbereichs befindliche Bebauung ist integrativer Bestandteil des Gebiets. Diese bildet die bauliche Überleitung zu den angrenzenden Baugebieten. Zur Erhaltung und Pflege der städtebaulichen Eigenart des Gebiets gelten folgende Kriterien:

- Zur Erhaltung des Freiraums keine weitere Bebauung östlich der Akademie zum Frettelthal hin, dies gilt auch für die Freifläche südlich der Akademie.

- Bei baulichen Erweiterungen sind - ohne historisierend zu sein - die architektonischen Grundsätze der bestehenden Bebauung zu beachten und die Anforderungen für die Zone II der Gestaltungssatzung „Historischer Ortskern Bad Fredeburg“ anzuwenden.
- Die Versiegelung des baulichen Umfelds sollte so gering wie möglich sein und ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Notwendige Versiegelungen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen.
- Eine wirksame landschaftliche Vernetzung des Akademieumfelds mit dem Grünzug ist zu beachten.

## § 1

### **Satzungsziel**

Diese Satzung verfolgt das Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten (Satzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB).

## § 2

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist aus dem anliegenden Übersichtsplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung ist.

## § 3

### **Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Erhaltungssatzung gilt für die Errichtung, Renovierung/Sanierung (Dach-/Fassadenrenovierung), Modernisierung, Umbau, Erweiterung und Änderung aller baulichen Anlagen und Vorhaben, einschließlich Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen von Grundstücken und Freiräumen, sowie die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen, Warenautomaten, Empfangs- und Sendeantennen, Satelliten-Anlagen und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen und für die Gestaltung der Wege-, Straßen- und Platzräume, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 und den auf Grund der BauO NRW erlassenen Rechtsvorschriften, in den jeweils geltenden Fassungen, baugenehmigungspflichtig sowie genehmigungsfrei sind und für alle anderen Anlagen, an die auf Grund der BauO NRW und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften Anforderungen gestellt werden.
- (2a) Die nach § 65 BauO NRW genehmigungsfreien Vorhaben sind somit genehmigungspflichtig, soweit dies nach der BauO NRW durch Satzung bestimmt werden kann.
- (2b) Der Genehmigungsvorbehalt nach Abs. 2a gilt nicht für Werbeanlagen, die den Festsetzungen dieser Satzung entsprechen.
- (3) Die gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz für das Land NRW (DSchG NRW) erlaubnispflichtigen Maßnahmen für Baudenkmäler bleiben von dieser Satzung unberührt.

#### **§ 4 Sonstige Bestimmungen**

Bestehende oder noch aufzustellende Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen, genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen gem. BauO NRW sowie die Bestimmungen nach dem DSchG NRW bleiben von der Satzung unberührt.

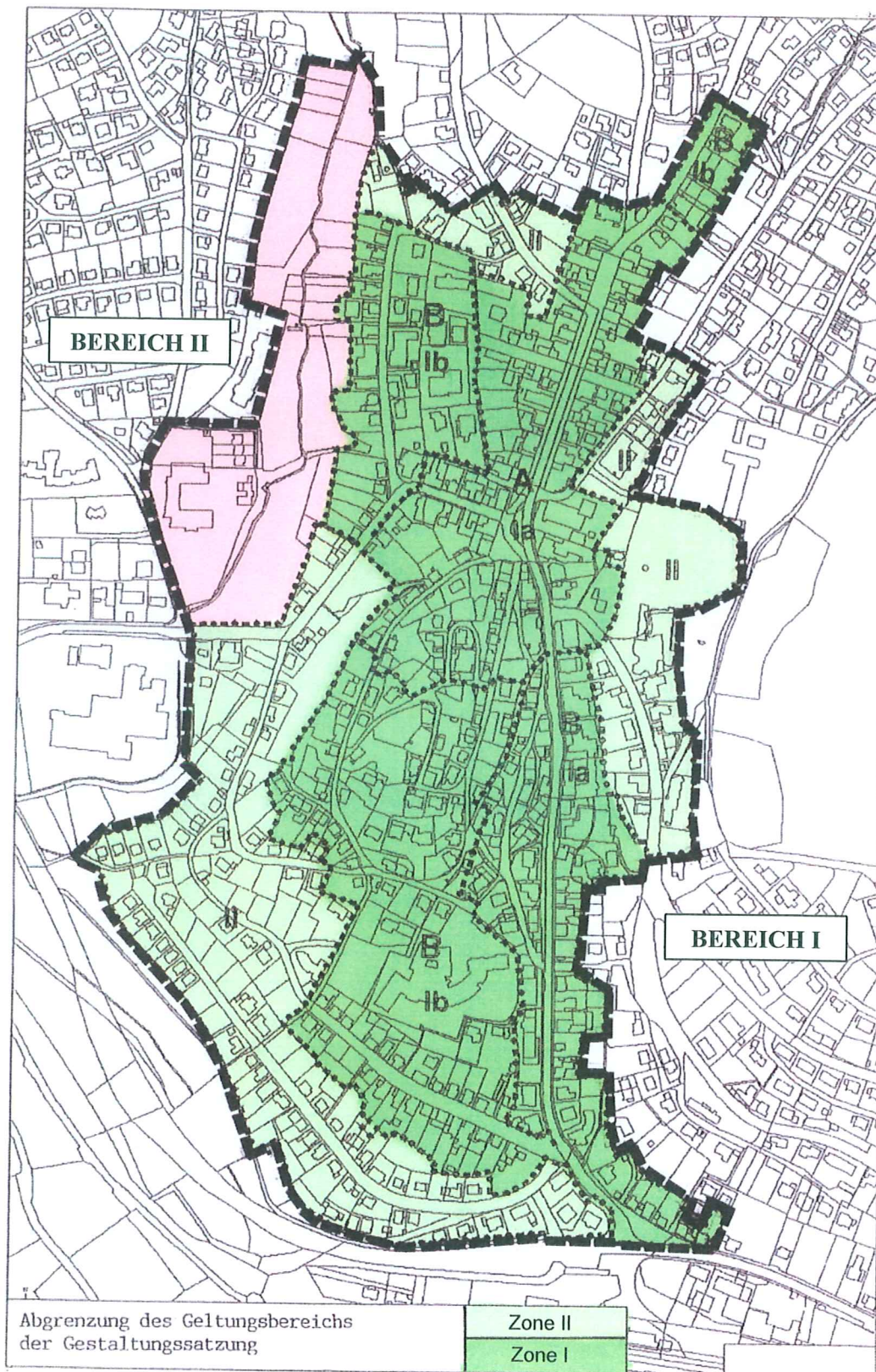
#### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 1 - 3 der Erhaltungssatzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 21 BauO NRW in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Ordnungswidrigkeiten im Bereich von Erhaltungssatzungen gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB können gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden.

#### **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung



### **Bekanntmachungsanordnung:**

Vorstehende, vom Rat der Stadt Schmallenberg auf Grundlage der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Z. gültigen Fassung und des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Z. gültigen Fassung am 25.11.2010 beschlossene Erhaltungssatzung für den Bereich des Historischen Ortskerns Bad Fredeburg und dessen ortsbildprägende Randbereiche wird hiermit gem. § 7 Abs. 4 GO NW öffentlich bekannt gemacht.

### **Hinweise nach der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW):**

Gem. § 7 Abs. 6 GO NW wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NW 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) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss des Rates vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergeben.

Schmallenberg, den 01.12.2010

  
Halbe  
Bürgermeister