

## Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NRW (Gestaltungssatzung)

vom 17.01.1996

1. Änderung am 22.05.1998
2. Änderung am 15.07.1998
3. Änderung am 04.06.1999
4. Änderung am 23.12.2004
5. Änderung 2016

*Der Rat der Gemeinde Südlohn hat aufgrund des § 7 Abs. 3 S. 1 i.V. mit § 41 Abs. 1 S. 2 Buchst. f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666, SGV.NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV.NRW. S. 496) und des § 86 der BauO für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV.NW. S. 419, SGV.NW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW. S. 294) am 04.10.1995 und 29.11.1995 folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen als Satzung beschlossen.  
Die 5. Änderung dieser Satzung wurde am            beschlossen.*

### Präambel

1. Der Beschluss dieser Gestaltungssatzung soll vorrangig in gestalterischer Hinsicht Grundlagen für die in Südlohn und Oeding vorhandenen Wohngebiete bilden. Hierbei steht die Wahrung einer städtebaulichen Einheit und Gesamtqualität im Vordergrund, die diese Wohnstandorte als attraktive Wohnadressen ausweisen. Um dies zu erreichen, sind über die planungsrechtlichen Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen weitere Aussagen erforderlich.

2. Hinlänglich bekannt und durch zahlreiche Beispiele belegt ist die Tatsache, dass die heute angebotene Material- und Konstruktionsvielfalt einer städtebaulichen Gesamtqualität abträglich sein kann. Der Neigung des einzelnen Bauherren zur individuellen Gestaltung sollte ein Mindestmaß an Respekt dem unmittelbaren Nachbarn und der gesamten Anwohnerschaft gegenübergestellt werden.

3. Die vorliegende Satzung sollte von den Bauherren als eine Hilfestellung verstanden werden. Sämtliche Aussagen in dieser Gestaltungssatzung sind auf wesentliche Merkmale ausgerichtet, die im Einklang mit der ortstypischen und der für das westliche Münsterland regionaltypischen Struktur stehen. Darüber hinaus werden aus ökologischen Gründen *in erster Linie* natürliche Baustoffe festgesetzt sowie Maßnahmen für die Freiraumgestaltung vorgeschlagen, die ein Mindestmaß an Eingriff in die Landschaft bewirken.

### § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

1. Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für folgende Bebauungsplangebiete:

1. Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Am Kindergarten“, Südlohn;
2. Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Am Breul - Eschlohn“, Südlohn;
3. Bebauungsplangebiet Nr. 3 „An der Mühle Menke“, Südlohn;
4. Bebauungsplangebiet Nr. 5 „Mühlkamp - Trimbach“, Südlohn;
5. *Bebauungsplangebiet Nr. 8a „Am Großen Hof“, Oeding;*
6. Bebauungsplangebiet Nr. 9 „Marktplatz - Panofen“, Oeding;
7. Bebauungsplangebiet Nr. 12 „Böwingweide IV“, Oeding;
8. Bebauungsplangebiet Nr. 14 „Krankenhaus - Altenwohnungen“, Südlohn;
9. Bebauungsplangebiet Nr. 16 „Burloer Str. - Ost“, Oeding;
10. Bebauungsplangebiet Nr. 19 „Hagerkamp“, Südlohn;
11. Bebauungsplangebiet Nr. 20 „Böwingweide V“, Oeding;
12. Bebauungsplangebiet Nr. 23 „Holstegge“, Oeding;
13. Bebauungsplangebiet Nr. 24 „Grüner Weg - Lindenstraße“, Oeding;
14. *Bebauungsplangebiet Nr. 25a „Grenzweg“, Oeding;*
15. Bebauungsplangebiet Nr. 26 „Blumenstraße/Gartenstraße“, Oeding;
16. Bebauungsplangebiet Nr. 27 „Doornte/Elpidiusstr.“, Südlohn;
17. Bebauungsplangebiet Nr. 29 „Scharperloh II“, Südlohn;
18. Bebauungsplangebiet Nr. 31 „Amselstraße/Weseker Weg“, Südlohn;
19. *Bebauungsplangebiet Nr. 32 „Gärtnerei Höing“, Oeding;*

20. Bebauungsplangebiet Nr. 34 „Nienkamp“, Oeding;
21. Bebauungsplangebiet Nr. 36 „Lohner Brook (I)“, Südlohn;
22. Bebauungsplangebiet Nr. 41 „Im Esch / Böwingkamp“, Oeding;
23. Bebauungsplangebiet Nr. 42 „Südwall / Mühlenplatz“, Südlohn;
24. Bebauungsplangebiet Nr. 43 „Eschlohner Esch“, Südlohn;
25. Bebauungsplangebiet Nr. 44 „Lohner Brook (II)“, Südlohn;
26. Bebauungsplangebiet Nr. 45 „Burloer Straße West (II)“, Oeding;
27. Bebauungsplangebiet Nr. 48 „Dahlkamp / Grüner Weg“, Oeding;
28. Bebauungsplangebiet Nr. 49 „Lohnergartenstraße“, Südlohn;
29. Bebauungsplangebiet Nr. 51 „Weseker Weg“, Südlohn;
30. Bebauungsplangebiet Nr. 52 „Lohner Straße / Fünfhausen“, Südlohn;

sofern nicht in den Festsetzungen dieser Bebauungspläne Regelungen getroffen werden, in denen ausdrücklich bestimmt wird, dass sie den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung vorgehen. Darüber hinaus kann bei der Aufstellung weiterer Bebauungspläne festgesetzt werden, ob und wie weit diese Gestaltungssatzung gelten soll, ohne dass es einer Änderung der Satzung selbst bedarf.

## § 2 - Sachlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für alle nach der BauO NRW genehmigungspflichtigen und auch für nach BauO NRW genehmigungsfreien bzw. von der Genehmigungspflicht freigestellten Vorhaben und Maßnahmen, wie z.B. Fassaden-Neugestaltung und -verblendung, Änderung von Dachflächen, die Einfriedigung von Hof- und Gartenflächen sowie dem Abbruch von Bauteilen.
2. Diese Satzung gilt nicht für Gewerbe- und Industriegebiete nach den §§ 8 und 9 BauNVO.
3. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes NW über den Schutz und die Pflege von Kulturdenkmälern bleiben unberührt.

## § 3 – Dachform und -eindeckung

1. Allgemein zulässige Formen geneigter Dächer im Sinne dieser Satzung sind Sattel-, Walm, Krüppelwalm-, Zelt-, Mansard- und versetzte Pultdächer. Zur Zulassung von Pultdächern ohne Versatz gilt folgendes:
  - a. Die im Bebauungsplan jeweils festgesetzte max. Traufhöhe ist einzuhalten. § 7 gilt bzgl. des unteren Bezugspunkts entsprechend.
  - b. Die Firsthöhe darf max. 7,50 m betragen. § 6 gilt bzgl. des unteren Bezugspunkts entsprechend.
  - c. Zur Einhaltung der Firsthöhe ist eine Unterschreitung der im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung zulässig.
2. Zur Dacheindeckung sind grundsätzlich Tondachziegel als Flachdach- oder Hohlfalzziegel zu verwenden. Die Dacheindeckung ist in folgenden Tönen nach den RAL-Farben

3002 - Kaminrot,	5003 - Saphirblau,	6006 - Grauliv,
3003 - Rubinrot,	5004 - Schwarzblau,	6007 - Flaschengrün,
3004 - Purpurrot,	5008 - Graublau,	6008 - Braungrün,
3005 - Weinrot,	5011 - Stahlblau,	6009 - Tannengrün,
		6012 - Schwarzgrün,
		6015 - Schwarzoliv,
7010 - Zeitgrau,	8004 - Kupferbraun,	
7011 - Eisengrau,	8007 - Rehbraun,	
7012 - Basaltgrau,	8008 - Olivbraun,	
7013 - Braungrau,	8011 - Nußbraun,	
7015 - Schiefergrau,	8012 - Rotbraun,	
7016 - Anthrazitgrau,	8014 - Sephiabraun,	
7021 - Schwarzgrau,	8015 - Kastanienbraun,	
7024 - Graphitgrau,	8016 - Mahagonibraun,	
7026 - Granitgrau,	8017 - Schokoladenbraun	

herzustellen. Glasierte (hochglänzende) Ausführungen sind nicht zulässig. Entsprechend wirkende Betondachsteine sowie Anlagen zur Energie- bzw. Warmwassergewinnung werden zugelassen.

## § 4 - Dachneigung

Es sind die in den Bebauungsplänen aufgeführten Dachneigungen  $\pm 5^\circ$  zulässig. In keinem Fall darf die Dachneigung steiler als  $50^\circ$  sein.

## § 5 – Dachaufbauten, Zwerchgiebel

1. Dachaufbauten sind zulässig in Form von

- a) *Flachdachgauben*, stehenden Gauben, d.h. Spitzgauben mit Sattel- oder Walmdach oder segmentbogenartig gewölbte Gauben,
- b) SchlepPGAuben als Einzel- oder gekoppelte Gauben.

2. Dachgauben *und Zwerchgiebel* sind *entweder als Flachdach*, sonst grundsätzlich ab  $30^\circ$ -Dachneigung zulässig. Soweit Dachgauben *oder Zwerchgiebel* bei Doppel- oder Reihenhäusern aneinanderstoßen, sind diese in Bauart, Höhe und Material gleichartig auszuführen.

3. Von Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.

4. *Von Nachbardächern (gilt nicht für gemeinsame Dachgauben und Zwerchgiebel) und Ortgängen ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten.*

5. Ein Mindestabstand zum Grat oder Kehle von 1,25 m ist einzuhalten. Bei Walmdächern dürfen Gauben nicht über den Firstendpunkt hinausreichen. Zwischen Traufe und Dachgauben ist ein Mindestabstand von 2 Dachziegelreihen einzuhalten (*gilt nicht für Zwerchgiebel*). Zwischen dem First der Hauptdachfläche und dem Ansatz der Gaubendachfläche bzw. dem Gaubendachfirst *und dem Anschnitt des Zwerchgiebeldaches* ist ein Mindestabstand von 2 Dachziegeln einzuhalten. *Zwerchgiebel dürfen fassadenbündig oder mit einem Versatz ausgeführt werden.*

6. Als Teil des Dachkörpers sind die Gauben in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken oder mit Kupfer- oder Zinkblech-Doppelstehfalzdeckung zu bekleiden (*gilt nicht für Flachdächer*). Die Seitenflächen der Gauben *und Zwerchgiebel* sind entweder wie das Hauptdach einzudecken oder in Abstimmung mit dem Hauptdach wie folgt zu bekleiden:

- a) vorzugsweise mit Biberschwänzen oder Naturschiefer,
- b) Holzverschalung, Mauerwerk, Kupfer- bzw. Zinkblech-Doppelstehfalzdeckung
- c) *Faserzement- und Kunststoffplatten (kräftige Colorfarben sind nicht zulässig)*
- d) *sonst in gleicher Form wie die Außenfassade.*

7. Die Fensterfläche ist nur an der Gaubenfrontfläche zulässig und muss mind.  $\frac{1}{2}$  der Gaubenfrontfläche betragen. Eine Verglasung der Gaubendachfläche ist unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind nicht zulässig.

8. *Die Länge der Gauben und Zwerchgiebel darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.*

## § 6 - First

1. Die Firstrichtung richtet sich, soweit festgesetzt, nach dem Bebauungsplan. Ausnahmen sind möglich, wenn sie städtebaulich (z.B. Hervorhebung einer städtebaulichen Situation) und gestalterisch unbedenklich sind.

2. Die Firsthöhe beträgt jeweils über Fußbodenoberkante (Rohbaumaß) max. 9,75 m, bei Pultdächern max. 7,50 m.

## § 7 - Traufe

Die Traufhöhe (TH) darf folgende Höhen gemessen *über Fußbodenoberkante (Rohbaumaß)* in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerkes bis Oberkante Dachsparren, nicht überschreiten.

- a) bei 1-gesch. Gebäuden (mit und ohne 2. Vollgeschoß nach § 2 Abs. 5 BauO NRW im ausgebautem Dachgeschoß) max. 4,50 m.
- b) bei *zwingend* 2-gesch. Gebäuden max. 6,50 m.

## § 8 - Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (SH) des Gebäudes beträgt max. 0,50 m, gemessen von fertiger Straßenkrone bis Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß), *es sei denn, im Bebauungsplan werden andere Festsetzungen getroffen, z.B. in Form einer absoluten Höhe über Normalhöhennull.*

## § 8a - Höhenlage

Als einzuhaltende Mindesthöhe der Geländeoberfläche der Baugrundstücke und als Bezugshöhe für die Festsetzungen der §§ 7 und 8 wird grundsätzlich die Höhe der fertigen Straßenkrone festgelegt, *es sei denn, im Bebauungsplan werden andere Festsetzungen getroffen, z.B. in Form einer absoluten Höhe über Normalhöhennull.* Geringfügige Abweichungen können in begründeten Ausnahmefällen gestattet werden.

## § 9 - Drempe

1. Jeweils gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoß bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks sind Drempe wie folgt zulässig:

- a) bei 1-geschossigen Gebäuden bis max. 0,75 m.
- b) bei 1-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Steildach (mit zulässigem 2. Vollgeschoß nach § 2 Abs. 5 BauO NW im Dachgeschoß) bis max. 0,85 m.

2. Bei 2-geschossigen Gebäuden sind Drempe unzulässig. Konstruktive Widerlager sind bis zu einer Höhe von 0,375 m zulässig.

## § 10 - Außenwände

1. Für die Außenwände sind nur Verblendmauerwerk oder Verkleidungen aus Holz, Putz, *Faserzement- und Kunststoffplatten* und kleinformatige Natur- oder Kunstschieferplatten zulässig *sowie Verblendmauerwerksimitationen (Riemchen)*. Dazu gehört auch mit Verblendsteinen ausgemauertes Fachwerk und geschlammtes Mauerwerk.

2. Folgende Materialien und Konstruktionen sind für Außenwände, Stützen und sonstige tragende Bauteile nicht zulässig: Keramik, Kleinmosaik, unstrukturiertes Metall, Imitationen (z.B. Fachwerkimitation), polierte Werksteinverkleidungen und spiegelnde Oberflächen.

3. Die Verwendung von *kräftigen* Colorfarben bei Putzfassaden *oder solchen für Faserzement- und Kunststoffplatten* ist nicht zulässig.

4. Betonungen von konstruktiven Gebäudeteilen, Fassadengliederungen und Fenstergewänden aus Werkstein- und Betonsonderelementen sind zulässig, sofern der Anteil von Werkstein 20 % und der von Betonelementen 15 % der zugehörigen Geschoßwandfläche nicht überschreitet. Ebenso ist deren Betonung mit den in Nr. 1 genannten Materialien zulässig.

5. Putze sind als glatte Putze und Kratzputze mit unauffälliger Oberflächenstruktur zugelassen. Buntsteinputze und Strukturputze wie Rillen-, Keilschrift-, Wabenwellen- und Kellenwurf- oder Fächerputz sind nicht gestattet.

## § 11 - Anbauten

1. Für 1-geschossige Gebäude mit geneigtem Dach und für Gebäude mit ausgebautem Steildach (2. Vollgeschoß nach § 2 Abs. 5 BauO NRW im Dachgeschoß) sind Erweiterungsbauten nur 1- geschossig mit den im § 3 Abs. 1 bezeichneten Dachformen *und Flach- sowie Pultdach* zulässig.
2. Bei Erweiterungsbauten in Verlängerung des Hauptgebäudes ist beim Satteldach und Walmdach die Dachneigung des Hauptgebäudes zu übernehmen. Eine Gliederung der straßenseitigen Trauffassade ist in diesem Fall anzustreben.
3. Bei Anbauten im Winkel zur Traufe sind Satteldächer in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiften. Die Traufhöhe des Hauptgebäudes ist zu übernehmen. *Der First darf den Hauptfirst nicht überragen.*

## § 12 - Garagen und Nebenanlagen

1. Die Dachneigung bei Garagen und Nebenanlagen darf die Dachneigung des Hauptbaues nicht überschreiten. Eine Begrenzung nach unten wird nicht festgesetzt. Flachdächer sind somit erlaubt.
2. Abweichend von § 7 beträgt die max. Traufhöhe, sofern nicht die BauO NRW etwas anderes bestimmt, für Garagen 3,20 m und für Carports (mit Holzständerkonstruktion überdachte Autoabstellplätze) 3,00 m.
3. Bei 2 oder mehr nebeneinanderliegenden Garagen bzw. Carports ist nur eine einheitliche Bauform zulässig.
4. Im Übrigen gelten die Festsetzungen für Hauptgebäude.

## § 13 - Mülltonnen und sonstige Müllbehälter

1. Außenstellplätze für Mülltonnen und sonstige Müllbehälter sind nur auf rückwärtigen Hofflächen zulässig.
2. Sie sind der Einsicht vom öffentlichen Straßenraum durch folgende Einfriedigungen zu entziehen:
  - a) Abpflanzungen durch Hecken und Sträucher,
  - b) Mauerwerkseinfriedigungen,
  - c) Holzständerwerk mit Holzverschalung,
  - d) Rankgerüste.
3. Müllcontainer aus Waschbeton oder anderen Fertigteilen sind unzulässig.

## § 14 - Einfriedungen

1. Alle straßenseitigen Einfriedungen der Privatgrundstücke sind in Form von Hecken und Gartenzäunen aus Holz und Metall bis zu einer Höhe von max. 60 cm. zulässig. Eingangsbereiche können durch Torpfeiler (Höhe max. 90 cm) in Verblendmauerwerk (entsprechend dem Hauptgebäude) ausgebildet werden. Garagentüren und Einfahrtstore sind als Metallkonstruktion oder als gegliederte Holzkonstruktion ebenfalls bis zu einer Höhe von max. 90 cm zugelassen.
2. Mauern sind *straßenseitig* bis maximal 0,40 m zulässig. Bei Grundstücken, deren Wohngartenbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche einzusehen ist, können ausnahmsweise auch höher wachsende Hecken und Zäune bis zu 1,80 m Höhe zugelassen werden, soweit der Sichtwinkel nicht beeinträchtigt wird. Zur Abschirmung des Wohngartenbereiches sind auch Erdwälle bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Wälle mit Hecken oder Zäunen dürfen das Gesamtmaß von 1,80 m nicht überschreiten.
3. Die seitlichen Grundstückseinfriedungen zwischen Gebäudeflucht und hinterer Grundstücksgrenze sowie die hinteren Grundstückseinfriedungen sind in Form von lebenden Hecken, zu begrünenden Holzlatten- oder Maschendrahtzäunen, Stabgitterzäunen, oder *Einfriedungsmauern mit beidseitig gleichem Erscheinungsbild (Putz, Verblendung, Naturstein, Betonstein)* bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe aller Einfriedungen ist die vor dem Grundstück anzutreffende Höhe des Gehweges bzw. der Mischverkehrsfläche.

## **§ 15 – Antennen und technische Anlagen**

1. Bei Eigenheimbauten ist pro Haus bzw. Doppelhaushälfte nur eine Rundfunk- und Fernsehantennenanlage, die über Dach angebracht werden muss, zulässig. Sie ist den Hauptstraßen abgewandt zu installieren. Bei Mietwohnungsbauten ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.
2. Das Aufstellen und Anbringen von Satellitenantennen an Gebäuden, auf Dächern und auf Antennenträgern ist unzulässig, sofern der Durchmesser der Parabolspiegel 0,80 m überschreitet.
3. Satellitenantennen dürfen nicht auf der Fassade, in Fensteröffnungen, an Balkonen und Dachgauben angebracht werden. Antennenanlagen sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachflächen zulässig, sofern nicht technische Erfordernisse dem entgegenstehen. Die Satellitenantennen sind farblich der jeweiligen Dachhaut anzupassen.
4. *Optische Beeinträchtigungen durch technische Anlagen an der Straßenseite sind zu vermeiden.*

## **§ 16 - Außenanlagen und private Freiflächen**

Sichtschutzwände und Pergolen an Terrassen und Freisitzen dürfen aus Holz, Stahl bzw. kombinierten Holz-Glaselementen bzw. Stahl- Glaselementen, sowie *Gabionen* erstellt werden.

## **§ 17 – Ausnahmen und Befreiungen, Abweichungen**

*Von den Anforderungen dieser Satzung können im Einzelfall gemäß § 86 Abs. 5 BauO NRW Abweichungen gem. § 73 BauO NRW gewährt werden, wenn dies mit den öffentlichen und städtebaulichen Belangen vereinbar ist.*

## **§ 18 - Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Südlohn,

Christian Vedder  
Bürgermeister