

**Gestaltungssatzung für die Stadt Warburg  
Stadtteil Germete  
zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und  
zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten  
vom 11.7.1980**

Auf Grund der §§ 4 Abs.1 und § 28 Abs. 1 g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV. NW 1979 S. 594/SGV. NW 2023) in der zzt. geltenden Fassung und der §§ 103 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 4 und 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Juli 1976 (GV. NW S. 264/SGV. NW 232) in der zzt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Warburg in seiner Sitzung am 12.2.1980 folgende Satzung beschlossen:

Alle in dem Kerngebiet des Ortsteils Germete zu errichtenden, zu verändernden oder zu ergänzenden Bauwerke haben sich in Maßstab und Baustoffen ihrer Umgebung so einzufügen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Jedes einzelne Haus muss ein in sich geschlossenes Ganzes bilden, damit eine Einförmigkeit des Ortsbildes vermieden wird.

**§ 1  
Örtlicher Geltungsbereich**

Der örtliche Schutzbereich dieser Satzung umfasst den im Bebauungsplan Germete Nr. 3 „Ortsmitte“ vom 22.12.1976 – in der jeweils gültigen Fassung – abgegrenzten Bereich.

**§ 2  
Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der zzt. geltenden Fassung baugenehmigungs- oder anzeigepflichtig sind, sowie für Einfriedigungen, die keine baulichen Anlagen sind.

**§ 3  
Allgemeine Anforderungen**

- (1) Im Kernbereich des Ortsteiles Germete müssen bauliche Anlagen in Form und Farbe sowie in der Verwendung des Materials der Eigenart des Ortsbildes, insbesondere auch der vorhandenen Bebauung, soweit sie für die jeweiligen Straßen charakteristisch ist, nach Maßgabe des § 4 gestaltet werden.

- (2) Neue bauliche Anlagen müssen diesen in der Wahl des Materials, in Farbe und Form nach Maßgabe des § 4 so angepasst sein, dass die Eigenart des Bauwerks oder der Eindruck, den dieses hervorruft, durch die Bauausführung nicht beeinträchtigt wird.

#### **§ 4 Besondere Anforderungen**

- (1) Räumliche Gliederung  
Einzelbauvorhaben haben sich grundsätzlich in bezug auf Fassadenbreiten, verschiedene Dachformen, wechselnde Dachneigungen, unterschiedliche Traufhöhen, verschiedene Firstrichtungen und verspringende Gebäudefluchten, den in dem jeweiligen Straßenzug vorhandenen Formen anzupassen.
- (2) Fassadenbreiten und Materialien
1. Fassaden der Gebäude müssen sich von Nachbargebäuden deutlich abgrenzen.
  2. Die Fassaden müssen bestehen aus
    - a) ungeputztem Naturstein,
    - b) aus Fachwerk mit schwarz oder dunkel gestrichenem Holz mit verputzten weiß gestrichenen Feldern bzw. Feldern mit Sichtmauerwerk,
    - c) gegliedertem Sichtmauerwerk,
    - d) verputztem und gestrichenem Mauerwerk,
    - e) Verkleidungen aus Naturschiefer oder schieferfarbenen, kleinflächigen Platten und dunkel gestrichenen und lasierten Holzverkleidungen.

Die Verwendung von imitierten Baustoffen (Mauerwerksfassaden aus Kunststoff, Holz-Imitationen und dergl.) ist in der Regel nicht zugelassen.

Schalungsrauer Sichtbeton ist nur zur Betonung der konstruktiven Teile oder zur Einzelgliederung der Fassade, wie Fensterumrahmungen, Dachabschlüsse, horizontale wie vertikale Gliederungen und Brüstungen, zugelassen.

Der Gebäudesockel ist mit den Materialien des Erdgeschosses abzustimmen durch Verwendung von Sichtmauerwerk, rauhem oder glattem Zementputz und Natursteinen. Die Sockelhöhe darf in der Regel 50 cm nicht überschreiten.

Waagerechte Kragplatten und Schutzdächer sind unzulässig.

(3) Dächer

1. Satteldächer sind mit mind. 48° Neigung zu errichten. Dieses gilt für den Innenbereich, im Norden begrenzt durch die Quellenstraße (neue Kreisstraße), im Osten durch die Rottheimer Straße und Zum Donnerberg, im Süden und im Westen durch die Planstraße B + A und zusätzlich eine Bautiefe nördlich der Quellenstraße sowie östlich der Rottheimer Straße und Zum Donnerberg. In den übrigen Bereichen ist eine andere Dachneigung, jedoch nicht unter 30°, möglich.
2. Die Neigungen der Flächen eines Daches sind im gleichen Winkel auszubilden. Zulässig sind auch gegeneinander versetzte Pultdächer. Der Höhenversatz von 1,50 m – gemessen vom First zur Kehle – sollte nicht überschritten werden.
3. Die Steildächer müssen grundsätzlich mit naturroten Pfannen gedeckt werden.
4. Flachdächer sind für Neben- und Anbauten zulässig.
5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster sind zulässig, Dachaufbauten jedoch nur als Einzelgauben bis 1,30 m Außenbreite. Zusammen dürfen ihre Einzelbreiten max. die Hälfte der Firstlänge betragen und von den Giebeln mind. 2,50 m entfernt bleiben.
6. Ein Fensterband ist zulässig, sofern seine Gesamtbreite die Hälfte der Firstlänge des Daches nicht übersteigt und der seitliche Abstand von den Giebeln mind. 3,00 m beträgt.
7. Die Dächer der Gauben sind im Material dem Dach anzupassen, sofern es sich nicht um Gauben mit Flachdächern handelt. Die Außenflächen sind zu verschindeln, auch zu verglasen oder mit Holz zu verkleiden und farblich dunkel zu behandeln.
8. Dachfenster dürfen, außen gemessen, höchstens 1,10 m breit sein. Sie sind nur in solcher Anzahl zu verwenden, dass sie den Gesamteindruck des Daches nicht beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für traufenständige Straßenseiten.
9. Traufenhöhen sind in der Regel der Nachbarbebauung mit einer Maximaldifferenz von 1,00 m auszugleichen.

(4) Fenster und Türen

1. Schaufenster und Geschäftseinbauten müssen sich im Maßstab der Gesamtfassade anpassen.

2. Die Ausführung von durchgehenden Glasfronten mit zurückgesetzten Stützen ist unzulässig, vielmehr sind Mauerpfeiler anzuordnen, die so gemessen und ausgebildet sein müssen, dass sie sinnfällig die aufgehende Mauer tragen. Die Summe der Breiten von Öffnungen im Erdgeschoss darf dabei  $\frac{4}{5}$  der Frontlänge der Gebäude nicht überschreiten. Hierbei ist das verbleibende Fünftel zur Gliederung der Erdgeschossfassade zu nutzen.
3. Es sind nur hochrechteckige bis quadratische Fensteröffnungen und Unterteilungen zulässig.
4. Das Einrichten von Schaufenstern über dem Erdgeschoss ist nicht erlaubt.

(5) Farben und Materialien

1. Die Farbgebung der Fassaden und baulichen Einzelteile ist auf eine begrenzte Zahl von Farben entsprechend dem Farbkreis Anlage I zu beschränken. Diese Anlage I in den Originalfarben liegt bei der Stadt Warburg – Bauverwaltungsamt, Bahnhofstr. 28 , und bei dem Ortsvorsteher des Stadtteils Germete während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
2. Für die Fassaden dürfen keine Materialien verwendet werden, die glänzen und eine großflächige oder grelle Wirkung ergeben.

(6) Außenanlagen

1. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Lagerplätze und Arbeitsflächen genutzt werden und sind wie unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch zu unterhalten.
2. Einstellplätze und ihre Zuwegungen sind in Verbund- oder Pflastersteinen, Rasensteinen, kleinformatischen Platten oder Spurstreifen aus gleichem Material bis 0,75 m Breite in Verbindung mit Rasen zu erstellen.
3. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so auszulegen, dass die Abfallbehälter vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
4. Als seitliche und hintere Einfriedigungen sind zulässig:
  - a) verputzte Mauern
  - b) Sichtmauerwerk
  - c) Mauern aus Natursteinen
  - d) lebende Hecken
  - e) Zäune aus Holz als Spriegel- und Staketenzäune entsprechend der Landesbauordnung.

5. Einfriedigungen mit einer Höhe von max. 2,20 m sind nur zulässig als Verbindungsmauer zwischen Gebäuden.
6. Der Bauwuch zu öffentlichen Verkehrsflächen ist von Einfriedigungen jeglicher Art freizuhalten.
7. Eingangs- oder Einfahrtstore, welche zu Einfriedigungen gehören, sowie Geländer müssen aus Holz oder Eisen erstellt werden.

(7) Werbeanlagen und Automaten

1. Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken.

Unzulässig sind:

- a) Großflächenwerbung
  - b) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
  - c) Lichtwerbung in grellen Farben
  - d) serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen- oder Markenwerbung, soweit sie nicht auf die Umgebung Rücksicht nehmen.
2. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben an einem Gebäude sind nicht zulässig.
  3. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,40 m, bei Einzelschildern 0,60 m nicht überschreiten.
  4. Automaten sind unzulässig, wenn sie hinter dem Bauwuch bündig in Nischen oder hinter Schaufenstern angebracht werden.

## § 5 Vermittlungsgremium

- (1) Kommt es zwischen dem Bauherrn und der unteren Bauaufsichtsbehörde zu Streitigkeiten über gestalterische Fragen, so wird auf Verlangen einer Seite in schwierigen Fällen durch die Stadt ein Vermittlungsgremium angerufen.
- (2) Mitglieder des Gremiums sind:
  1. der Bürgermeister der Stadt Warburg
  2. der Vorsitzende des Planungsausschusses
  3. der Vorsitzende des Bauausschusses
  4. der Ortsvorsteher des Stadtteils Germete
  5. der Stadtdirektor der Stadt Warburg

- (3) Das Ergebnis der Beratungen des Vermittlungsgremiums wird der unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich zugestellt.
- (4) Die Entscheidung des Vermittlungsgremiums ersetzt nicht das Einvernehmen der Gemeinde zu Ausnahmen und Befreiungen nach § 103 Abs. 4 BauO NW.

## **§ 6 Ausnahmen und Befreiungen**

- (1) Für Seitenwände und Rückfronten baulicher Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese Ansichten nicht von städt. baulicher Bedeutung sind.
- (2) Darüber hinaus können von dieser Satzung Ausnahmen von nicht zwingenden Vorschriften zugelassen werden, wenn ihre baulichen Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang gebracht werden, dass sie das Straßen- und Ortsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören und nach Form, Maßstab sowie Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander in Werkstoff und Farbe so gestaltet werden, dass sie nicht störend wirken.
- (3) Im übrigen richten sich die Ausnahmen und Befreiungen nach §§ 86, 103 Abs. 4 BauO NW:

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in §§ 3 und 4 der Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 101 Abs. 1 Nr. 1 der BauO NW in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.