

## 2. Änderung der Gestaltungssatzung zum Schutz des Stadtbildes in dem historischen Stadtkern der Stadt Warendorf vom 20.06.2023

### Präambel

Das Bild des historischen Stadtkerns von Warendorf ist geprägt von seinem reichen baukulturellen Erbe aus den Stilepochen der vergangenen Jahrhunderte seit dem Mittelalter. Von ihm geht der besondere Reiz aus, der alten Stadtansichten mit ihren geschlossenen Ortsbildern eigen ist. Sie entstanden in Zeiten, in denen den Menschen eine nur begrenzte Auswahl an Materialien und geringe Kenntnisse ihrer bautechnischen Verwendbarkeit zur Verfügung standen. Die Beschränkungen dieser „guten alten Zeit“ und des damit verbundenen gemächlichen Austausches von Informationen und Gütern für alle Lebenslagen können nicht wieder gewonnen werden. Die hohe gestalterische Qualität der alten Bausubstanz sollte aber stets vergegenwärtigt werden und alles Neue daran messen, weil es sich lohnt die Eigenheiten zu bewahren und als Schatz der Vergangenheit in die Zukunft zu tragen.

Anders als bei Investitionen in kurzlebige Konsumgüter wirkt sich jede Veränderung an Gebäuden dauerhaft in der gebauten Umwelt und der konkreten Stadtgestalt aus. Jedes Gebäude trägt in positiver oder negativer Weise seinen Teil zum Gesamtbild bei. Viele Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte im Stadtbild tragen den Makel des schnell Vergänglichen in sich. Solche Veränderungen können das lange gewachsene Stadtbild gefährden. Die heutige, unermessliche Vielfalt an Materialien, Farben und Formen für Dächer, Fassaden und Fenster, etc. stellen die Geschlossenheit und damit die Eigenart und Charakteristik der Stadt Warendorf in Frage. Die häufig beliebig und nach Kostenaspekten verwendete Vielfalt führt zu nachhaltigen und langfristigen Störungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Sie sind darüber hinaus mit dem Verlust alter Bausubstanz verbunden und nicht mehr rückgängig zu machen.

Um die in der Satzung enthaltenen Grundsätze und Vorgaben verstehen zu können, ist ein baugeschichtlicher Rückblick, insbesondere auf die wesentlichen historischen Gestaltungselemente und -prinzipien erforderlich:

Warendorf hat sich am Kreuzpunkt zweier Fernwege (Soest - Osnabrück, Münster - Paderborn) entwickelt. Das über mehrere Stufen ablesbare Flächenwachstum der Stadt ist mit der 1232 bezeugten Befestigung und dem Bau der zweiten Pfarrkirche im Westen, abgeschlossen. Handel, insbesondere der Leinenhandel, Leinenweberei sowie zahlreiche Märkte prägen Warendorfs Aufstieg zur bedeutendsten Stadt des östlichen Münsterlandes.

Der Stadtkern lehnt sich mit seiner Nordflanke an die Ems an. Das Oval des historischen Stadtumrisses folgt der niedergelegten Stadtbefestigung und wird durch den Lindenkranz der Promenade nachgezeichnet. Das Wegekreuz der mittelalterlichen Fernwege hat dem historischen Stadtgrundriss sein Gerüst gegeben und zugleich die Lage der Stadttore bestimmt: Münstertor, Osttor, Freckenhorster Tor und Emstor.

Die Hauptstraßen und Plätze vermitteln mit ihrem reichen, kriegsverschonten Bestand überwiegend giebelständiger Bürgerhäuser ein eindrucksvolles Bild der spätmittelalterlichen Stadt. Dabei halten die vielfach zu beobachtenden hohen Erdgeschosse und Speicherstöcke in den Hausfassaden die Erinnerung an die lange Tradition von Handel und Gewerbe wach. Seit der letzten großen Brandkatastrophe im 18. Jahrhundert ist in den Straßenbildern das Fachwerk weitgehend durch massive Fassaden in Putz und Werkstein abgelöst.

Da der historische Stadtkern Warendorfs zugleich Geschäftszentrum der Stadt ist, gehören Umbauten, Renovierungen oder Erneuerungen des Hausbestandes zum alltäglichen Geschehen. Diese notwendigen Veränderungen sollen jedoch so vorgenommen werden,

dass die altstädtischen Bauten, Straßen und Plätze von städtebaulicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung sowie die Baudenkmäler keine Beeinträchtigung erfahren. Solche möglichen Beeinträchtigungen lassen sich am ehesten dann vermeiden, wenn sich die Gestaltung insbesondere von Neu- und Umbauten an Gestaltungsprinzipien und –elementen des historischen Hausbestandes und den Straßen- und Platzbildern der engeren Umgebung orientiert.

Schon im ältesten Hausbestand Warendorfs dominiert das Giebelhaus, das sich mit schmalen Traufgassen gegen seine Nachbarn absetzt. Traufenständige Bebauung bleibt auf die abseits der Hauptstraßen liegenden Wohnquartiere (Gademen-Bebauung) beschränkt. Erst vom frühen 19. Jahrhundert an zeigen sich ausgeprägte Traufenhäuser, oft durch Zusammenfassung benachbarter Grundstücke.

Die ursprünglich ausschließlich durch steil geneigte Satteldächer geprägte Dachlandschaft wird erst im ausgehenden 18. Jahrhundert und 19. Jahrhundert durch zahlreiche Krüppelwalmdächer bereichert. In klassizistischer Zeit kommt für einige herausragende sowie öffentliche Bauten das Walmdach hinzu. Bis in älteste Zeiten lässt sich in Warendorf die Hohlpfanne als Dachdeckung nachweisen. Schiefer, Biberschwanz und Falzziegel können sich nicht durchsetzen. Die Dachüberstände an Ortgang und Traufe sind knapp und zumeist mit Wind- und Traufbrettern versehen. Dachaufbauten sind der historischen Dachlandschaft Warendorfs fremd und kommen erst durch wenige Zwerchhäuser bei Traufenhäusern des Klassizismus oder Historismus in Gebrauch.

Die Fassaden erhalten einen glatten Kellenputz, werden steinfühlig überschlämmt oder durch Besenwurf mit einem Spritzputz versehen. Auch die Herstellung von Quaderputz ist gebräuchlich. Sichtmauerwerk bleibt auf wenige Bauten des Historismus beschränkt. Neben der traditionellen Rahmung von Fenster- und Türöffnungen durch Sandsteingewände erhalten die Fassadenöffnungen vielfach geputzte Faschen.

Wie im Münsterland, so bleibt auch in Warendorf gegenüber anderen Hauslandschaften Westfalens das traditionelle weiß gestrichene Kreuzsprossenfenster länger in Gebrauch. Je nach Höhe wird es mit oder ohne Kämpfer ausgeführt und erst seit Beginn des 19. Jahrhunderts allmählich durch einfache Sprossenteilung mit liegenden Rechteckformaten abgelöst.

Die hölzernen Haustüren und Tore werden seit dem 18. Jahrhundert überwiegend deckend gestrichen und mehr oder weniger reich plastisch verziert und mit ornamental durchbrochenen Oberlichtern versehen. Mit dem ausgehenden 19. Jahrhundert kommt die Ausführung in natur belassenem Holz hinzu.

Mit den ablesbaren Resten seines Befestigungsringes, seinem unversehrten mittelalterlichen Stadtgrundriss, den hochrangigen Straßen- und Platzbildern, dem guten Erhaltungszustand der Vielzahl seiner Baudenkmäler sowie der bemerkenswerten Lage am Ufer der Ems nimmt Warendorf die erste Stelle unter den "Stadt-Denkmalern" des Münsterlandes ein.

In der Beratungs- und Genehmigungspraxis soll es weder darum gehen, jegliche Fortentwicklung zu unterbinden, noch die zukünftige Gestaltung nach geschmacklichen Gesichtspunkten auszurichten. Stadtentwicklung bedeutete bereits in der Vergangenheit die Adaption neuer Entwicklungen und Erkenntnisse im Rahmen eines interkommunalen und ggf. internationalen Erfahrungsaustausches. Während dieser Austausch in der Vergangenheit ein geruhsamer Prozess war, geschieht er heute im Zeitalter eines kontinuierlichen Datenverkehrs beinahe ohne Zeitverluste.

Vor diesem Hintergrund muss ein bewusster und behutsamer Umgang mit dem überlieferten baulichen Erbe an baulicher Substanz und städtebaulicher Struktur die Richtschnur des

Handelns in Städten mit historischen Stadtkernen wie Warendorf sein. In Nordrhein-Westfalen zählt Warendorf mit seinen rund 250 Denkmälern und vielen weiteren erhaltenswerten Gebäuden in seinem historischen Stadtkern zu den besonders bemerkenswerten und hervorragenden Beispielen im Lande.

Die Stadt Warendorf weiß sich diesem Erbe verpflichtet und wird daher auf der einen Seite die Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern aufrecht erhalten, anwenden und ggf. den rechtlichen Rahmenbedingungen neu anpassen. Auf der anderen Seite muss die Stadt darüber hinaus eine ständige Beratung für bauwillige Bürgerinnen und Bürger im Stadtkern gewährleisten. Diese sind nur selten mit Entscheidungen zu Bauvorhaben konfrontiert und verfügen ebenso selten über die rechtlichen Bedingungen und die fachtechnischen Notwendigkeiten und benötigen daher eine dauerhafte und zielgerichtete Begleitung. Die Gestaltungssatzung soll daher nicht nur eine Vorgabe, sondern auch eine Orientierungshilfe beim Bauen im historischen Stadtkern von Warendorf bieten.

Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV.NRW. S. 490) in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5 und 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW 2018 S. 421) - jeweils in der z. Z. gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 15.06.2023 folgende Satzung beschlossen:

## § 1 Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den gesamten Bereich des historischen Stadtkerns einschließlich Wilhelmsplatz.
- (2) Der Geltungsbereich dieser Satzung, der in dem anliegenden Übersichtsplan i. M. 1:5000 vom 29.09.2010 dargestellt und der Bestandteil dieser Satzung ist, wird wie folgt beschrieben:

Im **Norden** von Westen nach Osten:

Nordgrenze der Ems entsprechend Gemarkung Warendorf, Flur 30, Flurstücke 59, 130, Flur 28, Flurstücke 1, 242, Flur 27, Flurstück 315.

Im **Osten** von Norden nach Süden:

Die Ostgrenzen der Grundstücke Gemarkung Warendorf, Flur 27, Flurstück 315, 422, 211, 212 bis zur Pater-Markötter-Promenade. Die Ostgrenze der Pater-Markötter-Promenade, Flur 27, Flurstück 376 bis zur Beelener Straße.

Im **Süden** von Osten nach Westen:

Die Südgrenze der Pater-Markötter-Promenade, Flur 27, Flurstück 376 bis zur nordöstlichen Ecke der Wallpromenade, Flur 27, Flurstück 439.

Die Nordseite der Wallpromenade entsprechend Gemarkung Warendorf, Flur 27, Flurstück 439, Flur 29, Flurstück 759.

Die Westgrenze des Grundstücks Flur 29, Flurstück 810, die Süd- und Ostgrenze von Grundstück Flur 12, Flurstück 809, die Ostgrenze von Grundstück Flur 29, Flurstück 1096, die Südseite der Promenade, Grundstück Flur 29, Flurstück 805 bis zur Südgrenze Friedrichstraße, Grundstück Flur 12, Flurstück 110.

Im **Westen** von Süden nach Norden:

Die Westseite der Promenade, Grundstück Flur 29, Flurstück 805 bis zum Theater am Wall, die Süd- und Westgrenze des Theater am Wall, Grundstück Flur 12, Flurstück 1076 bis zum Wilhelmsplatz, die Wilhelmstraße überquerend, entlang der Ostseiten

der Grundstücke Wilhelmsplatz 1-4, Flur 12, Flurstücke 515, 76, 77, 78 und 72 bis zur Münsterstraße, diese überquerend, entlang der Südostgrenzen der Grundstücke Wilhelmsplatz 5 und 6, Flur 11, Flurstücke 978 und 479 bis zur Brinkstraße, diese überquerend, entlang der Südostgrenze des Grundstückes Wilhelmsplatz 7, Flur 11, Flurstück 1412 bis zur Badestraße, diese überquerend, entlang der Nordgrenze des Grundstückes Wilhelmsplatz 8, Flur 11, Flurstück 1424 bis zur Westseite der Promenade, die Westseite der Promenade, Grundstück Flur 30, Flurstück 416 entlang bis zur Teufelsbrücke, diese überquerend zurück zum Nordufer der Ems, Grundstück Flur 30, Flurstück 59.

- (3) Soweit Bebauungspläne im Geltungsbereich dieser Satzung abweichende Festsetzungen enthalten, gelten diese.

## § 2

### Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW der Umsetzung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Einrichtungen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten.

Dies gilt gemäß § 89 Abs. 1 Ziffer 5 BauO NRW auch für die Gestaltung von Plätzen für bewegliche Abfallbehälter sowie für vom Straßenraum einsehbare, unbebaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke und ihre Einfriedigungen.

## § 3

### Genehmigungspflicht

Aufgrund dieser Satzung bedürfen der Genehmigung alle genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 60 Abs. 1 BauO NRW.

Bei genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 62 BauO NRW sind die gestalterischen Vorgaben der Gestaltungssatzung zu beachten:

## § 4

### Grundsätze der Gestaltung

- (1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen haben bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Maßstab, Gliederung – auch der Öffnungen -, Werkstoff und Farbe) das Altstadtgefüge und die Eigenart des altstädtischen Straßenbildes zu berücksichtigen und sich damit in die ihre Umgebung prägende Bebauung einzufügen. Dabei ist auf Gebäude, Gebäudegruppen (Ensemble) sowie sonstige bauliche Anlagen und Freiräume von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.
- (2) Veränderungen an dem äußeren Erscheinungsbild von baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen sind nur unter Wahrung der erhaltenswerten Eigenarten dieser Gebäude zu gestalten. Dabei dürfen Fassadengliederungen, sichtbares Fachwerk, Gesimse und gestaltbestimmende Architekturelemente nicht entfernt, verändert oder überdeckt werden. Dies gilt auch für Bauteile, die für das Stadtbild oder die Entstehungszeit charakteristisch oder handwerklich wertvoll sind, z. B. Freitreppen, Türen, Tore, Türdrücker, Beschläge, Fensterläden, Gitter, Lampen und Ausleger sowie Inschriften, Ornamente und Skulpturen.
- (3) Bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden soll die gestalterische Einheit des Bauwerkes in allen Geschossen und Baudetails erhalten oder wiederhergestellt werden.

## § 5 Abstandsflächen / Baufluchten / Traufgassen

- (1) **Abstandsflächen**  
Unter Anwendung von § 89 Abs. 1 Nr. 6 BauO NRW sollen geringere als die in § 6 Absatz 5 BauO NRW genannten Abstandsflächen zugelassen werden, wenn sie bereits durch die vorhandenen Baufluchten und in den Traufgassen unterschritten werden oder geschichtlich nachweisbar sind und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.
- (2) **Baufluchten**  
Straßen- und platzseitige Raumbegrenzungen müssen bei Um- und Neubauten den historischen Vorgaben entsprechen oder aus ihnen entwickelt werden.  
Bei Flächen, für die kein vorheriger Bestand nachweisbar ist, gilt die Verbindung der Nachbargebäude als maßgebliche Bauflucht.  
An Straßenecken sind die Baufluchten durch gradlinige Verlängerungen – soweit geschichtlich belegbar, unter geringfügiger Knickung und / oder Staffelung – entlang der Straßenachse zu ermitteln. Abweichungen von den straßenseitigen Baufluchten (Staffelungen) sollen 50 cm nicht überschreiten.
- (3) **Traufgassen**  
Um das Motiv der Traufgasse im Stadtbild zu erhalten, dürfen Gebäude entweder an den seitlichen Nachbargrenzen (senkrecht zur Straßenachse) oder mit einem Abstand bis zu 0,5 m errichtet werden. Wenn von einer Seite an die Grenze angebaut ist, muss ebenfalls an die Grenze gebaut werden, wobei die Traufgasse durch einen entsprechenden bis zu 0,8 m breiten Rücksprung aus der Bauflucht anzudeuten ist.  
Es kann auch mit einem Abstand von mindestens 0,8 m zur Nachbargrenze und dem Nachbargebäude gebaut werden.

## § 6 Baukörper

Die Abmessungen der Baukörper sind aus der geschichtlich geprägten Parzellenstruktur zu entwickeln. Soweit Baukörper im Einzelfall aufgrund ihrer besonderen Bestimmung die vorgegebenen Abmessungen nicht einhalten können, sind sie durch geeignete gestalterische Maßnahmen entsprechend zu gliedern.

## § 7 Dachgestaltung

- (1) Die für die Warendorfer Altstadt charakteristische Dachform des steil geneigten Sattel- oder Krüppelwalmdaches ist grundsätzlich zu verwenden. Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Abweichende Dachformen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können.
- (2) Trauf- und Firstrichtungen sowie Trauf- und Firshöhen oder sonstige für den Straßenraum wichtige Gestaltungselemente müssen den historischen Vorgaben entsprechen oder aus ihnen entwickelt werden.
- (3) Dachneigungen sind nur zwischen 45° und 60° zulässig. Sie haben den Dachneigungen der umgebenden Dachlandschaft zu entsprechen. Die Neigungen der Flächen eines Daches in Giebelstellung sind im gleichen Winkel auszubilden.

- (4) Dachüberstände dürfen an der Giebelseite 15 cm und an der Traufseite 30 cm nicht überschreiten. Die Ausbildung von Ortgang und Traufe hat sich der umgebenden historischen Bebauung anzupassen. Abweichungen können zugelassen werden, wenn sie sich in die Umgebung einfügen.
- (5) Dacheindeckungen sind mit unglasierten, nichtengobierten Tonziegeln als Hohlpannen in Rottönen auszuführen. Andere Farbtöne der Dachziegel können zugelassen werden, sofern sie sich in die Umgebung einfügen. Die Verwendung von Solar-Dachziegeln ist allgemein zulässig.
- (6) Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis zu 2,0 m Breite in Form von Dachhäuschen oder Schleppgauben zulässig, wenn die Neigung des Hauptdaches mehr als 45° beträgt und die Summe der Gaubenbreiten in Traufrichtung 1/3 der Traulänge nicht überschreitet. Der Abstand vom Dachende (Ortgang) zur Gaube muss mindestens 1,5 m betragen; bei giebelständigen Häusern mindestens 2,5 m. Die Vorderfront der Gauben muss hinter die Gebäudeflucht zurücktreten. Dachausschnitte und liegende Dachfenster (/Dachflächenfenster) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie auf der straßenabgewandten Dachseite angeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung in die Dachfläche einfügen. Maße und Anordnungen müssen den Größen der Dachgauben entsprechen. Dachausschnitte können bis zu einer Breite von 3,0 m zugelassen werden.
- (7) Technische Dachaufbauten wie Antennen, Parabolantennen und andere technische Aufbauten dürfen nur auf der vom Straßenraum abgewandten Seite des Daches angeordnet werden. Bei giebelständigen Gebäuden müssen sie mindestens 5,0 m von der Straßenfront zurückgesetzt angebracht sein. Parabolantennen müssen der Farbe des Daches angeglichen und unterhalb der Firstlinie angebracht werden.
- (8) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen werden in der Altstadt grundsätzlich gestattet. Anforderungen aufgrund anderer Gesetze (insb. BauO NRW, DSchG) bleiben unberührt.

## § 8 Gestaltung der Fassaden

- (1) **Allgemeine Anforderungen**  
Fassaden müssen in das jeweilige Straßen- oder Platzbild maßstabsgerecht eingefügt werden und dabei Rücksicht nehmen auf die in der Umgebung vorherrschenden Gestaltungsmerkmale.
- (2) **Fassadengliederung und -öffnungen**  
Die straßenseitigen Fassaden sind in allen Geschossen durch Fensteröffnungen zu gliedern. Um das durch flächige Lochfassaden geprägte historische Stadtbild zu erhalten, darf die Flächensumme der Fassadenöffnungen straßenseitig die Hälfte der Fassadenflächen nicht überschreiten. Alle straßenseitigen Fassadenöffnungen müssen stehendes Format aufweisen, wobei die Öffnungshöhe die Breite um 30 % übersteigen soll. Sie müssen jeweils als Einzelöffnungen in der Wandfläche erkennbar sein. Durchlaufende Schaufenster- und Fensterbänder sowie Arkaden sind nicht zulässig. Von den Gebäudeecken müssen straßenseitige Fassadenöffnungen einen angemessenen Abstand halten. Sonderformen von Öffnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Grundsätzen der Gestaltung gemäß § 4 entsprechen.
- (3) **Öffnungen in bestehenden Gebäuden**  
Fenster, nicht Schaufenster, sind durch Unterteilungen symmetrisch,

maßstabsgerecht und der historischen Bedeutung des Gebäudes entsprechend zu gliedern. Fenster, Schaufenster und Türen sind aus Holz zu fertigen und weiß zu streichen. Zur Verglasung sind nur unbehandelte, nicht gewölbte, farblose Klargläser zu verwenden. Ausnahmsweise sind zulässig: Fenster, Schaufenster und Türen auch in anderen Farben sowie Türen in Naturholz in handwerklicher Verarbeitung. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Metallen und Kunststoffen zugelassen werden, sofern sie dem Charakter weißgestrichenen Holzes entsprechen. Rahmenlose Türen können ausnahmsweise zugelassen werden. Hochglänzende oder natureloxierte Fenster-, Schaufenster- und Türrahmen sind unzulässig.

- (4) Öffnungen in Neubauten  
Fenster, nicht Schaufenster, sind bis zu einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> Rohbaumaß ohne Unterteilung zulässig. Bei Unterteilungen des Fensters muss die einzelne Teilfläche (Glasfläche + Rahmenanteil) diese Größe einhalten. Es dürfen nur weiße Fenster zur Ausführung kommen. Zur Verglasung sind nur unbehandelte, nicht gewölbte, farblose Klargläser zu verwenden. Hochglänzende oder natureloxierte Fenster-, Schaufenster und Türrahmen sind unzulässig. Abweichungen bezüglich der Unterteilung, der Farbgebung und Verglasung sind zulässig, wenn hierdurch die Ziele dieser Satzung gewahrt bleiben.
- (5) Ein- und Umbau von Schaufenstern  
Beim Um- und Einbau von Schaufenstern, die nur im Erdgeschoss zugelassen sind, ist auf die Fassadengliederung der Obergeschosse Bezug zu nehmen, um so die Einheit der Fassade zu wahren. Daher sind nur stehende Fensterformate zulässig und der Charakter des Massivbaus ist im Erdgeschoss zu verdeutlichen. Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen vom stehenden Format bis zum Quadrat zulässig. Es sind Sockel unter den Schaufenstern vorzusehen, die sich nach den Gestaltungsmerkmalen der Umgebung zu richten haben. Abweichungen können zugelassen werden, wenn sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Straßenbildes einfügen.
- (6) Vorbauten  
Straßenseitig sind Loggien, Balkone, Kragdächer oder sonstige Gestaltungselemente, die das flächige Erscheinungsbild von Fassaden auflösen, nicht zugelassen. Erker, Schaufenstervorbauten und Vordächer können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie dem flächigen Erscheinungsbild des Bauwerkes entsprechen und sich in das Orts- und Straßenbild einfügen.
- (7) Fassadenmaterialien und -farben  
Fassaden sind, der Warendorfer Tradition entsprechend, mit geglättetem oder geschiebttem Putz zu versehen. Ausnahmsweise können naturfarbendes oder geschlammtes Ziegelmauerwerk, Natursteinmauerwerk, Holzfachwerk oder Betonelemente zugelassen werden. Holzfachwerk muss sich auf konstruktive Elemente beschränken. Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen z.B. aus Metall, Glas, Asbestzement, Keramik, poliertem Naturstein, Kunststoff, Beton oder Materialimitationen sowie Verputze mit grob strukturierter oder gemusterter Oberfläche. Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne dem Charakter des Gebäudes und seiner Umgebung entsprechen. Es sind nur solche Fassadenanstriche zulässig, die eine matte Oberfläche erzeugen. Gebäude, die architektonisch eine Einheit darstellen, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportionen einheitlich zu behandeln. Farbige Fassadengliederungen sind harmonisch auf die Farbgebung der Gesamtfassade abzustimmen. Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassadenteile abgestimmt sind, sind unzulässig.

## § 9

### Markisen und Rollläden

- (1) Markisen sind nur im Erdgeschoss als Einzelmarkisen entsprechend den Fassadenöffnungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die wesentlichen Fassadengliederungselemente berücksichtigt werden. In ihren Farben sind sie auf die Fassade abgestimmt auszuführen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Sie dürfen gestaltbestimmende Fassadenelemente nicht beeinträchtigen.
- (2) Vom öffentlichen Straßenraum sichtbare Rollläden- und Jalousiekästen oder -verkleidungen sind unzulässig.

## § 10

### Einfriedigungen, Einstellplätze, Stellflächen, nicht überbaute Flächen

- (1) Die Grundstücksgrenzen zur Promenade sind mit Hecken einzufrieden, soweit sich aus dem historischen Bestand nichts anderes ergibt.
- (2) Einfriedigungen unbebauter Flächen zum öffentlichen Verkehrsraum sind als Straßenraum bildende Mauern in der für die Warendorfer Altstadt typischen Ausführung in Putz oder unverputztem Ziegelmauerwerk auszuführen. Ausnahmsweise können Einfriedigungen als schmiedeeiserne Gitter in handwerklicher Ausführung zugelassen werden, wenn sie dem jeweiligen Baukörper und seiner Umgebung angepasst sind.
- (3) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, die weder dem notwendigen Verkehr noch als Arbeits- und Lagerflächen dienen, sind durch gärtnerische Maßnahmen zu gestalten und zu unterhalten. Arbeits- und Lagerflächen müssen vom öffentlichen Verkehrsraum durch Einfriedungen abgeschirmt sein.
- (4) Die Nutzung von den Gebäuden straßenseitig vorgelagerten Flächen als Arbeitsfläche, Lagerplatz oder Abstellplatz für Abfallbehälter ist unzulässig.

## § 11

### Werbeanlagen, Warenautomaten

- (1) Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten nicht:
  - a) Plaketten oder ähnliche kleinformatige Hinweise auf Eigentümer, Stifter oder Künstler an Bänken, Brunnen, Plastiken oder dergleichen,
  - b) Hinweisschilder unter 0,25 m<sup>2</sup> auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten an Einfriedigungen und Hauswänden,
  - c) Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligte sowie Betriebsverlagerungen und Wiedereröffnungen,
  - d) Werbung für zeitlich begrenzte Veranstaltungen politischer, kirchlicher, kultureller und sportlicher Zwecke sowie Schlussverkäufe, Stadtfeste und Jahrmärkte auch auf beweglichen, befristet angebrachten Werbeträgern.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.



- (3) Werbeanlagen – insbesondere Leuchtwerbung -, Warenautomaten, Schaukästen, Tafeln, Vitrinen, Hinweisschilder etc. müssen in Anordnung, Größe, Werkstoff, Farbe und Form dem baulichen Charakter und dem Maßstab des jeweiligen Straßen- und Platzraumes sowie des Einzelgebäudes entsprechen, an dem sie angebracht sind. Unzulässig ist das Verdecken oder Überschneiden von Bau- und Architekturgliederungen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind lediglich in weißen oder in gelben Farbtönen im Farbspektrum von K 2800 bis K 3500 zuzulassen. Firmenzeichen sind davon ausgenommen, wenn sie mit der Fassade harmonisieren. Unzulässig sind kastenförmige Werbeträger, grelle oder fluoreszierende Farben, Wechselschaltungen, bewegliche Lichtquellen und Laufschriften.
- (4) Am Markt und an den Platzwänden des Laurentius- und Marienkirchplatzes sind nur nichtselbstleuchtende Werbeschriften zulässig. Diese dürfen mit weißem Licht direkt oder indirekt beleuchtet werden. Die Buchstaben sind in gedämpften Tönen und Goldtönen zulässig.
- (5) Technische Hilfsmittel von Werbeeinrichtungen und Warenautomaten, wie Montageleisten und Kabelzuführungen, sind verdeckt anzubringen.
- (6) Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Unterkante von Fenstern des 1. Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 4,00 m über Gelände angebracht werden. Unzulässig sind Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern oberhalb der Erdgeschosszone. Die Zweckentfremdung von Schaufenstern durch Abkleben oder sonstige Maßnahmen ist unzulässig.
- (7) Die Fläche von Werbeanlagen, die an der Außenwand angebracht werden, ist für jede Straßenansicht auf 0,2 m<sup>2</sup> je lfd. m bebaute Straßenfront begrenzt. Schrifthöhen von 40 cm sind zulässig, wobei einzelne Buchstaben bis zu 50 cm hoch sein können. Beschriftete Schilder oder Tafeln sind bis zu einer Höhe von maximal 60 cm zulässig.
- (8) Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise können beleuchtete Werbeanlagen in guter handwerklicher Gestaltung als Ausleger zugelassen werden.
- (9) Werbeanlagen sind unzulässig:
  - a) an Einfriedigungen, Stützmauern, Brandmauern, Dächern, Schornsteinen und Türmen,
  - b) an Balkonen, Erkern und Geländern,
  - c) an Toren, Fensterläden, Rollläden und Jalousien,
  - d) an Böschungen, Bäumen und Masten,
  - e) an Ruhebänken und Papierkörben,
  - f) in Vorgärten,
  - g) als Transparente, Fahnen und Bänder.
- (10) Eine Anbringung von Warenautomaten auf oder in der straßenseitigen Fassade ist unzulässig.
- (11) Ungenutzte Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen, Tafeln und Vitrinen sind einschließlich ihrer Befestigung auf Anforderung der Genehmigungsbehörde vollständig zu entfernen und die sie tragenden Wandflächen in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

- (12) Die Vorschriften, nach denen Sondernutzungen an öffentlichen Straßen einer Erlaubnis bedürfen sowie Vorschriften, die die Anbringung von Werbeanlagen aus Gründen der Sicherheit auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen regeln, bleiben von dieser Satzung unberührt.
- (13) Das Aufstellen und Anbringen von Fahnenmasten ist nur für zeitlich begrenzte Veranstaltungen wie z.B. kirchliche, politische, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Stadtfeste, Jahrmärkte, Sonderverkäufe und Schlussverkauf zulässig.

## § 12 Abweichungen

- (1) Abweichungen (§ 69 BauO NRW) können zugelassen werden, wenn die Zielsetzungen dieser Satzung nicht gefährdet werden.
- (2) Für Neubauten (nicht Um-, An- oder Ausbauten) kann unter den nachfolgenden Voraussetzungen von den einzelnen Vorschriften der Gestaltungssatzung abgewichen werden, wenn - das Vorhaben eine architektonisch harmonische und im Detail durchkomponierte Entwurfskonzeption aufweist und – seine Gestaltungselemente sich in eigenständiger, der Zeit entsprechender Formensprache auf die Umgebung beziehen und - das Bauvorhaben sich in Dimension, Charakter und Materialwahl städtebaulich einfügt und dabei den besonderen Belangen des Denkmalschutzes in der Altstadt gerecht wird.
- (3) Der Antragsteller muss die beabsichtigte Abweichung nach dieser Vorschrift schriftlich beantragen und diese detailliert gemäß den Anforderungen in Absatz 2 begründen.

## § 13 Schlichtungsverfahren

In den Fällen, in denen seitens der Verwaltung kein Einvernehmen über die Anwendung dieser Gestaltungssatzung hergestellt werden kann, entscheidet der nach der Zuständigkeitsordnung zuständige Ausschuss. Bei der Beratung ist der Bauherr berechtigt, seine Vorstellungen einzubringen. Fachkundige Berater sollen hinzugezogen werden.

## § 14 Bußgeldvorschriften

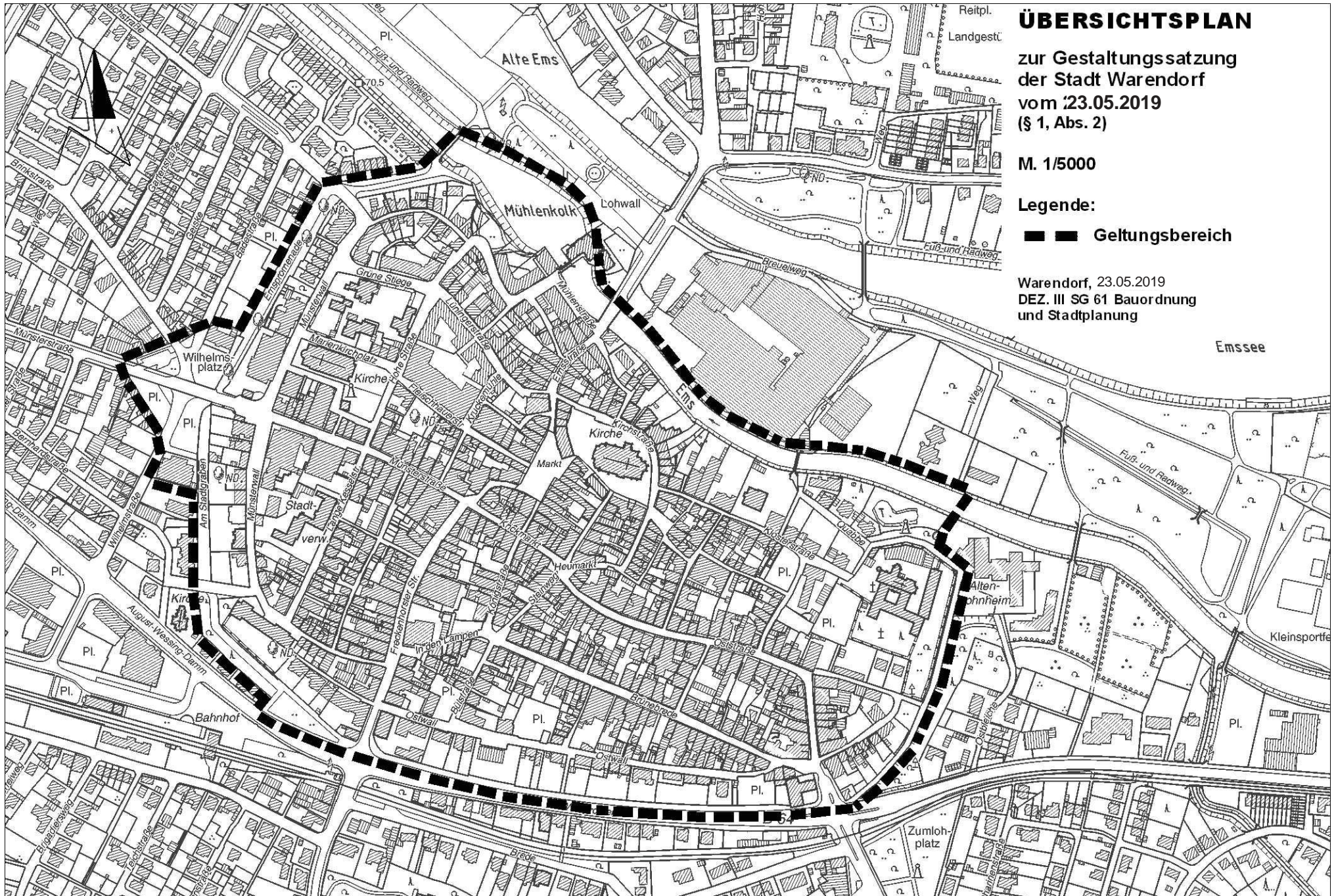
Bei Verstößen gegen diese Satzung finden die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW Anwendung.

## § 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage: 1    Übersichtsplan (Geltungsbereich)





# ÜBERSICHTSPLAN

zur Gestaltungssatzung  
der Stadt Warendorf  
vom 23.05.2019  
(§ 1, Abs. 2)

M. 1/5000

Legende:

■ ■ ■ Geltungsbereich

Warendorf, 23.05.2019  
DEZ. III SG 61 Bauordnung  
und Stadtplanung

Emssee

Kleinsportfel

Zumlohp-  
platz