

Historischer Ortskern Meschede - Eversberg



Denkmalbereichssatzung und Gestaltungssatzung



Historischer Ortskern Meschede-Eversberg
Denkmalbereichssatzung und Gestaltungssatzung

Im Auftrag der Stadt Meschede

Auftragnehmer:
Pesch & Partner - Städtebau
Zweibrückerhof 2
58313 Herdecke

Herdecke, Januar 1994

Aufgrund der geänderten Denkmalbereichs- und
Gestaltungssatzung angepasst und ergänzt
Martin Dörtelmann
Wilhelm Bödefeld

Meschede, Januar 2010

**Historischer Ortskern
Meschede Eversberg**

**Denkmalbereichssatzung
und Gestaltungssatzung**

Inhalt

Vorwort	5	§ 10 - Traufe und Ortgang	48
		§ 11 - Fassaden	48
Vorbemerkung	6	§ 12 - Fassadenöffnungen	49
		§ 13 - Fenster	52
Was ist eine Denkmalbereichsatzung?	7	§ 14 - Schaufenster	56
		§ 15 - Materialien der Dachflächen- fenster	56
Analyse des Erscheinungsbildes	11	§ 16 - Vorbauten	57
Einbindung in die Landschaft	11	§ 17 - Vordächer, Markisen, Rolläden und Jalousien	57
Struktur und Form		§ 18 - Werbeanlagen	59
- der Siedlungsgrundriss	12	§ 19 - Antennen	60
Gebäude	13	§ 20 - Private Freiflächen	60
Freiraum	19	§ 21 - Stellplätze, Garagen und Nebengebäude	61
Fotografische Darstellung des Erscheinungsbildes	21	§ 22 - Einfriedungen	62
		§ 23 - Denkmalschutz	63
Denkmalbereichsatzung für den historischen Ortskern Meschede-Eversberg	32	§ 24 - Abwicklungen	63
		§ 25 - Ordnungswidrigkeiten	63
Warum eine Gestaltungssatzung und ein Handbuch?	37	§ 26 - Aufhebung sonstiger Vorschriften	63
Die Fortschreibung der Satzung	38	§ 27 - Inkrafttreten	64
Gestaltungssatzung der Stadt Meschede zum Schutz der baulichen Eigenart des Orts- kernes von Meschede- Eversberg vom 17.09.2004 (zuletzt geändert am 22.08.2007)	39	Richtlinien der Stadt Meschede zur Förderung von Wohnumfeldverbesserungen	65
Vorbemerkung	39	Richtlinien der Stadt Meschede über die Vergabe von Zuschüssen für die Gestaltung von Gebäuden (Rückbau)	70
§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich	40	Beispielrechnungen zu den Fördergegenständen	74
§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich	41	Beispielhafte Rückbaumaßnahme	76
§ 3 - Gestaltungsgrundsätze	41	Beispielhafte Umbaumaßnahme	77
§ 4 - Abstandsflächen	42	Antragsformulare	
§ 5 - Gliederung der Baukörper	42	Hinweis auf Möglichkeiten zur Aus- stellung einer Steuerbescheinigung	84
§ 6 - Dachformen und Dach- neigungen	43		
§ 7 - Dachaufbauten, Dachflächen- fenster und Dacheinschnitte	44		
§ 8 - Solaranlagen	47		
§ 9 - Dacheindeckung	47		

Vorwort

Seit Jahrhunderten bilden die Burgruine, die Pfarrkirche St. Johannes Evangelist, der ovale Stadtgrundriss mit den parallelen Straßenzügen und Quergassen sowie die überwiegend im 18. Jahrhundert entstandene Bebauung mit den schiefergedeckten zweigeschossigen Fachwerkbauten das charakteristische Erscheinungsbild Eversbergs. Die Altstadt Eversberg stellt sich noch heute als geschlossener Ortskern dar.

Auch die Landesregierung NRW hat den Wert des kulturellen Erbes gesehen und den Ortskern Eversberg am 1. März 1991 als 11. Mitglied in die mittlerweile 17 Mitglieder umfassende Arbeitsgemeinschaft "Historischer Ortskerne" aufgenommen. Ziel des Landes NRW und der Arbeitsgemeinschaften ist es, die historisch gewachsenen Stadt- und Ortskerne, die trotz der Industrialisierung im 19. Jahrhundert, der Zerstörungen im 2. Weltkrieg und der wachstumsbedingten Veränderungen in der Nachkriegszeit unverändert geblieben sind und sich Verfremdungen entziehen konnten, zu erhalten und überregional darzustellen.

Die Notwendigkeit, dieses bauliche Erbe zu bewahren und zu pflegen, ist seit geraumer Zeit stärker in das Bewusstsein der Öffentlichkeit getreten. Neben dem Einzeldenkmal wird auch den historischen, städtebaulich oder sozialgeschichtlich bedeutenden Orten, Gebäudegruppen, Straßen oder Plätzen ein besonderer Schutz zuerkannt. Anders als beim Einzeldenkmal geht es hier weniger um das einzelne Gebäude, sondern im Vordergrund steht die Wahrung des charakteristischen Erscheinungsbildes. Schutzgüter sind der Stadtgrundriss, das Orts- und Straßenbild, die Ortsilhouette und die erhaltenswerten Gesamteindrücke.

Mit der Aufnahme in die Arbeitsgemeinschaft ist neben der Verpflichtung, das städtebauliche und kulturelle Erbe zu schützen und behutsam zu erneuern, auch eine schwerpunktmäßige Förderung des Landes NRW verbunden. Im

Rahmen dieser Förderung wurde 1993 in einem ersten Schritt ein Städtebaulicher Rahmenplan für den Historischen Ortskern Eversberg erstellt, der die Qualitäten aufzeigt und Entwicklungsziele vorgibt. Um diese Ziele rechtlich zu sichern wurden anschließend die Denkmalbereichs- und die Gestaltungssatzung aufgestellt.

Mit öffentlichen Fördermitteln wurden im Historischen Ortskern Eversberg seit 1993 eine Vielzahl von Maßnahmen im privaten Bereich (Gestaltung von Haus- und Hofflächen) unterstützt. Der Gesamtumfang der Stadterneuerungsmittel, die sich aus Landesmitteln (70%) und städtischen Mitteln (30%) zusammensetzen, betrug bislang über 400.000,00 €. Viele gute Beispiele belegen, dass sich der Einsatz dieser Mittel gelohnt hat.

Die Denkmalbereichs- und der Gestaltungssatzung wurde in 2004 bzw. 2007 unter Beteiligung des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW (MBV NRW) und der LWL-Denkmalpflege in Westfalen geändert. Dies war aufgrund einiger unklarer Satzungsregelungen, neuer Entwicklungen im Bauwesen, der langjährigen Erfahrung im Umgang mit den Satzungen und einiger Änderungsanträge notwendig geworden.

In dieser Broschüre sind die beiden Satzungen zusammengefasst und werden für jeden nachvollziehbar durch eine Ortsbildanalyse und ein Gestaltungshandbuch veranschaulicht und erläutert. Weiterhin werden einige Informationen rund um die Themen „Förderung“ und „Steuererleichterungen“ gegeben.

Diese Broschüre soll neben der umfangreichen Information auch zur Auseinandersetzung mit der vorhandenen Struktur und den gestalterisch wirksamen Veränderungen in Eversberg anregen. Dass hierbei Toleranz und manchmal Bereitschaft zum Umdenken aller Beteiligten gefordert ist, ist uns bewusst.



Uli Hess
Bürgermeister der Stadt Meschede

Vorbemerkung

Im Sommer 1992 wurde den Bürgerinnen und Bürgern von Eversberg der Rahmenplan für den historischen Ortskern vorgestellt. Sein wichtigstes Ziel kann man mit dem Stichwort „erhaltende Erneuerung“ beschreiben. Es umfasst unter anderem:

- den Schutz und die Pflege des historischen Ortskerns,
- die Sicherung derjenigen Gebäude, die vom Verfall bedroht sind,
- Modernisierungen und Fassadengestaltungen,
- die Umnutzung inzwischen funktionslos gewordener Bauten,
- die Schließung von Baulücken, um den historischen Grundriss zu vervollständigen
- die Gestaltung von privaten Freiflächen, Straßen und Plätzen.

Die Wirkung eines Rahmenplans ist jedoch eingeschränkt: er ist nur die Leitidee für eine künftige Entwicklung. Obwohl als Selbstbindungsplan beschlossen, ist der Rahmenplan ein rechtsunverbindliches Instrument, durch

dessen Ausarbeitung es ermöglicht wird, die vielen kleinräumigen Maßnahmen zu erkennen und durch weitergehende Schritte zu einem positiven Gesamtbild umzusetzen. Zur Sicherung des Bestandes muss ihm daher ein rechtsverbindliches Instrument zur Seite gestellt werden, durch dessen Ausarbeitung es ermöglicht wird, die vielen kleinräumigen Maßnahmen zu erkennen und durch weitergehende Schritte zu einem positiven Gesamtbild umzusetzen. Ein solches Instrument ist z.B. eine Satzung, eine Art „Ortsgesetz“. Sie wird von der Gemeindevertretung beschlossen und ist für die Gemeinde und jeden einzelnen Bürger bindend. Ortssatzungen sind neben Denkmalsbereichssatzungen zum Beispiel Gestaltungs- oder Erhaltungssatzungen. Auch ein Bebauungsplan wird „als Satzung beschlossen“. Niemand kann durch eine Satzung zu etwas gezwungen werden - etwa sein Haus umgestalten zu müssen. Der Bestand ist und bleibt geschützt. Wenn aber Veränderungen geplant sind, gibt sie bestimmte Richtlinien vor, die dann auch einzuhalten sind.

Was ist eine Denkmalbereichssatzung?

Der historische Ortskern Meschede-Eversberg besitzt eine Vielzahl herausragender baulicher Zeugnisse der Stadt- und Kulturgeschichte. Doch nicht diese Einzelgebäude allein waren es, die das Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr veranlasste, aufgrund des Votums einer unabhängigen Auswahlkommission Eversberg in die „Arbeitsgemeinschaft Historischer Ortskerne“ aufzunehmen, sondern die Einzigartigkeit des weitgehend intakt gebliebenen Stadtgrundrisses und des Ortsbildes sowie die Bereitschaft der Stadt und der Bevölkerung, eng mit der Denkmalpflege zusammenzuarbeiten.

Das nordrhein-westfälische Denkmalschutzgesetz macht es möglich, nicht nur ein einzelnes Denkmal zu schützen, sondern auch einen größeren Bereich den sogenannten „Denkmalbereich“. Er umfasst mehrere bauliche Anlagen auch dann, wenn nicht jedes einzelne Gebäude die Anforderungen an ein Baudenkmal erfüllt. Selbst Stadtgrundrisse, Stadtbilder und -silhouetten oder Siedlungen können so geschützt werden. Auch die engere Umgebung dieser Schutzobjekte kann in den Denkmalbereich mit einbezogen werden, wenn sie für deren Erscheinungsbild bedeutend ist.

Der Begriff des „Denkmalbereiches“ ist also einerseits (was die Auswahl der Schutzobjekte betrifft) wesentlich „breiter“ gefasst als beim Einzeldenkmal, auf der anderen Seite geht er aber nicht „so tief“: er will nur das Erscheinungsbild von Orten, Straßen, Plätzen oder Gebäudegruppen schützen und nicht deren gesamte Substanz. Ihm geht es also nicht um die innere Struktur, sondern um die „äußere Hülle“. Wer etwa in einem Denkmalbereich sein Haus innen verändern will, hat daher nicht mit den gleichen Auflagen zu rechnen wie etwa die Eigentümer

eines Denkmals. Auch der Umfang des Schutzes ist abgestuft:

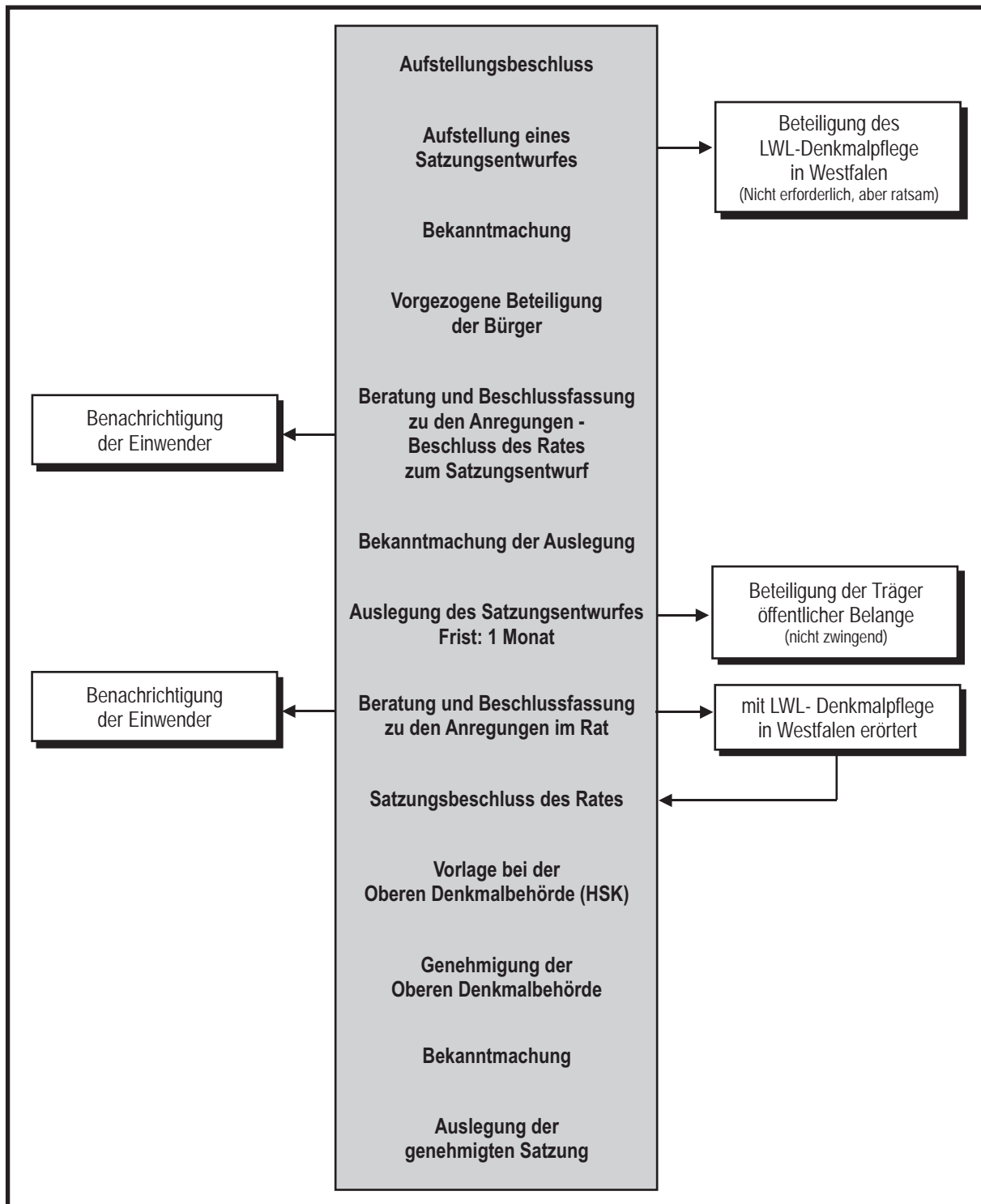
Mit der Unterschutzstellung eines Einzeldenkmals sind für die Eigentümer erhebliche Verpflichtungen verbunden. Es kommen alle Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zur Anwendung. So sind Denkmäler instand zu halten und zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen. Als Ausgleich stehen dem Eigentümer Vergünstigungen zu, etwa als Zuschüsse oder in Form von Steuervergünstigungen.

Innerhalb eines Denkmalbereiches sind dagegen lediglich alle Veränderungen an Gebäuden, von Frei- und Grünflächen und im Wohnumfeld genehmigungspflichtig.

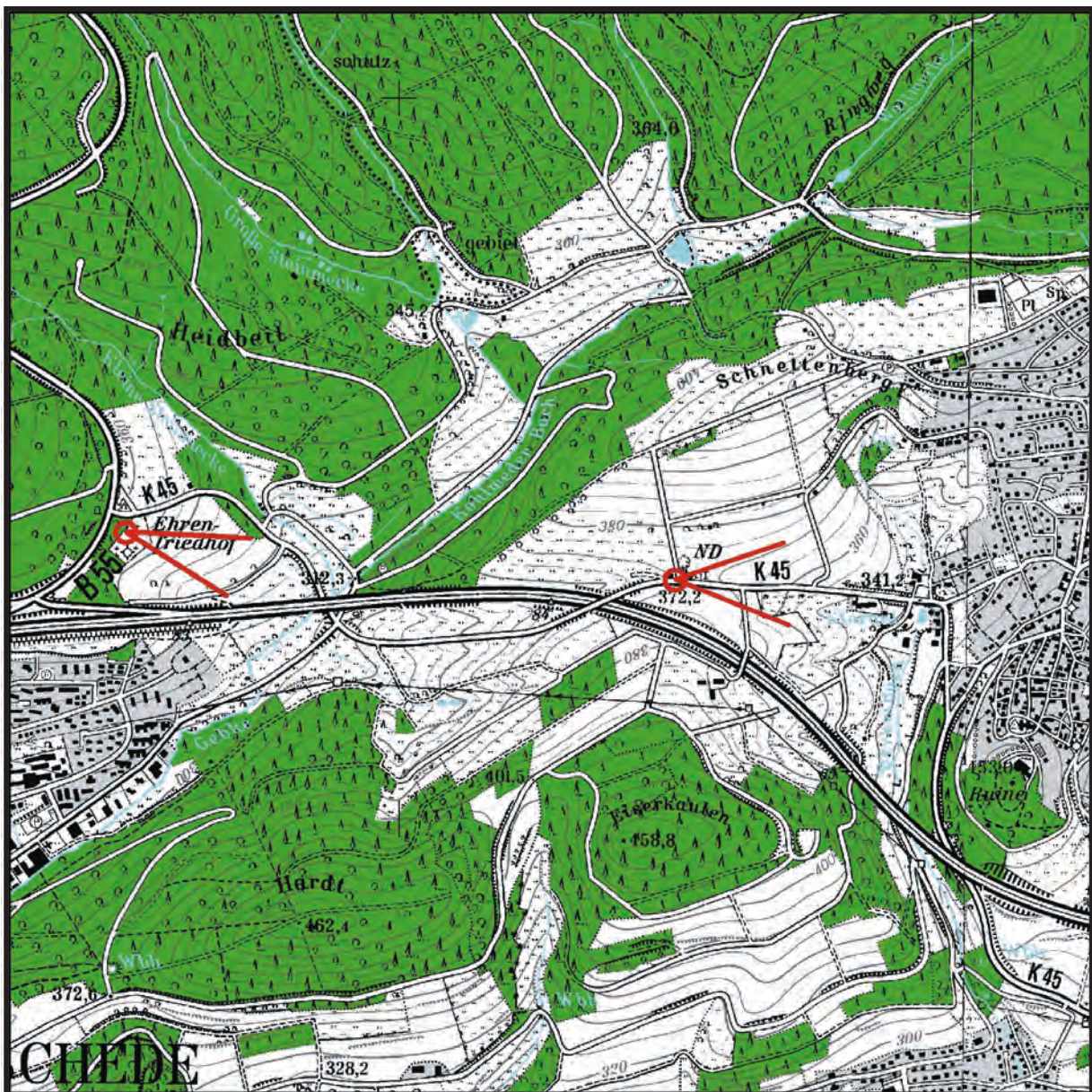
Was soll geschützt werden?

Die Denkmalbereichssatzung selbst ist ein recht abstraktes „Gesetzeswerk“, das unter anderem den örtlichen Geltungsbereich festlegt, sagt, was geschützt werden soll, und die Rechtsfolgen benennt.

Genauso wichtig wie der rechtliche Schutz des Ortskerns ist es aber, zu wissen, was denn dieses „schützenswerte Erscheinungsbild“ ausmacht. Bei manchen Dingen ist dies offensichtlich, beispielsweise bei besonders schönen Details. Bei anderen hingegen ist erst ein zweiter Blick notwendig, um die Gestaltungsregeln zu erkennen - etwa bei der Ausbildung des grünen Ortsrandes. Dem eigentlichen Text der Denkmalbereichssatzung geht daher eine Beschreibung typischer Gestaltungsmerkmale voran. Sie besteht aus einer Analyse des Stadtbildes und einer umfangreichen fotografischen Dokumentation des heutigen Zustandes.

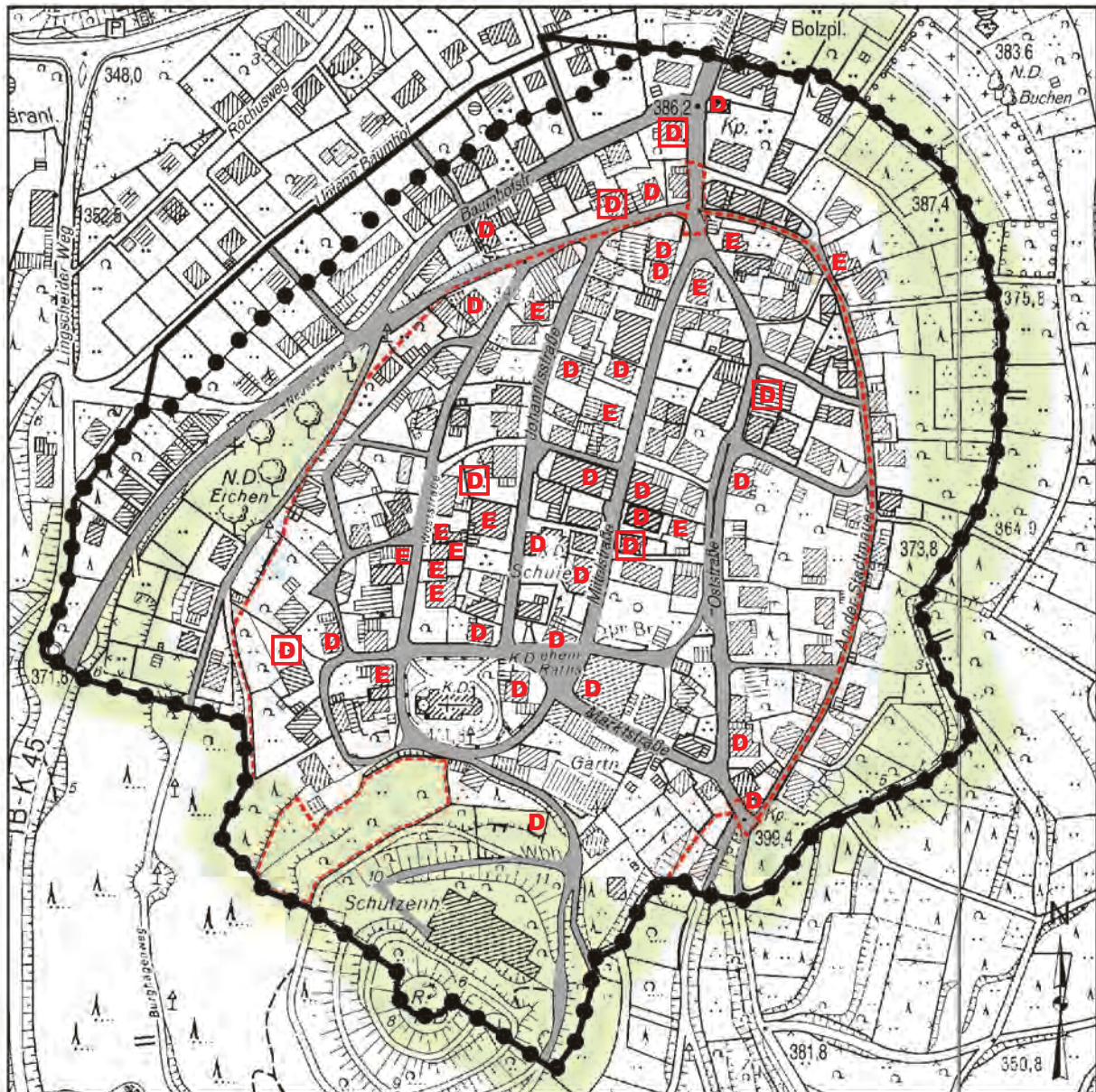


Verfahren zur Unterschutzstellung von Denkmalbereichen



Auszug aus der TK 25 mit Eintragung der Aufnahmestandpunkte der Fotos auf Seite 22

Geschützter Siedlungsgrundriss



Grenze des Denkmalbereiches

D

Denkmal gem. § 3 DSchG NRW
(Stand: 10/09)

D

denkmalverdächtige Bausubstanz
mitprägende und erhaltenswerte
Bausubstanz

E



grüner Ortsrand

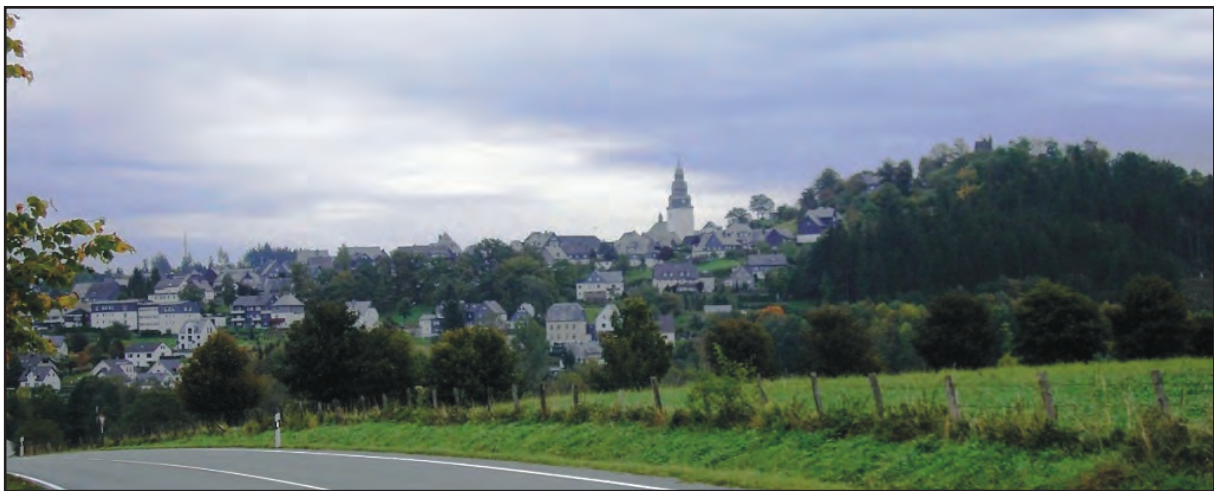


geschützter
Siedlungsgrundriss



bodendenkmalpflegerisch
zu beachten

Analyse des Erscheinungsbildes



Blick von der Lingscheider Kapelle auf Eversberg

So wichtig eine Fotodokumentation für die Darstellung des schützenswerten Zustandes auch ist, gerät sie doch leicht in Gefahr, zusammenhanglos einzelne „Höhepunkte“ aneinanderzureihen. Um das Wesen Eversbergs zu begreifen, ist es aber hilfreich, die Regeln zu kennen, nach der es erbaut wurde. Sie machen die Einzigartigkeit der Stadt aus. Es ist ja nicht das schöne und liebevoll hergerichtete Denkmal allein, das Eversberg von anderen Städten oder gar den vielen gesichtslosen Neubauesiedlungen unterscheidet, sondern auch das Zusammenspiel von Bebauung und freien Flächen oder die Einbettung der Stadt in die Landschaft und die sich daraus ergebenden reizvollen Ausblicke. Die Stadtbildanalyse nennt die positiven Gestaltungsmerkmale und verfährt dabei wie ein „Mikroskop“: zuerst sieht sie sich die Umgebung an, untersucht dann den Grundriss des Ortskerns mit seinen Plätzen, Straßen und Wegen und wird zum Schluss immer detaillierter - bis zum einzelnen Gebäude.

Einbindung in die Landschaft

Durch seine Lage auf einem Bergrücken ist der historische Ortskern Eversbergs schon von weitem sichtbar. Lediglich der Turm der Pfarrkirche ragt aus der Silhouette heraus, die sich an den Bergrücken schmiegt und sich harmonisch in die Landschaft einfügt.

Die Topographie setzt der Stadt natürliche Grenzen - besonders ausgeprägt unterhalb der Straße „An der Stadtmauer“ mit seinem steil abfallenden Hang. Auch bauliche Veränderungen der letzten Jahre konnten die deutliche Abfolge nicht zerstören:

- im Kern der Ort mit seinem ovalen Grundriss
- umsäumt vom Ortsrand, dessen Gärten und Obstwiesen im Süden auf den Wald um die Burgruine treffen und
- außen die freie Landschaft.

Der Ort orientierte sich nach innen. Die Entwicklung fand innerhalb der Stadtmauer statt, die Ort und Burg umschloss. Heute sind nur noch Mauerreste im Westen vorhanden. Die gleichnamige Straße beschreibt den Verlauf im Osten.

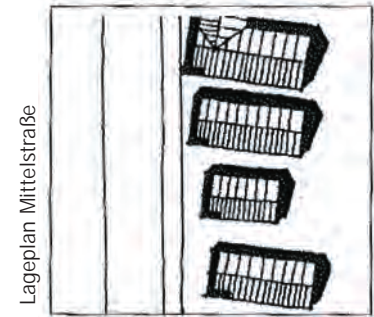
Gebäude

BAUWEISE UND STELLUNG:

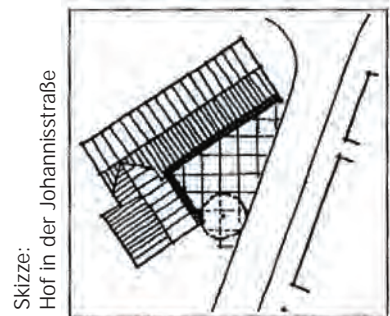
Trotz der offenen Bauweise erzeugen die Einzelgebäude durch ihre geringen Abstände einen geschlossenen Eindruck. Die Nebengebäude ordnen sich dem Wohnhaus unter. Meist sind sie im rückwärtigen Bereich angesiedelt, dabei oft direkt angebaut. Zwar überwiegt Giebelständigkeit, sie ist aber an vielen Stellen durch traufständige Gebäude unterbrochen.

BAUKÖRPER UND PROPORTION:

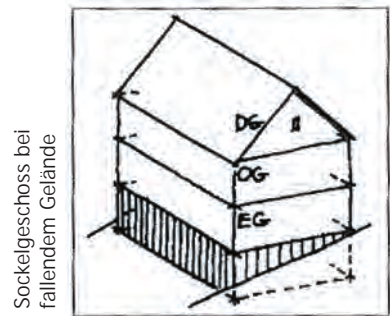
Auf rechteckiger Grundfläche sind die Hauptgebäude zweigeschossig mit Dach errichtet. Außer bei stark fallendem Gelände haben die Wohn- und Wirtschaftsgebäude kein Sockelgeschoss. Der Eingang liegt ebenerdig oder wenige Stufen über dem Straßenniveau.



Lageplan Mittelstraße



Skizze:
Hof in der Johannisstraße



Sockelgeschoss bei fallendem Gelände



Vor- und Rücksprünge in der Mittelstraße

Vor- und Rücksprünge in der Oststraße



TYPUS:

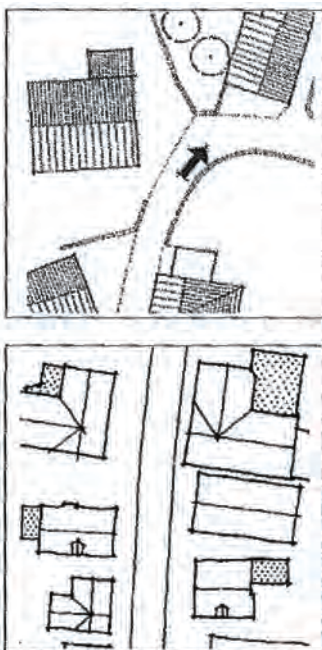
Wohn- und Wirtschaftsgebäude befinden sich unter einem Dach. An die Diele, den Hauptteil des Hauses, schließen sich beiderseits Stallungen und Schlafräume an. Ab dem frühen 19. Jahrhundert bleiben bei den großen Bürgerhäusern Wohn- und Wirtschaftsgebäude zwar unter einem Dach, die Wirtschaftsräume befinden sich nun aber im hinteren Teil oder im Anbau. Eine verkleinerte Eingangsdiele mit Tür und Treppenaufgang führt zu den Wohnräumen.

Lucienkapelle - Ausblick in die Landschaft



"Mühlens Kaisers Haus" in der Marktstraße 9

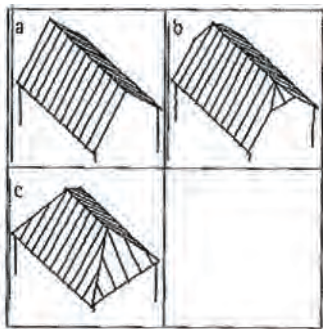
Hervorragende Fassade An der Kirche 8



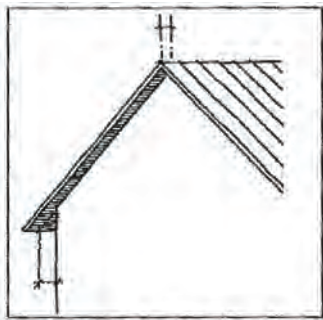
Dominierende Haupt- und untergeordnete Nebengebäude

Straßenschwenk in der Johannisstraße

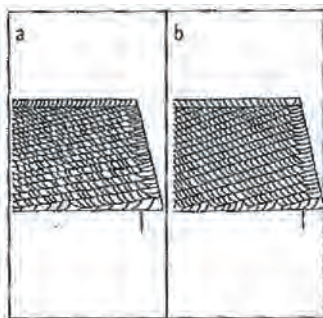




Dachformen
a: Satteldach
b: Krüppel-Walmdach
c: Walmdach



Traufen- und Ortgangüberstände



Verlegarten der Schieferdeckung
a: Altdeutsche Deckung
b: Schematische Deckung



Dachaufbauten: Lucienkapelle

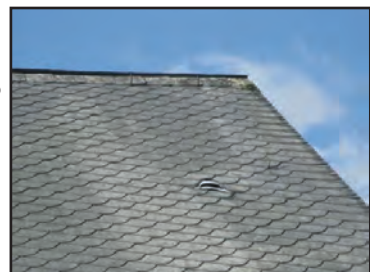
DACH:

Für Eversberg typisch sind steile Satteldächer ohne Drempe mit einer Neigung über 45 Grad. Selten sind sie abgewalmt (Krüppelwalm). Besondere Nutzungen sind durch besondere Dachformen hervorgehoben (Walmdach bei Schule und Rathaus).

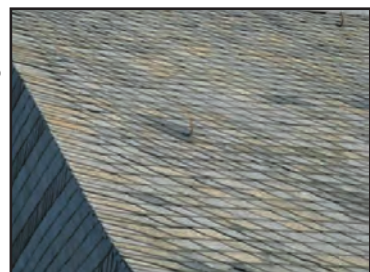
Die Belichtung des Daches erfolgt über kleinformatige Giebelfenster. Bei den historischen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sind Dachaufbauten unüblich. Selten wird die ruhige Dachlandschaft unterbrochen - etwa bei Sondernutzungen oder in wenigen Fällen bei landwirtschaftlicher Nutzung. Die Dächer besitzen an Traufe und Ortgang nur knappe Überstände.

Sie sind mit grauem Schiefer gedeckt. Ursprünglich nur bei öffentlichen Gebäuden, wurde er später bei allen Häusern verwendet. An einigen Gebäuden ist noch die bis ins 19. Jahrhundert übliche „Altdeutsche Deckung“ (ohne durchgehende Rückenlinie der Schieferplatten) vorhanden. Daneben findet man die schematische Deckung (mit durchgehender Rückenlinie). Der Schornstein tritt am First, der höchsten Stelle, aus dem Dach.

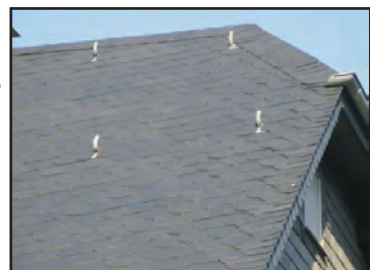
Kunstschiefer
Schablonendeckung



altdeutsche
Naturschieferdeckung



Naturschiefer
Schablonendeckung

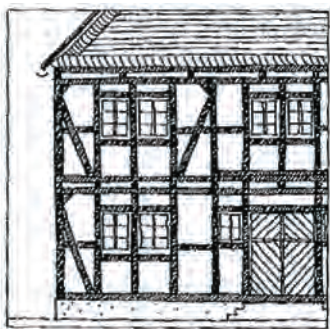




Dachaufbauten: Johannisstraße 7

FASSADE:

Charakteristisch ist sichtbares schwarzes oder dunkles Fachwerk. An den Giebelseiten sind Decken- und Rahmenbalken mit Schnitzwerk oder mit Schriftzügen versehen. An einzelnen Gebäuden sind auch die Eckstreben besonders gestaltet. Reine Schmuckblenden sind für Eversberg nicht typisch. Die zur Straße weisende Hauptfassade, in der meist der Eingang liegt, ist in der Regel asymmetrisch aufgebaut. Besonders an der Wetterseite (Westen) sind Giebel- oder Mauerflächen oft mit Schiefer, ausnahmsweise mit Holz, verkleidet.



Fachwerkaufbau



Giebelverschieferung: Johannisstraße 12



Naturschiefer in verschiedenen Deckarten: Oststraße 20



Giebelverschieferung: Johannisstraße 19



Holzverkleideter Giebel: An der Kirche 3



Giebelverzierung: Johannisstraße 21



Unterschied Kunst- zu Naturschiefer



Naturschiefer: Oststraße

DEELENTORE

DETAILS:

HAUSEINGÄNGE:

Hölzerne Deelentore, die über zwei Geschosse reichen, waren Hauseingang und Einfahrt für die Erntewagen. Eingebaute Fenster dienen der Belichtung der dahinterliegenden Diele. Oft sind ihre verblendeten Stürze mit Inschriften verziert.

Die noch vorhandenen historischen Eingangstüren sind aus Holz. Zu unterscheiden sind Holzfüllungstüren und Holztüren mit Glas, teilweise verziert durch Schmiedeeisen. Zweiflügelige Türen haben oft ein Oberlicht. Der Fassade vorgelagerte Treppen gleichen die Sockelhöhe und vorhandene Geländesteigungen aus. Hausbäume markieren und betonen den Eingang. Typisch sind heute Kastanie, Bergahorn, Linde oder Eiche.



Oststraße 5



Johannisstraße 21



Mittelstraße 17



Mittelstraße 19

H
A
U
S
B
Ä
U
M
E



Lucienkapelle



Oststraße 12

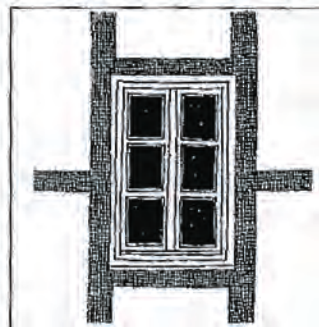


Mittelstraße 10

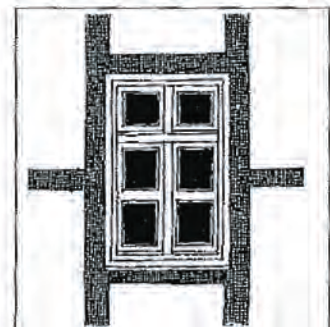


Johannisstraße 23

Zweiflügeliges Fenster:
An der Kirche 8

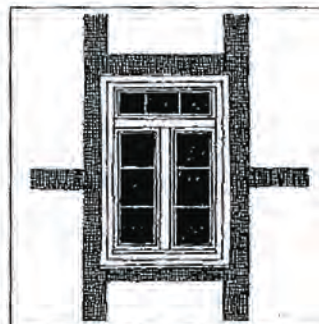


Zweiflügeliges Fenster mit
Kämpfer: An der Kirche 3

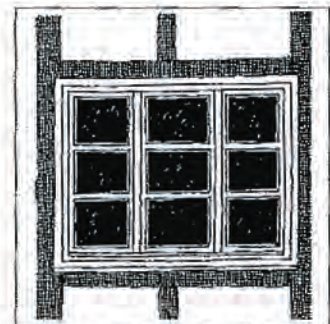


FENSTER:

Das meist stehende Fensterformat richtet sich nach der Gefachgröße. Die zweiflügeligen Fenster haben bei größerer Höhe ein Kämpferholz. Ihre Drehflügel sind durch Sprossen gegliedert. Die Holzfenster sind weiß gestrichen und mit einer außen auf dem Fachwerk aufliegenden Verblendung abgedeckt.



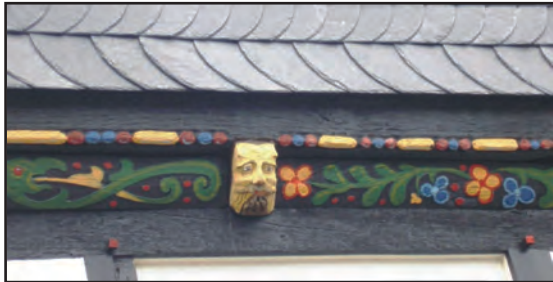
Zweiflügeliges Fenster mit
Kämpfer: Mittelstraße 1a



Dreiflügeliges Fenster:
Bahnhofstraße 7

SCHMUCKFORMEN:

Eckständer wurden mit Schnitzereien versehen, die ebenso wie Balkenköpfe und Holznägel farblich hervorgehoben sind. In den Giebelnasen finden sich bunte Malereien. Sprüche oder Baujahr sind als weiße Inschriften auf dem Fachwerkholz festgehalten. Die Schieferverkleidung ist durch Ornamente gegliedert.



Balkenkopf, Oststraße 2

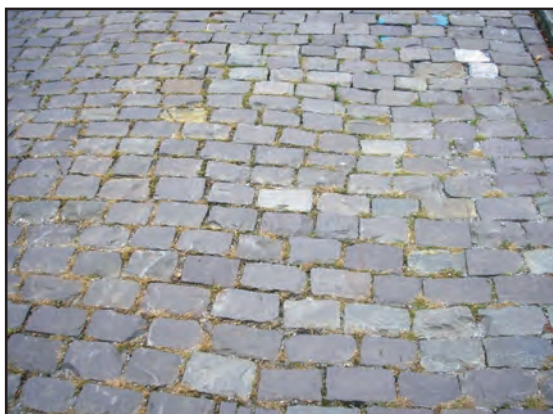


Giebelverzierung: Johannisstraße 21

Eckständer:
RathausEckständer:
Mittelstraße 13Eckständer:
Mittelstraße 21**Freiraum****PFLASTERUNG:**

An den Standorten der ehemaligen Misthaufen und Futtertränken befinden sich heute kleine Vorzonen oder Höfe. Bei einigen ist der historische

Natursteinbelag noch vorhanden. Anzutreffen ist sowohl die Verlegung in Bögen als auch in Reihe. Historisches, in Reihe verlegtes Straßenpflaster ist noch in der Johannisstraße vorhanden.



Straßenpflaster: Johannisstraße



Kopfsteinpflaster: Johannisstraße 19

GÄRTEN:

Der grüne Ortsrand besteht noch weitgehend aus Gärten und Obstwiesen. Dazwischen liegende Wege ermöglichen die Verbindung zur „freien Landschaft“. Bei positiven Beispielen erfüllt eine ortstypische Vegetation auch die Belange des Artenschutzes und der Ökologie. Besondere Bedeutung kommt den Obstbäumen zu, die den Nutzgartencharakter unterstreichen (z. B. Apfel, Birne, Kirsche oder Pflaume). Ansonsten stehen in den Gärten des Ortskerns einheimische Laubbäume (wie Eichen, Linden, Kastanien oder Bergahorn), Sträucher (Haselnuss, Pfaffenhütchen, Holunder usw.), Kräuter und Blumen.



Obstwiese, Am Tränkweg



Garten, Burghagenweg

EINFRIEDUNGEN:

Als Einfriedung dienen neben Hecken und den noch vorhandene Trockenmauern auch Natursteinmauern und Holzzäune.



Garten, Am Tränkweg



Trockenmauer, An der Kirche



Trockenmauer, Am Tränkweg



Zaun, An der Kirche

Fotographische Darstellung des geschützten Erscheinungsbildes

**EINBINDUNG
IN
DIE
LANDSCHAFT**

von Norden



Luftbild von Eversberg

SCHÜTZENSWERTE SILHOUETTE

Aufnahmestandort siehe Seite 9



Blick von der Lingscheider Kapelle



Blick vom Soldatenfriedhof

BEFESTIGUNGSANLAGEN

Stadtmauerrest am Burghagenweg



Burgruine

STADTGRUNDRISS



Ausblick von der Straße
"An der Stadtmauer"

Blick von der Burgruine



ORTSRAND



Blick von Osten



Park "Unten im Hagen"



Lingscheider Kapelle

"Oberes Tor"
mit der Lucienkapelle

ORTSEINGÄNGE

"Unteres Tor",
Straßengabelung Mittel- und Oststraße



STRASSENSYSTEM

1. Mittelstraße und parallele Straßen



Johannisstraße von Süden



Johannisstraße von Norden



Mittelstraße



Weststraße



Oststraße



2. Sonstige Straßen



An der Kirche



Baumhofstraße



Schlossberg



Neuer Weg



Marktstraße



Burghagenweg



An der Stadtmauer

3. Quergassen und Wege



Gasse
Mittelstraße/
Johannisstraße



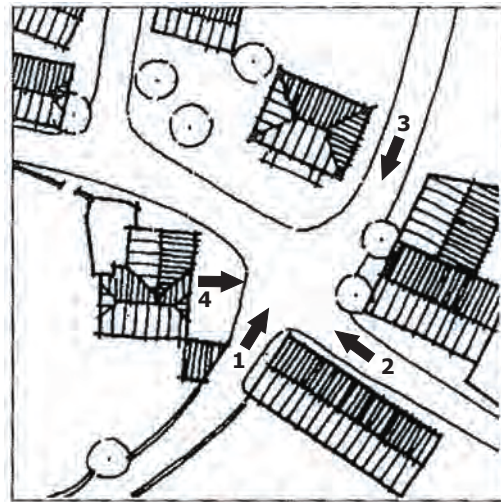
Gasse
Oststraße/
An der Stadtmauer



Gasse
Mittelstraße/
Oststraße



Gasse
Mittelstraße/
Johannisstraße

MARKTPLATZ

Marktplatz - Fotostandorte



1 - Blick auf das Rathaus



2 - Blick aus der Marktstraße



3 - Blick aus der Mittelstraße



4 - Blick auf Mittelstraße 2 (Markes Haus)

GEBÄUDE

1. Öffentliche Bauten

Altes Rathaus (Mittelstraße 1)



Schule (Johannisstraße 4)



Wasserhochbehälter,
südlich der Schlossbergstraße



Pfarrkirche
"St. Johannes"

2. Wohngebäude



zum Wohnhaus umgenutztes
altes Feuerwehrgerätehaus
(Rittergasse 1)



ehem. Lehrerwohnhaus und Schwesternstation
(Mittelstraße 1a)

GEBÄUDE**3. Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung unter einem Dach**

Mittelstraße 12 (heute Heimatmuseum)



Johannisstraße 7



Johannisstraße 21

4. Gebäude mit landwirtschaftlichem Anbau

Baumhofstraße 7

5. Landwirtschaftliche Gebäude

Oststraße 22

FENSTERDETAILS



2-flügeliges Holzfenster mit Fensterkreuz, Sprossenteilung, Setzholz, Wasserschenkel, Bekleidung und Holzfensterbank (Mittelstraße 1a)



2-flügeliges Holzfenster mit Sprossenteilung, Setzholz, Wasserschenkel, Bekleidung und Holzfensterbank (Oststraße 5)

Straßenbaum: Stadtmauer 9a



ORTSGRÜN



Park: Unten im Hagen



Garten: Burghagenweg

Denkmalsbereichssatzung für den historischen Ortskern Eversberg



Räumlicher Geltungsbereich der Denkmalsbereichssatzung

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NRW 2023 in der zur Zeit gültigen Fassung und aufgrund der § 2 (3) und § 5 des "Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen

(Denkmalschutzgesetz -DSchG)" vom 11. März 1980 (GV NW S. 226, SGV NW S. 224) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 16. September 2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Historischen Ortskern Meschede-Eversberg sowie die Reste der Burg und die den Ortskern umschließenden Grünanlagen und Gärten.

Der Geltungsbereich ist in dem beiliegenden verkleinerten Plan gekennzeichnet (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist. Im Geltungsbereich der Satzung liegen nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Flur 9 710 (tlw.),

Flur 10 78, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 (tlw.), 91, 92, 93, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 113, 114, 118, 119, 169, 172, 173, 178, 179, 180, 181, 183, 185, 219, 225, 226, 230, 236 (tlw.), 266 (tlw.), 272, 282 (tlw.), 299, 360, 361, 362, 363, 377, 378, 379, 380, 381, 449, 455, 501 (tlw.), 520, 521, 522, 524, 538, 549 (tlw.), 552, 553, 562, 566, 567, 578, 579, 587, 590, 591, 598, 600, 601, 603, 619, 620,

Flur 14 1, 9, 19, 20 (tlw.), 23, 24, 25, 26, 27, 31, 34, 35, 36, 52 (tlw.), 74, 75, 76, 77, 78, 79, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 133 (tlw.), 148, 149, 152, 154, 155, 169, 170, 171, 179, 180 (tlw.), 181, 183, 184, 185 (tlw.), 186, 187, 188, 189 (tlw.), 190 (tlw.), 193, 194, 195,

Flur 19 ganz

§ 2

Begründung

(1) Auf einem bewaldeten Bergkegel seines Jagdgebietes gründete Graf Gottfried III. von Arnsberg im Jahr 1242 Burg und Stadt Eversberg und verlieh ihr in der Gründungsurkunde die Stadtrechte nach dem Vorbild Lippstadts. Durch starke Festungsstädte wie Eversberg versuchten die Grafen von Arnsberg, ihr Territorium gegen den Erzbischof von Köln zu stärken, dessen Besitzungen die Grafschaft umgaben.

Ursprünglich war die Stadt von einer bewehrten Ringmauer umgeben, die auch die Burg mit einschloss. Die Befestigung wurde 1471 erneuert, verfiel aber bereits im folgenden Jahrhundert. Wie die Burg genau ausgesehen hat, ist nicht völlig geklärt. Als der flämische Maler Renier Roidkin 1730 Eversberg und die Burgruine skizzierte, zeichnete er neben dem Bergfried einen zweiten hohen Turm. Heute sind nur noch die Ruine des Bergfrieds, daran anschließende Grundmauern und ein

Turmstumpf der ehemaligen Burgmauer erhalten. In den letzten Jahren wurde die Burgruine zum Aussichtsturm ausgebaut.

Angelehnt an das lippische Straßenschema, wurde die Stadt nach einem Plan angelegt, der noch heute gut aus dem Grundriss zu erkennen ist:

Alle Straßen führten zum Marktplatz unterhalb der Burg. Dort stand das Rathaus. Das heutige Gebäude wurde im Jahr 1750 als Fachwerkbau auf einem massiven Untergeschoss mit gotischen Fenstern errichtet. Die 1929 angebaute Freitreppe fügt sich gut in das Erscheinungsbild des Gebäudes ein.

Den 30-jährigen (1618 - 1648) und den 7-jährigen Krieg (1756 - 1763) überstand Eversberg nur mit starken Blessuren. Durchziehende Truppen plünderten und brandschatzten die Stadt mehrere Male.

Mit dem Herzogtum Westfalen fiel Eversberg durch die Säkularisation für kurze Zeit an das Großherzogtum Hessen (Reichsdeputationshauptschluss 1803). Auf dem Wiener Kongress wurde Westfalen und damit auch das Sauerland Preußen zugesprochen.

Die Wirtschafts- und Sozialstruktur Eversbergs war von der Landwirtschaft geprägt. Im Vordergrund standen Viehwirtschaft und Kartoffelanbau. Daneben erlangten auch die Branntweinbrennerei und die Bierbrauerei eine gewisse Bedeutung. Immerhin gab es bis zu 7 Brauereien in Eversberg. Die Flachs-ernte und die anfallende Schafswolle wurden in Heimarbeit verarbeitet. Mit der Entstehung von Tuchfabriken Mitte des 19. Jahrhunderts ging die Hausindustrie zurück. Heute findet man in Eversberg nur noch wenige größere Bauernhöfe. Der Fremdenverkehr zählt zu den Haupteinnahmequellen der Stadt. Im Zuge der kommunalen Neugliederung wurde Eversberg am 1. Januar 1975 ein Ortsteil der Stadt Meschede.

(2) Von den Zerstörungen des 2. Weltkrieges weitgehend verschont geblieben, hat sich der Ortskern seinen historischen Grundriss und das überwiegend geschlossene Ortsbild bewahrt. Er umfasst

- den grünen Ortsrand mit dem Waldgebiet rund um die Burgruine, den Wiesen und Gärten unterhalb der "Stadtmauer" sowie den Gärten nordwestlich der "Baumhofstraße" und des "Neuen Weges",

- das sich am lippischen Schema orientierende Straßensystem. Die wichtigsten Straßen mit einer zentralen "Mittelstraße" verlaufen parallel in Nord-Süd-Richtung und treffen sich am Marktplatz. Sie sind miteinander durch kleine Quergassen verbunden, die kurze Wege innerhalb des Ortes, aber auch in die Landschaft ermöglichen,
- die bebaute Fläche des Ortskernes, die noch weitgehend mit dem Urkataster von 1826 übereinstimmt.

Dieses Erscheinungsbild führte auch zur Aufnahme in die "Arbeitsgemeinschaft Historische Ortskerne in Nordrhein-Westfalen". Mit ihrer Mitgliedschaft hat sich die Gemeinde bereit erklärt, das historische Erbe umfassend zu schützen, zu pflegen und behutsam zu erneuern.

- (3) Der in § 1 bezeichnete Denkmalbereich Meschede-Eversberg wird unter Schutz gestellt, weil das in § 3 (3) beschriebene Erscheinungsbild des historischen Ortskernes, seiner Burgreste sowie der den Kern umgebenden Grünanlagen für die geschichtliche und städtebauliche Entwicklung von Eversberg bedeutend ist und aus wissenschaftlichen, volkskundlichen und städtebaulichen Gründen an seiner Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Trotz einiger Veränderungen ist der Denkmalwert und die Kontinuität des Erscheinungsbildes des historischen Ortskernes gewahrt und erlebbar und stellt ein bedeutsames Dokument für die geschichtliche Entwicklung von Eversberg dar. Diese Satzung soll der Erhaltung und Sicherung des Erscheinungsbildes von Eversberg dienen.

- Das Gutachten des Landschaftsverbandes wird dem Original dieser Satzung gemäß § 2 Absatz 3 des Denkmalschutzgesetzes NW nachrichtlich beigelegt.

§ 3

Gegenstand der Satzung

- (1) Das in § 1 näher bezeichnete Gebiet wird als Denkmalbereich gemäß § 5 (1) DSchG NW unter Schutz gestellt.
- (2) Zur Erhaltung des historischen Ortskernes von Meschede-Eversberg - einschließlich Resten

der Burganlage - werden an bauliche Anlagen und Freiflächen besondere Anforderungen nach Maßgabe dieser Satzung gestellt.

- (3) Das zu erhaltende Erscheinungsbild im Denkmalbereich wird bestimmt durch die sich an die Landschaft schmiegende Silhouette mit dem herausragenden Turm der Pfarrkirche und den Burgresten, durch den Stadtgrundriss und durch die erhaltene historische Bausubstanz. Den Stadtgrundriss bilden die Straßen, Wege und Plätze sowie die den Ortskern umgebenden Grünanlagen.

- Der geschützte Siedlungsgrundriss ist auf Seite 33 dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist.
- Die Seiten 12 - 32 dieser Broschüre, die Bestandteil dieser Satzung ist, beinhalten eine Analyse des Erscheinungsbildes innerhalb des geschützten Siedlungsgrundrisses.
- Das geschützte Erscheinungsbild ist in der fotografischen Dokumentation auf den Seiten 12 - 33 dieser Broschüre dargestellt, die Bestandteil dieser Satzung ist.
- Auf Seite 37 dieser Broschüre, die Bestandteil dieser Satzung ist, werden die Baudenkmäler gemäß § 2 DSchG, die denkmalverdächtige Bausubstanz und die den Denkmalbereich mitprägende und deshalb erhaltenswerte Bausubstanz aufgeführt.

§ 4

Rechtsfolgen

- (1) In dem in § 1 beschriebenen Denkmalbereich bedarf unabhängig von baurechtlichen Genehmigungen der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde in entsprechender Anwendung des § 9 Denkmalschutzgesetz NRW wer:
- a) bauliche Anlagen im Denkmalbereich, auch wenn sie keine Denkmäler sind, beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
 - b) in der engeren Umgebung von baulichen Anlagen im Denkmalbereich, auch wenn sie keine Denkmäler sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmalbereiches beeinträchtigt wird.

- (2) Nach § 27 DSchG kann die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangt werden, wenn eine Handlung, die nach diesem Gesetz der Erlaubnis bedarf ohne Erlaubnis, unsachgemäß oder im Widerspruch zu Auflagen durchgeführt, oder wenn widerrechtlich ein Denkmal vorsätzlich oder fahrlässig beschädigt oder zerstört wird.
- (3) Auch innerhalb der im Plan dargestellten Sichtfelder ist bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei Pflanzmaßnahmen, der Schutz der Stadtsilhouette zu berücksichtigen.
- (4) Die Erlaubnispflicht gilt auch für solche Vorhaben, die nach § 62 der Bauordnung des Landes NW genehmigungsfrei sind. Die Erlaubnis kann mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden, wenn diese zur Wahrung der denkmalpflegerischen Eigenart erforderlich sind.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 41 DSchG handelt, wer gegen die Erlaubnispflicht des § 4 dieser Satzung verstößt.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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,
 - b) diese Satzung ist nicht ordnungsmäßig öffentlich bekannt gemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss 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 ergibt.

Vorstehendes wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

59872 Meschede, 17. September 2004

Stadt Meschede
Der Bürgermeister

Uli Hess

Baudenkmäler, denkmalverdächtige- und erhaltenswerte Bausubstanz

Nachfolgend werden die gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste der Stadt Meschede eingetragenen Baudenkmäler, die denkmalverdächtige und die erhaltenswerte Bausubstanz im Denkmalbereich aufgeführt (Stand: März 2010):

Baudenkmäler, die gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste der Stadt Meschede eingetragen sind:

Katholische Kapelle "St. Lucia"
 Pfarrkirche "St. Johannes Evangelist"
 Fachwerkgiebelhaus „An der Kirche 8“
 Schule „Johannisstraße 4“
 Fachwerkgebäude „Johannisstraße 12“
 Fachwerkgebäude „Johannisstraße 21“
 Fachwerkgiebelhaus „Marktstraße 13“
 Rathaus „Mittelstraße 1“
 Lehrerwohnhaus „Mittelstraße 1a“
 Fachwerkgiebelhaus „Mittelstraße 2“
 (Gasthof)
 Fachwerkgiebelhaus „Mittelstraße 7“
 Fachwerkgiebelhaus „Mittelstraße 12“
 (Heimatemuseum)
 Fachwerkgiebelhaus „Mittelstraße 14“
 Fachwerkgiebelhaus „Mittelstraße 17“
 Fachwerkgiebelhaus „Mittelstraße 19“
 Fachwerkhaus „Oststraße 14“
 Wasserhochbehälter von 1893
 Burgruine
 altes Feuerwehrgerätehaus "Rittergasse 1"
 Fachwerkgebäude „Johannisstraße 25“
 Giebeldreieck und Dachwerk „Oststraße 2“
 Rochuskapelle „Mittelstraße 32“
 Fachwerkhaus „Baumhofstraße 7“
 Fachwerkgebäude „Johannisstraße 1“

Denkmalverdächtige Bausubstanz

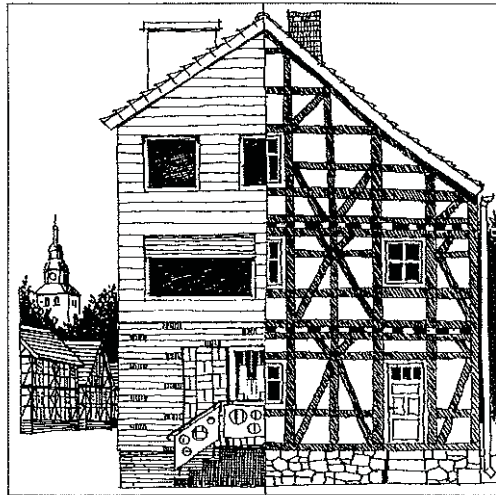
Trockenmauer „An der Kirche 8“
 Trockenmauer „Johannisstraße 9/ 9a“
 Trockenmauer „Johannisstraße 1“
 Fachwerkhaus „Johannisstraße 23“
 Längsdeelenhaus „Mittelstraße 13“
 Backsteinernes Wirtschaftsgebäude
 „Oststraße 22“
 Gebäude "Mittelstraße 21"
 Gebäude „Mittelstraße 10“

Mitprägende und deshalb erhaltenswerte Bausubstanz

Fachwerktraufenhaus „An der Kirche 4“
 Vierständerhaus „Johannisstraße 7“
 Fachwerkhaus „Johannisstraße 19“
 Fachwerkgiebelhaus „Mittelstraße 11“
 Fachwerkhaus „Mittelstraße 26“
 Fachwerkgiebelhaus „Oststraße 9“
 Fachwerkgiebelhaus „Oststraße 34“
 Fachwerkgebäude „Stadtmauer 9“
 Gebäude „Weststraße 2,4,5,6 und 8“

Bodendenkmalpflegerisch zu beachten sind die Bereiche der ehemaligen Stadtbefestigung mit den Standorten der beiden Tore und die Hauspodien von altem und neuem Pfarrhaus, der Vikarie und der Schule.

Warum überhaupt eine Gestaltungssatzung und ein Handbuch?



Die Gestaltungssatzung und das Handbuch wollen hässliche Modernisierungsmaßnahmen verhindern

Die Stadtbildanalyse und die daraus entwickelte Denkmalebereichssatzung haben die Schönheiten und Besonderheiten dargestellt, die Eversberg von anderen Orten unterscheiden. Es wurde gezeigt, was geschützt werden soll.

Bei der Anpassung von Wohnungen an die veränderten Bedürfnisse oder bei anstehenden Erneuerungen der Bausubstanz wollen die Bewohnerinnen und Bewohner aber wissen, wie sie bei diesen Arbeiten vorgehen sollen. Auf die Fragen etwa nach der Baukörper- und Dachgestaltung oder der Material- und Farbwahl soll daher die Gestaltungssatzung die notwendigen Antworten geben.

Bereits die Gestaltungssatzung vom 11. Oktober 1983 stieß immer wieder auf Unverständnis - häufig wurde sie als ungerechtfertigter Eingriff in die Handlungsfreiheit begriffen.

Soll aber Eversberg durch die zahlreichen „kleinen“ Veränderungen nicht seine Einzigartigkeit verlieren, muss man sich an gewisse „Spielregeln“ halten, die lange Zeit Gültigkeit hatten. Meist fängt es mit einem scheinbar unwichtigen Detail an: das sprossengeteilte Holzfenster wird durch ein modernes ungeteiltes, gar quer liegendes Fensterformat ersetzt, und ehe man sich versieht, stimmen die Proportionen der Fassade nicht mehr. Was im Kleinen für das einzelne Haus gilt, gilt natürlich auch für den gesamten Ortskern: eine einzige „falsche“ Fassade kann eine ansonsten intakte Hauszeile aus dem Gleichgewicht bringen.

Oft hört man auch in Eversberg das Argument, es solle wieder der alte, viel unbequemere Zustand hergestellt werden: das angeblich schlecht zu gehende Pflaster auf den Straßen, die schwerer zu putzenden kleinen Fenster oder die Laubbäume, die viel mehr Arbeit verursachen.

Niemand will es in Eversberg unbequemer machen. Aber hat der Trend zu Pflegeleichtigkeit und reiner Zweckmäßigkeit nicht auch ein Stück Lebendigkeit und Schönheit geraubt? Auf den Straßen mag man nicht mehr stehen und sich unterhalten, weil sie nur noch den Autos dienen, die neuen Fenster haben Löcher in die Fassade geschlagen, und an den Nadelbäumen in den Vorgärten lassen sich die Jahreszeiten nicht mehr ablesen. Dass darunter auch ein wichtiges Kapitel von Eversberg - der Fremdenverkehr - leidet, liegt auf der Hand.

Natürlich will niemand aus dem historischen Ortskern ein Museum machen und so tun, als ob hier die Zeit stehen geblieben sei. Die Bewohner leben jetzt mit ihren heutigen Bedürfnissen in Eversberg. Die Aufgabe lautet daher, die typischen Besonderheiten des Ortes zu bewahren und somit den Wünschen der hier Wohnenden in Einklang zu bringen. Diese Aufgabe kann nicht von der Verwaltung oder von Planern allein gelöst werden, sondern nur zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern - wenn sie bereit sind, den Wert Eversbergs zu würdigen und Regeln, die bei der künftigen Gestaltung einzuhalten sind, anzuerkennen.

Dabei stellt sich die Frage, inwieweit gute Gestaltung durch eine Satzung zu regeln ist. Oft wird sie als Geschmackssache verstanden, über die sich nicht streiten lässt. In Wirklichkeit aber gibt es unumstößliche Regeln, deren Nichtbeachtung zu erheblichen Störungen führt. Da eine Satzung allein diese Regeln weder erklären noch veranschaulichen kann, soll sie durch ein „Gestaltungshandbuch“ ergänzt werden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird dafür jedem Paragraphen der Satzung eine textliche und bildliche Erläuterung zur Seite gestellt.

Gestaltungssatzungen allein können selbstverständlich keine gute Architektur garantieren, zumal sie Verbesserungen nicht direkt herbeiführen können, sondern erst dann „wirken“ wenn

Veränderungen geplant sind. Sie können aber dann die größten Bausünden verhindern und zu positiven Beispielen beim Umgang mit der historischen Bausubstanz führen. Dabei bleibt trotz der Beschränkung von Formensprache und Materialwahl genug Spielraum für individuelles Gestalten.

Da eine erfolgreiche Erneuerung nur unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger möglich ist, kommt neben diesem Handbuch einer regelmäßigen Beratung vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Hier werden nicht nur Gestaltungsfragen, die sich im Zusammenhang mit einer denkmalgerechten Erneuerung stellen, geklärt, sondern auch Möglichkeiten bestehender finanzieller Hilfen aufgezeigt.

Die Fortschreibung der Gestaltungssatzung



Nicht immer wurden Modernisierungen mit der nötigen Rücksicht durchgeführt.

Bereits 1983 hat die Stadt Meschede mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung versucht, in Eversberg „die notwendigen Veränderungen und Erneuerungen der Bausubstanz mit dem charakteristischen Erscheinungsbild des Stadtkerns in Einklang zu bringen und zugleich gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden“. Das hier formulierte Ziel hat nach wie vor Gültigkeit, zumal in den letzten Jahren Modernisierungen und Instandsetzungen nicht immer dem Wert des historischen Ortskerns gerecht wurden: Veränderungen des Fachwerks, untypische Materialwahl oder der Ersatz alter Fenster und Eingänge gefährdeten dabei das typischen Wesen Eversbergs.

Das Ziel ist also nach wie vor aktuell - die bisher gültigen Festsetzungen hingegen brauchen an einigen Stellen eine Ergänzung: Durch die Aufnahme in die „Arbeitsgemeinschaft Historischer Ortskerne“, die daraufhin erarbeitete Rahmenplanung und die Unterschutzstellung des Ortskerns als Denkmalbereich sind die Anforderungen an die Gestaltung gestiegen. In der nun vorliegenden Fassung sind erstmals auch Aussagen zur Gestaltung privater Freiflächen, sofern sie von außen einsehbar sind, und von Stellplätzen aufgenommen. Andere Hinweise wurden verändert und konkreter gefasst:

so sind Flachdächer nur nach bestimmten Kriterien erlaubt, jetzt zugelassene Dachaufbauten erleichtern den Ausbau der Dachgeschosse und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum, Dächer müssen, Fassaden sollen mit natürlichen Materialien gedeckt bzw. verkleidet sein, gerade an den „Schauseiten“ sollen Fenster wieder zweiflügelig sein und echte Sprossen haben, Vordächer sind erlaubt, wenn sie nach bestimmten Kriterien gestaltet sind, und die möglichen Einfriedungen sind um Hecken erweitert worden. Die vorhandenen Trockenmauern sollen erhalten und gepflegt werden.

Durch die Änderung der Gestaltungssatzung 2004 wurde den neuen Entwicklungen im Bauwesen Rechnung getragen und mehrere Satzungsregelungen beseitigt sowie Möglichkeiten zur Errichtung von Balkonen und Wintergärten definiert. Ferner wurden 2007 Regelungen zum Umgang mit dem Thema „Solaranlagen“ definiert.

Die Gewährung von Fördermitteln für private Maßnahmen erleichtert auch die Umsetzung der Gestaltungssatzung. Mit diesem Rückhalt sollte sie nicht mehr nur als Vorschriftensammlung verstanden werden, sondern auch als Hilfe beim Erhalt und Schutz des historischen Ortskerns.

Gestaltungssatzung der Stadt Meschede vom 17.09.2004 / 07.09.2007 zum Schutz der baulichen Eigenart des Ortskerns Meschede - Eversberg

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung und aufgrund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV. NW.S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 16. September 2004 (zuletzt geändert am 07.09.2007) diese Gestaltungssatzung beschlossen:

Vorbemerkung

(1) Bis heute hat sich der historische Ortskern von Eversberg sein Erscheinungsbild in vielen Bereichen bewahrt. Dies gilt für den Stadtgrundriss, der mit seinen bebauten und unbebauten Flächen noch dem Urkataster von 1826 gleicht, für die der Landschaft folgenden Silhouette mit der überragenden Pfarrkirche und den Burgresten und für den überwiegend dem 18. Jahrhundert entstammenden Gebäudebestand. Mit einer großen Zahl von denkmalwerten Gebäuden, der Geschlossenheit der Straßenzüge und der Maßstäblichkeit der Bebauung ist dieser Bereich von besonderer geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung. Ziel dieser Gestaltungssatzung ist, die notwendigen Veränderungen und Erneuerungen

der Bausubstanz mit dem charakteristischen Erscheinungsbild des Stadtkerns in Einklang zu bringen und zugleich gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

(2) Der ovale Grundriss zeigt die von lippischen Städten übernommene Planung einer Mittelstraße mit parallelen Straßenzügen und Quergassen zur Stadtmauer. Der historische Stadtkern besteht aus 4 von der Marktstraße rechtwinklig, relativ steil nach Norden fallenden Hauptstraßen, der Oststraße, der Mittelstraße, der Johannisstraße und der Weststraße. Von der ursprünglich die Stadt umgebenden Ringmauer, die auch die Burg mit einschloss, sind nur noch Restbefestigungen vorhanden.

Für die Bebauung charakteristisch sind schwarz-weiße Fachwerkhäuser mit Schieferdeckung. Giebelstellung der Gebäude zur Straße oder Gasse ist vorherrschend. Die Hauptgebäude sind durchweg zweigeschossig und ebenerdig ohne Sockelgeschoss angelegt. Nur in Hanglagen wurden massive Sockelgeschosse erstellt. Die Dächer sind als Sattel- und Krüppelwalmdächer mit 45-48° Dachneigung ohne Drempelel und überwiegend ohne Dachgauben hergestellt worden. Sie wurden mit Schiefer in altdeutscher Deckung versehen und besitzen knappe Dachüberstände an Ortgang und Traufe mit vorgehängten Dachrinnen.

Nebengebäude (Werkstätten, Ställe usw.) wurden hinter den Hauptgebäuden auf rückwärtigen Grundstückflächen errichtet, d.h. es gab eine Staffelung in Höhe und Funktion der Baukörper. Die nach Westen (wetterseitig) ausgerichteten Giebel- und Wandflächen der Hauptgebäude wurden überwiegend, vermutlich aufgrund der Höhenlage und Windrichtung, verschiefert.

Die Hauptfassaden wurden selten symmetrisch gegliedert.

Charakteristisch ist sichtbares Fachwerk der gesamten Fassade zur Straße oder Gasse hin, wobei der Eingang des Hauses, häufig als Deelen- und gleichzeitig Eingangstor, dominierte.

Das Deelentor wurde über zwei Geschosse angelegt, um Erntewagen aufnehmen zu können. Beiderseits dieser Deelentore und im Giebel wurden innerhalb des sichtbaren, reich beschrifteten und verzierten Fachwerkes in den Gefachen am Fenster, durch Fensterkreuze und Sprossen gegliedert, angeordnet und weiß gestrichen. Die Gefache wurden glatt geputzt und gekälkt. Das Fachwerk selbst ist schwarz oder dunkelfarbig gebeizt, mit zumeist weißen Inschriften und Verzierungen.

In den letzten 40-50 Jahren wurde von vielen Eigentümern das Deelentor ohne Veränderung der Fachwerkkonstruktion entfernt oder durch ein zweiflügeliges Türelement mit Oberlicht ersetzt. Dieses Türelement ist durch Glasflächen mit Sprosseneinteilung und Füllungen gegliedert und überwiegend dunkelfarbig gebeizt oder naturfarben behandelt.

(3) Die vorliegende Gestaltungssatzung löst die bisher gültige Fassung vom 26.05.1994 ab und trägt den gestiegenen Anforderungen an die Gestaltung Rechnung, die mit der Aufnahme in den „Arbeitskreis Historische Ortskerne in Nordrhein-Westfalen“ verbunden sind.

Sonstige Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.

Erläuterung der Vorbemerkung

Für die verschiedenen Bauformen des historischen Ortskerns gibt es einen gemeinsamen Gestaltungsrahmen: er hat sich über die Jahrhunderte bewährt und lässt dennoch genügend Raum für Veränderungen und die Anpassung der Häuser an die heutigen Bedürfnisse.

Dieser Rahmen wurde früher ganz selbstverständlich eingehalten: es wurde auf wenige, aber geeignete Materialien zurückgegriffen, der Maßstab neuer Gebäude richtete sich nach der Umgebung, und die Fachwerkfassaden hatten eine gemeinsame Gliederung, der sich Fenster und Türen unterordneten. Heute dagegen ist alles machbar. So scheint die Angebotspalette der Baustoffe das Aussehen der alten Städte und Häuser zu bestimmen: Glasbausteine und Klinkerverkleidungen, quer liegende zu große Fenster, Alutüren und Rolladenkästen passen nicht in den alten Ort und zu den alten Häusern. Um das Typische, das den Reiz Eversbergs ausmacht, nicht zu verlieren, muss man sich wieder auf wenige, aber wesentliche Richtlinien konzentrieren. Was früher von alleine klappte, soll daher mit dieser Satzung und deren Aussagen über Materialien, Formen und Farben geregelt werden.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für den historischen Ortskern Meschede-Eversberg sowie die Reste der Burg und die den Ortskern umschließenden Grünanlagen und Gärten.

(2) Der Geltungsbereich ist in dem beiliegenden verkleinerten Plan gekennzeichnet (s. Seite 64), der Bestandteil dieser Satzung ist.

Das Original im Maßstab 1:1000 kann bei der Stadt Meschede eingesehen werden.

Im Geltungsbereich der Satzung liegen nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Flur 9 710 (tlw.),

Flur 10 78, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 (tlw.), 91, 92, 93, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 113, 114, 118, 119, 169, 172, 173, 178, 179, 180, 181, 183, 185, 219, 225, 226, 230, 236 (tlw.), 266 (tlw.), 272, 282 (tlw.), 299, 360, 361, 362, 363, 377, 378, 379, 380, 381, 449, 455, 501 (tlw.), 520, 521, 522, 524, 538, 549 (tlw.), 552, 553, 562, 566, 567, 578, 579, 587, 590, 591, 598, 600, 601, 603, 619, 620,

Flur 14 1, 9, 19, 20 (tlw.), 23, 24, 25, 26, 27, 31, 34, 35, 36, 52 (tlw.), 74, 75, 76, 77, 78, 79, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 133 (tlw.), 148, 149, 152, 154, 155, 169, 170, 171, 179, 180 (tlw.), 181, 183, 184, 185 (tlw.), 186, 187, 188, 189 (tlw.), 190 (tlw.), 193, 194, 195,

Flur 19 ganz

Erläuterung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist gegenüber der bisherigen Fassung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 (Bebauungsplanänderung Nr. 88.2) „Am Hagen“ geändert und angepasst worden.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt außer für die gemäß § 63 BauO NRW genehmigungsbedürftigen Vorhaben auch für die gemäß § 65 BauO NRW genehmigungsfreien Vorhaben und für die gemäß § 67 BauO NRW genehmigungsfreien Wohngebäude, Stellplätze und Garagen. Auch diese sind genehmigungspflichtig.

(2) Planungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen gem. § 9 BauGB und Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden durch die Gestaltungssatzung nicht berührt.

Erläuterung des sachlichen Geltungsbereiches

Wie man den Ortskern Eversbergs erlebt, bestimmen nicht nur die historischen Gebäude allein, sondern auch scheinbare Nebensächlichkeiten - seien es die Farbe der Hausfassade oder etwa das Aussehen von Nebengebäuden. Damit sich auch diese Dinge in das Ortsbild einfügen, ist es sinnvoll, auch hierfür Aussagen in die Satzung aufzunehmen.

Sie umfasst daher diejenigen Vorhaben, für die nach der Bauordnung eine Genehmigung erforderlich ist. Das sind zum Beispiel der Bau oder die Änderung von Gebäuden.

Daneben gilt sie aber auch für solche baulichen Anlagen, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist. Darunter fallen etwa Neubauten unter 30 m³ umbauten Raum, nicht überdachte Stellplätze unter 100 qm oder Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 Metern.

Auch für Vorhaben, die ansonsten von der Genehmigung freigestellt sind, wie die Änderung der äußeren Gestalt durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung usw., gelten die Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung.

§ 3 Gestaltungsgrundsätze

(1) Neubauten, alle baulichen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen sowie Werbeanlagen haben bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe) das Gefüge des historischen Ortskerns und die Eigenart des altstädtischen Straßenbildes zu berücksichtigen und sich damit in die ihre Umgebung prägende Bebauung einzufügen.

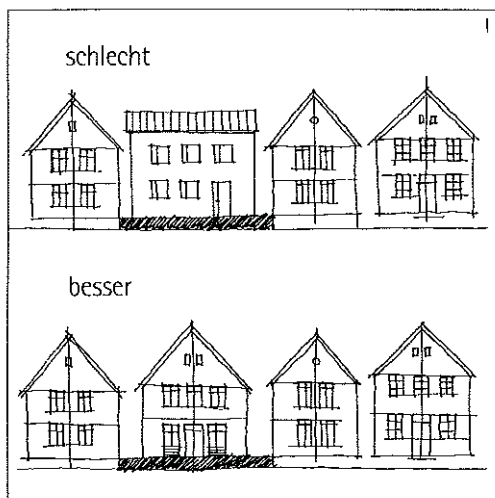
(2) Dabei ist auf Gebäude, Gebäudegruppen sowie sonstige bauliche Anlagen und Freiräume von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

Erläuterung der Gestaltungsgrundsätze

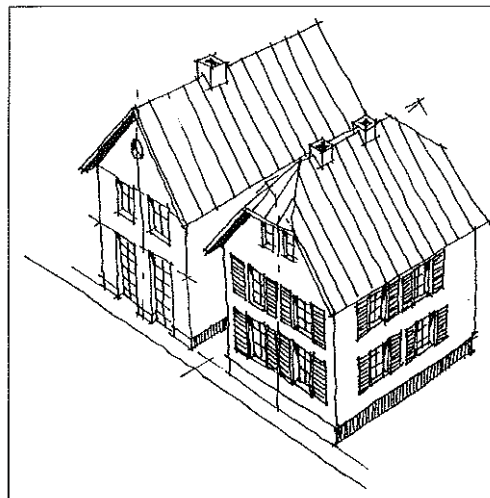
Der Sinn dieser noch recht allgemein gehaltenen Formulierung ist, dass die Gebäude und Werbeanlagen in das Ortsbild „passen“. Sie kann etwa bei der Beurteilung von Neubauten helfen. Diese sollen die Spielregeln des Ortes, wie sie in der Vorbemerkung und in der Denkmalsbereichssatzung beschrieben sind, enthalten. Gerade in einer historischen Altstadt wie Eversberg ist es besonders wichtig, dass das neue Gebäude kein Fremdkörper ist, sondern sich harmonisch in den Bestand einfügt:

Der Neubau soll den Maßstab der umgebenden Bebauung aufnehmen. Er ist also zweigeschossig, hat ähnliche Breiten und Höhen und richtet sich in seiner Stellung und seiner Trauf- und Firsthöhe nach dem Bestand.

Auch die Form lässt sich leicht aus der Umgebung ableiten. Im alten Ortskern ist es ein rechteckiger Baukörper ohne Sockelgeschoss mit steilem Dach. Diese Prinzipien muss auch das neue Haus einhalten. Dabei soll es natürlich zeigen, wann es gebaut wurde, und nicht vergangene Zeiten imitieren. Eversberg hat genügend Beispiele dafür, dass dies in einer lebendigen Stadt möglich war und ist: bei gleichen Proportionen und ähnlichen Fassadengliederungen wurde immer eine zeitgemäße „Sprache“ verwendet. So steht ein Fachwerk- neben einem Putzbau, ein Sattelwechselfeld mit einem Krüppelwalmdach ab, und trotzdem stimmt der Gesamteindruck, weil die Grundregeln beachtet wurden.



Neubauten sollen in ihre Umgebung passen: durch ihre Stellung, ihre Form und ihre Dächer.



Bei gleichen Proportionen und einer ähnlichen Gliederung kann bei Neubauten auch eine zeitgemäße Sprache verwandt werden.

Bei Modernisierungen und Instandsetzungen sollte das historische Erscheinungsbild bewahrt oder, wo es gestört ist, wieder hergestellt werden. Dass geänderte Wohnbedürfnisse und eine intakte Gestaltung kein Widerspruch sein müssen, zeigen positive Beispiele in Eversberg. Nutzungsänderungen oder Grundrissumgestaltungen erfolgten im Einklang mit dem historischen Äußeren. Wo dies nicht geschah, kam es zu nachhaltigen Störungen. Hierfür gibt es im Ortskern leider genügend Beispiele.

§ 4 Abstandsflächen

- (1) Zur Wahrung der städtebaulich-räumlichen Situation des historischen Ortskerns von Eversberg werden geringere als die im § 6 BauO NRW vorgeschriebenen Abstandsflächen zugelassen.
- (2) Bei der Zulassung geringerer Maße für Abstandsflächen sind die historisch verbürgten Gebäudestellungen zu beachten. Gegebenenfalls ist das Urkataster von 1826 als Beurteilungsgrundlage mit heranzuziehen.

Erläuterung zu den Abstandsflächen

Im historischen Kern Eversbergs findet man eine dichte Bebauung mit geringen Gebäudeabständen. Trotz der so genannten offenen Bauweise, also dem Nebeneinander von Einzelgebäuden, kommt es dadurch zu einem ge-

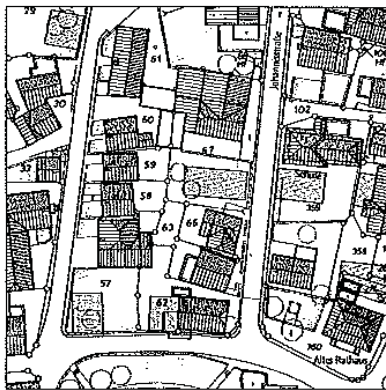
schlossenen Raumeindruck. Diese für historische Städte typische Bauweise ist in den heutigen Bauordnungen nicht mehr vorgesehen. Um den Siedlungsgrundriss schützen zu können, sind bei Neubauten auch davon abweichende Maße zugelassen. So kann der Ortskern an denjenigen Stellen ergänzt werden, wo frühere Abrisse hässliche Lücken zurückgelassen haben.

§ 5 Gliederung der Baukörper

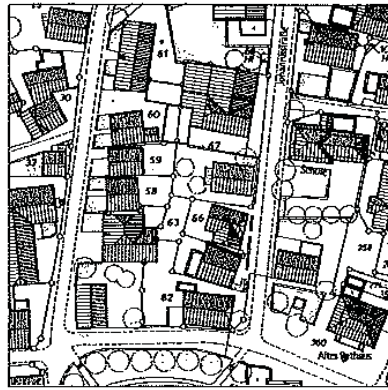
Haupt- und Nebengebäude müssen sich in Baumasse und Höhe voneinander unterscheiden. Nebenbaukörper müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.

Erläuterung zur Gliederung der Baukörper

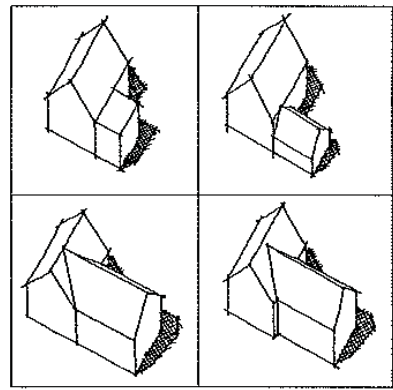
Wie der Name schon sagt, haben Nebengebäude eine untergeordnete Funktion. Sie wurden in Eversberg hinter den Hauptgebäuden errichtet und beherbergten unter anderem Werkstätten und Ställe. Diese „dienende Rolle“ wurde auch in der Höhe sichtbar: Sie waren stets kleiner. Auch die neuen Nebengebäude, etwa als Garagen oder Carports, sollten eigenständige Baukörper sein oder, falls das nicht möglich oder sinnvoll ist, durch Vor- oder Rücksprünge abgesetzt werden. Wie so etwas z. B. bei Garagen aussehen kann, ist auch bei den Erläuterungen zu § 20 dargestellt.



Hervorgehoben sind die laut Urkataster ehemals bebauten Flächen



Ausschnitt aus dem Rahmenplan mit möglichen Standorten neuer Gebäude



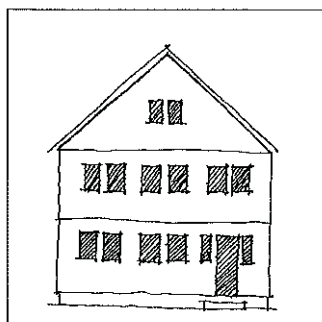
Um sich voneinander abzuheben, sollen Haupt- und Nebengebäude unterschiedliche Firsthöhen haben. Auch Nebengebäude sollten wieder ein "richtiges" Dach bekommen.

§ 6 Dachformen und Dachneigungen

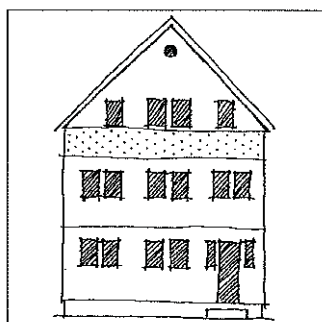
- (1) Dächer sind nur als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer max. Abwalmung von mind. 1/4 bis max. 1/3 der Höhe des Giebeldreiecks ohne Drempe! mit symmetrischen Dachneigungen von 42- 51° herzustellen.
- (2) Bei eingeschossigen Anbauten sind auch Pultdächer, abgeschleppt vom Hauptgebäude mit einer Dachneigung > 25° zulässig. Die Oberkante des Pultdaches ist bis 0,50 m unterhalb des

Brüstungsbereiches des Obergeschosses zulässig.

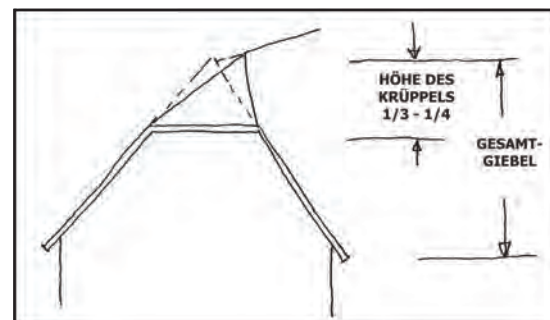
- (3) Bei eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch das Ortsbild nicht gestört wird und diese vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Nach Möglichkeit sollen sie begrünt werden.
- (4) Flachdächer für vom Straßenraum einsehbare überdachte Stellplatzanlagen und Garagen sind nur für die gem. § 21 Abs. 3 definierten Ausnahmen zulässig.



Die typische Dachform der Häuser in Eversberg

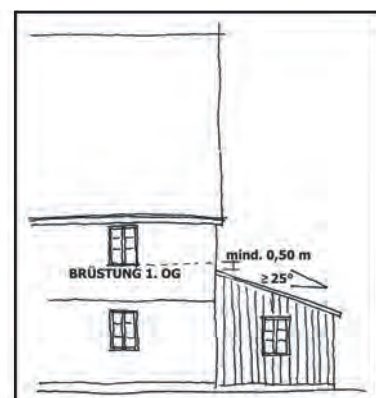


Ein Drempe! würde die Proportionen des Gebäudes sprengen



Oben: Zulässig ist eine Krüppelwalmhöhe von 1/3 - 1/4 der Gesamthöhe des Giebels

Unten: Bei untergeordneten Gebäuden sind bei eingeschossigen Anbauten auch Pultdächer mit mind. 25° Dachneigung zulässig



Erläuterung zu Dachformen und Dachneigungen

Die Dachlandschaft prägt ein Stadtbild in besonderem Maße. Gerade ein Blick von der Burg ruine auf den alten Ortskern zeigt die einheitliche und zurückhaltende Gestaltung der Dächer in ihrer Form und Neigung und die durchgängig graue Farbe der Schieferdeckung. Auch bei Erneuerungen und Neubauten sollte daher auf diese Gesamtwirkung Rücksicht genommen werden. Typisch für die Eversberger Häuser ist das steile Satteldach. Es ist die „klarste“ und praktischste Dachform: das Regenwasser fließt am schnellsten ab und es bietet den darunter liegenden Räumen Schutz im Winter vor Kälte, im Sommer vor Hitze. Mitunter ist es in Eversberg an den Giebeln abgewalmt. Man spricht dann von einem Krüppelwalmdach. Der Anteil der Krüppelwalmhöhe an der Gesamtgiebelhöhe darf dabei $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{4}$ nicht unter- bzw. überschreiten.

Das eigentliche Walmdach wurde nur bei besonderen Bauformen und Nutzungen verwendet, etwa bei der Schule oder beim Alten Rathaus. Ein Drempe, also die „Aufstockung“ der Außenmauern, war bei den alten Gebäuden unüblich und würde auch die Proportionen des Hauses stören.

Ein Pultdach ist eine Dachform, die bei eingeschossigen Anbauten bei in der Regel untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen sinnvoll ist und sollte einem Flachdach vorgezogen werden.

Flachdächer sind eine Erfindung dieses Jahrhunderts und sollten in einem historischen Ortskern auf ein Minimum reduziert werden. Bei untergeordneten Gebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich können sie dagegen ausnahmsweise erlaubt werden, wenn sie von außen nicht einsehbar sind und so das Ortsbild auch nicht stören. Wenn möglich, sollten sie dann begrünt werden. Das ist schöner, und gleichzeitig tut man so etwas für die Natur. Eine andere wichtige Frage ist die nach der Gestaltung und den Dachformen von überdachten Stellplätzen.

Hier gibt es prinzipiell zwei Vorschläge:

Da eine Flachdachgarage, meist als Fertigbau, nicht in eine historische Umgebung passt, sollte man sich überlegen, ob nicht auch eine Garage wie ein „richtiges“ Gebäude aussehen kann: mit einem Satteldach, gedeckt mit dem gleichen Material wie das Wohnhaus und

einem Tor aus Holz. So gewinnt man sogar noch zusätzlichen Stauraum unter dem Dach.

Die andere Möglichkeit ist eine leichte Holzkonstruktion eines Carports, also eines überdachten Einstellplatzes. Das Auto steht geschützt, und ein solches Bauwerk ist mit relativ einfachen Mitteln und nicht allzu großem Aufwand herzustellen. Beachten sollte man dann eine schnörkellose, zurückhaltende Gestaltung.

§ 7

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

(1) Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie sich der jeweiligen Dachfläche bzw. der Dachlandschaft unterordnen. Sie sind dann als Zwerchhäuser, Spitz- oder Walmgauben zu errichten. Schleppegauben und Gauben mit Flachdach sind ausnahmsweise bei Steinbauten, Nachkriegsgebäuden und Gebäuden der 1920er/ 1930er Jahre zulässig.

(2) Die Lage der Dachaufbauten muss sich auf die Fassadengliederung beziehen.

(3) Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben oder Zwerchhäuser von höchstens 1,50 m Breite zulässig.

(4) Dachaufbauten in zweiter Reihe (Spitzbodenbereich) sind unzulässig. Sofern der Spitzbodenbereich wohnlich genutzt wird und eine ausreichende Belichtung ($\frac{1}{8}$ der Grundfläche) über die Giebelfläche nicht möglich ist, sind Dachflächenfenster in einer Größe von 0,55 x 0,80 m zulässig. Sie sollen möglichst zur vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite errichtet werden. Ihre Anzahl ist auf max. 3 Fenster je Dachfläche zu begrenzen.

(5) Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Dachende (Ortgang) muss mind. 1,20 m betragen.

(6) Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

(7) Mit Ausnahme der in Abs. 4 genannten Dachflächenfenster sind Dachflächenfenster und Dacheinschnitte unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind und das Stadtbild aufgrund der Hanglage in seiner Fernwirkung nicht beeinträchtigen.

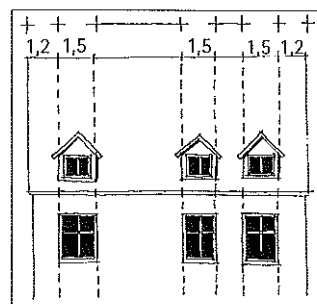
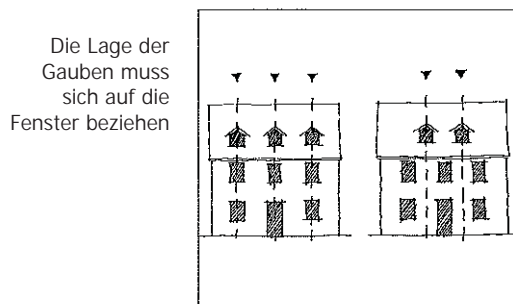
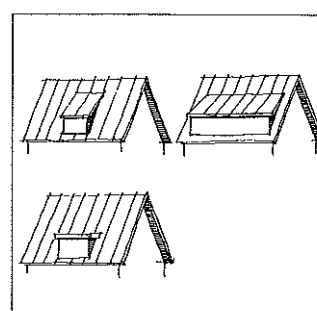
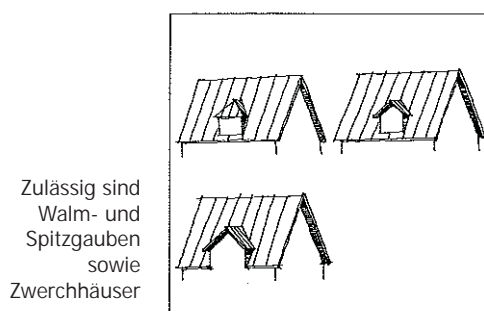
Erläuterung zu Dachaufbauten, -fenstern und -einschnitten

Dachaufbauten waren bei historischen Fachwerkbauten unüblich. Alles, was Schnee und Regen eine gefährliche Angriffsstelle geboten hätte, wurde vermieden. Die Dachlandschaft war daher ruhig und geschlossen. In Eversberg finden sich auch nur wenige Beispiele, die von diesem Prinzip abrücken. Heute stellt sich aber die Frage nach einer Nutzung des Dachgeschosses und einem damit verbundenen Dachaufbau. Das Satteldach bietet dabei die Möglichkeit, mit relativ geringem Aufwand zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Meist reichen für die Belichtung die Giebelfenster allein nicht mehr aus. Die dann erforderlichen Dachaufbauten müssen sich aber dem Dach unterordnen: Um den Maßstab nicht zu sprengen und nicht wie ein Fremdkörper zu wirken, dürfen sie bestimmte Größen nicht überschreiten und müssen im gleichen Material wie das Hauptdach gedeckt sein. Nicht die Aufbauten, sondern die Dachflächen sollen dominieren. Regelungen zur Dachform, zu Größe und Abständen können dabei helfen. Denkbar sind sowohl so genannte Zwerchhäuser, die von der Fassade nicht zurückgesetzt sind, oder Gauben mit Sattel- oder Walm-

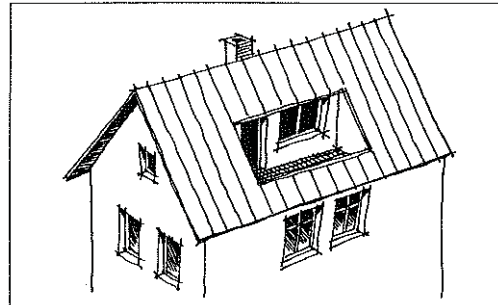
dächern. Damit das Dach nach wie vor mit dem ganzen Gebäude als Einheit wirkt, sollen die Aufbauten auf die Gliederung der Fassade Rücksicht nehmen. Wichtige Anhaltspunkte sind etwa Gefachbreiten oder die Lage von Fenstern. Daher sind auch nur Einzelgauben zulässig, nicht jedoch durchgehende Bänder. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, die die Dachlandschaft stören, sind ebenfalls ausgeschlossen.

Ausnahmen sind möglich, wenn drei Umstände zutreffen:

1. Wenn sie vom „öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind“. Damit sind vorrangig diejenigen Straßen und Plätze gemeint, die an das betreffende Gebäude grenzen.
2. Wenn „das Stadtbild in seiner Fernwirkung nicht beeinträchtigt ist“. Der Einfluss auf die Fernwirksamkeit soll bei anstehenden Maßnahmen von zwei Standorten aus überprüft werden: der Burgruine im Süden und dem Lingscheider Weg im Nordwesten.
3. Wenn eine ausreichende Belichtung der Spitzbodenbereiche über die Giebelflächen nicht möglich ist, können Dachflächenfenster errichtet werden. Sie sollen dann möglichst auf der dem öffentlichen Verkehr abgewandten Seite errichtet werden.



Dacheinschnitte sind verboten...
... ausnahmsweise können sie genehmigt werden,
wenn sie die Fernwirksamkeit nicht stören.
Zur Überprüfung dienen die nächsten Aufnahmen.



Blick vom
Lingscheider Weg
(Westen)



Blick von
der Burgruine
(Süden)



§ 8 Solaranlagen

Solaranlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese auf Dachflächen oder Gebäudeteilen angebracht oder als freistehende Anlagen errichtet werden, sofern sie nicht vom öffentlichen Raum (vorrangig sind diejenigen Straßen und Plätze gemeint, die an das betreffende Gebäude angrenzen) einsehbar sind und in der Fernwirkung von der Burgruine/ Schützenhalle im Süden, vom Lingscheider Weg/ Lingscheider Kapelle im Nordwesten und vom Hülsenbergweg im Osten nicht wahrgenommen werden.

Erläuterung zu Solaranlagen

Vor dem Hintergrund der Förderung erneuerbarer Energien hat man sich mit dem Thema sehr intensiv auseinandergesetzt. So wichtig und sinnvoll das Thema erneuerbarer Energien auch ist, hat man sich dazu entschieden, die Dachlandschaft und das Ortsbild Eversbergs nicht zu stören und Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) nicht generell zuzulassen. Ausnahmsweise sollen sie nur in vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereichen, vorrangig sind die Straßen gemeint, an denen das betreffende Gebäude liegt, zu hinteren, kaum einsehbaren Grundstücksbereichen zugelassen werden. Differenzierte Kriterien zur Größe und zur Gestaltung der Solaranlagen wurden nicht getroffen, vielmehr soll die konkrete Ausgestaltung dem Einzelfall unterliegen.



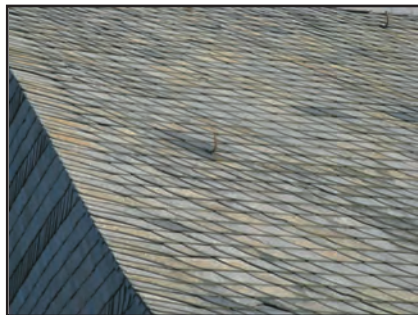
Beispiel einer Sonnenkollektoranlage im hinteren Grundstücksbereich. Sie nimmt Bezug auf vorhandene Architekturglieder und hat Abstand zum First. Wenn Material- und Farbwahl stimmen (alle Teile grau oder schwarz, keine metallisch glänzenden Materialien) kann eine solche Anlage im Einzelfall zugelassen werden.

§ 9 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit grauem oder anthrazitfarbenem Naturschiefer als altdeutsches Schieferdach oder als deutsches Schuppen-schablonendach mit eingebundenen Kehlen zu belegen.

Erläuterung zur Dacheindeckung

Seine Wirkung bezieht die Dachlandschaft nicht nur aus der Dachform, sondern auch aus der Einheit von Material und Farbe. Ihr sollte bei künftigen Maßnahmen besonderes Augenmerk geschenkt werden. In Eversberg sind die meisten Gebäude noch mit Naturschiefer in seiner typischen grauen Färbung gedeckt. Bei notwendigen Instandsetzungen oder Neueindeckungen ist daher nur noch dieses Material zulässig. Besonders lebendig ist ein Naturschieferdach, das in heimischem Naturschiefer in altdeutscher Deckung gedeckt ist.



„Um wie viel lebendiger wirkt ein Naturschieferdach in altdeutscher Deckung...



... im Vergleich zu einem aus Kunstschiefer?“

§ 10 Traufe und Ortgang

(1) An den Traufen ist ein Dachüberstand von mindestens 20 cm und höchstens 30 cm vorzusehen. Am Ortgang muss der Dachüberstand mindestens 15 cm und darf höchstens 20 cm betragen.

(2) Bei Neu- und Nachkriegsbauten sowie Gebäuden der 1920er/ 30er Jahre sind ausnahmsweise andere Dachüberstände zulässig. An der Traufe ist ein Dachüberstand von mindestens 20 cm und höchstens 40 cm und am Ortgang ist ein Dachüberstand von mindestens 15 cm und höchstens 30 cm zulässig.

Erläuterung zu den Dachüberständen

Bei historischen Gebäuden sind die Dachüberstände sehr knapp. Sie liegen innerhalb der genannten Grenzen. Auch dadurch wirkt ein Dach zurückhaltend und unterstreicht die Klarheit des Baukörpers statt ihn zu „erdrücken“. Bei den jüngeren Gebäuden, vor allem auch bei Neubauten, sind etwas größere Dachüberstände möglich.

§ 11 Fassaden

(1) Wandflächen sind als zusammenhängende Flächen auszubilden. Für die Gestaltung der Gebäudefassaden sind als Materialien weißer Verputz mit glatter, nicht glänzender Oberfläche, konstruktives Fachwerk mit dunkelfarbenem oder schwarzem Holzwerk und weiß verputzten Gefachen und Zierverschieferungen aus Naturschiefer zugelassen. Dabei bleiben weiße Verputzflächen auf das Erdgeschoss beschränkt, während Fachwerk und Zierverschieferungen in allen Geschossen zulässig sind. Bei Neu- und Nachkriegsbauten ist es zulässig, alle Geschosse mit einem Glattputz zu versehen.

Giebeldreiecke können außerdem mit senkrechter Verbretterung versehen werden, die dunkelfarben, auf die Fassade abgestimmt, zu beizen oder deckend zu behandeln ist.

„Weiß“ wird definiert durch die RAL-Nummern 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“.

(2) Bei Neubauten muss sich Fachwerk auf rein konstruktive Elemente beschränken.

(3) Gebäudesockel und Sockelgeschosse müssen mit einem grau eingefärbten Verputz versehen werden oder aus heimischem Bruchstein bestehen.

(4) Putzfaschen sind in einer Breite von 4-8 cm zulässig. Sie sind mit einem grau eingefärbten Putz zu versehen oder in heimischen Bruchsteinfarbtönen zu gestalten.

§ 12 Fassadenöffnungen

(1) Die Flächensumme der Fassadenöffnungen darf straßenseitig ein Drittel der Fassadenfläche nicht überschreiten.

(2) Bei Fachwerkhäusern sind Fenster, Schau- fenster, Türen und Tore den Maßstabsverhältnissen der Gebäude anzupassen und in das konstruktive Raster des Gebäudes einzupassen. Sie müssen geschossweise aufeinander Bezug nehmen.

(3) Die Fassadenöffnungen müssen jeweils als Einzelöffnungen in der Wandfläche erkennbar sein. Durchlaufende Fenster- und Schau- fensterbänder sind nicht zugelassen. Fenster und Türen müssen voneinander mindestens 24 cm Abstand halten. Bei Fachwerk müssen sie mindestens durch den Querschnitt eines Ständers (mindestens 12 cm) voneinander getrennt sein. Es dürfen höchstens 2 nebeneinander liegende Gefache mit Fensteröffnungen versehen werden.

(4) Von Gebäudeecken müssen Fassadenöffnungen mindestens 1 m Abstand halten. In begründeten Einzelfällen sind Ausnahmen zulässig.

Erläuterungen zur Fassade und ihren Öffnungen

Die Fassade ist die Hauptansichtsseite des Hauses. Meist ist sie zur Straße oder zu einem Platz gerichtet. Dann liegt hier auch der Eingang. Fachwerk mit seinen senkrechten Ständern und waagerechten Riegeln gliedert eine Fassade fast von alleine: die Holzkonstruktion gibt den Rhythmus vor, die Öffnungen ordnen sich wie von selbst unter.

Schwieriger ist es bei Putzbauten: sie bergen immer die Gefahr eines lochartigen Charakters und stellen daher erhöhte Anforderungen an die Gestaltung. Eine gute Fassade lebt von der

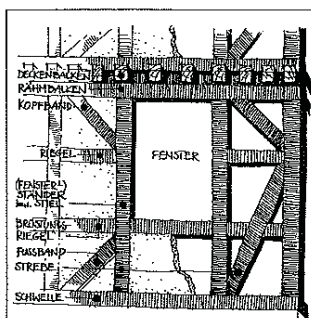
Anordnung, der Zahl und der Proportion ihrer Öffnungen. Es gibt einige Grundregeln für eine ruhige, aber dennoch abwechslungsreiche Fassade:

Sie hat ein ausgewogenes Verhältnis von offenen und geschlossenen Flächen. Man sollte daher auf gleiche Fensterformate zurückgreifen. Unterschiedliche Formate (stehende, liegende, quadratische, angeschnittene usw.) zerstückeln eine Fassade. Die Scheibengrößen sollten auf einem gemeinsamen Raster aufbauen.

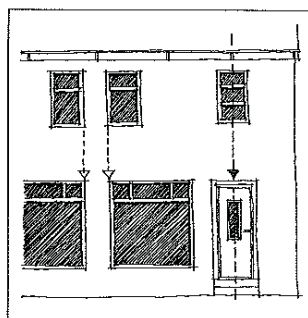
Fenster sollten senkrecht untereinander angeordnet werden. Wie in Eversberg üblich, müssen sie dabei aber nicht gleichmäßig verteilt sein. Gerade der unsymmetrische Aufbau kann eine Fassade spannungsreich und trotzdem harmonisch machen.

Oberstes Ziel bei der Modernisierung, Instandsetzung und eventueller Freilegung von Fachwerk sollte sein, das ursprüngliche Gefüge wieder herzustellen. Im Laufe der Zeit, etwa durch den Einbau größerer Fenster entfernte Ständer oder Riegel sollten daher wieder ersetzt werden. Das ist nicht nur eine Frage des harmonischen Erscheinungsbildes, sondern auch der Statik. Denn nur so ist eine längerfristige Sicherung des Fachwerkgefüges gewährleistet. In jedem Einzelfall sollte überprüft werden, ob das Fachwerk wieder freigelegt werden kann und sollte. Als Prinzip kann gelten: Bei Gebäuden, die als Sichtfachwerk-Bauten errichtet wurden und im Zuge von Veränderungen verputzt wurden, sollte das Fachwerk auch wieder freigelegt werden.

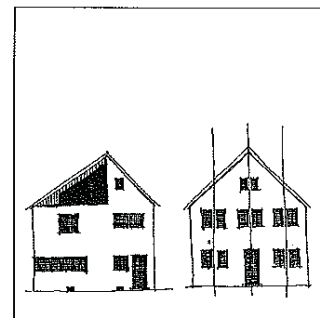
Fachwerksanierungen sind natürlich nicht nur unter gestalterischen Gesichtspunkten zu sehen, oft kommt es trotz gut gemeinter Absichten auch zu technischen und bauphysikalischen Fehlern. An dieser Stelle werden daher die häufigsten „Fachwerksünden“ genannt, und wie man sie vermeiden kann.



Aufbau einer
Fachwerkwand



unterschiedliche Fensterformate "zerstückeln" eine Fassade, während eine regelmäßige Anordnung und ein gemeinsames Maß zu einem harmonischen Bild führen.



Fassadenöffnungen sollen aufeinander Bezug nehmen.

- 1 Verfliesen von Fachwerkaußenwänden, denn dabei wird das Ausdiffundieren (Ausströmen) von Feuchtigkeit aus der Wand verhindert oder gemindert.
 - Fachwerkaußenwände dürfen außen weder verfliesen noch mit Mörtel abgesperrt werden, um das Ausdiffundieren von Feuchtigkeit zu ermöglichen.
 - 2 Schließen von Holzrissen oder den Rissen zwischen den Holzstäben und dem Putz der Ausfachung mit dauerelastischen bzw. dauerplastischen Materialien, denn diese haften am Putz und am Holz nur ungenügend. Nach dem Abreißen dringt Feuchtigkeit ein und kann nur schlecht oder nicht wieder ausdiffundieren.
 - Risse in einer Breite von über 8 mm sollen mit Holz ausgekittet, Risse unter 8 mm sollen nur mit dem Heizkörperpinsel tief ausgestrichen werden.
 - 3 Aufbringen von stark wärmedämmenden Materialien auf der Innenseite von Fabrikaußenwänden, denn dadurch wird die Taupunktebene in eine ungünstige Schicht, meist nahe der Innenseite des Fachwerks, gelegt und das ausfallende Kondensat führt zu Fäulnisschäden. (Der Taupunkt ist die Temperatur bei 100prozentiger Luftfeuchte-, bei deren Unterschreitung sich Dampf in Form von Tauwasser (Kondensat) niederschlägt.)
 - Bei jeder zusätzlichen Wärmedämmmaßnahme ist unbedingt die Lage der Taupunktebene zu berechnen und zu berücksichtigen. Damit wird vermieden, dass durch zu starke oder falsch angeordnete Wärme-dämmmaterialien der Taupunkt an eine für die Konstruktion ungünstige Stelle rückt.
 - 4 Aufstreichen von weitgehend dampfsperrenden oder annähernd dampfdichten Anstrichstoffen wie Lacken außen auf den Fachwerkhölzern, denn die Fachwerk-hölzer sind nicht maßhaltige Bauteile, d.h. sie sind Schwind- und Quellungsbewegungen ausgesetzt, die bei den Anstrichstoffen zu Rissen führen. In diese Risse dringt Feuchtigkeit ein, die im weiteren Verlauf durch die „dichten“ Anstrichstoffe nicht mehr auslüften kann und zu Fäulnisschäden führt.
 - Bei der Verwendung von gut dampfdurchlässigen Anstrichstoffen, z. B. Mineralfarben auf den Ge-fachen, besteht kaum Gefahr von Fäulnis durch ein-geschlossene Feuchtigkeit.
 - 5 Aufmörteln und Anmörteln von Kanten aus Putz-, Mauer Mörtel oder Beton an der Unterkante der Erdgeschossschwelle.
 - Das Schwellenaufleger muss so ausgebildet sein, dass keine Feuchtigkeit gestaut wird oder gar hinter die Schwelle dringen kann.
 - 6 Aufbringen von Putzen auf Lehmstakungen oder ungebrannte Lehmziegelausfachungen ohne Putzträger.
 - Putze in einer Normalstärke von 2 cm oder darüber dürfen auf das Lehmgefach nur mittels eines Putzträgers aufgebracht werden.
 - 7 Aufbringen von hinter den Fachwerkholzvorderkanten zurückspringenden Putzfeldern oder kasten- bzw. kassettenartig vorspringenden Putzfeldern auf den Fachwerkgefachen. In beiden Fällen wird der Wasserablauf auf der Fassade behindert, und dies führt dazu, dass viel Wasser in die Haarrisse der Fassade eindringt.
 - Die Putzkanten müssen schräg an die Hölzer angezogen werden, um einen ungehinderten Wasserablauf auf der Fassade zu ermöglichen.
 - 8 Anbringen von Dampfbremsen oder Dampfsperren, die in den Deckenbereichen oder an Stößen der Anschlussstellen Undichtigkeiten aufweisen, da hier Dampf eindringt, der dann schlecht als Dampf ausdiffundieren kann oder, wenn er in der Wand als Wasser ausgefallen ist, dort festgehalten wird und zwangsläufig zu Fäulnisschäden führen muss.
 - Auf Dampfsperren und bremsen sollte soweit wie möglich verzichtet werden.
 - 9 Einbauen von neuen oder auszuwechselnden Fachwerkhölzern bzw. weiteren Holzeinbauten unter Missachtung des baulichen, des konstruktiven Holzschutzes.
 - Holz muss vor dauernder Feuchteinwirkung geschützt bzw. so eingebaut werden, dass evtl. eingedrungene Feuchtigkeit wieder ausdampfen kann.
 - 10 Verändern des statischen Systems im Fachwerkgefüge, insbesondere das „Spazieren tragen“ von Lasten über neue Wege, da dabei meist neue Spannungen und damit neue Mängel im Gefüge auftreten. Weiter führt das Auflagern von Massivbauteilen wie Stahl oder Beton auf Holzbauten zu Schäden (...).
 - Bei allen Reparaturen und Veränderungen soll das statische System nicht verändert werden. Auf das Fachwerk können nur Lasten aus Holzkonstruktionen abgetragen werden.
 - 11 Vermörteln, Verkleiden, Verschmieren oder Vernageln von äußeren Fehlstellen, meist Fäulnis, in den Fachwerkhölzern mit Beton, Putzmörtel, Spachtelmassen, Blechen oder dünnen Holzbrettern, da hinter Bleche oder Holzbretter Wasser eindringt und zu Fäulnis führt bzw. hinter Beton oder Spachtelmasse Feuchtigkeit zu Wasser kondensiert und ebenfalls Fäulnisschäden hervorruft.
 - Fehlstellen sind mit trockenem Holz der gleichen Holzart, mindestens 5 cm stark, zu sanieren.
- (aus: Manfred Gerner, „Fachwerksünden“, Bonn 1989)

Noch ein Wort zu den Materialien für die Fassade. Vergleicht man das alte Eversberger Fachwerkhaus mit heutigen Gebäuden, fällt eines besonders auf: Nicht nur die Maßstäblichkeit, sondern gerade die Beschränkung auf wenige Materialien Holz für das Fachwerk, verputzte Ausfachungen, Steinsockel und wenige Farben dunkles Holz und heller Putz machen das Fachwerkhaus ausgewogen und lassen es nicht überfrachtet erscheinen.

Bei vielen Eversberger Fachwerkhäusern ist die Wetterseite darüber hinaus komplett oder im Giebeldreieck verkleidet meist mit Schiefer, in einigen Fällen aber auch mit einer Holzschalung. Diese Verkleidung sollte auch im Rahmen einer eventuellen Fachwerkfremilegung erhalten bleiben. Untypisch sind dagegen Produkte wie Verklinkerungen, bedruckte Dachpappen mit Steinimitationen oder Glasbausteine. Auch beim direkten Vergleich zwischen Natur- und Kunstschiefer merkt man, um wie viel lebendiger und vielfältiger die natürlichen Produkte sind. Es wäre daher schön, wenn man sich bei der Fassadengestaltung auf das notwendige Minimum beschränken und die künstlichen wieder durch die ursprünglichen natürlichen Materialien ersetzen würde.

Erläuterungen zu Eingängen, Toren und Türen

Der Eingang ist eine Art „Visitenkarte“ des Hauses. Als erster Eindruck für den Besucher wurde früher auf seine Gestaltung besonderen Wert gelegt keine Tür glich der anderen, jede wurde für sich und passend zum Haus gefertigt. Diesen Wert haben viele der heutigen, leider auch in Eversberg anzutreffenden Türen nicht mehr: statt aus Holz sind sie aus Aluminium oder Kunststoff, sie sind austauschbar und haben mit dem Haus nichts mehr zu tun. Um die Einzigartigkeit zu bewahren, sollen daher die vorhandenen Türen und Deelentore erhalten und gepflegt werden. Sitzplätze vor der Haustür gehören zur ländlichen Tradition. Sie laden zur Unterhaltung ein, hier kann man sich erholen und gleichzeitig teilnehmen am Geschehen „draußen“. Dieser Bereich könnte daher auch besonders betont werden: in besonderen Fällen vielleicht durch die Neupflanzung eines Baumes.



Eine unverwechselbare Holztür ist wie eine Visitenkarte des Hauses...



... während eine Aluminiumhaustür überall anzutreffen ist.

**§ 13
Fenster**

(1) Fenster sind in stehendem Rechteckformat auszuführen. Ausnahmsweise können auch quadratische Formate verwendet werden, z.B. bei untergeordneten Fenstern. Liegende Fensterformate sind nicht zulässig.

(2) Bei vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden sind zweiflügelige Fenster mit symmetrisch und maßstäblich zu gliedernden waagerechten und senkrechten Unterteilungen, zu verwenden.

Ausnahmsweise zulässig sind zweiflügelige Fenster ohne Unterteilungen und einflügelige Fenster mit einer vorgetäuschten Zweiflügeligkeit. Einflügelige Fenster sind zusätzlich durch waagerechte und senkrechte Unterteilungen symmetrisch und maßstäblich zu gliedern.

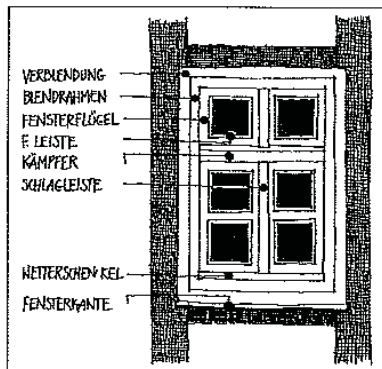
Die Ausnahmen sind in Abhängigkeit von Fenstergröße und -format zu beurteilen. Innenliegende oder abnehmbare Sprossen sind unzulässig.

Alle Fenster haben folgende Elemente:
den waagerechten Wetterschenkel und eine Fensterbank aus Holz, Kupfer oder Zinkblech

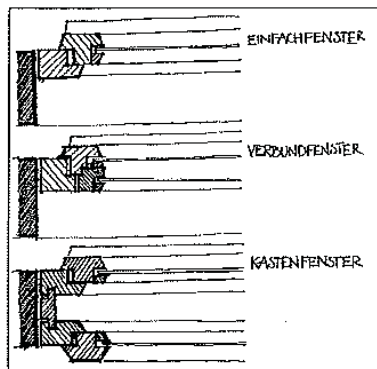
(3) Bei vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Fassaden können ausnahmsweise einflügelige Fenster ohne Sprossenteilung verwendet werden.

(4) Als Fensterverglasung sind nur ebene, keine gewölbten Glasscheiben zulässig. Fenster sind bündig, höchstens 8-10 cm zurückliegend, an den Außenseiten der Umfassungswände anzubringen und ortsüblich mit einer hölzernen Bekleidung zu rahmen, die flach auf der Fassade aufliegt und leicht profiliert sein kann.

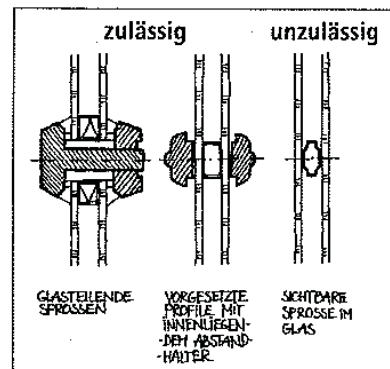
(5) Bei Neu- und Nachkriegsbauten sowie Gebäuden der 1920er/ 1930er Jahre sind ausnahmsweise Fenster mit anderen Unterteilungen zulässig, wenn sie als stehendes Format ausgebildet sind und sich in ihrer Anordnung nach § 11 richten.



Die Teile eines Fensters



Mögliche Fensterarten



Zulässige und unzulässige Sprossen



Entwicklung der historischen Holzsprossen-Fensterteilungen am Beispiel eines Fensters mit Kämpfer und Oberlicht (vereinfachte schematische Darstellung)

Erläuterung zu den Fenstern

Gerade bei ansonsten zurückhaltenden Fachwerkgebäuden sind Fenster ein wichtiges Gestaltungsinstrument. Wo auf sonstige Schmuckformen verzichtet wird, machen die Details der Fenster den besonderen Reiz eines Gebäudes aus. Die übliche Teilung in Kreuzform sollte daher erhalten bleiben. Durch die Profilierung wird das Fenster nicht nur lebendiger, sondern ist zudem auch noch praktischer: die geöffneten Flügel stehen nicht so weit in den Raum, und die Fensterbank muss beim Öffnen des Fensters auch nicht komplett abgeräumt werden. Die Gestaltungssatzung sieht

zweiflügelige, sprossengeteilte Fenster (hohe Qualität),

ausnahmsweise

zweiflügelige Fenster ohne Sprossenführung (mittlere Qualität)

einflügelige Fenster mit vorgetäuschter Zweiflügeligkeit

einflügelige Fenster mit senkrechter und waagerechter Sprossenteilung (geringe

denkmalpflegerische und gestalterische Qualität)

an den Fassaden vor, die zur Straße oder zu einem Platz zeigen, also an den Schauseiten des Hauses. Schön wäre es natürlich, wenn qualitätvolle Fenster auch an den sonstigen Gebäudeseiten verwendet würden, um ein einheitliches Bild zu erhalten. Was hingegen für jede Gliederung gilt, ist die Teilung der Fensterfläche durch „echte Sprossen“. Zum Putzen abnehmbare Sprossen machen ebenso wenig Sinn wie eingelegte Sprossen, so genannte „Sprossen in Aspik“. Diese ergeben durch ihre Verspiegelung kein schönes Bild.

Zudem bleiben sie immer „frisch“, während der Rahmen durch die Witterung altern kann. Neben dem Einbau von Fenstern aus Isolier- oder Verbundglas sollte man sich überlegen, ob nicht manchmal auch noch die alten Sprossenfenster wiederverwendet werden können: durch den Einbau von doppelt- oder einfachverglasten Fenstern an der Innenseite lässt sich die Wärmedämmung verbessern („Kastenfenstereffekt“).



Sofern noch vorhanden, sollten alte Holzfenster mit alten Beschlägen unbedingt erhalten werden. Um sie wärmetechnisch zu verbessern, besteht die Möglichkeit sie als Verbundfenster oder als Kastenfenster zu ergänzen.

Fenster mit hoher gestalterischer Qualität



2-flügeliges Holzfenster mit Fensterkreuz, Sprossenteilung, Setzholz, Wasserschenkel, Bekleidung und Holzfensterbank



2-flügelige Holzfenster mit Sprossenteilung, Setzholz, Wasserschenkel, Bekleidung und Holzfensterbank



unten:
2-flügelige Kunststofffenster mit aufliegenden Sprossen, Bekleidung und weißer Fensterbank sind ausnahmsweise zulässig ...

links:
... ebenso 1-flügelige Fenster mit vorgetäuschter 2-flügeligkeit, als Holz- oder wie abgebildet als Kunststofffenster



Nicht zulässig sind liegende Fensterformate ...



... und Fenster mit zwischen der Scheibe
liegender Sprossenteilung
(sogenannte "Sprossen in Aspik")

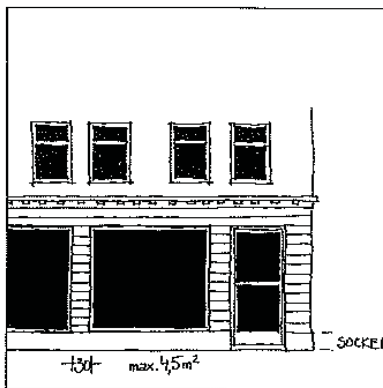
§ 14 Schaufenster

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Glasfläche darf je Schaufenster 4,5 qm nicht überschreiten. Zwischen Schaufenstern müssen senkrechte Fassadenflächen von mind. 30 cm Breite, bei Fachwerkwänden mind. in der Querschnittsbreite eines Stieles verbleiben. Unter den Schaufenstern ist ein Sockel von mind. 30 cm Höhe auszubilden.

(2) Beim Ein- und Umbau von Schaufenstern darf das tragende Konstruktionsgerüst von Fachwerkbauten nicht entfernt oder durch weitgespannte Unterzüge ausgewechselt werden.

Erläuterung zu den Schaufenstern

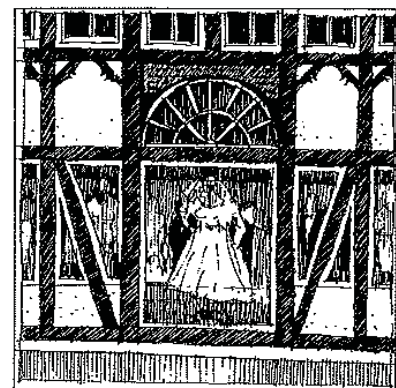
Nicht nur in den Geschäftsstraßen der großen Städte, sondern auch bei den wenigen Läden im Eversberger Ortskern hat sich die Erdgeschosszone verselbstständigt. Die Schaufenster erstrecken sich fast über die gesamte Gebäudebreite und nehmen keinerlei Rücksicht auf den „Rest“ des Hauses. Das obere Geschoss hat keinerlei Halt mehr - das Haus scheint seiner Verbindung zum Boden beraubt. Um das Haus wieder als Einheit zu begreifen, soll daher für Schaufenster das gleiche gelten wie für alle Fassadenöffnungen: sie sollen sich der Fassade unterordnen, nicht sie beherrschen. Auch Schaufenster sollen möglichst ein stehendes, eventuell ein quadratisches Format erhalten. Auf jeden Fall sollen sie sich auf die übrigen Fassadenöffnungen beziehen. Ein Sockel lässt das Schaufenster als Einzelöffnung erkennen und gibt dem Haus einen „sicheren Stand“.



Auch Schaufenster sollten sich in die Fassade einfügen.



Oft werden Schaufenster ohne Bezug zum Haus in die Fassade „geschlagen“.



Ein guter Schaufenstereinbau nimmt dagegen Rücksicht auf die Fachwerkkonstruktion.

§ 15 Materialien der Fassadenöffnungen

(1) Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sind einschließlich ihrer Bekleidungen aus Holz zu fertigen.

(2) Fenster und Schaufenster sind weiß zu lackieren.

(3) Türen und Tore müssen dunkel gebeizt oder in einem auf die Fassade abgestimmten dunklen Farbton lackiert werden.

(4) Ausnahmsweise kann auch die Verwendung von Metallen oder Kunststoffen zugelassen werden, sofern deren Materialcharakter durch Einfärbungen oder Anstrich dem vorgenannten Erscheinungsbild angeglichen wird. Metall gilt nur für Schaufenster.

(5) Getönte oder reflektierende Fenster und Schaufensterscheiben sowie Glasbausteine dürfen nicht verwendet werden.

Erläuterung zu den Materialien

Zum Fachwerk passt am besten ein Holzfenster. Wenn es schon ein Kunststofffenster sein muss, dann muss es dem Erscheinungsbild eines Holzfensters entsprechen. Da stellt sich die Frage: Warum nicht gleich auf Holz zurückgreifen, das auch in der Fassade wieder vorkommt? Zumal Kunststofffenster in der beschriebenen Art noch teurer sind und deren Einbau auch nicht durch finanzielle Hilfen gefördert werden kann. Ähnliches gilt auch für die Türen: wir begegnen ihr jeden Tag warum also gerade hier sparen? Wann immer möglich, sollte die alte Tür erhalten bleiben. Sie ist einmalig und heute so auch kaum noch herzustellen. Wenn eine Tür ersetzt werden muss, sollte sie aus Holz sein und der alten Konstruktion entsprechen. Große Glasflächen sind zu vermeiden.

§ 16 Vorbauten

- (1) Loggien, Balkone und Kragdächer oder sonstige Gestaltungselemente, die das flächige Erscheinungsbild der Fassaden auflösen, sind nicht zugelassen.
- (2) Sie können ausnahmsweise angebracht werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind und das Stadtbild aufgrund der Hanglage in seiner Fernwirkung nicht beeinträchtigen.
- (3) Aufgesetzte Balkone können als schlichte Holzkonstruktion mit einer Breite von max. 4,00 m und einer Tiefe von max. 2,00 m an einer Gebäudeseite errichtet werden, wenn sie nicht zum öffentlichen Verkehrsraum orientiert sind. Die Umwehrung dieser Balkone ist transparent und rastermäßig (Rasterabstand max. 2,00 m) durch Pfosten zu gliedern und mit senkrechten Stäben (Holz [staketenartig mit einem max. Stababstand von 10 cm]) zu versehen.
- (4) Umwehrungen vorhandener bestandsgeschützter Balkone und Terrassen sind in gleicher Weise zu gliedern und zu gestalten.
- (5) Wintergärten sind nur zulässig in einer schlichten transparenten Gestaltung (Holz, Stahl

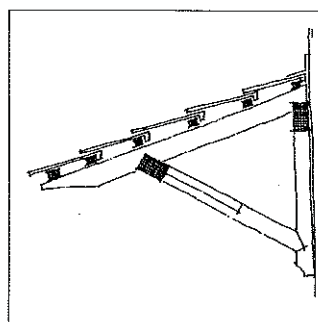
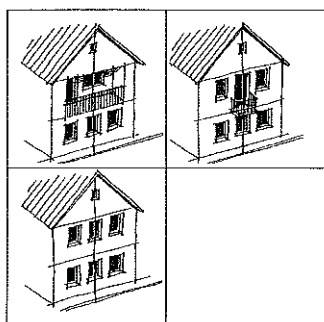
oder Alu [platingrau] und Glas) mit einer Breite von max. 6,00 m bzw. max. der halben Gebäudefront und einer Tiefe von max. 4,00 m, wenn sie nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind. Die Oberkante des Wintergartens darf bis max. 0,50 m unterhalb des Obergeschossbrüstungsbereiches reichen.

§ 17 Vordächer, Markisen, Rolläden und Jalousien

- (1) Nur im Erdgeschoss dürfen Vordächer und wandelbare Markisen als Einzelmarkisen, auf die Fensteröffnung abgestimmt, angebracht werden.
- (2) Sie sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen. Ihre Gestaltung und Farbgebung muss sich dem Erscheinungsbild der Fassade unterordnen.
- (3) Vordächer und Markisen dürfen nicht auf oder vor Deelentoren angebracht werden.
- (4) Außen liegende Rolläden- und Jalousienkästen sind unzulässig. Sie sind auch dann unzulässig, wenn sie fassadenbündig angebracht und mit einer Blende versehen werden.

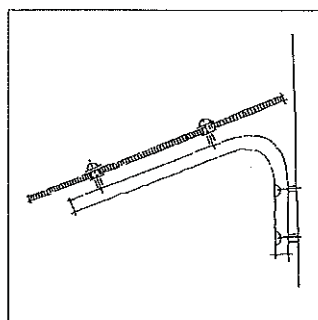
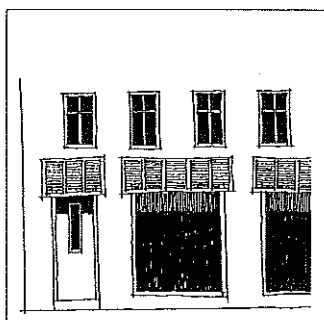
Verschiedene Möglichkeiten, zurückhaltende Vordächer auszubilden...

Alles, was das flächige Erscheinungsbild stören würde - also Loggien und Balkone -, ist zu vermeiden



Holzkonstruktion

Vordächer sollen sich nach der Breite der Fassadenöffnung richten.



Stahl-Glas-Konstruktion

Erläuterung zu Vorbauten, Vordächern usw.

Es sollte alles vermieden werden, was den flächigen Eindruck der Fassade zerstören könnte. Auch hier gilt: das wichtigste ist die Fassade, alles andere muss sich ihr unterordnen. Daher sind Einschnitte wie Loggien oder Ausbuchtungen wie Balkone, Erker und Vorbauten zumindest an den Gebäudeseiten, die das Straßenbild bestimmen, nicht zulässig.

Etwas anders sieht es bei Markisen und Vordächern aus: wer kennt das Problem nicht, wenn er beim Regen oder Schnee vor der Haustür steht und nach seinem Schlüssel sucht. Hier sollte der verständliche Wunsch nach Wetterschutz berücksichtigt werden. Beim Bau von Vordächern muss dann natürlich deren dienende Funktion erkennbar sein: sie sind darum zurückhaltend zu gestalten, um nicht wichtiger und pompöser als das restliche Haus zu werden. Daher dürfen sie auch nicht über das Erdgeschoss hinaus reichen. Denkbar sind angehängte oder seitlich offene Konstruktionen aus Metall oder Holzprofilen. Immer sollten sie sich nach der Breite der Öffnungen richten. Um die Wirkung eines Deelentores nicht zu zerstören, dürfen auf oder vor ihnen keine Vordächer angebracht werden.

Um dem verständlichen Wunsch auch in den Obergeschossen auch einen Zugang nach Außen zu erhalten, soll dies unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein. Ein aufgestellter trans-

parenter Balkon, z. B. aus Holz, ist ein eigenständiges Bauteil, das vor eine Fassade gestellt ist und hierdurch das flächige Erscheinungsbild der Fassade nicht nachhaltig beeinträchtigt, sodass er in seitlichen Bereichen zugelassen werden kann. Es sollte eine möglichst schlichte Konstruktion aus einer einheitlichen Material- und Farbgebung sein. Bei Holz sind dunkelbraune, deckende Farbtöne oder dunkelbraune Lasuren möglich. Bei Metallkonstruktionen sind Edelstahl- und anthrazitfarbene Anstriche denkbar. Die Umwehung sollte, um nicht monoton zu wirken, rasterartig mit jeweils gleichen Abständen gegliedert werden. Bestehende Balkone und Terrassen (z.B. auf Garagen) genießen Bestandsschutz, diese Nutzung wird auch selten aufgegeben.

Gestalterisch ist dies vertretbar, wenn die Umwehungen ebenfalls wie zuvor beschrieben errichtet werden. Rustikale oder im bayrischen Stil errichtete Umwehungen passen nicht in den historischen Ortskern.

Wintergärten beeinträchtigen das Erscheinungsbild historischer Gebäude. Sie sollen nur in hinteren, kaum einsehbaren Bereichen in einer bestimmten Größenordnung und Gestaltung zugelassen werden. Bei Gebäuden der 1920er/30er Jahre sowie Nachkriegs- und Neubauten haben sie eine weit weniger beeinträchtigende Wirkung und können daher ausnahmsweise u.U. auch in einsehbaren Bereichen in einer gewissen Größenordnung und Gestaltung zulässig sein.



§ 18 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anzahl ist auf eine Werbeanlage je Stätte zu beschränken.

(2) Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen, Tafeln, Vitrinen, Hinweisschilder etc. müssen sich in Anordnung, Größe, Werkstoff, Farbe und Form dem baulichen Charakter und dem Maßstab des jeweiligen Straßen- und Platzraumes sowie des Einzelgebäudes unterordnen.

(3) Technische Hilfsmittel von Werbeeinrichtungen und Warenautomaten, sowie Montageleistungen und Kabelzuführungen, sind verdeckt anzubringen.

(4) Werbeanlagen dürfen nur auf straßenseitigen Fassadenflächen unterhalb der Unterkante von Fenstern des 1. Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 4m über Gelände angebracht werden. Unzulässig sind: Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern oberhalb der Erdgeschosszone sowie die Zweckentfremdung von Schaufenstern zu Werbeträgern.

(5) Die Fläche von Werbeanlagen ist für jede Stätte der Leistung auf 1,5 qm begrenzt. Als Werbefläche gilt die Fläche, die von den die Anlage umschreibenden Linien eingegrenzt wird.

(6) Ausragende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können nicht selbstleuchtende Werbeanlagen mit besonderer hand-

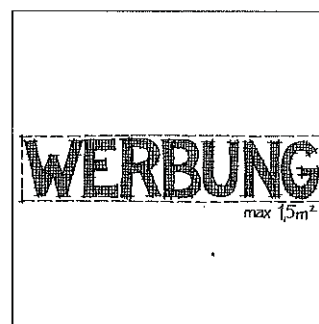
werklicher Gestaltung als Ausleger zugelassen werden.

(7) Warenautomaten sind an straßenseitigen Fassadenflächen nur dann zugelassen, wenn sie gestalterisch in die Architektur eingebunden oder in Eingangsniischen angebracht werden.

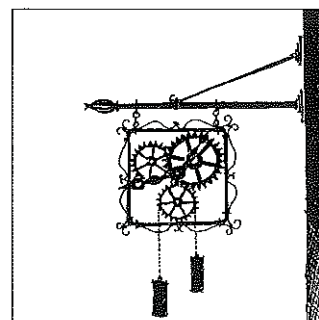
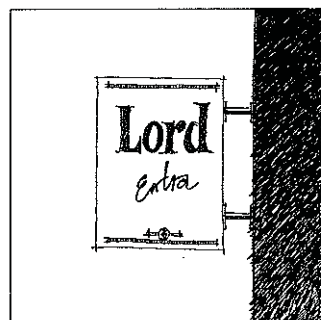
(8) Werbeanlagen, Schaukästen, Warenautomaten, Tafeln und Vitrinen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile zu entfernen. Die sie tragenden Gebäudeteile und Wandflächen sind in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

(9) 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 qm auf Name, Beruf, Öffnungs- oder Sprechzeiten an Einfriedungen und Hauswänden,
- c) Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligte sowie Betriebsverlagerungen und Wiederöffnungen
- d) Werbung für zeitlich begrenzte Veranstaltungen politischer, kirchlicher, kultureller und sportlicher Zwecke sowie Schlussverkäufe, Stadtfeste und Jahrmärkte auf beweglichen, befristet angebrachten Werbeträgern.



Ausleger sind in der Regel nicht zulässig...



Erläuterung zu den Werbeanlagen

Das Problem allzu aufdringlicher Werbeanlagen mag sich in Eversberg nicht in dem gleichen Maße stellen wie in größeren Städten. Im Ortskern gibt es nur einige Geschäfte. Deren Gestaltung ist aber dadurch für das Straßenbild nicht weniger wichtig.

Das Wesen von Werbung ist es, aufzufallen und sich aus der Menge der Konkurrenz herauszuheben. Dabei verändern sich Werbeanlagen genauso wie der Zeitgeschmack und wollen noch größer und greller sein als ihre Konkurrenz. Das, was eigentlich dienen soll, übernimmt plötzlich die Hauptrolle und lässt die Architektur in den Hintergrund treten. Natürlich haben Handel und Handwerk den Wunsch nach Werbung. Das will auch niemand verbieten. Aber auch die Werbung soll mit dem Ziel in Einklang stehen, das Stadtbild zu verbessern. Durch die Gestaltungssatzung sollen daher Art und Umfang der Werbeanlagen geregelt werden.

§ 19 Antennen

Antennen und Satellitenanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Satellitenanlagen zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind und ebenerdig angebracht und verdeckt werden.

Erläuterung zu den Antennen

Da Eversberg „verkabelt“ ist, haben im historischen Ortskern ohnehin nur noch wenige Häuser Antennen. Insofern ist das Verbot von Antennenanlagen keine unvermeidbare Einschränkung der Eigentümer und Mieter. Um die Dachlandschaft möglichst wenig zu stören, sind Satellitenanlagen nicht erlaubt. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn man sie von der Straße nicht sehen kann und sie ebenerdig angebracht sind. Sie müssen außerdem z. B. durch eine Eingrünung verdeckt sein.

§ 20

Private Freiflächen (Vorgärten und Höfe)

(1) Vorgärten dürfen nicht als Lagerplätze und Arbeitsfläche genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

(2) Erweiterungen des Fußgängerbereiches in das private Grundstück hinein sind in Anlehnung an den im Fußgängerbereich verwendeten Belag auszuführen.

Erläuterung zu den privaten Freiflächen

Der Bereich zwischen Haus und Straße ist halb öffentlicher, halb privater Raum. Er gehört nicht mehr der „Öffentlichkeit“ wie die Straße oder ein Platz, ist aber dadurch, dass er einsehbar ist, auch nicht so privat wie der geschützte Garten hinter dem Haus. Genau wie die sichtbare Fassade ist auch diese Fläche für das Straßenbild äußerst wichtig. Ihrer Gestaltung und Nutzung kommt daher eine besondere Rolle zu. In Eversberg finden sich zwei Formen dieser Vorzonen: Höfe entstehen durch das Zurücksetzen der Gebäude von der Straße oder durch die rechtwinklige Anordnung von Haupt- oder Nebengebäuden. Sie sollten den gleichen oder einen ähnlichen Belag erhalten wie der Fußgängerbereich. So kommt es zu einem einheitlichen Bild, der Straßenraum gehört wieder zum Haus und verliert seine trennende Wirkung. Als Material denkbar ist neben Naturstein auch Betonstein, wenn er diesem in seiner Form und Oberfläche ähnelt.

Ortstypische Gartengestaltung: lebendig und nutzbar



Gestalterisch unbefriedigend sind dagegen Verbundsteinpflaster oder solche mit Waschbetonoberfläche. Bei der anderen Form der Vorzone dem Vorgarten sollte wieder an die bewährten Gestaltungsmittel angeknüpft werden: Grün in Dörfern oder Kleinstädten war immer „Gebrauchsgrün“ strapazierfähig und nutzbar. Einheimische Pflanzen haben nicht nur eine größere Vielfalt als der kurzgeschorene, „unkrautfreie“ Zierrasen oder Nadelgehölze, wie sie etwa in Vorstadtsiedlungen anzutreffen sind. Sie besitzen auch ökologischen Nutzen, indem sie zahlreichen Tieren Lebensraum bieten. Zur Orientierung kann die folgende Liste von Pflanzen dienen, die in ländlichen Gebieten eine lange Tradition haben und neben dem „nutzwert“ auch die Lebendigkeit der Gärten und Vorgärten steigern können:

Eichen, Linden, Kastanien oder Buchen als typische freistehende „Dorfbäume“ etwa für größere Höfe,

Kastanie, Bergahorn, Linde, Eiche, Walnuss oder kleiner Rotdorn als Baum, der den Hauseingang markiert

Obstbäume wie Apfel-, Birn-, Kirsch- oder Pflaumenbäume für den Hausgarten,

Geschnittene Hecken aus Hainbuchen, Liguster, Buchsbaum oder Weißdorn als Einfriedung,

Kräuter wie Lavendel, Liebstöckel oder Melisse für den Gewürzgarten,

Sommerblumen wie Löwenmäulchen, Schleifenblume, Sonnenblume oder Levkoje,

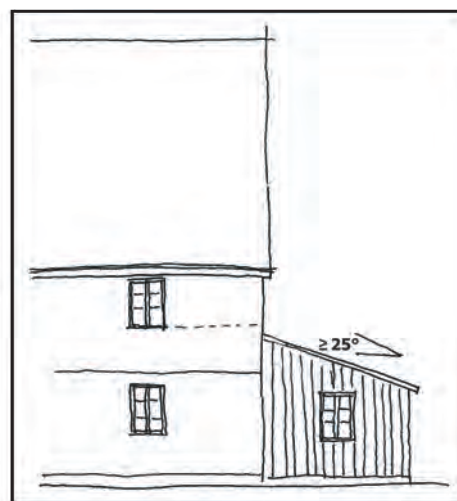
Heimische Sträucher wie Haselnuss, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche oder Holunder als Einzelstrauch oder in einer frei wachsenden Hecke.

§ 21 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude

(1) Eine Befestigung von mehr als 3 Stellplätzen ohne Gliederung durch Laubhecken oder Laubbäume ist unzulässig. Zur Befestigung ist Naturstein, rechteckiger Betonstein, Rasenstein oder wassergebundene Decke zu verwenden.

(2) Sind Garagen, Carports und Nebengebäude vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar, sind sie mit einem Satteldach von mind. 35° Neigung zulässig. Ansonsten gilt § 6 (2) und (3). Garagen sind weiß zu verputzen. Der Giebel kann verbrettert werden. Die Garagentore sind dunkelgrün oder dunkelbraun zu gestalten.

(3) Ausnahmsweise können Garagen und Carports im Falle einer Dachbegrünung mit einem Flachdach versehen werden. Bei Carports ist als Material nur Holz mit holzfarbenem Anstrich zulässig. Schiefer- oder Metallblenden (Attika) sind nicht zulässig. Es ist nur eine schmale Aufkantung von max. 10 cm in Kupfer, Alu oder Zinkblech oder anthrazitfarben zulässig.



Oben:
Angebaut ist auch ein
Pultdach bei Garagen
und Nebenanlagen
möglich...

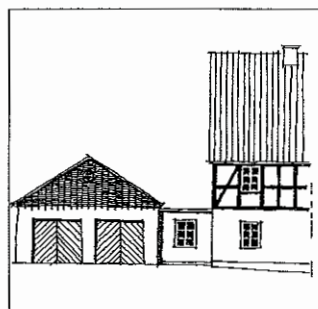
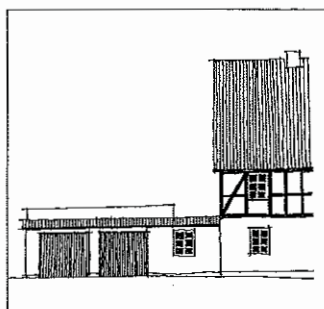
Rechts:
... oder mit Dach-
begrünung auch ein
Flachdach.

Erläuterung zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden

Für den ländlichen Raum sind Nebengebäude charakteristisch. Meist befanden sie sich im rückwärtigen Teil des Grundstücks. Heute sind Garagen und andere Nebengebäude von der Straße aus sichtbar und müssen daher die gleichen Anforderungen an ihr Aussehen erfüllen wie alle anderen Gebäude. Gut gestaltet, können sie die Wirkung des Haupthauses sogar noch steigern. Wie bei den Erläuterungen zu den „Dächern“ beschrieben, gehört auch auf ein Nebengebäude ein Satteldach. Nebengebäude sollen als solche erkennbar und daher vom Hauptgebäude ab- oder zurückgesetzt sein. Angebaut an das Hauptgebäude kann das Nebengebäude oder die Garage auch mit einem Pultdach mit geringerer Dachneigung versehen

werden. Dabei sollte auf eine schlichte Gestaltung geachtet werden. Ebenso bei Flachdachgaragen und -carports, die mit einer Dachbegrünung ausnahmsweise zugelassen werden. Es sollten nur wenige Materialien verwendet werden, bei Carports nur Holz, bei Garagen Holz (Holzverbretterung) bzw. Holz und weißer Putz. Auf Schiefer- und Metallflächen ist zu verzichten. Häufig wurden Hofflächen als reine Stellplätze missbraucht. Sie haben dadurch viel von ihrer Lebendigkeit verloren. Wenn es schon notwendig ist, sein Auto hier abzustellen, sollten zumindest einige Grundanforderungen erfüllt werden: sei es durch die Entsiegelung der Flächen oder durch entsprechende Pflasterung. Um den ökologischen, aber auch den gestalterischen Wert zu steigern, müssen mehr als drei Stellplätze durch Laubbäume oder Hecken gegliedert werden.

Garagen müssen nicht immer so einfalllos aussehen...



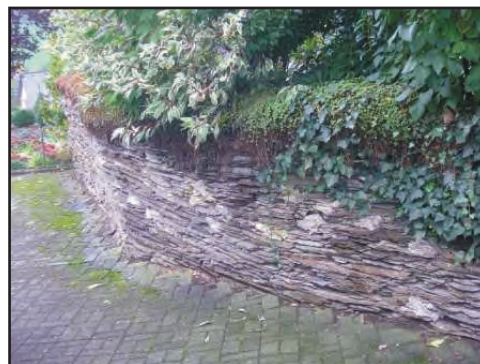
... sondern können ein richtiges Dach und z.B. Holztore erhalten.

§ 22 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen sind aus schwarzem Schmiedeeisen, als naturholzfarbene Lattenzäune, lebende Hecken aus heimischen Sträuchern, Mauern nur aus Naturstein oder weißverputzt herzustellen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten.

(2) Auf Stützmauern sind nur Gitter und Zäune bis zu 1,00m Höhe zulässig.

(3) Vorhandene Trockenmauern sind zu erhalten.



Erläuterungen zu den Einfriedungen

Früher wurde der private Bereich nicht so deutlich vom Straßenraum abgegrenzt. Wie in Eversberg auch heute noch an manchen Stellen üblich, ging der (Hof-)Bereich, der dem Haus vorgelagert ist, in den öffentlichen Raum über. Wo aber beispielsweise Vorgärten eingefriedet werden sollen, ist auf ortstypische Formen zurückzugreifen:

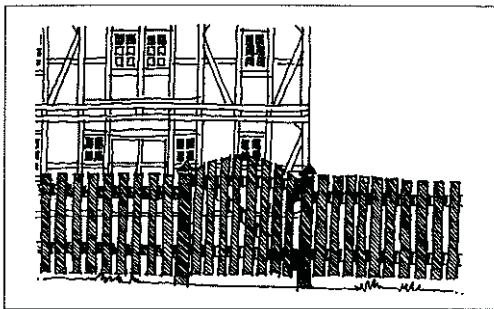
Die Trockenmauern sollen erhalten und gepflegt werden. Sie sind ein einzigartiges Zeugnis alter Handwerkskunst und bieten durch die kunstvoll aufeinandergeschich-

teten Steine und die Pflanzen in den Fugen eine Lebendigkeit, die ihresgleichen sucht.

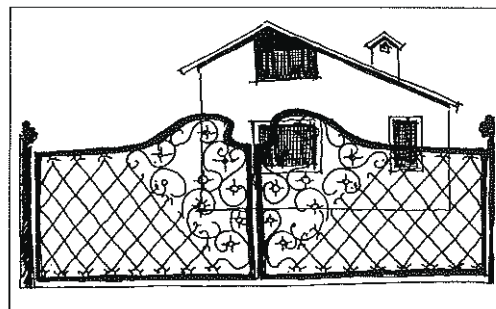
Eine gelungene Einfriedung sind natürliche Hecken. Sie müssen zwar geschnitten werden, entschädigen aber durch ihr Aussehen und ihre Lebendigkeit.

In Frage kommen außerdem noch Natursteinmauern und einfache Holzzäune mit Pfosten und senkrechter Lattung.

Wenn schmiedeeiserne Zäune verwendet werden, sollen sie so zurückhaltend wie möglich sein. Verschnörkelte Zierformen sind fehl am Platz.



Zäune sollten zurückhaltend gestaltet werden. Infrage kommen etwa Holzpfosten mit senkrechter Lattung



Verschnörkelten schmiedeeiserne Zierformen wirken dagegen fehl am Platz.

§ 23 Denkmalschutz

Der historische Ortskern ist als Denkmalbereich unter Schutz gestellt. Die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegenden Baudenkmäler sind bislang in einem Verzeichnis erfasst. Für diese Objekte gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

§ 24 Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach § 86 (19 und (5) BauO NRW in Verbindung mit § 73 BauO NRW.

§ 25 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

§ 26 Aufhebung sonstiger Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Gestaltungssatzung der Stadt Meschede zum Schutz der baulichen Eigenart des Ortskerns Meschede-Eversberg vom 26.05.1994 außer Kraft.

§ 27 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung



Richtlinien der Stadt Meschede zur Förderung von Wohnumfeldverbesserungen

Richtlinien der Stadt Meschede zur Förderung von Wohnumfeldverbesserungen im Historischen Ortskern Eversberg durch Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen, wenn sie für die Öffentlichkeit zugänglich sind, sowie von Fassaden und Dächern vom 01.07.1993

(Angepasst auf der Grundlage der Förderrichtlinien Stadterneuerung 1998 und 2008 des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW)

Vorbemerkung

Die Stadt Meschede unterstützt die Bemühungen der Eversberger Bürgerinnen und Bürger, ihre Wohnumgebung im Ortskern Eversberg zu verbessern. Dies geschieht mit dem "Programm zur Wohnumfeldverbesserung" nach den Richtlinien über die Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung. Hierzu stellen die Stadt Meschede und das Land Nordrhein-Westfalen Haushaltsmittel zur Verfügung. Hieraus werden Zuwendungen gemäß den nachstehenden Richtlinien vergeben.

1. Rechtsgrundlage, Zweck, Förderungsgebiet und Förderungszeitraum

1.1

Die Stadt Meschede gewährt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen Zuwendungen nach Maßgabe

- der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung in der jeweils gültigen Fassung

Zuwendungen für Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung im Stadtteil Eversberg innerhalb des unter Ziffer 1.4 erwähnten Förderungsgebietes. Gefördert werden nur Maßnahmen, die nach den Richtlinien des Landes NW förderungsfähig sind.

1.2

Gefördert werden Maßnahmen zur Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen (Innenhofbereiche) sowie von Fassaden und Dächern auf privaten oder anderen Grundstücken, die der Öffentlichkeit zugänglich sind.

1.3

Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf Gewährung von Zuwendungen besteht nicht. Die Stadt Meschede entscheidet über den Antrag aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

1.4

Die Förderung umfasst räumlich den vom Rat der Stadt Meschede festgelegten Denkmalbereich (identisch mit dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung), der in der Anlage dargestellt und Bestandteil dieser Richtlinie ist.

2. Förderungsmaßnahmen

Zuwendungsfähig sind z. B.

2.1

Maßnahmen, die der Erhaltung des Straßenbildes dienen und das Erscheinungsbild von Gebäuden und ihrer Umgebung nachhaltig verbessern, wie

- Restaurierung von denkmalwerter oder erhaltenswerter Bausubstanz an Fassaden durch:
- Sanierung oder Rückbau beschädigter oder beeinträchtigter Fassaden, Farbgliederung schlecht proportionierter oder nicht ortstypisch gestalteter Fassaden, Erneuerung, Verputz, Anstrich und Fenster (z. B. Holzfenster mit Sprossen), Verputzen, Anstrich und Verschieferung von Fassaden zur Verbesserung des Straßenbildes und
- Sanierung von beschädigten Dächern,
- die farbliche Gestaltung von Nebengebäuden, Mauern und Fassaden und
- die Erneuerung und farbliche Gestaltung der Ansichtsflächen von wohn- oder gemischt genutzten Gebäuden.

2.2

Maßnahmen, die der Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie von Wänden und Dächern dienen, wenn sie der Öffentlichkeit zugänglich sind:

- Freilegung, Anlage, Umgestaltung und Erweiterung von Hof- und Grünflächen einschl. der Hofbefestigung und der Anlage von Wegen,
- einfache Erstmöblierung von Spielflächen, Grünflächen mit Sitzplätzen (z. B. Bänken), Pergolen, wenn sie der Öffentlichkeit zugänglich sind,

- Begrünung von Fassaden und Dächern (Flachdächer),
- Begrünung von Nebengebäuden, Mauern und Fassaden und
- Begrünung der Ansichtsflächen von wohn- und gemischt genutzten Gebäuden.

2.3

Andere notwendige Maßnahmen, soweit sie im Zusammenhang mit Maßnahmen der Ziffern 2.1 und 2.2 stehen, wie

- Auf- und Abbau von notwendigen Gerüsten,
- Entrümpelung, Abbruch von Mauern, Gebäuden, Gebäudeteilen oder Schuppen,
- Schaffung oder Verbesserung von Zugängen zu den Innenhöfen,
- Entsiegelung befestigter Flächen und
- Kosten der Architekten, Ingenieure, anderer Sonderfachleute und der Behördengebühren.

2.4

Nicht förderungsfähig sind z. B.

- Maßnahmen auf Grundstücken, die nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind,
- Maßnahmen, mit deren Durchführung (Bestellung der Leistung, außer Planungsarbeiten) ohne Zustimmung der Stadt Meschede vor Bewilligung und Erteilung eines Bescheides begonnen wurde,
- Maßnahmen, denen planungs- und bauordnungsrechtliche Belange entgegenstehen,
- Maßnahmen auf Grundstücken mit Gebäuden, die Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch aufweisen, die nicht durch Instandsetzung und Modernisierung behoben werden,
- Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung sich der Antragsteller gegenüber der Stadt Meschede verpflichtet hat,
- Maßnahmen auf einem Grundstück, das von einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch erfasst ist, von der Ausnahmen nicht zugelassen werden können,
- Anliegerbeiträge und Erschließungskosten,
- selbständige Maßnahmen zur Änderung an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück (Kanal/ Strom/ Wasser u. a.),
- aufwendige oder minderwertige gärtnerische Anlagen, Skulpturen, Möblierungen, Brunnen u. ä., reine gärtnerische Erneuerungen, Bau- und Gartengeräte und Gartenhäuser,
- die Anlage von zusätzlichen Stellplätzen,
- Fassadenverkleidungen (z. B. Faserzementplatten, Klinker o. ä.) und

- Maßnahmen, die nach anderen Förderungsprogrammen gefördert werden und für die eine Doppelförderung rechtlich nicht zulässig ist.

3.

Zuwendungsempfänger

Zuwendungen können erhalten:

3.1

natürliche und juristische Personen als Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigte,

3.2

Mieter, wenn sie die schriftliche Zustimmung des Eigentümers oder des sonstigen Verfügungsberechtigten vorlegen.

4.

Zuwendungsvoraussetzungen

4.1

Voraussetzung der Gebädeförderung ist, dass die Maßnahme wesentlich und nachhaltig den vorhandenen Zustand bzw. das Erscheinungsbild des Gebäudes verbessert. Entsprechende Teile der Gesamtmaßnahme nicht den Förderungsgrundsätzen, ist die gesamte Maßnahme nicht förderfähig. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden. Die Maßnahmen müssen in Hinblick auf Gestaltung, Farbgebung und Materialauswahl abgestimmt werden. Die Maßnahmen und Gestaltungen müssen den örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften im Bereich des Fördergebietes (z. B. Gestaltungssatzungen, Bebauungspläne, Denkmalsbereichssatzung, den Vorschriften des Denkmalschutzes u. ä. öffentlich-rechtlichen oder nachbarrechtlichen Vorschriften) entsprechen.

4.2

Voraussetzung der Hof- und Gartenförderung ist, dass der Wohn- und Freizeitwert wesentlich erhöht wird. Sie muss hinsichtlich der Lage und des Zustandes der Gebäude sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein.

4.3

Nicht störendes Gewerbe soll nach Möglichkeit erhalten bleiben und in die Hoferneuerungsmaßnahme einbezogen werden, soweit es mit dem Wohn- und Freizeitwert vereinbar ist.

4.4

Die Verbesserungen sollen in erster Linie auf die Bedürfnisse der Bewohner der zugehörigen Gebäude ausgerichtet sein.

4.5

Die auf die Mieter beschränkte Zugänglichkeit oder die öffentliche Zugänglichkeit der Freiflächen ist sicherzustellen.

4.6

Die im Zuschussantrag angegebenen Gesamtkosten, bestehend aus Zuwendung und Eigenanteil, dürfen weder direkt noch indirekt auf die Mieter umgelegt werden.

4.7

Vorhandene und baurechtlich erforderliche Anlagen (z. B. Kinderspielplätze, Garagen, Stellplätze) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4.8

Das Grundstück muss innerhalb des in der Anlage festgelegten Fördergebietes liegen.

4.9

Die neugestalteten Bauteile müssen für die Dauer von mindestens 10 Jahren in einem dem beabsichtigten Zweck entsprechendem Zustand gehalten werden.

4.10

Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück ist der Rechtsnachfolger zu verpflichten, die dem Eigentümer der Stadt gegenüber nach dem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

5.

Ausschluss der Förderung

5.1

Die Förderung ist z. B. ausgeschlossen, wenn

- die Maßnahmen den örtlichen Bauvorschriften (z. B. Gestaltungssatzung) widersprechen,
- die beabsichtigte Gestaltung den Zielen der Gestaltungssatzung und der Denkmalbereichssatzung und der Denkmalbereichssatzung oder anderen öffentlich-rechtlichen oder nachbarrechtlichen Vorschriften widerspricht,
- das Grundstück und die beabsichtigten Maßnahmen von einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfasst und eine Ausnahme hiervon nicht zugelassen wird,
- mit der Durchführung der Maßnahmen ohne die Zustimmung der Stadtverwaltung vor der Be-

willigung begonnen wird,

- die einzelnen Maßnahmen nach anderen Förderungsprogrammen gefördert werden,
- die förderungsfähigen Kosten 1.000,- € (Bagatellgrenze) im Einzelfall unterschreiten und
- die im Zuwendungsantrag angegebenen Gesamtkosten, bestehend aus Zuwendung und Eigenanteil, direkt oder indirekt auf die Mieter umgelegt werden.

5.2

Die Prüforgane des Landes, Bundes und die Bewilligungsbehörde sind berechtigt, die zweckentsprechende Verwendung der Landeszuwendungen jederzeit vor Ort zu prüfen.

6.

Form und Höhe der Zuwendung

6.1

Die Förderung geschieht durch die Gewährung von Zuwendungen zur Deckung der Kosten der Wohnumfeldmaßnahme (Kostenanteil).

6.2

Zu den Kosten der Wohnumfeldmaßnahme werden bis zu 30,- € je m² gewährt. Die Bewilligung sieht vor, dass die Grundstückseigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten eine Eigenbeteiligung in Höhe von mindestens 50 % ihrer tatsächlichen Aufwendungen erbringen.

6.3

Die Höhe der Zuwendung beruht auf einer Vorkalkulation. Die endgültige Festsetzung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage und Prüfung der Verwendungsnachweises.

Der Zuschuss ist - soweit notwendig - entsprechend zu kürzen. Eine Überschreitung des bewilligten Zuschusses ist grundsätzlich ausgeschlossen. Der Zuschuss wird nach Anerkennung des Verwendungsnachweises ausbezahlt.

6.4

Der Wert von Arbeitsleistungen des Zuwendungsempfängers darf bei den Gesamtkosten mit einem Betrag von 15,- €/Stunde angesetzt werden, sofern eine fachgerechte Durchführung der beantragten Maßnahme nicht gefährdet wird. Den Nachweis hat der Zuwendungsempfänger zu erbringen, der die geleisteten Stunden, die einem vergleichbaren Zeitauf-

wand eines Unternehmens entsprechen müssen, in einem detaillierten Nachweis festzuhalten und der Stadt zur Prüfung vorzulegen hat.

6.5

Gemeinschaftsmaßnahmen, insbesondere Blockbegrünungen, Fassadengestaltungen im Ensemble können bevorzugt gefördert werden.

6.6

Mit Zustimmung des Regierungspräsidenten Arnsberg kann in begründeten Ausnahmefällen zur Beseitigung von den Wohnwert beeinträchtigenden baulichen Anlagen eine Überschreitung der zuwendungsfähigen Höchstkosten zugelassen werden.

6.7

Die von der Stadt Meschede im Rahmen dieses Programmes gewährten Zuwendungen sind nicht öffentliche Mittel im Rahmen des zweiten Wohnungsbaugesetzes.

6.8

Ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Förderung und ihr Ausmaß besteht nicht.

6.9

Auf die allgemeinen Nebenbestimmungen für die Zuwendung zur Projektförderung an Gemeinden (ANBestG) wird verwiesen. Hierdurch wird eine Doppelförderung ausgeschlossen.

7.

Sonstige Zuwendungsbestimmungen

7.1

Der Beginn der Durchführung der bewilligten Maßnahme ist vorher der Stadt anzuzeigen.

7.2

Den Bediensteten der Stadt Meschede oder den von ihr Beauftragten ist zum Zwecke der Prüfung der beantragten bzw. durchgeführten Maßnahme jederzeit Zutritt auf das Grundstück zu gewähren.

7.3

Die Verfügungsberechtigten haben sicherzustellen, dass die umgestaltete Hof- und Gartenfläche mindestens 10 Jahre für eine entsprechende Nutzung zur Verfügung steht, von allen Be-

wohnern der dazugehörigen Wohnungen genutzt werden kann und in einem der beabsichtigten Nutzung entsprechenden Zustand gehalten wird. Ebenso darf die geförderte Fassade für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren nicht oder nur mit Genehmigung der Stadt verändert werden.

Diese Verpflichtung ist auch auf eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen.

8.

Antragstellung und Verfahren

8.1

Antragsberechtigt sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und Mieter im Einverständnis mit dem Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten.

8.2

Der Antrag ist auf dem dafür vorgesehenen Vordruck mit den darin angeführten Unterlagen bei der Stadt Meschede - Fachbereich Planung und Bauordnung - einzureichen. Die Anträge werden nach Eingang und/oder Dringlichkeit in pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt.

8.3

Bei einem Aufwand ab 5.000,- € sind mindestens zwei Angebote verschiedener Firmen einzureichen.

8.4

Die Bewilligung erfolgt unter der Voraussetzung, dass erforderliche Zustimmungen Dritter für die Maßnahmen vorliegen.

8.5

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen erteilt die Stadt Meschede einen Bescheid. Im Falle der Bewilligung eines Zuschusses muss der Bescheid die Höhe dieses Zuschusses angeben. Eine Ablehnung ist auf der Grundlage dieser Richtlinie zu begründen.

Der Zuwendungsempfänger hat sich dabei u. a. zur Einhaltung der sich aus den Richtlinien ergebenden Bindungen zu verpflichten. In dem Bescheid wird die Höhe des max. bewilligten Zuschusses der Maßnahme festgelegt.

Die Zuwendung kann grundsätzlich nachträglich nicht erhöht werden.

8.6

Der Zuwendungsbescheid ersetzt nicht nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Genehmigungen oder Zustimmungen für die Maßnahme (z. B. Abbruchgenehmigung, Baugenehmigung, Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz, Genehmigungen aufgrund der Gestaltungssatzung u. a.)

8.7

Auf Antrag kann die Stadt Meschede ausnahmsweise einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor Bewilligung schriftlich zustimmen. Ein Anspruch auf Bewilligung eines Zuschusses kann hieraus nicht hergeleitet werden.

8.8

Änderungen bei bewilligten Maßnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung.

9.

Kostennachweis u. a.

9.1

Der Antragsteller hat innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss der Maßnahme, spätestens jedoch bis 31.12. des jeweiligen Bewilligungsjahres, der Bewilligungsstelle einen Nachweis über die entstandenen Kosten mit Auflistung der einzelnen Rechnungsbeträge in zeitlicher Reihenfolge in doppelter Ausfertigung vorzulegen. Auf Antrag kann diese Frist verlängert werden. Der Kostennachweis muss erkennen lassen, welche Maßnahmen durchgeführt worden sind und in welcher Höhe sich die förderungsfähigen Gesamtkosten belaufen. Dem Kostennachweis sind Rechnungen und Ausgabenbelege beizufügen. Der Kostennachweis muss prüffähig nach VOB sein. Sind die anerkannten Kosten niedriger als die im Bewilligungsbescheid angesetzten Kosten, ist die Zuwendung neu festzusetzen. Eine Überschreitung des bewilligten Zuschusses ist grundsätzlich ausgeschlossen. Nach Überprüfung der Nachweise und deren Anerkennung wird der bewilligte Zuschuss ausgezahlt.

10. Auszahlungsverfahren

10.1

Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die geförderten Maßnahmen nach den eingereichten Unterlagen ausgeführt oder Abänderungen vorher schriftlich mit der Stadt Meschede abgestimmt worden sind. Der bewilligte Zuschuss kann auch in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt ausgezahlt werden. Der Zuschuss wird spätestens 3 Monate nach Vorlage der ordnungsgemäßen und prüffähigen Unterlagen ausgezahlt.

Zum Zweck der Überprüfung des ordnungsgemäßen Umganges mit öffentlichen Mitteln haben zuständige Vertreter der Stadt Meschede und des Landes NW bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit ein Begehungsrecht.

10.2

Der Zuschussempfänger ist verpflichtet, der Stadt Meschede nach Abschluss der Maßnahme je ein Farbfoto vorzulegen, welches den Zustand vor und nach der Durchführung der bezuschussten Maßnahme zeigt. Die vorgelegten Fotos dürfen für Dokumentationszwecke verwendet werden.

10.3

Der Zuschuss wird an den Antragsteller ausgezahlt.

11.

Widerruf

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinien, des erteilten Bescheides oder falscher Angaben wird die Bewilligung auch nach Auszahlung des Zuschusses widerrufen. Dies gilt insbesondere für Verstöße gegen die übernommenen Verpflichtungen. Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit dem Widerruf der Bewilligung zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 3 % über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 1 EuroEG NRW zu verzinsen.

Richtlinien der Stadt Meschede für die Gestaltung von Gebäuden (Rückbau)

Richtlinien der Stadt Meschede über die Vergabe von Zuschüssen für die Gestaltung von Gebäuden im Rahmen des Programmes "Erhaltung Historischer Ortskerne" im Stadtteil Eversberg vom 01.07.1993

(Angepasst auf der Grundlage der Förderrichtlinien Stadterneuerung 1998 und 2008 des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW)

Vorbemerkung

Die Stadt Meschede unterstützt Maßnahmen der Eversberger Bürgerinnen und Bürger, die eine Verbesserung der Bausubstanz historischer Gebäude zum Ziel haben. Dafür stellen das Land und die Stadt Haushaltsmittel zur Verfügung, in deren Rahmen die Stadt verlorene Zuschüsse nach Maßgabe dieser Richtlinien vergibt. Bei der Planung gewährt die Stadt kostenlos fachliche Unterstützung.

1. Gegenstand der Förderung

1.1

Das Fördergebiet umfasst den Historischen Ortskern, der im beigefügten Übersichtsplan dargestellt ist. Er ist Bestandteil dieser Richtlinien.

1.2

Der Förderungszeitraum erstreckt sich auf den jeweiligen Zeitraum der Bewilligung durch den Regierungspräsidenten.

1.3

Gefördert wird die Gestaltung und Herrichtung von baulichen Anlagen.

1.4

Förderungsfähig sind folgende Maßnahmen an historischen Gebäuden:

- Rückbau von nicht ortstypisch gestalteten Fassaden und Dachlandschaften auf ihren ursprünglichen Zustand (Freilegung von Fachwerkfassaden, Einbau von gegliederten Fensterelementen, Neueindeckung von Dachflächen und Fassaden mit ortstypischen Materialien, u. ä.)
- Rückbau von Gebäuden auf ihre ursprüngliche

Form (Entfernung von Dachaufbauten, Rückbau von überproportionierten Einzelgebäuden auf den Maßstab der umgebenden Bebauung u. ä.). Eine Entschädigung für die dabei verlorengelassene Nutzfläche erfolgt nicht.

- Rückbau von Delentoren
- Rückbau von großflächigen Schaufensterfronten
- Rückbau von Kragplatten/ Vordächern
- Verminderung oder Anpassung von Werbeanlagen und Warenautomaten entsprechend der Gestaltungssatzung.

2. Förderungsbedingungen

2.1

Die Maßnahmen müssen dazu beitragen, den Wohnwert und die Gestaltung des Gebäudes wesentlich und nachhaltig zu verbessern.

2.2

Die Maßnahmen und Gestaltungen müssen den örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften im Bereich des Historischen Ortskernes (z. B. Gestaltungssatzung, Denkmalschutzsatzung, den Vorschriften des Denkmalschutzes u. a. öffentlich-rechtlichen oder nachbarrechtlichen Vorschriften) entsprechen.

2.3

Gestalterische Maßnahmen an der Außenhaut der Gebäude sind nur entsprechend den v. g. Zielsetzungen förderungsfähig und müssen dem ursprünglichen Charakter des Gebäudes sowie dem ortstypischen Bild des Historischen Ortskernes Eversberg gerecht werden.

2.4

Die im Zuschussantrag angegebenen Gesamtkosten, bestehend aus Zuschuss und Eigenanteil, dürfen weder direkt noch indirekt auf die Mieter umgelegt werden.

2.5

Die neugestalteten Bauteile müssen für die Dauer von mindestens 10 Jahren in einem dem beabsichtigten Zweck entsprechendem Zustand gehalten werden.

2.6

Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück ist der Rechtsnachfolger zu verpflichten, die dem Eigentümer der Stadt gegenüber nach dem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

2.7

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn

- 2.7.1 das Grundstück und die beabsichtigten Maßnahmen von einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfasst und eine Ausnahme hiervon nicht zulassen wird.
- 2.7.2 mit der Durchführung der Maßnahmen ohne Zustimmung der Stadtverwaltung vor der Bewilligung begonnen wird.
- 2.7.3 die einzelnen Maßnahmen nach anderen Förderungsprogrammen gefördert werden und eine Doppelförderung nicht zulässig ist.
- 2.7.4 die förderungsfähigen Kosten 1.000,- € im Einzelfall unterschreiten.

2.8

Die Prüforgane des Landes, Bundes und die Bewilligungsbehörde sind berechtigt, die zweckentsprechende Verwendungen jederzeit vor Ort zu prüfen.

3.

Art und Höhe der Förderung

3.1

Der Zuschuss beträgt höchstens 40 % der förderungsfähigen Gesamtkosten (davon: z. Z. 70 % Landeszuschuss und 30 % Stadtzuschuss).

3.2

Dach- und Wandverschieferungen siehe Anlage 1

3.3

Die Höhe der Zuschussbewilligung beruht auf einer Vorkalkulation. Die endgültige Festsetzung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage und Prüfung der Verwendungsnachweises.

Der Zuschuss ist - soweit notwendig - entsprechend zu kürzen. Eine Überschreitung des bewilligten Zuschusses ist grundsätzlich ausgeschlossen. Der Zuschuss wird nach Anerkennung des Verwendungsnachweises ausbezahlt.

3.4

Der Wert von Arbeitsleistungen des Zuwendungsempfängers darf bei den Gesamtkosten mit einem Betrag von 15,- €/Stunde angesetzt werden, sofern eine fachgerechte Durchführung der beantragten Maßnahme nicht gefährdet wird. Den Nachweis hat der Zuwendungsempfänger zu erbringen, der die geleisteten Stunden, die einem vergleichbaren Zeitaufwand eines Unternehmens entsprechen müssen, in einem detaillierten Nachweis festzustellen und der Stadt zur Prüfung vorzulegen hat.

3.5

Nicht förderungsfähig sind die Ausgaben für Änderungen an Versorgungs- und Entsorgungslösungen.

3.6

Ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Förderung und ihr Ausmaß besteht nicht.

4.

Antragstellung und Verfahren

4.1

Antragsberechtigt sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und Mieter im Einverständnis mit dem Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten.

4.2

Der Antrag ist auf dem dafür vorgesehenen Vordruck mit den darin angeführten Unterlagen bei der Stadt Meschede - Fachbereich Planung und Bauordnung - einzureichen. Die Anträge werden nach Eingang und/ oder Dringlichkeit in pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt.

4.3

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen erteilt die Stadt Meschede einen Bescheid. Im Falle der Bewilligung eines Zuschusses muss der Bescheid die Höhe dieses Zuschusses angeben. Eine Ablehnung ist auf der Grundlage dieser Richtlinie zu begründen. Der Zuwendungsempfänger hat sich aus den Richtlinien ergebenden Bindungen zu verpflichten. In dem Bescheid wird die Höhe des max. bewilligten Zuschusses der Maßnahme festgelegt.

Der Zuschuss kann grundsätzlich nachträglich nicht erhöht werden.

4.4 Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Genehmigungen oder Zustimmungen für die Maßnahme (z. B. Abbruchgenehmigungen, Baugenehmigungen, Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz, Genehmigungen aufgrund der Gestaltungssatzung u. a.)

4.5 Auf Antrag kann die Stadt Meschede ausnahmsweise einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor Bewilligung schriftlich zustimmen. Ein Anspruch auf Bewilligung eines Zuschusses kann hieraus nicht abgeleitet werden.

4.6 Der Antragsteller hat innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss der Maßnahme, spätestens jedoch bis 31.12. des jeweiligen Bewilligungsjahres, der Bewilligungsstelle einen Nachweis über die entstandenen Kosten vorzulegen und die Rechnungen und sonstigen Ausgabenbelege beizufügen. Der Kostennachweis muss prüffähig nach VOB sein. Nach Überprüfung der Nachweise und deren Anerkennung wird der bewilligte Zuschuss ausgezahlt.

4.7 Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die geförderten Maßnahmen nach den eingereichten Unterlagen ausgeführt oder Abänderungen vorher schriftlich mit der Stadt Meschede abgestimmt worden sind. Der bewilligte Zuschuss kann auch in Teilbeträgen entsprechend

dem Baufortschritt ausgezahlt werden. Zum Zweck der Überprüfung des ordnungsgemäßen Umganges mit öffentlichen Mitteln haben zuständige Vertreter der Stadt und des Landes NRW bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit ein Begehungsrecht.

4.8 Der Zuschussempfänger ist verpflichtet, der Stadt Meschede nach Abschluss der Maßnahme je ein Farbfoto vorzulegen, welches den Zustand vor und nach der Durchführung der bezuschussten Maßnahme zeigt. Die vorgelegten Fotos dürfen für Dokumentationszwecke verwendet werden.

4.9 Der Zuschuss wird an den Antragsteller ausgezahlt.

5. Widerruf

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinien, des erteilten Bescheides oder falscher Angaben wird die Bewilligung auch nach Auszahlung des Zuschusses widerrufen. Dies gilt insbesondere für Verstöße gegen die übernommenen Verpflichtungen. Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit dem Widerruf der Bewilligung zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 3 % über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 1 EuroEG NRW zu verzinsen.

Anlage 1 Bei Wand- und Dachverschieferungen wird differenziert zwischen einer altdeutschen und einer Schablonendeckung, um einen Anreiz für eine altdeutsche Deckung zu bieten.

Ist-Zustand \ Erneuerung	Sauerländer Naturschiefer, einfache altdeutsche Deckung	Spanischer Naturschiefer, Schablonendeckung	Kunstschiefer, sonstige Dacheindeckung
Sauerländer Naturschiefer, einfache altdeutsche Deckung Kosten einschl. Zulagen und sonstiges: ca. 110,- €/m ²	Rückbauprogramm 40 % Eigentümeranteil: ca. 66,- €/m ²	Rückbauprogramm 40 % Eigentümeranteil: ca. 66,- €/m ²	Rückbauprogramm 40 % Eigentümeranteil: ca. 66,- €/m ²
Spanischer Naturschiefer, Schablonendeckung Kosten einschl. Zulagen und sonstiges: ca. 70,- €/m ²	Wohnumfeldprogramm 15 % Eigentümeranteil: ca. 55,- €/m ² (mind. 50 % der Kosten)	Wohnumfeldprogramm 15 % Eigentümeranteil: ca. 55,- €/m ² (mind. 50 % der Kosten)	Rückbauprogramm 30 % Eigentümeranteil: ca. 49,- €/m ²

Um- und Anbauten werden ebenfalls mit max. 15,- €/m² bezuschusst!

Beispielrechnung zu den Fördergegenständen

Wohnumfeld

Fassadeninstandsetzung: 100 m² (berechnet wird die tatsächlich umgestaltete Fläche)

Beispiel 1

Förderfähige Kosten: z.B. 100 m ² x 80,- €/m ² =	8.000,- €
max Zuschuss: 100 m ² x 30,- € =	3.000,- €

Beispiel 2

Förderfähige Kosten: z.B. 100 m ² x 40,- €/m ² =	4.000,- €
max Zuschuss: 100 m ² x 30,- € =	3.000,- €
da der Eigenanteil des Eigentümers mind. 50 % betragen muss,	
kann in diesem Fall nur ein Zuschuss in Höhe von	2.000,- €
gewährt werden.	

Wohnumfeld mit Eigenleistung - Beispiel 1

Fassadeninstandsetzung: 100 m² (berechnet wird die tatsächlich umgestaltete Fläche)

Förderfähige Kosten: z.B. 100 m ² x 55,- €/m ² =	5.500,- €
Eigenleistung: 40 Std. x 15,- €/Std. =	600,- €
(vergleichbare Unternehmerstunden)	-----
	6.100,- €
Zuschuss: 100 m ² x 30,- €/Std. =	3.000,- €

Wohnumfeld mit Eigenleistung - Beispiel 2

Fassadeninstandsetzung: 100 m² (berechnet wird die tatsächlich umgestaltete Fläche)

Förderfähige Kosten: z.B. 100 m ² x 20,- €/m ² =	2.000,- €
Eigenleistung: 40 Std. x 15,- €/Std. =	600,- €
(vergleichbare Unternehmerstunden)	-----
	2.600,- €
	100 m ² x 30,- €/Std. = 3.000,- €
Zuschuss: 2.600,- € : 2 =	1.300,- €
da der Eigenanteil des Eigentümers mind. 50 % betragen muss,	
kann in diesem Fall nur ein Zuschuss in Höhe von	2.000,- €
gewährt werden.	

Maßnahme:

Eine mit Pfannen oder Kunstschiefer gedeckte Dachfläche wird mit Sauerländer Schiefer in altdeutscher Deckung neu gedeckt

Beispiel 1**Rückbaumaßnahme ohne Eigenleistung (ausschl. Unternehmerleistungen)**

<u>Förderfähige Kosten:</u> (z.B. 100 m ² Dachfläche)	
- Gerüst, Abbruch, Vorbereitung	8.000,- €
- Klempnerarbeiten	500,- €
- Dachdeckungsarbeiten	13.000,- €

Gesamtkosten:	21.500,- €
Zuschussermittlung: 21.500,- € x 0,4 (40 % Zuschuss)	- 8.600,- €

Eigenanteil:	12.900,- €

Beispiel 2**Rückbaumaßnahme teilweise mit Eigenleistung**

<u>Förderfähige Kosten:</u> (z.B. 100 m ² Dachfläche)	
- Gerüst, Abbruch, Vorbereitung (Unternehmerleistung)	3.500,- €
- Gerüst, Abbruch, Vorbereitung (Eigenleistung *)	(1.500,- €)
- Klempnerarbeiten (Unternehmerleistung)	500,- €
- Dachdeckungsarbeiten (Unternehmerleistung)	13.000,- €

Gesamtkosten:	17.000,- €
Zuschussermittlung: 17.000,- € + 1.500,- € = 18.500,- € x 0,4 (40 % Zuschuss)	- 7.400,- €

Eigenanteil:	9.600,- €

- * Mögliche Eigenleistung: Gerüst aufstellen, Abbrucharbeiten, Pappe aufbringen
 Unternehmeraufwand der in Eigenleistung erfolgt:
 8.000,00 € (Unternehmeraufwand) - 3.500,00 € (verbleibender Unternehmeraufwand, z. B. Materialkosten) = 4.500,00 € (Unternehmeraufwand der in Eigenleistung erfolgt) / 50,00 €/Std. (Bruttostundenlohn des Unternehmers) = 90 Std. (Stundenaufwand des Unternehmers)
 Ein vergleichbarer oder ein etwas höherer Stundenaufwand (Stundenaufwand ist nachzuweisen) z. B. 100 Std. (Laien brauchen für die Leistungen sicher etwas länger) kann bei der Zuschussermittlung mit 15,00 €/Std. angerechnet werden (100,00 Std. x 15,00 €/Std. = 1.500,00 €).

Beispielhafte Rückbaumaßnahme

Fachwerkgebäude "Oststraße 5"



vor dem 2. Weltkrieg



nach dem Umbau in den 60er Jahren



nach dem Umbau 2003 (gefördert mit Stadterneuerungsmitteln)

Beispielhafte Umnutzungsmaßnahme

altes Feuerwehrgerätehaus umgenutzt zu einem Wohnhaus

vor der Umnutzung



nach der Umnutzung (gefördert mit Stadterneuerungsmitteln)

Antrag

zur Förderung von Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen im Ortskern Eversberg durch Begrünung,
Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen,
wenn sie für die Öffentlichkeit zugänglich sind, sowie von Fassaden und Dächern

An die Stadt Meschede - Fachbereich Planung und Bauordnung - Franz-Stahlmecke-Platz 1 59872 Meschede	Eingangsvermerk Aktenzeichen
---	---

ANTRAGSTELLER

Name _____	Vorname _____
Straße _____	Hausnr. _____
PLZ _____ Ort _____	Tel. _____
eMail _____	Fax _____
Förderobjekt _____	Baujahr _____
Straße _____	Hausnr. _____

A.
 Der Kostenzuschuss ist bestimmt zur Deckung der Kosten für Wohnumfeldmaßnahmen

1.	Maßnahmen, die der Erhaltung des Straßenbildes dienen und dem Erscheinungsbild von Gebäuden:	umzugestaltende Gesamtfläche [m ²]	Gesamtkosten [€]
	1.01 Restaurierung von denkmalswerter oder erhaltenswerter Bausubstanz an Fassaden durch Sanierung oder Rückbau beschädigter oder nicht ortstypisch gestalteter Fassaden		
	1.02 Farbgliederung schlecht proportionierter oder nicht ortstypisch gestalteter Fassaden		
	1.03 Erneuerung Verputz		
	1.04 Anstrich und Fenster (Holzfenster mit Sprossen)		
	1.05 Verputz, Anstrich und Verschieferung von Fassaden		
	1.06 Sanierung von beschädigten oder nicht ortstypisch gestalteten Dächern		
	1.07 Herrichtung und Gestaltung von Nebengebäuden, Mauern und Fassaden		
	Übertrag:		

	Übertrag:		
2.	Maßnahmen, die der Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie von Wänden und Dächern dienen, wenn sie von der Öffentlichkeit zugänglich (erlebbar) sind:	umzugestaltende Gesamtfläche [m ²]	Gesamtkosten [€]
	2.01 Freilegung, Anlage, Umgestaltung und Erweiterung von Hof- und Grünflächen einschl. der Hofbefestigung und der Anlage von Wegen		
	2.02 Einfache Erstmöblierung von Spielflächen, Grünflächen und Sitzplätzen (z.B. Bänken), Pergolen		
	2.03 Begrünung von Fassaden und Dächern (Flachdächer)		
	2.04 Begrünung von Nebengebäuden, Mauern und Fassaden		
	2.05 Begrünung der straßenseitigen Ansichtsflächen von Wohn- und gemischt-genutzten Gebäuden		
3.	Andere notwendige Maßnahmen, soweit sie im Zusammenhang mit den vorgenannten Maßnahmen stehen:		
	3.01 Auf- und Abbau von notwendigen Gerüsten		
	3.02 Entrümpelung, Abbruch von Mauern, Gebäuden, Gebäudeteilen und Schuppen		
	3.03 Entsiegelung befestigter Flächen		
	3.04 Kosten der Architekten, Ingenieure und anderer Sonderfachleute und der Behördengebühren		
	2.05 Begrünung der straßenseitigen Ansichtsflächen von Wohn- und gemischt-genutzten Gebäuden		

B.

Beschreibung und Begründung der vorgesehenen Maßnahmen, durch die die Wohnumgebung verbessert werden soll:

C.
Erklärungen:

1. Ich/Wir erkläre(n), dass ich mit der Erhebung der in diesem Antrag abgefragten personenbezogenen Daten einverstanden bin.
2. Ich/Wir erkläre(n) hiermit, dass ich zum Vorsteuerabzug berechtigt bin
 ja
 nein
Hinweis: Bei Zuwendungsempfängern, die zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, können nur Preise ohne Mehrwertsteuer gefördert werden.
3. Die Förderrichtlinien sind bekannt und werden anerkannt.
4. Ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Förderung und ihr Ausmaß besteht nicht.
5. Ich/Wir beantrage(n) die Auszahlung des bewilligten Zuschusses auf mein/unser Konto:

Konto-Nr. _____ bei _____

BLZ des Kreditinstitutes _____

D.
Folgende Unterlagen sind zweifach beigefügt:

- Kostenvoranschläge / Leistungsnachweise (Anzahl ____)
- Bauzeichnungen / Planunterlagen
- Skizzen
- Fotos (Anzahl ____)
- _____
- _____

Meschede – Eversberg, den _____

(Unterschrift aller Antragsteller)

Antrag

zur Förderung von Maßnahmen zur Gewährung von Zuschüssen für die Gestaltung von Gebäuden
im Rahmen des Programmes „Erhaltung historischer Ortskerne“ im Ortskern Eversberg

An die Stadt Meschede - Fachbereich Planung und Bauordnung - Franz-Stahlmecke-Platz 1 59872 Meschede	Eingangsvermerk Aktenzeichen
---	---

ANTRAGSTELLER

Name _____		Vorname _____	
Straße _____		Hausnr. _____	
PLZ _____	Ort _____	Tel. _____	
eMail _____		Fax _____	
Förderobjekt _____		Baujahr _____	
Straße _____		Hausnr. _____	

	Gesamtkosten [€]
A. Der Kostenzuschuss ist bestimmt zur Abdeckung der Kosten für die Gestaltung von Gebäuden im Rahmen des Programmes „Erhaltung historischer Ortskerne“ bei folgenden Maßnahmen:	
a) Rückbau von nicht ortstypisch gestalteten Fassaden und Dachlandschaften auf ihren ursprünglichen Zustand	
- Freilegung von Fachwerkfassaden	
- Einbau von gegliederten Fensterelementen	
- Neueindeckung von Dachflächen und Fassaden mit ortstypischen Materialien	
b) Rückbau von Gebäuden auf die ursprüngliche Form	
- Entfernung von nicht ortstypischen Dachaufbauten und -einschnitten	
- Entfernung von Dachflächenfenstern	
- Rückbau von überproportionierten Einzelgebäuden auf den Maßstab der umgebenden Bebauung	
- u. ä.	
Übertrag:	

	Übertrag:	
		Gesamtkosten [€]
c)	Rückbau von ursprünglich vorhandenen Deelentoren	
d)	Rückbau von großflächigen Schaufensterfronten	
e)	Rückbau von Kragplatten / Vordächern	
f)	Verminderung oder Anpassung von Werbeanlagen und Warenautomaten entsprechend der Gestaltungssatzung	

B.
Beschreibung und Begründung der vorgesehenen Maßnahmen von a) bis f), durch die das Ortsbild im historischen Ortskern von Eversberg nachhaltig verbessert werden soll:

C.
Erklärungen:

1. Ich/Wir erkläre(n), dass ich mit der Erhebung der in diesem Antrag abgefragten personenbezogenen Daten einverstanden bin.
2. Ich/Wir erkläre(n) hiermit, dass ich zum Vorsteuerabzug berechtigt bin
 ja
 nein
Hinweis: Bei Zuwendungsempfängern, die zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, können nur Preise ohne Mehrwertsteuer gefördert werden.
3. Die Förderrichtlinien sind bekannt und werden anerkannt.
4. Ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Förderung und ihr Ausmaß besteht nicht.
5. Ich/Wir beantrage(n) die Auszahlung des bewilligten Zuschusses auf mein/unser Konto

Konto-Nr. _____ bei _____

BLZ des Kreditinstitutes _____

D.
Folgende Unterlagen sind zweifach beigefügt:

- Kostenvoranschläge / Leistungsnachweise (Anzahl ____)
- Bauzeichnungen / Planunterlagen
- Skizzen
- Fotos (Anzahl ____)
- _____
- _____

Meschede – Eversberg, den _____

(Unterschrift aller Antragsteller)

**Möglichkeit zur Ausstellung einer Steuerbescheinigung
im "Historischen Ortskern Eversberg"
[§ 5 in Verbindung mit § 40 Denkmalschutzgesetz
Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)]**

Informationen dazu s. auch in „Steuertipps für Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer“ Stand 2009 des Landes NRW (einige Exemplare liegen bei der Unteren Denkmalbehörde aus, ansonsten können diese auch im Internet unter www.mbv.nrw.de heruntergeladen werden.

Steuerliche Vergünstigungen sind neben den Denkmalpflegemitteln des Landes NRW ein wichtiges unterstützendes Instrument der Denkmalpflege, das vom Gesetzgeber mit dem Ziel eingesetzt wird, die finanzielle Belastung, die mit dem Erhalt der Denkmäler verbunden sein kann, zu mildern.

Da der Historische Ortskern Eversberg als Denkmalbereich (§ 5 DSchG NRW) eingetragen ist, gilt dies neben den Baudenkmalern auch für die Gebäude, die zur Erhaltung des schützenswerten Erscheinungsbildes des Denkmalbereiches beitragen.

Soweit für steuerliche Vergünstigungen die Vorlage von Bescheinigungen erforderlich ist (zum Beispiel für erhöhte Absetzungen von den Herstellungskosten; Antragsformulare sind bei der Unteren Denkmalbehörde erhältlich), sind diese auf Antrag von der Unteren Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Landschaftsverband auszustellen (§ 40 DSchG NRW). Eine Voraussetzung für die Ausstellung einer Steuerbescheinigung ist, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis zur Durchführung der Maßnahme erteilt worden ist.

Zurzeit kann der Steuerpflichtige im Jahr der Herstellung und den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu neun Prozent und in den darauffolgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent absetzen. Die Bescheinigung muss schriftlich beantragt werden.

Das Ausstellen einer Steuerbescheinigung ist für Maßnahmen bis 5.000,00 € gebührenfrei.

Bei Maßnahmen über 5.000,00 € fallen zurzeit 1 % der anrechenbaren Kosten als Gebühren an, über 250.000,00 € sind dies 0,5 %.

Ansprechpartner in steuerlichen Fragen ist das Finanzamt.

Beispielrechnung

a) für ein vermietetes Baudenkmal

Investitionen: Kaufpreis:	90.000,00 €
Instandsetzungsarbeiten (= Erhaltungsaufwand) Mauerwerk, Dachbereich, Fenstern und Türen:	40.000,00 €
Herstellungskosten für eine neue Heizungsanlage, Badezimmereinbauten, Umnutzung rückwärtiger Nebenräume zu Wohnzwecken:	<u>35.000,00 €</u>
Kosten insgesamt:	165.000,00 €
Abschreibung für Denkmale:	
Abschreibung des Kaufpreises (§ 7 (4) EStG) : 2,5 % jährlich über 40 Jahre	2.250,00 €
Abschreibung der Herstellungskosten (§ 7i EStG) : 1. - 8. Jahr: je 9%	3.150,00 €
9. - 12. Jahr: je 7%	2.450,00 €

Verteilung des Erhaltungsaufwands auf 2 - 5 Jahre (§11b EStG i.V.m. § 4 Abs. 8 EStG)

in diesem Beispiel über 4 Jahre 10.000,00

jährliche Abschreibung: 15.400,00

Fazit:

Bei diesem Beispiel können in den ersten 4 Jahren jährlich 15.400,00 € an Abschreibungen geltend gemacht werden. Bei einem Steuersatz von 35 % würde sich somit eine jährliche Steuerersparnis von ca. 5.390,00 € ergeben. Diese Abschreibungen können durch eine andere Verteilung des Erhaltungsaufwands nach § 11b EStG variieren.

In den folgenden 4 Jahren sinkt der Abschreibungsbetrag auf 5.400,00 € und die Steuerersparnis bei einem Steuersatz von 35 % auf ca. 1.890,00 €.

Vom 9. - 12. Jahr beläuft sich der Abschreibungsbetrag auf 4.700,00 € und die Steuerersparnis beim v. g. Steuersatz auf ca. 1.645,00 €.

Nach Ablauf von 12 Jahren ergibt sich aus diesem Beispiel bei einem Steuersatz von 35 % eine gesamte Steuerersparnis von ca. 35.700,00 €.

b) für ein eigengenutztes Baudenkmal

Investitionen: Kaufpreis	70.000,00 €
Instandsetzungskosten Wohnteil:	80.000,00 €
Umbau Stallgebäude:	<u>60.000,00 €</u>
Kosten insgesamt:	210.000,00 €

Abschreibung für Denkmale (§ 10 f Abs. 1 EStG):

Sanierungskosten für den Wohnteil, Abschreibung über 10 Jahre:

9 % jährlich von 80.000,00:	7.200,00 €
-----------------------------	------------

Umbaukosten Stallgebäude, Abschreibung über 10 Jahre (von den Umbaukosten konnten 40.000,00 € denkmalrechtlich geltend gemacht werden), 9% jährlich von 40.000,00 €:

	<u>3.600,00 €</u>
jährliche Abschreibung:	10.800,00 €

Fazit:

Bei einem Steuersatz von 35 % würden über einen Zeitraum von 10 Jahren 37.800,00 € durch die erhöhte Abschreibung für Denkmäler eingespart.

NOTIZEN

