

# **Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Mülheim an der Ruhr**

vom 25.3.2011

Aufgrund des § 86 Abs.1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert am 17.12.2009 (GV. NRW. S.863, 975)), in Verbindung mit § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950), hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr in seiner Sitzung am 28.2.2011 folgende Satzung beschlossen:

## **Präambel**

Die Bewahrung und bauliche Pflege des Stadtbildes der Mülheimer Innenstadt ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im öffentlichen Interesse. Das Bauensemble der Innenstadt, das in seiner heutigen Erscheinungsform die wechselvolle Geschichte der Stadt Mülheim an der Ruhr widerspiegelt, verlangt bei seiner baulichen Fortentwicklung und Erneuerung eine Rücksichtnahme auf die gewachsenen Stadtstrukturen, auf die Maßstäblichkeit des erhaltenen Baubestandes und auf ortsbezogene Gestaltungsmerkmale, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre der Innenstadt auch zukünftig positiv prägen sollen. Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, das Erscheinungsbild der Mülheimer Innenstadt zu stärken und durch geeignete Maßnahmen positiv weiter zu entwickeln. Dabei sollen zeitgemäße Erfordernisse im notwendigen Umfang angemessen berücksichtigt werden.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Umgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche ist als schwarze Umrandung in dem anliegenden Plan (Anlage 1) dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für alle Vorhaben, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig sind. Hierzu zählen u.a. Neubauten, An- oder Umbauten an den Straßenfronten von Gebäuden, Fassadengestaltungen und Werbeanlagen. Sie gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW.
- (2) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind.

- (3) Unberührt bleiben die Regelungen, nach denen Sondernutzungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einer Erlaubnis bedürfen sowie Bestimmungen, die die Anbringung von Vordächern und Werbeanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen regeln.
- (4) Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) bleiben durch diese Gestaltungssatzung unberührt. Insbesondere wird für Maßnahmen, welche die Tatbestandsmerkmale des § 9 DSchG NRW erfüllen, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung durch diese Satzung nicht ersetzt.

### **§ 3 Grundsätze der Gestaltung**

- (1) Bauliche Maßnahmen aller Art, die auf den öffentlichen Raum wirken, also auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind in ihrer Gesamtheit so auszuführen, dass das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und ein gestalterischer Bezug zum Charakter der Innenstadt erhalten bleibt bzw. wieder entsteht.
- (2) Bei Umbau- und Renovierungsarbeiten sind zwischenzeitliche Veränderungen dem jeweiligen historischen Erscheinungsbild wieder anzugleichen. In diesem Sinne sind Maßnahmen an Fassaden so auszuführen, wie sie den jeweiligen Bautypen der unterschiedlichen Epochen nach Gliederung und Materialwahl entsprechen.
- (3) Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein städtebaulicher und architektonischer Zusammenhang mit dem umgebenden Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zum öffentlichen Raum, der Größe, Farbigkeit und Materialität der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung.

### **§ 4 Außenfassaden**

- (1) Neubauten und bauliche Veränderungen müssen sich hinsichtlich der Baumassenverteilung, der Ausbildung der Wandflächen, der Gliederung und dem Konstruktionsbild, der Oberflächenwirkung und der Farbigkeit in die Umgebung einfügen, ohne dass gestalterische Individualität verloren geht. Art und Farbe der verwendeten Baustoffe sowie Gestaltungsprinzipien des Fassadenaufbaus sind so zu wählen, dass sich die bauliche Anlage an der Baukultur des Ortes orientiert. Fassaden sind daher flächig mit einem Wechsel zwischen Wandfläche und Einzelöffnungen („Lochfassade“) auszubilden; der vertikale Eindruck muss überwiegen. Charakteristische Fassadenmerkmale (wie Gesimse, Vor- oder Rücksprünge, Schmuckelemente, Natursteinverkleidungen) sind bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zu erhalten.

- (2) Der architektonische Zusammenhang zwischen Erd- und Obergeschossen muss gewahrt bleiben. Störungen des Zusammenhangs (z.B. durch Materialwechsel, überhohe Kragplatten oder Werbeanlagen, großmaßstäbliche Einbauten, übergreifende Fassadenverkleidungen etc.) sind nicht zulässig.
- (3) Die ursprüngliche bzw. in den Obergeschossen vorhandene Fassadengliederung und das -material sind zu erhalten bzw. sind bei Umbauten wieder aufzugreifen. Materialimitationen, großflächige Metall- oder Kunststoffverkleidungen sowie unverträgliche Materialkontraste sind unzulässig. Ausschließlich zulässig für die Oberflächen von Fassaden sind folgende, ortstypische Materialien: Naturstein, Putz, Beton/Betonwerkstein, Ziegelstein/Klinker. Farbgestaltungen von Fassaden müssen sich in die vorhandene Umgebung einordnen, dabei sind eine übermäßige Farbvielfalt und Leuchteffekte unzulässig.
- (4) Auch untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Klima- und Lüftungsanlagen) sind so anzubringen oder zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können bzw. keine Störung der Fassade von ihnen ausgehen.

### **§ 5 Fenster und Schaufenster**

- (1) Fenster sind ortsüblich in einem Rechteckformat auszubilden. Die Gliederung der Fenster ist bei Umbauarbeiten entsprechend dem historischen Vorbild zu erhalten bzw. wieder aufzunehmen. Die Farbigkeit der Rahmen von Fenstern ist auf die Fassade abzustimmen.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und in Verkaufsräumen des 1. Obergeschosses zulässig. Einschließlich der Ladeneingänge dürfen Schaufenster nicht die gesamte Frontbreite eines Gebäudes einnehmen. Sie sind durch Pfeiler, Stützen oder Wandflächen zu untergliedern. Die Anordnung von Pfeilern, Stützen und Wandflächen muss in Abstimmung mit der Fassadengliederung des Obergeschosses erfolgen. Schaufenster können durch Mauerflächen allseits umrahmt bzw. untergliedert werden.
- (3) Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Die Zweckentfremdung von Fenstern als Werbeträger durch dauerhafte großflächige Abklebungen oder Maßnahmen mit ähnlicher Wirkung ist nicht gestattet (Ausnahmen können zeitlich befristete Werbeaktionen oder Sonderverkäufe bilden). Beklebungen direkt auf der Glasfläche sind ausschließlich im Erdgeschoss und nur bis zu einer Größe von maximal einem Viertel der jeweiligen Fensterfläche zulässig.
- (4) Stark gefärbtes oder verspiegeltes Glas, Ornamentglas und Glasbausteine sowie das vollständige oder teilweise Übermalen von Fensterflächen und Glastüren sind nicht zulässig.
- (5) Neue Fenster- und Türdurchbrüche, Veränderungen ihrer Formate und Gestaltungen sowie das Schließen von Öffnungen sind nur dann zulässig, wenn die vorhandene Gestaltqualität gesichert bleibt.

- (6) Schaufenster dürfen das Straßenbild oder den öffentlichen Verkehrsraum nicht durch grelles, farbiges, bewegtes oder wechselndes Licht beeinträchtigen.
- (7) Rollläden vor Schaufenstern und Ladeneingängen sind unzulässig, Rollgitter sind gestattet.

## **§ 6 Kragplatten, Vordächer und Markisen**

- (1) Als Vordächer sind Glasdächer, Kragplatten und Markisen zulässig. Sie sind für ein Gebäude in gleicher Art und Ausführung zu gestalten und nur in der Erdgeschosszone eines Gebäudes gestattet. Kragplatten, Vordächer und Markisen dürfen höchstens 1,5 m vor die Gebäudefront vortreten soweit der Gesamteindruck des Gebäudes, das Straßenbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m ist grundsätzlich freizuhalten. Das Anbringen von zusätzlich auskragenden Markisen, Werbeauslegern und Lichtstrahlern an Vordächern aller Art ist unzulässig.
- (2) Bei Gebäuden mit Lochfassaden oder einer vertikalen Gliederung muss das einzelne Gebäude als solches in der gesamten Breite der Straßenfrontfassade zusammenhängend erkennbar und ablesbar bleiben. Bei Gebäuden der Zeit vor 1945 (Vorkriegsbebauung) sind flache Kragdächer untypisch, daher sind hier gläserne Vordächer vorzuziehen.
- (3) Konstruktionshöhe, Material und Farbigkeit von Kragdächern bzw. -platten müssen auf das jeweilige Gebäude und auf die Nachbarbebauung abgestimmt sein. Höhenversätze von Kragplatten an einem Gebäude sind nicht zulässig. Die maximale Höhe für Kragdächer beträgt 0,40 m. Unterhalb von Kragdächern dürfen keine waagerechten Markisen angebracht werden. Das Befestigen von starren Hängetransparenten ist unterhalb von Kragdächern hingegen gestattet. An der Blende von Kragplatten und Vordächern sind Werbeanlagen ausschließlich in Einzelbuchstaben zulässig.
- (4) Glasdächer sind als einschalige, flach geneigte Glasplatten mit einer Haltekonstruktion aus Stahl auszuführen. Es sind nur klares Glas oder satinier- te/gesandstrahlte Gläser zulässig. Glasdächer müssen frei von Werbung sein.
- (5) Markisen müssen sich in Form und Größe der Fassade und deren Gliederung unterordnen. Sie dürfen die Gebäudefassade nicht durch große Breiten optisch zerschneiden, sondern sind in ihrer Dimension auf die Öffnungen der Schaufenster zu beziehen, um den architektonischen Zusammenhang zwischen Erdgeschoß und den darüber liegenden Geschossen nicht zu stören. Markisen müssen direkt an der Hauswand angebracht werden; sie sind unifarben und in Stoff auszuführen. Die Farbigkeit der Markise ist auf die Fassade abzustimmen. Glänzende Materialien sowie Tonnen- oder Korbformen sind nicht zulässig. Werbung auf Markisen ist nur in untergeordneter Form auf dem Volant zulässig.

## **§ 7 Grundlegende Regelungen und allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig ist das Anbringen von Werbeträgern an der Stadtmöbilierung im öffentlichen Raum (z.B. Bänken, Laternen) oder an Anlagen der technischen Infrastruktur (z.B. Schaltkästen, Ampeln).
- (2) Es sind nur Werbeanlagen flach auf der Fassade bzw. dem Kragdach gestattet (Flachwerbeanlagen) sowie Werbeanlagen, die im rechten Winkel zur Gebäudefassade angebracht sind (Ausleger, Hängertransparente). Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht.
- (3) Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie an Fassaden als integrierte Bestandteile erscheinen. Sie müssen sich in Anordnung, Größe, Material, Form, Farbe und Gliederung dem baulichen Charakter und dem Maßstab des jeweiligen Gebäudes und seiner Fassadenstruktur unterordnen. Werbeanlagen dürfen architektonische Gliederungselemente und prägende Bauteile, wie Gesimse, Pfeiler, Erker, Bauplastiken u.ä. nicht verdecken, überschneiden oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.
- (4) Flächige Leuchtkästen über 1 m<sup>2</sup> Fläche sind nicht gestattet. Bei größeren Leuchtwerbungen sind Schriften, Symbole und Logos nur als aufgesetzte, durchgesteckte bzw. ausgeschnittene (dekupierte) Einzelelemente zulässig.

## **§ 8 Werbeanlagen auf der Fassade - Flachwerbungen -**

- (1) Werbeanlagen auf Fassadenflächen oder auf der Vorderseite von Kragdächern sind nur parallel zur Fassade zulässig. Andere Ausführungen wie z.B. dreieckige oder halbrunde Formen sind nicht gestattet.
- (2) Flachwerbeanlagen sind nur oberhalb der Fenster des Erdgeschosses und Sohlbanklinie (Unterkante Fenster) des 1. Obergeschosses zulässig. Werbungen dürfen nur an der Straßenfront, nicht an Seiten- oder Brandwänden angebracht werden. Die Flachwerbeanlage darf nicht mehr als 0,20 m vor die Fassade heraustreten und nicht höher als 0,75 m sein (Ausnahme: untergeordnete Teile eines Firmenlogos). Von der Außenkante des Gebäudes müssen mindestens 0,50 m Abstand gehalten werden, die Werbung darf die Außenkanten der äußeren Obergeschossfenster jedoch nicht überragen.
- (3) Bei Verwendung mehrerer Werbeanlagen an einem Gebäude gilt, dass die längste Flachwerbeanlage nicht mehr als 50% der Breite des Gesamtgebäudes bzw. bei mehreren Geschäftseinheiten des einzelnen Ladenlokals einnehmen darf. Die Gesamtausdehnung aller Werbeanlagen an einem Gebäude ist bis höchstens 75% der Länge einer Gebäudefront gestattet. Diese Vor-

schriften gelten analog für Werbungen, die auf der Vorderfront von Kragplatten angebracht sind.

- (4) Bei gesamtwirtschaftlicher Nutzung des Erdgeschosses von zwei aneinander gebauten Gebäuden, darf die Ausdehnung der Werbeanlage nicht ohne Unterbrechung auf das benachbarte Gebäude übergreifen. Die maximal zulässige Länge ist pro Gebäudefront anzuwenden.
- (5) An Kragdächern oder –kästen darf Werbung nur an der vorderen Blende angebracht werden. Sie darf nur in Einzelementen (Buchstaben und Firmensymbolen) mit einer maximalen Höhe von 0,40 m und maximalen Bautiefe von 0,20 m erfolgen. Bei flachen Vordächern unter 0,40 m Höhe sind auch Werbeanlagen auf der Oberkante des Vordaches zulässig, wenn sie als Einzelbuchstaben ausgeführt sind.

### **§ 9 Werbeanlagen senkrecht zur Fassade - Ausleger und Hängetransparente -**

- (1) Werbeanlagen in Form von Auslegern dürfen nur im Bereich oberhalb der Erdgeschosszone und unterhalb des oberen Fensterabschlusses (Fenstersturz) des 1. Obergeschosses angebracht werden. Es ist nur ein Ausleger pro Geschäftseinheit und Straßenansicht zulässig.
- (2) Der Ausleger muss senkrecht zur Fassade und am äußeren Rand des Gebäudes angebracht werden. Der Abstand zur Fassade darf maximal 0,20 m breit sein. Die Tiefe des Auslegers darf 1,00 m nicht überschreiten, seine Stärke maximal 0,30 m betragen.
- (3) Die maximal zulässigen Maße von Hängetransparenten und Auslegern unterhalb von Vordächern betragen: Länge 1,00 m, Höhe 0,40 m, Stärke 0,20 m. Es ist ein Abstand zur Vorderkante des Kragdaches bzw. Vordaches: von 0,20 m und eine lichte Höhe (Durchgangshöhe) von 2,50 m einzuhalten.

### **§ 10 Unterhaltung von Werbeanlagen**

- (1) Die Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind ständig in einem gepflegten Zustand zu halten. Die Instandhaltung und Instandsetzung von beschädigten, verschmutzten oder ausgebleichten Werbeanlagen kann von den, für den ordnungsgemäßen Zustand der Werbeanlagen, Verantwortlichen verlangt werden. Kommen diese einer Aufforderung nicht nach, so kann die Beseitigung der Werbeanlagen angeordnet werden.
- (2) Nicht mehr genutzte Anlagen sind vollständig zu entfernen und die sie tragenden Bauteile in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

## **§ 11 Bestehende bauliche Anlagen**

Für bestehende bauliche Anlagen (z.B. Vordächer, Werbeanlagen, Anbauten), die vor Inkrafttreten dieser Satzung an Gebäuden genehmigt wurden, gelten die Vorschriften dieser Satzung erst bei Änderung oder Erneuerung der Anlagen.

## **§ 12 Abweichungen – Ausnahmegenehmigungen**

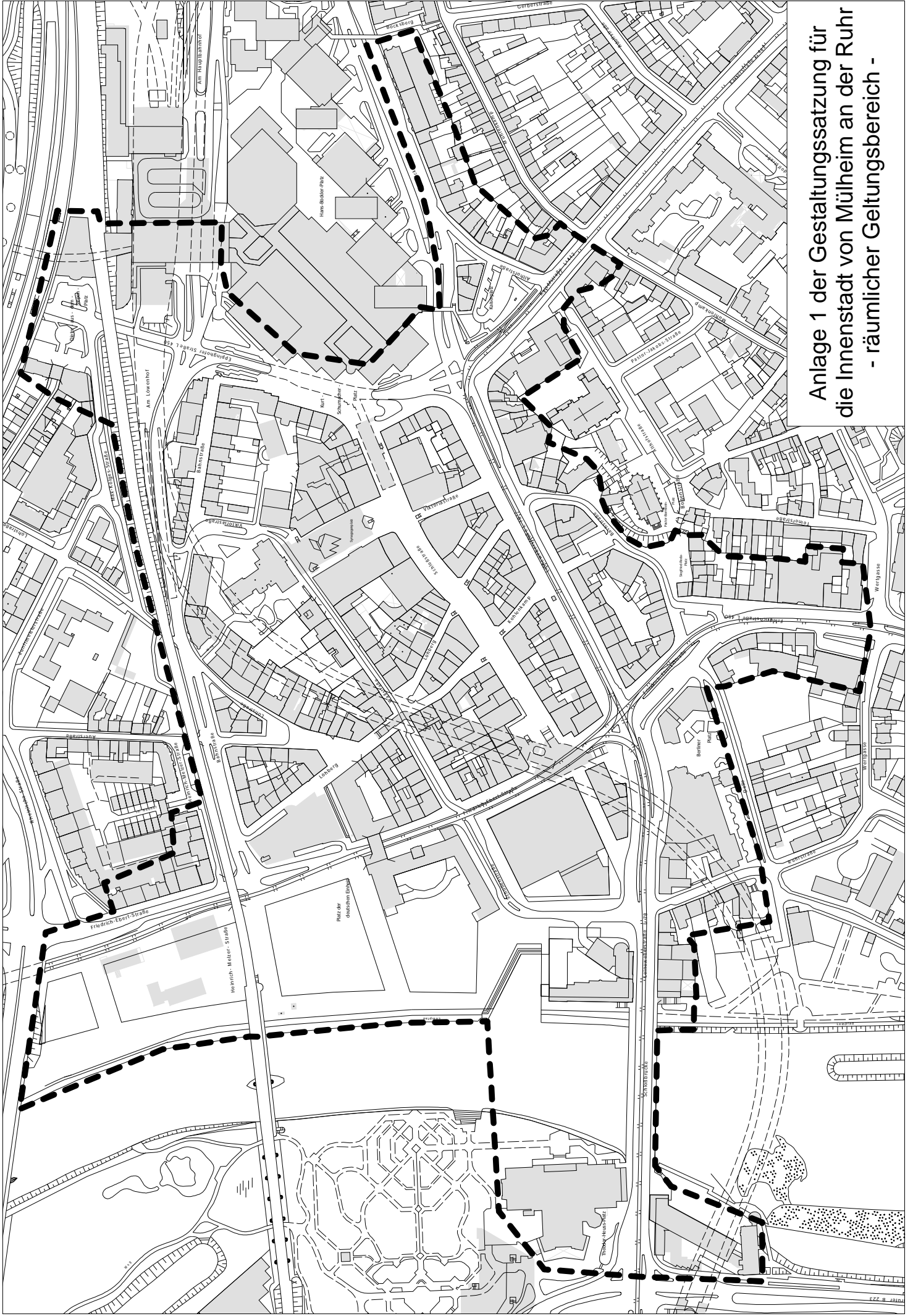
- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann in begründeten Fällen gemäß § 86 Abs. 5 BauO NRW in Verbindung mit § 73 BauO NRW eine Abweichung erteilt werden.
- (2) Bei baulichen Maßnahmen, denen Vorschriften dieser Satzung entgegenstehen, kann vor einer Entscheidung der Gestaltungsbeirat der Stadt Mülheim an der Ruhr über eventuelle Abweichungen im Sinne der Ziele dieser Satzung beraten und diesbezüglich Empfehlungen aussprechen.

## **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs.1 Nr. 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Festsetzungen der §§ 2 – 10 dieser Satzung Maßnahmen durchführt bzw. unterlässt.
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.

## **§ 14 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Anlage 1 der Gestaltungssatzung für  
die Innenstadt von Mülheim an der Ruhr  
- räumlicher Geltungsbereich -