

**Satzung**  
**der Stadt Dormagen über besondere Anforderungen an bauliche**  
**Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten**  
**sowie über verringerte Maße für Bauwiche, Abstände und**  
**Abstandsflächen und über Stellplätze und Garagen in der Altstadt**  
**Zons vom 20.11.1984.**

Aufgrund der §§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 1979 (GV NW S. 594/SGV NW 2023) sowie des § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 6 und Abs. 2 Nr. 2 und des § 64 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV NW S. 248), hat der Rat der Stadt Dormagen zur Erhaltung der charakteristischen Elemente der "Altstadt Zons" als Baudenkmal in seiner Sitzung am 28. Juni 1984 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Umfang der Satzung**

Die Satzung besteht aus diesem Textteil und einem Gestaltungsplan (Anlage 1) mit örtlichen Bauvorschriften.

### **§ 2 Geltungsbereich**

Der Satzung ist eine Planunterlage beigelegt (Anlage 1), in der der Geltungsbereich gekennzeichnet ist. Diese Planunterlage ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 3 Erhaltung des Straßenbildes**

Zur Erhaltung des historischen Straßenbildes sind die Straßenfronten von Neubauten in Hauseinheiten entsprechend der Kennzeichnung in dem der Satzung beigelegten Gestaltungsplan (Anlage 1) aufzuteilen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die Abweichung nur geringfügig ist und das historische Straßenbild in der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der Form der zeichnerischen Unterlagen, die die beabsichtigte Gestaltung und die Einordnung des Objektes in seine Umgebung erkennen lassen, wird auf die Vorschriften der BauO NW verwiesen.

## **§ 4 Grenz- und Gebäudeabstände**

Zur Wahrung der historischen Bedeutung des gesamten Ortsbildes oder denkmalwerter Einzelbauten können die in der BauO NW vorgeschriebenen Maße für Gebäude- und Abstandsflächen bis zur Hälfte und nur soweit dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist und insbesondere wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen, unterschritten werden.

## **§ 5 Erhaltung des Denkmalwertes**

Bei baulichen Maßnahmen an Baudenkmalern sind alle Merkmale des denkmalwerten Gebäudes zu erhalten bzw. instand zu setzen, diese sind insbesondere:

1. die Außenmaße des Gebäudes,
2. die tragende, ausfachende und dekorative Konstruktion,
3. die Anzahl, Lage, Größe und Proportion der Öffnungen einschließlich deren Versprossung,
4. die äußere Farbgebung.

Bei für Wohnnutzung vorgesehenen Scheunen sind Ausnahmen nur aus Gründen der veränderten Nutzung, und nur soweit hierzu erforderlich, zulässig. Mindestens müssen jedoch die denkmalwerten Merkmale am Äußeren des Gebäudes erhalten werden.

## **§ 6 Fenster und Türen**

Fenster- und Türöffnungen sind als selbständige Einzelöffnungen in der umgreifenden Wandfläche auszubilden; sie müssen sich dem kleinteiligen Maßstab des historischen Stadt- und Straßenbildes anpassen. Kleinteiligkeit im Sinne dieser Satzung bedeutet, dass Glasflächen von mehr als 0,60 qm Größe konstruktiv zu unterteilen sind. Für die Straßenfronten sind stehende Formate vorgeschrieben; Fenster von mehr als 0,60 m Breite sind konstruktiv senkrecht zu unterteilen. Schaufenster sind von dieser Regelung ausgenommen. Dachflächenfenster sind nur bei traufständigen Häusern auf der Rückseite zulässig. Rollädenkästen dürfen außen nicht sichtbar sein, Führungsschienen müssen in der Fensterleibung sitzen. Türen müssen sich in der Gestaltung an die örtlichen historischen Vorbilder anlehnen.

Als Verglasung ist Klarglas zu verwenden. Nutzungsbedingte Ausnahmen sind zulässig.

## **§ 7 Balkone und Fenstertüren**

Balkone zur Straßenseite sind nicht zugelassen. Nur in Einzelfällen, wenn sich Balkone dem Straßenbild unterordnen, können Ausnahmen zugelassen werden.

Fenstertüren mit umwehrten Austritten müssen sich in der Flucht der Gebäude halten.

## **§ 8 Material, Farbe**

Die Außenfronten der Gebäude sind als sichtbare Fachwerkkonstruktionen oder in Ziegelsichtmauerwerk (vgl. DIN 1053) herzustellen oder zu verputzen.

Als Putzoberfläche ist nur handwerklich aufgebracht Putz zugelassen, der keine modische Oberflächenstruktur, wie z. B. Kellenputz oder Wurmputz aufweist. Der Putz kann gestrichen werden. Als Sichtmauerwerk ist ein Handstrich- oder Maschinenziegel zu verwenden, der keine extra geglättete, gerauhte oder künstlich strukturierte Sichtfläche hat. Die Farbe des Steines ist innerhalb des Rahmens der bei den historischen Ziegelbauten des Ortes angewandten Farbtöne zu halten.

Ausnahmsweise kann für einzelne Bauteile Sichtbeton zugelassen werden, wenn dadurch das historische Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Als Dachdeckung für alle Dächer, außer Flachdächer, sind nur Dachziegel in dunklen Farbtönen (dunkelbraun, dunkelrotbraun, anthrazit usw.) oder Naturschiefer zulässig.

Fenster, Türen und Tore müssen mit einem weißen oder farbigen deckenden Anstrich versehen werden oder aus entsprechend eingefärbten Kunststoff bestehen. Holzfenster und -türen können auch naturfarbig behandelt werden. Metallische Farben oder Eloxal sind nicht zulässig. Für Baudenkmäler gelten die Bestimmungen des § 4.

## **§ 9 Dachformen**

Zugelassen sind Satteldächer, auf den Nebengebäuden auch Pultdächer mit einer Neigung zum eigenen Grundstück hin. Walmdächer sind nur als Eck- oder freistehende Dächer, Flachdächer nur an den in den Bebauungsplänen ausgewiesenen Stellen zulässig.

Die Traufhöhe darf bei Neubauten maximal 6,50 m betragen, die Firsthöhe 12,00 m nicht überschreiten, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt. Beide Höhenmaße sind von Oberkante Straße zu ermitteln. Die Dachneigung darf 35° - bei Pultdächern 25° - nicht unter- und 50° nicht überschreiten.

Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis zu einer Länge von maximal 1,4 m zulässig und als Schleppgauben oder Dachhäuschen auszubilden. Die Summe ihrer Einzellängen darf höchstens 40 % der Firstlänge betragen. Die Gauben oder Dachhäuschen müssen mindestens 1,25 m vom Giebel entfernt sein. Bei denkmalwerten Bauten sind die historischen Dachaufbauten beizubehalten, Ausnahmen, die sich dem historischen Stadtbild anpassen, können zugelassen werden.

Bei Neubauten ist die Firstrichtung des Vorgängerbaus zu übernehmen bzw. bei Fehlen einer solchen Vorgängerbebauung dem bestimmenden Straßenbild anzupassen.

## **§ 10 Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und Umfang dem Gebäude und der Umgebung unterzuordnen und anzupassen. Alle Werbeanlagen sind ohne Rücksicht auf ihre Größe anzeigepflichtig.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen sind insbesondere unzulässig
  1. an Ruhebänken und Papierkörben,
  2. an Einfriedigungen, mit Ausnahmen von Hinweisschildern auf Beruf und Gewerbe,
  3. an Bäumen, Böschungen, Masten, Außentreppen, Balkonen und Fensterläden,
  4. in Vorgärten,
  5. auf Flächen von Straßen und Dächern,
  6. an Giebelwänden oberhalb der Traufen, an Türmen und Schornsteinen,
  7. an Bauzäunen mit Ausnahme von Hinweisen auf den Bauherrn und die an der Bauausführung Beteiligten.
3. Je Gewerbebetrieb ist zusätzlich zur Firmenbezeichnung nur ein Leuchttransparent an Wandflächen oder als Ausleger bis zu einer Größe von 0,8 qm zulässig.
4. Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.
5. Einrichtungen der Lichtwerbung müssen sich auch bei Tage einwandfrei in das Straßenbild einfügen. Technische Hilfsmittel von Werbeeinrichtungen (z. B. Kabelzuführungen) sollen unsichtbar verlegt sein.
6. Werbestandarten und bewegliche Werbeschilder dürfen nicht verwendet werden.
7. Werden an einem Gebäude mehr als ein Warenautomat angebracht, so müssen sie zu einer Gruppe zusammengefasst werden.
8. Ausnahmen für zeitlich begrenzte Werbungen für kirchliche, kulturelle und politische, sportliche u. ä. Veranstaltungen können gestattet werden.

## **§ 11 Antennen**

Antennen sind auf der straßenabgewandten Seite des Daches anzubringen, soweit die Antennen nicht unterhalb der Dachflächen angebracht werden können. Die Höhe der auf dem Dach aufgestellten Antennen darf die Firsthöhe nicht um mehr als 2,00 m übersteigen.

## **§ 12 Stellplätze, Garagen**

- (1) Die Herstellung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der in den Bebauungsplänen ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Kellergaragen sind nicht zulässig.
- (3) Im Einzelfall kann für die Errichtung einer Einzelgarage oder eines Stellplatzes außerhalb der in den Bebauungsplänen ausgewiesenen überbaubaren Flächen eine Ausnahme zugelassen werden, wenn von der Garage oder dem Stellplatz sowie deren Zufahrt keine Beeinträchtigung des nicht überbaubaren Innenbereiches und der Nachbarbebauung ausgeht.

## **§ 13 Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 103 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 BauO NW.

## **§ 14 Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig ein Verbot und Gebot in den §§ 7 - 12 dieser Satzung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 101 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW.

## **§ 15 Verhältnis zu anderen Rechtsnormen**

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

Für Baudenkmäler gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Im Falle eines Widerspruchs zwischen dieser Gestaltungssatzung und einem Bebauungsplan treten die Bestimmungen dieser Satzung zurück.

## **§ 16 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung der Stadt Dormagen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen sowie über verringerte Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen über Stellplätze und Garagen in der Altstadt Zons vom 26.10.1977 tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung dieser Satzung außer Kraft.

Die öffentliche Bekanntmachung des Gestaltungsplanes wird entsprechend § 103 Abs. 3 BauO NW dadurch ersetzt, dass er bei der Stadt Dormagen zu jedermanns Einsicht offengelegt wird.

Dormagen, den 20.11.1984

Alef  
Bürgermeister

Der Oberkreisdirektor des Kreises Neuss als untere staatliche Verwaltungsbehörde hat die Satzung mit folgender Verfügung genehmigt:

Der Oberkreisdirektor  
des Kreises Neuss

Obere Bauaufsicht  
Az.: 670-02-Do-06/81

Grevenbroich, den 07.11.1984

Hinweis:  
Amtlich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 42/1984 vom 13.12.1984.