

# AMTSBLATT

**für die**

## **Gemeinde Eslohe (Sauerland)**

*In diesem Amtsblatt erscheinen nach § 13 Abs. 1 der Hauptsatzung  
alle öffentlichen Bekanntmachungen der*

**Gemeinde Eslohe (Sauerland),**

*die durch Rechtsvorschriften vorgeschrieben sind.*

---

Jahrgang 2008

15. März 2008

Nr. 4

---

Anhang

- 1 Bekanntmachung betr. Bebauungsplan der Gemeinde Eslohe (Sauerland) Nr. 59  
„Einkaufszentrum“ in Eslohe
  - a) Bekanntmachung des Bebauungsplan gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)
  - b) Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den  
Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Einkaufszentrum“ in Eslohe

## **B e k a n n t m a c h u n g**

Bebauungsplanes der Gemeinde Eslohe (Sauerland) Nr. 59 "Einkaufszentrum" in Eslohe

### **a) Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Rat der Gemeinde Eslohe (Sauerland) hat in seiner Sitzung am 28.02.2008 den Bebauungsplan Nr. 59 "Einkaufszentrum" in Eslohe wie folgt als Satzung beschlossen:

Bezug nehmend auf die Sitzungsvorlage Nr. 105/2007 vom 15.11.2007 beschließt der Rat einstimmig den Bebauungsplan Nr. 59 "Einkaufszentrum" in Eslohe gem. § 2 (1) und § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), jeweils in der zz. geltenden Fassung, als Satzung und die Begründung einschließlich aller Anlagen hierzu.

In das Bebauungsplangebiet sind folgende Grundstücke einbezogen:

Gemarkung Eslohe, Flur 10

Flurstücke 49, 124, 267, 268, 269, 276, 277.

Die Abgrenzung des Plangebietes geht aus beiliegendem Lageplan (vgl. Anlage 1) hervor.

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Einkaufszentrum“ in Eslohe einschl. seiner Begründung mit Anlagen liegt gem. § 10 BauGB ab sofort im Fachdienst Bauverwaltung bei der Gemeindeverwaltung Eslohe, Schultheißstraße 2, Zimmer 6, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

### **b) Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Einkaufszentrum“ in Eslohe**

Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Eslohe (Sauerland) Nr. 59 „Einkaufszentrum“ in Eslohe vom 12.03.2008.

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S.666), in der z.Zt. gültigen Fassung, und § 86 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.2000 S.256), in der z.Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Eslohe (Sauerland) in seiner Sitzung am 28.02.2008 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Allgemeines**

Diese Satzung hat zum Ziel, zur Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in der Gemeinde Eslohe (Sauerland) die äußere Gestaltung der bestehenden und der geplanten baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Einkaufszentrum“ Eslohe entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zu regeln.

## **§ 2**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gestaltungssatzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Einkaufszentrum“ Eslohe der Gemeinde Eslohe (Sauerland).

## **§ 3**

### **Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für alle die Außenansicht beeinflussenden baulichen Maßnahmen an bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäuden und Gebäudeteilen, baulichen Anlagen und Einrichtungen oder baulichen Nutzungen.
- (2) Ausgenommen hiervon sind grundsätzlich Gebäude bis zu 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum ohne Aufenthaltsräume (dies gilt nicht für Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsstände).

## **§ 4**

### **Gebäudestellung**

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Einkaufszentrum“ setzt zeichnerisch fest

- (a) durch Baulinien und Baugrenzen (§ 2 PlanzV 90, Anlage Nr. 3) die grundstücksspezifische Angaben für die Gebäudeform und -stellung sowie
- (b) mit einem entsprechenden Planzeichen in Form eines „Striches mit abschließenden Pfeilen“ (§ 2 Abs. 2 PlanzV 90) die grundstücksspezifischen Angaben für die Hauptfirstrichtung.

## **§ 5**

### **Dachgestaltung, Dacheindeckung**

- (1) Zulässig sind
  - (a) beidseitig gleich geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer, wenn die Abwalmung max. 1/3 der Giebel dreieckshöhe beträgt oder
  - (b) abgestufte Pultdächer.
  - (c) Bei den Gebäuden „SO-9, SO-10 und SO-13“ sind nur innenliegende Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer zulässig (vergl. § 6 Abs. 1).

- (2) Die Minstdachneigung beträgt 40°, bei Pultdächern max. 70° und bei den flachgeneigten Pultdächern max. 15°. Für Nebenanlagen sowie für die überdachten Abstellplätze der Einkaufswagen beträgt die Dachneigung mindestens 20°.
- (3) Die Dacheindeckung hat in dunkelgrauem bis anthrazitfarbenem Material zu erfolgen. Alternativ ist auch eine Deckung in einem Material möglich, welches nach Form, Farbe und Verlegeart einen optisch gleichartigen Eindruck wie v.g. Schiefer vermittelt oder auch eine Deckung mit dunkelgrauen / anthrazitfarbenen Dachpfannen / Dachsteinen. Schindeln und Schindelähnliche Materialien oder Dacheindeckungen mit glasierten hell- oder dunkelblauen, grünen, hellroten oder gelben Dachpfannen / Dachsteinen oder in ähnlichen Farben sind grundsätzlich unzulässig.
- (4) Solarenergie- oder Fotovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig, wenn sie die gleiche Neigung wie die Dachflächen aufweisen und auf der Dachoberfläche aufliegen; ihre Flächengröße darf bis zu 75 % der jeweiligen Dachfläche betragen.
- (5) Dachaufbauten müssen mind. 0,50 m unterhalb der Hauptdachfirstlinie angesetzt werden und zu den Ortgängen einen Mindestabstand von 2,00 m und zur Traufe von 1,00 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf 1/2 der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Zulässig sind Schleppgauben und giebelständige Dachhäuschen mit mindestens 20° Dachneigung und senkrechten Seitenwänden, Dreiecksgauben sowie giebelständige Dacherker mit senkrechten Seitenwänden.
- (6) Der Minstdachüberstand an Traufe und Ortgang muss 0,20 m betragen. Als Höchstdachüberstand dürfen 0,80 m nicht überschritten werden (jeweils waagrecht zur aufgehenden Trauf- bzw. Giebelwand gemessen). Dies gilt nicht für Dachformen nach § 5 Abs. 1 Buchstabe c.
- (7) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (8) Sofern als Dachform ein einseitig oder abgestuftes Pultdach gewählt wird, haben sich die Dachaufbauten in der hier zulässigen Form aus der jeweiligen Dachschräge zu entwickeln.
- (9) Sofern als Dachform ein Satteldach gewählt wird, haben sich die Dachaufbauten in der hier zulässigen Form aus der jeweiligen Dachschräge zu entwickeln.

## § 6

### **Außenwand- und Fassadengestaltung einschließlich vortretender Bauteile**

- (1) Der obere Abschluss der senkrechten Außenwände/Fassade der Gebäude „SO-9, SO-10 und SO-13“ entlang der Stellplatzanlage (Erdgeschoss) muss bei Gebäuden mit innenliegenden Flachdächern oder flachgeneigten Pultdächern aus gestalterischen

Gründen mindestens 6,50 m über den im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt 3 liegen.

Der waagerechte Verlauf der Attika der Gebäude „SO-9, SO-10 und SO-13“ muss eine durchlaufende Höhe aufweisen.

Die Oberkante der Attika kann in untergeordneten Bereichen mit der Spitze eines angedeuteten Giebdreiecks um bis zu 0,80 m überschritten werden (z.B. zur Betonung der Eingangsbereiche). Diese angedeuteten Giebelwandbereiche können auch zur Gliederung der Fassade geringfügig vor die übrige Fassade vortreten.

Innerhalb der Außenwände ist, von der Stellplatzanlage (Erdgeschoss) aus nicht sichtbar, als Dachkonstruktion ein Flachdach mit innenliegender Dachentwässerung oder ein flachgeneigtes Pultdach vorzusehen.

(2) Zulässige Materialien sind

(a) weißer bis weißgrauer oder weiß bis weißgrau gestrichener Putz,

(b) dunkelgrauer bis anthrazitfarbener Schiefer; alternativ ist auch ein Material möglich, welches nach Form, Farbe und Verlegeart einen optisch gleichartigen Eindruck wie v.g. Schiefer vermittelt oder auch dunkelgraue/anthrazitfarbene Dachsteine,

(c) schwarzes Holzfachwerk mit Ausfachung in weißem bis weißgrauem oder weiß bis weißgrau gestrichenem Putz,

(d) weiß oder schwarz gestrichene Holzverkleidung oder dunkelgrauer bis anthrazitfarbener Schiefer, alternativ auch Material, welches nach Form, Farbe und Verlegeart einen optisch gleichartigen Eindruck wie v.g. Schiefer vermittelt oder auch dunkelgraue / anthrazitfarbene Dachsteine im Bereich der Giebdreiecke und in deutlich untergeordneten Teilbereichen der Fassade.

(3) Ausnahmsweise können auch Betonfassaden in Form von werkgetreuem mit senkrechter Brettermaserung aber farblich nicht gestalteten Sichtbeton, großflächigen Verglasungen/Glaskonstruktionen und weiß oder lichtgrau gestrichene senkrechte oder waagerechte glatte oder gewellte Zink- und Aluminiumkonstruktionen zugelassen werden.

Nicht zulässig sind: Schindeln und schindelähnliche Materialien, Blockbohlen Blockhausbauweise (mit sichtbarer horizontaler Balkenlage), verfugter Kalksandstein oder geschlämmter Kalksandstein als Fassadenmaterial und glasierte oder glänzende Materialien.

(4) Die Fensterrahmen, Türen oder Rahmen der Gebäudeteile sowie die Rahmen von großflächigen Verglasungen und Wintergärten oder sonstige Konstruktionen sind aus Holz, Metall oder Kunststoff herzustellen.

Die Holz- und Metallflächen und -rahmen sind weiß, dunkelgrau/anthrazitgrau zu streichen oder mit Klarlack-Anstrichen zu behandeln, die Kunststoffflächen und -rahmen sind weiß oder dunkelgrau/anthrazitgrau zu streichen oder zu färben.

Die Fenster- und Türleibungen sind weiß oder dunkelgrau/anthrazitgrau abzusetzen.

Die Holz- oder Metallflächen der Fensterrahmen, Türen oder Rahmen der Gebäudeteile mit Verkaufs- und/oder Dienstleistungsnutzungen können auch andersfarbig gestrichen werden.

(5) Zur Gliederung sind alle Öffnungen der Fassaden der Gebäude SO 9, SO 10 und SO 13, wie Fenster, Türen usw. in deutlich stehenden Rechteckformaten auszuführen. Zusammenhängende Fensterflächen bei Schaufenstern sind so zu gliedern, dass stehende Rechteckformate gebildet werden.

- (6) Nebenanlagen und die überdachten Verkaufswagenstände sind entsprechend den Abs. 2 bis 4 zu gestalten.

## § 7

### **Dach, Außenwand- und Fassadengestaltung einschließlich der vortretenden Bauteile bei den Gebäuden Hauptstraße 73 und 75**

- (1) Die Außenwand- und Fassadengestaltung einschließlich der vortretenden Bauteile der beiden Gebäude Hauptstraße 73 und 75 entlang der Hauptstraße sowie ihre Dachform und Dacheindeckung sind zu sichern, in der alten Form baulich wieder herzustellen und zu erhalten.
- (2) Änderungen an der Fassade, Dachform und Dacheindeckung etc. können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Eslohe, Rathaus, Schultheißstraße, 59889 Eslohe, Tel. 02973/ 800460, durchgeführt werden.

## § 8

### **Werbeträger, Werbung vor Ort und Warenautomaten**

- (1) Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NW aufgeführten Werbeanlagen.  
Bei der Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen sind neben dieser Satzung insbesondere die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauO NW und die aufgrund der BauO erlassenen Rechtsvorschriften zu beachten.
- (2) Die nach § 65 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 33 bis 35, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 Ziffer 12 BauO NW genehmigungsfreien Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- (3) Grundsätzlich sind Werbeanlagen
- a. so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen sowie den Kurortcharakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Ortsgefüges nicht beeinträchtigen, sondern sich harmonisch einfügen,
  - b. an und auf Brandwänden, Dächern, Schornsteinen, Stütz- und Grenzmauern verboten,
  - c. nur in jeweils einer Ausfertigung je Gewerbeeinheit ausschließlich an der Stelle der Leistung anzubringen; mehrere Werbeanlagen je Gebäudeabschnitt sind unzulässig.
  - d. mit grellbunten Farben, als bewegliche (laufende) und blinkende Lichtreklame, als Wechsellicht und mit den Verkehrsfarben, Rot, Gelb und Grün, unzulässig.
  - e. in der Form von Lichterketten, außer zur Weihnachtszeit in der Zeit vom 15.11. bis 15.01. des folgenden Jahres, unzulässig.

- (4) Das Bekleben und Bemalen von Schaufenstern, Türen und Wänden, auch zu Werbezwecke, ist nicht gestattet.
- (5) Die Anbringung der Werbeanlage ist auf das Erdgeschoss begrenzt.  
In begründeten Ausnahmefällen kann die Anbringung der Werbeanlage auch bis zur Unterkante der Fensterbrüstung im 1. Obergeschoss gestattet werden. Konstruktive Bauglieder oder –elemente dürfen nicht überschritten werden.
- (6) Die Größe der Werbeanlagen je Gewerbeeinheit darf folgende Maße nicht überschreiten,
  - a. Werbefläche 2,50 qm.  
Der waagerechte Schriftzug auf beleuchtbarem Flachträger aus Kunststoff oder Stahlblech oder nur in Form von Einzelbuchstaben ist bis zu einer Träger- oder Schrifthöhe von 0,60m und einer Träger- oder Schriftbreite bis zu 1/2 der Gebäudewandbreite bzw. bis maximal 5,00 m zulässig,
  - b. als senkrechter Schriftzug auf beleuchtbarem Flachträger aus Kunststoff oder Stahlblech oder in Form von Einzelbuchstaben bis zu einer Träger- oder Schriftbreite von 0.60 m und einer Träger- oder Schrifthöhe bis zu 20% der Gebäudewandhöhe, an der die Werbeanlage angebracht werden soll
  - c. als Firmenlogo 1,50 qm auf beleuchtbarem Flachträger aus Kunststoff oder Stahlblech oder nur in Form von Einzelbuchstaben.
- (7) Auslegerwerbung darf bis zu einer zweifachen Ausfertigung angebracht werden.  
Sie ist mit einer max. Ausladung von 1.60 m, einer max. Höhe von 1.00 m und in der Fläche bis zu 0,80 qm zulässig.
- (8) Die Höhe des Sammelwerbeträgers an dem festgesetzten Standort für alle im Plangebiet angesiedelten Betriebe darf bis zu 7,50 m betragen.  
Der beleuchtete Flachwerbeträger mit dem Firmenlogo oder dem Namenszug des im Plangebiet angesiedelten Betriebes darf die Fläche von 2,50 qm nicht überschreiten.
- (9) Nicht als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten:
  - a. Hinweisschilder unter 0.40 qm Flächengröße an Außenwänden, Einfriedungen o.ä., die auf den Betrieb und/oder auf Namen, Berufe, Öffnungs- und Sprechzeiten oder ähnliches hinweisen,
  - b. Hinweisschilder auf Projekte oder die an Projekten beteiligte Firmen sowie auf Betriebsverlagerungen und Wiedereröffnungen, sofern sie nicht länger als 30 Tage angebracht sind und
  - c. Werbung für zeitlich begrenzte Veranstaltungen innerhalb von zulässig errichteten Anlagen und Nutzungen, sofern sie vor diesen nicht länger als 20 Tage und nach diesen nicht länger als 2 Tage angebracht sind.

- (10) Als Werbeanlage sind außerdem unzulässig:
- a. Werbeanlagen auf dem Dach einer baulichen Anlage und
  - b. freistehende und freischwebende Werbeanlagen, sofern es sich dabei nicht um Fahnenmasten oder Werbemasten bis zu einer Höhe von 6,00 m handelt.
- (11) Werbeanlagen an Einfriedungen, Stützmauern und Lärmschutzwänden sind unzulässig.
- (12) Großflächenwerbung ist mit Ausnahme der von der Gemeindeverwaltung zugelassenen Anschlagtafeln und Litfaßsäulen nicht zulässig.
- (13) Ausnahmen für zeitlich begrenzte Werbungen für kirchliche, kulturelle, politische und sportliche oder ähnliche Veranstaltungen können gestattet werden.
- (14) Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten, 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.
- (15) Warenautomaten sind an den Fassaden der Gebäude entlang der Hauptstraße nicht oder nur in Eingangsnischen gestattet.
- (16) Das Anbringen von Glücksspiel- oder Zigarettenautomaten und Automaten zum Verkauf von Sexartikeln bzw. pornografischen Produkten ist grundsätzlich verboten.

## **§ 9**

### **Standplätze für Abfallbehälter**

- (1) Die Standorte der Abfallbehälter, Restmüll- und Biobehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren oder unauffällig zu plazieren und - wenn möglich - mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen,
- (2) Zulässig sind auch feste Schränke, die sich in Form und äußerer Gestaltung den baulichen Anlagen anzupassen und unterzuordnen haben.

## **§ 10**

### **Einfriedung**

Die Höhe der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsflächen „Hauptstraße“ darf 0,50 m nicht überschreiten.

## **§ 11**

### **Abweichung**

In begründeten Einzelfällen können Abweichungen von dieser Satzung zugelassen werden, sofern die Abweichung unter Würdigung des Zweckes der Bestimmung mit dem Satzungsziel vereinbar erscheint.



## § 12 Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i. S. v. § 84 (1) Nr. 20 BauO NW in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) BauO NW mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Der Beschluss über den Bebauungsplan der Gemeinde Eslohe (Sauerland) Nr. 59 „Einkaufszentrum“ in Eslohe als Satzung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch öffentlich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wird die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Einkaufszentrum“ in Eslohe öffentlich bekannt gemacht.

### Hinweise:

1. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie § 44 Abs. 4 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen (Planungsschäden) und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Die Leistung dieser Entschädigung ist schriftlich bei der Gemeinde Eslohe (Sauerland), Schultheißstraße 2, 59889 Eslohe, zu beantragen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die planungsbedingten Vermögensnachteile eingetreten sind, geltend gemacht wird.
2. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind nach § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen (§ 215 BauGB).
3. Entsprechend den Vorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzungen nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzungen sind nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden.
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Eslohe (Sauerland) vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

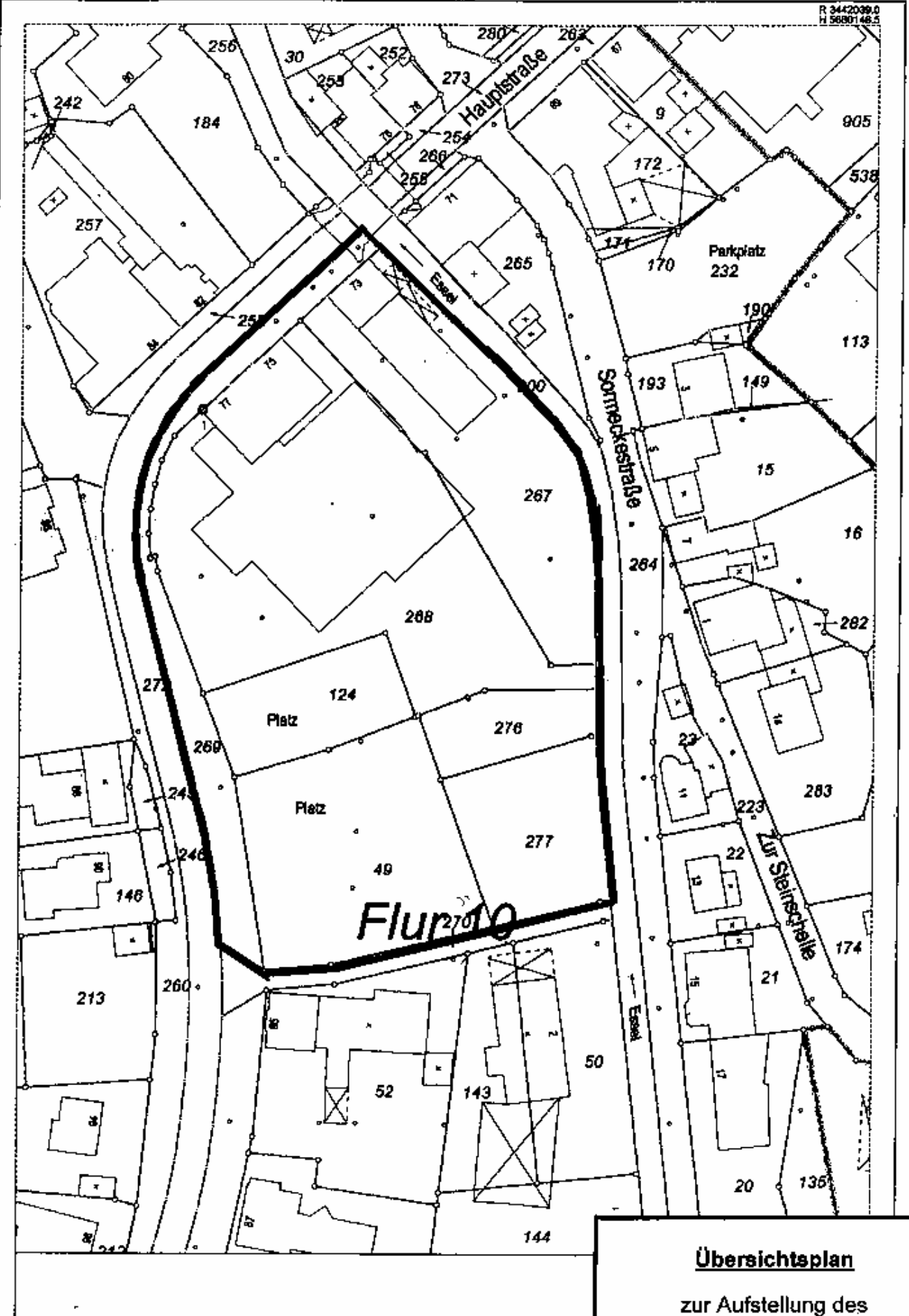
Eslohe, den 12. März 2008

Gemeinde Eslohe (Sauerland)

Der Bürgermeister

gez.

W e b e r



**Übersichtsplan**  
zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 59  
"Einkaufszentrum"  
in Eslohe  
M. 1:1000