

**Satzung der Stadt Haan  
über die Erhaltung baulicher Anlagen  
(Erhaltungssatzung)  
vom **2810.094.20178****

Aufgrund des § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuchs BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G zur Anpassung des Umwelt-RechtsbehelfsG und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.5.2017 (BGBl. I S. 1298), in Verbindung mit § 7 Absatz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW Seite 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), hat der Rat der Stadt Haan in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ diese Satzung beschlossen.

Haan, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Bettina Warnecke  
(Bürgermeisterin)

**Präambel**

Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB ist ein eigenständiges, der Bewahrung der städtebaulichen Gestalt eines Gebietes dienendes Instrument. In ihrem Geltungsbereich werden der Rückbau, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht unterworfen.

In der Haaner Innenstadt überwiegt – trotz zahlreicher kleinerer und größerer Eingriffe der letzten 70 Jahre in das historisch überlieferte Stadtbild – der gewachsene Charakter einer traditionellen rheinisch-bergischen Stadt. Charakteristisch für das heutige Bild der Haaner Innenstadt sind vor allem:

- schmale Parzellenbreiten mit kleinteiliger Bebauung bzw. kleinteilig gegliederten Baukörpern,
- Massivbauweise mit nicht mehr als fünf Fensterachsen je Gebäude/Fassadenabschnitt,
- traufständige Straßenrandbebauung mit Satteldächern und »ruhiger« Dachlandschaft, z. T. kombiniert mit Zwerchhäusern/Zwerchgiebel,
- historische Gebäude mit zwei bis drei Geschossen, neuere Gebäude mit drei bis vier Geschossen,
- weißer bzw. pastellfarbener Putz und Schieferverkleidung als vorherrschendes Fassadenmaterial,
- dunkelgraue Dachsteineindeckung der geneigten Dächer.

Mit der vorliegenden Erhaltungssatzung soll gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild der Haaner Innenstadt als unverwechselbares Abbild ihrer geschichtlichen Entwicklung bewahrt und in ihrer jetzigen Form für die Zukunft erhalten wird.

Um die Genehmigungsgrundlagen des § 3 dieser Satzung näher zu definieren, ist dieser Satzung eine Begründung beigefügt, in welcher die für die Haaner Innenstadt typischen Gestaltmerkmale detailliert beschrieben sind.

## § 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Haan-Innenstadt umfasst die folgenden Straßenzüge bzw. Straßenabschnitte:

Alter Kirchplatz, Alte Ley (nur Nr. 2 und 4), Am Küppershäuschen (nur Nr. 22 und 26), Bahnhofstraße (Nr. 16-88 und 17-87), Bismarckstraße (Nr. 1-9 und 12-16), Bleichstraße, Breidenhofer Straße (Nr. 1-9 und 4-18), Dieker Straße (Nr. 17 und 19, Nr. 57-105 und Nr. 60-106), Diekerhofstraße (Nr. 1-11 und 2-12), Düppelstraße (Nr. 1a-15 und 2-10), Ellscheider Straße (Nr. 1-31 und 8-30), Friedhofstraße (nur Nr. 4), Friedrichstraße (Nr. 1-73 und 2-54), Goethestraße (Nr. 1, 3, 9, 11), Grünstraße, Horst, Horststraße, Ideck (nur Nr. 30), Jägerstraße (Nr. 1-17 und 2-16), Jahnstraße, Kaiserstraße, Kölner Straße (Nr. 1-29 und 4-48), Kirchstraße, Königstraße (Nr. 2-16 und 19-23), Königgrätzer Straße (Nr. 2-12), Luisenstraße, Mittelstraße, Moltkestraße (Nr. 1-15 und 2-16), Neuer Markt, Schillerstraße, Stöcken, Talstraße (Nr. 26-50 und 33-47), Thienhausener Straße (Nr. 2-10), Turnstraße (Nr. 2-22 und 3-21), Walder Straße (Nr. 1-9 und 2-16), Wilhelmstraße (Nr. 1-29, 4-10 und 18-30), Windhövel, Zeppelinstraße (Nr. 1-25a und 2-24).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung als Anlage zur Satzung. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Ziel der Satzung

Die Satzung verfolgt als Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebietes Haan-Innenstadt aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Im Geltungsbereich dieser Satzung existieren erhaltenswerte bauliche Anlagen und unbebaute Flächen,

- die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen und unbebauten Flächen das Stadtbild des Bereichs Haan-Innenstadt prägen,
- die von städtebaulicher und von besonderer geschichtlicher Bedeutung sind.

Diesen baulichen Anlagen und unbebauten Flächen gilt der Schutz durch die Erhaltungssatzung.

## § 3 Genehmigungspflicht

(1) Aufgrund dieser Satzung sind in ihrem Geltungsbereich der Rückbau, die Errichtung, **oder** die Änderung **die Nutzungsänderung**-baulicher Anlagen genehmigungsbedürftig. **Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben zählen insbesondere**

- ~~-Abbruch oder Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigt wird;~~
- ~~-Änderung der Fassaden oder von Teilen davon einschließlich aller Gestaltungselemente, insbesondere Gesimse, Fenster, Anstrich und Materialien;~~
- ~~-Änderung der Dachform, Einbauten ins Dach und Änderung der Dacheindeckung;~~
- ~~-Änderung, Abbruch oder Errichtung von baulichen Nebenanlagen jeder Art sowie von Stellplätzen / Carports und Garagen;~~
- ~~-Errichtung und Änderung von Einfriedigungen.~~

~~Der Genehmigungsvorbehalt erfasst auch diejenigen Vorhaben, die gemäß der Bauordnung NRW keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bzw. Zustimmung bedürfen oder die der Baugenehmigungsbehörde nur anzuzeigen sind.~~

(2) Nicht unter die Genehmigungspflicht fallen der Rückbau, die Errichtung oder die Änderung von rückwärtigen Nebenanlagen sowie innere Umbauten und sonstige Maßnahmen, die das räumliche Erscheinungsbild der betreffenden baulichen Anlage nicht verändern.

(3) Die Genehmigung für den Rückbau, ~~die Errichtung, oder~~ die Änderung ~~die Nutzungsänderung~~ baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild oder Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung für die Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden würde.

#### **§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht**

(1) Die Genehmigung wird durch die Stadt Haan erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Stadt Haan als Baugenehmigungsbehörde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

(2) Wird in den Fällen des § 3 Abs. 1 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Haan unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Haan mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

#### **§ 5 Sonstige Bestimmungen**

Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender und aufzustellender Bebauungspläne, der Gestaltungssatzung Innenstadt Haan, der Satzung für den Denkmalsbereich II „Stadtmitte Haan“ sowie der Genehmigungs- und Anzeigepflichten baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land NRW.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 213 Absatz 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches handelt derjenige, der eine bauliche Anlage entgegen § 3 dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung zurückbaut, verändert oder errichtet.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden (§ 213 Absatz 2 BauGB).

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Bürgermeisterin der Stadt Haan.

### **§ 7 Begründung**

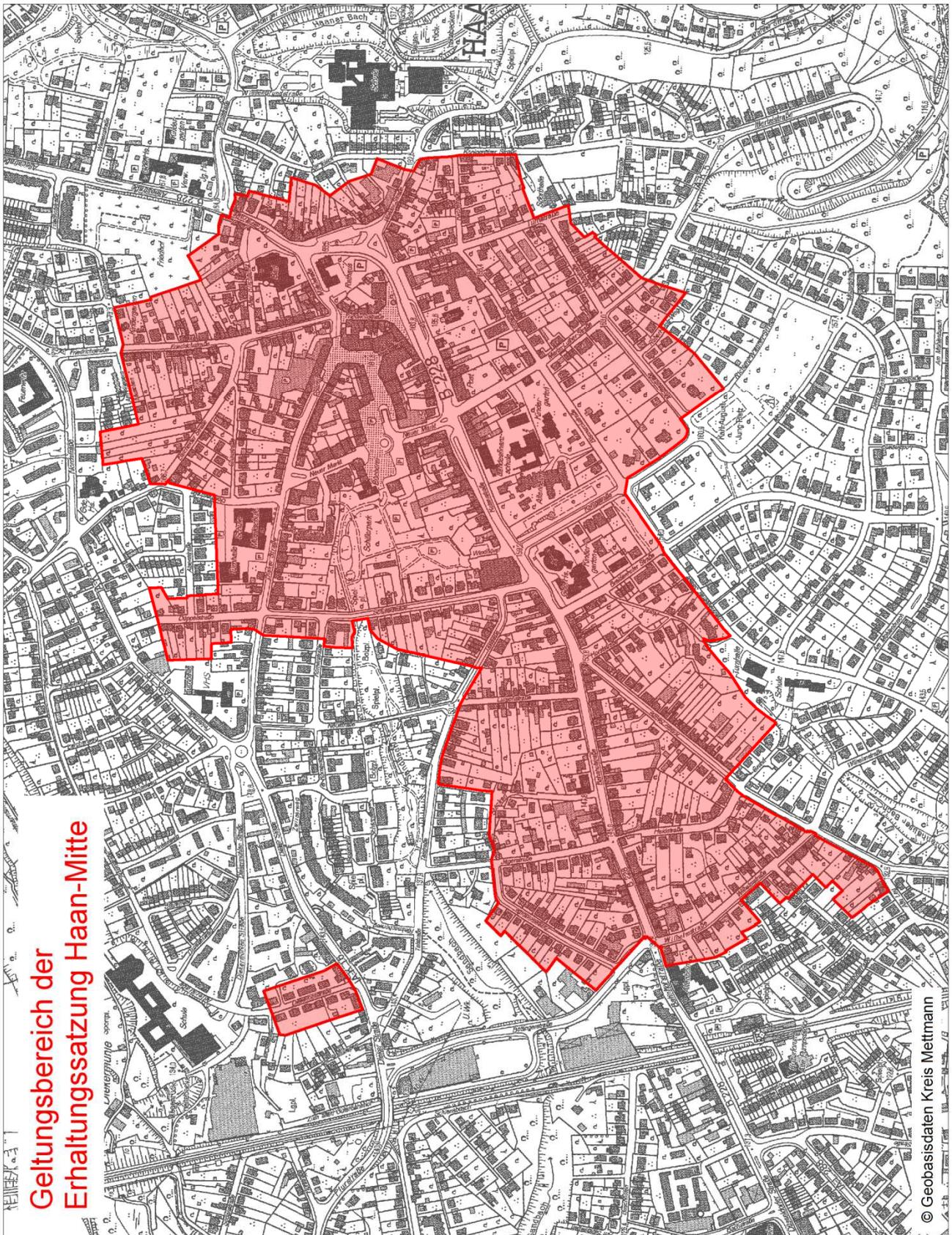
Dieser Satzung ist eine Begründung beigefügt, in welcher die für die Haaner Innenstadt typischen Gestaltmerkmale einschließlich ihrer baugeschichtlichen Herleitung detailliert beschrieben und dokumentiert werden. Auf Grundlage der Gestaltmerkmale werden die Erhaltungsziele definiert.

### **§ 8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

(2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Erhaltungssatzung vom 24.10.1980, Teilbereich Haan - Innenstadt außer Kraft.

Anlage  
Geltungsbereich



(unmaßstäblich)