



## Gestaltungsfibel und Gestaltungssatz für die Innenstadt von Dülmen



**Gestaltungsfibel und Gestaltungssatzung  
für die Innenstadt von Dülmen**

**Gestaltungsfibel und Gestaltungssatzung  
für die Innenstadt von Dülmen**

im Auftrag der Stadt Dülmen  
Stadt Dülmen

Konzeption und Gestaltung:  
pp als  
Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH  
Dortmund

Mai 2025



# Inhalt

Vorwort	7	Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Dülmen	39
Anlass und Aufgabenstellung	8	Präambel	40
Historische Entwicklung	9	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	41
Leitziele	10	§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	41
Gliederung des Stadtraums	11	§ 3 Fassaden und Fassenöffnungen	43
Öffentliche Gebäude	11	§ 4 Balkone	44
Historisch besonders wertvolle Bauten	12	§ 5 Dächer	45
Hauptachsen	14	§ 6 Vordächer, Kragplatten und Markisen	46
Stadttore	15	§ 7 Allgemeine Vorschriften für Werbeanlagen und Warenautomaten	47
Wohngebiete	16	§ 8 Ausschluss bestimmter Arten von Werbeanlagen	47
Luftbild der Dülmener Innenstadt	17	§ 9 Einschränkung von Werbeanlagen auf Teile der baulichen Anlagen	47
Strukturtypen Gebäude	18	§ 10 Zulässige Ausführung, Anbringung und Anzahl von Werbeanlagen	49
Wiederaufbau, Gebäude der 1950er und 1960er Jahre	18	§ 11 Sonstige Anlagen an Gebäuden und Fassaden	53
Zeitgenössische Gebäude	18	§ 12 Ordnungswidrigkeiten	53
Gestaltmerkmale erkennen und sichern	20	Ergänzende Hinweise	53
1950er Jahre	21		
1950er Jahre, Beispielhafte Gestaltung traufständige Gebäude	22		
1950er Jahre, Beispielhafte Gestaltung giebelständige Gebäude	23		
1960er Jahre	24		
Gebäude- und Fassadenteile	25		
Fassaden und Fassadenöffnungen	25		
Schaufenster	26		
Balkone	27		
Dächer	28		
Vordächer, Kragplatten und Markisen	29		
Werbeanlagen an Gebäuden	30		
Sonstige Anlagen an Gebäuden	34		
Weitere Hinweise	34		
Nutzung öffentlicher Flächen	35		
Warenauslage	35		
Mobile Werbeträger	36		
Gastronomiemöblierung	36		
Sonnenschirme	36		



## Vorwort



Liebe Dülmenerinnen und Dülmener,

die Dülmener Innenstadt mit ihren Fußgängerzonen, den kleinen Gassen und Plätzen ist das Herz unserer Stadt. Denn hier gehen die Dülmener Bürgerinnen und Bürger einkaufen, hier erleben Besucher und Gäste die Stadt. Um die Innenstadt in ihrer Gestaltung aufzuwerten, um sie attraktiver zu machen und um die Aufenthaltsqualität zu verbessern, braucht es die Mitwirkung vieler Akteurinnen und Akteure. An vielen Stellen ist zu sehen, dass sich die Innenstadt in den letzten Jahren positiv weiterentwickelt hat: So konnten durch das einsA, das Stadtquartier Overbergplatz und die Umgestaltung vieler Straßen und Plätze die Funktionalität der Innenstadt und das Stadtbild deutlich verbessert werden. Die Stadt Dülmen, Dülmen Marketing und die Kaufmannschaft Viktor GmbH leisten zur Weiterentwicklung der Innenstadt ihren

Beitrag. Neben den städtischen Bauprojekten haben aber auch verschiedene Immobilienbesitzende durch die beispielhafte Gestaltung ihrer Gebäude zur positiven Gesamtentwicklung beigetragen. Die Rahmenbedingungen dafür hat die im Jahr 2008 beschlossene Gestaltungsfibel abgesteckt. Darin wurden Potenziale ermittelt und Leitlinien für die Weiterentwicklung des Stadtbildes definiert. Die auf dieser Grundlage ebenfalls in 2008 beschlossene Gestaltungssatzung unterstützt durch konkrete Regelungen zur Gestaltung von Fassaden, Dächern und Werbeanlagen die Umsetzung der Gestaltungsleitlinien.

Da sich zwischenzeitlich einige rechtliche Rahmenbedingungen geändert haben und zudem auch inhaltliche Anforderungen auf den Prüfstand gestellt werden sollten, hat die Stadtverordnetenversammlung im September 2023 im Zusammenhang mit der Aufstellung des neuen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) die Überarbeitung von Gestaltungsfibel und -satzung beschlossen. In mehreren Sitzungen des Arbeitskreises zum ISEK sind die Änderungsvorschläge diskutiert und abgestimmt worden. Die Neufassung verabschiedete die Stadtverordnetenversammlung Juli 2025.

Die nun vorliegende aktualisierte Gestaltungsfibel bietet eine hervorragende Orientierung bei Neu- und Umbaumaßnahmen, bei der Gestaltung von Werbeanlagen und der

Nutzung des öffentlichen Raumes, z.B. durch Außengastronomie. Die Empfehlungen zur Baugestaltung dienen der Sicherung und Fortentwicklung des Stadtbildes, gleichzeitig eröffnen sie Räume für moderne, architektonisch ansprechende Lösungen. Die Gestaltungsfibel für die Innenstadt dient als Leitfaden und soll im Rahmen der individuellen Bauberatung dazu beigetragen, das Stadtbild zu harmonisieren, aber auch die Individualität und Qualität unserer Innenstadt hervorzuheben.

Ich würde mich freuen, wenn Sie die qualitätsvolle Entwicklung der Dülmener Innenstadt aktiv begleiten. Nutzen Sie frühzeitig für Ihre Baumaßnahmen das Beratungsangebot durch die Verwaltung und den Gestaltungsbeirat, der als unabhängiges Fachgremium zu diesem Zweck eingerichtet worden ist. Ich wünsche Ihnen für Ihr Vorhaben gutes Gelingen.

Ihr Bürgermeister

Carsten Hövekamp

## Anlass und Aufgabenstellung

In der Innenstadt von Dülmen haben sich trotz einer mehr als 90-prozentigen Zerstörung im zweiten Weltkrieg hohe städtebauliche Qualitäten bis heute erhalten. Dazu zählen unter anderem die deutlich ablesbare Grenze des mittelalterlichen Stadtkerns, die im Wesentlichen erhaltene Geometrie des historischen Stadtgrundrisses sowie spannungsvolle Raumfolgen wie etwa entlang der Tiberstraße und Tiberbergasse sowie der Marktstraße mit der angrenzenden Marktgasse, Schulgasse und Rathausgasse, wobei der Marktplatz insbesondere durch den Wegfall einer historischen „Inselbebauung“ nur noch bedingt dem historischen Vorbild entspricht.

Neben den städtebaulichen Qualitäten finden sich im Zentrum von Dülmen mehrere Denkmäler und stadtbildprägende Gebäude, deren Ursprung teilweise bis in das 16. Jahrhundert zurückreichen.

Dieses Potenzial soll erhalten und gestalterisch aufgewertet werden. Rücksichts-

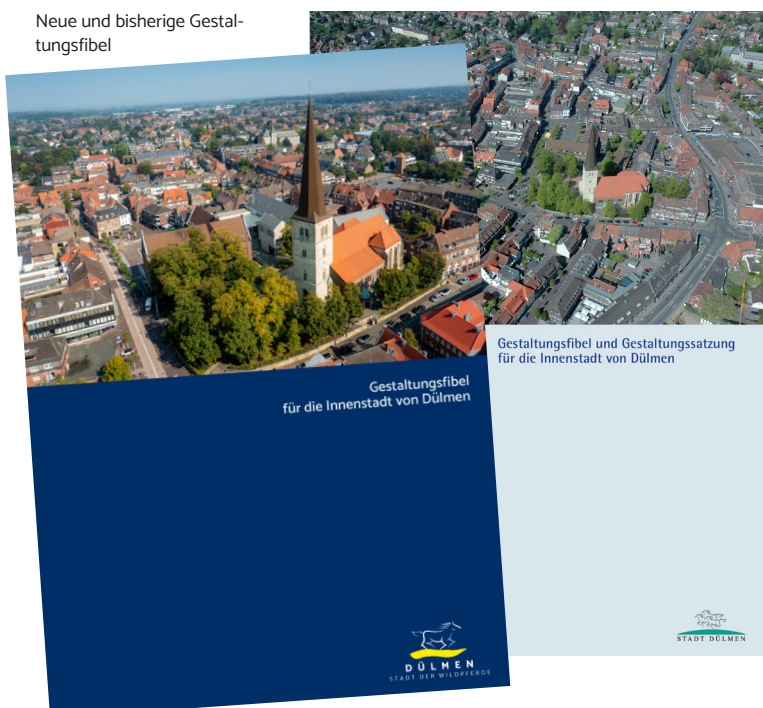
lose Eingriffe in den Bestand bergen die Gefahr, dass das hochwertige Gesamtbild nicht mehr wahrgenommen wird.

Die Stadt Dülmen will solchen Fehlentwicklungen frühzeitig begegnen. Indem die architektonischen und stadträumlichen Qualitäten des Zentrums herausgestellt werden und Wege zur Beseitigung offenkundiger gestalterischer Mängel aufgezeigt werden, soll die Attraktivität der Innenstadt langfristig gesichert werden.

Neben dieser gestalterischen Komponente ist ein strategischer Aspekt nicht zu vernachlässigen: In einer wachsenden Konkurrenz der Einkaufszentren werden sich auf lange Sicht nur jene behaupten können, die neben einem breit gefächerten Warenangebot verschiedener Branchen ein attraktives Einkaufsumfeld garantieren können. Denn Einkaufen wird vom bloßen Warenerwerb immer mehr zum Erlebnis, bei dem das Umfeld eine entscheidende Rolle spielt.

Die zuvor dargestellten Aspekte bildeten die Ausgangssituation und den Anlass für die in 2008 erarbeitete Gestaltungsfibel und Gestaltungssatzung für die Innenstadt. Aufgrund inzwischen geänderter Rechtsgrundlagen, aber auch vor dem Hintergrund geplanter inhaltlicher Anpassungen soll die Gestaltungssatzung nunmehr in einigen Passagen geändert werden. Dies ist auch Anlass, die Gestaltungsfibel zu aktualisieren und an die neuen Regelungen in der Satzung anzupassen. Die grundsätzlichen Aussagen und die Zielrichtung der Gestaltungsfibel sind dabei unverändert geblieben.

Neue und bisherige Gestaltungsfibel



# Historische Entwicklung



Erstmals erwähnt wurde die Bauerschaft Dülmen als „Dulmenni“ im Heberegister des Klosters Werden im Jahre 889. Am 22. April 1311 verlieh der Bischof Ludwig II. Dülmen die Stadtrechte. Bald darauf wurde eine steinerne Befestigung errichtet. Dazu gehörte auch das Lüdinghauser Tor, das als viel beachtetes Wahrzeichen der Stadt bis heute erhalten geblieben ist.

Über 300 Jahre besaß Dülmen eine fast uneingeschränkte Selbstverwaltung. Auch wirtschaftliche Erfolge, insbesondere im 16. Jahrhundert, sind nachweisbar. So beteiligten sich Dülmener Kaufleute an den großen Unternehmungen der Hanse in Lübeck, Danzig, Nowgorod, Stockholm, Bergen und London.

Der zweite Weltkrieg hinterließ in Dülmen sichtbare Spuren. In den letzten Kriegstagen verwandelten Spreng- und Brandbomben die Stadt zu mehr als 90 Prozent in Trümmer und Asche. Bald nach Beendigung der Kriegshandlungen begann die Bürgerschaft mit dem Wiederaufbau ihrer Stadt. Im Rahmen einer modernen Planung, die auch dem herkömmlichen Baustil seinen Platz zubilligte, entstand zunächst ein neuer Stadtkern. Dabei sind bis heute das Lüdinghauser Tor und die alten Stadttürme als verbliebene Teile der mittelalterlichen Befestigungsanlage letzte Zeugen der jahrhundertealten Stadtgeschichte.

Gleichzeitig mit dem Neubau der Wohnstätten erfolgten der Wiederaufbau und die Modernisierung der heimischen Industrie. In den Jahren des wirtschaftlichen Aufschwungs wuchs die Einwohnerzahl rasch. Ständig steigende Wanderungsgewinne sowie hohe Geburtenüberschüsse ließen die Stadt zur Schnellwachsgemein-

de werden. Die Zahl von 5.000 Bewohnern und Bewohnerinnen nach dem Krieg vervierfachte sich in nur 25 Jahren.\*

Heute zählt die Stadt Dülmen mehr als 47.000 Einwohner und Einwohnerinnen, wovon beinahe 29.000 Menschen in Dülmen Mitte wohnen. Mit dem erheblichen Einwohnerzuwachs ging auch eine umfangreiche Ausdehnung der Siedlungsflächen für Wohn- und Gewerbebereiche einher. Der Innenstadtbereich kann mit einem umfangreichen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot aufwarten. Daneben stellen das Rathaus mit dem einsA sowie die Christopheruskliniken wichtige Infrastruktureinrichtungen im zentralen Innenstadtbereich dar.

\*Text aus [www.duelmen.de](http://www.duelmen.de), Geschichtliche Entwicklung

Urkataster von 1825



1



2



3



4



- 1 Markt 1911 mit Fotomontage Brunnen
- 2 Rathaus mit Dechanei und Brunnen
- 3 Marktstraße um 1900
- 4 Marktapotheke



## Leitziele

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Stadtbildes müssen hochwertige Gestaltungsmerkmale in ihrer jeweiligen Identität und Struktur erhalten bleiben. Im geordneten Zusammenspiel bilden sie das Stadtbild Dülmens und sichern es als Identifikationspunkt.

Die gestalterischen Qualitäten der stadträumlichen und baulichen Strukturen sollen aufgezeigt werden. Um gestalterischen Fehlentwicklungen frühzeitig zu begegnen, sollen positive Gestaltungsbeispiele präsentiert werden.

In dieser Gestaltungsfibel sollen für die Innenstadtentwicklung Dülmens Wege aufgezeigt werden, mit denen die gestalterischen Qualitäten mit den Belangen der Hauseigentümer und -eigentümerinnen und allen Nutzenden in Einklang gebracht werden können. Leitlinien und Gestaltungsvorschläge bilden den Rahmen für die künftigen gestalterischen Maßnahmen und die notwendigen Erhaltungs-, Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen. Um Sicherheit geben zu können, dass bauliche Änderungs- und Verbesserungsmaßnahmen in einem innerstädtischen Kontext stehen, wird die Fibel von einer Gestaltungssatzung für die Innenstadt unterstützt.

## Gliederung des Stadtraums



EinsA und Rathaus

### Öffentliche Gebäude

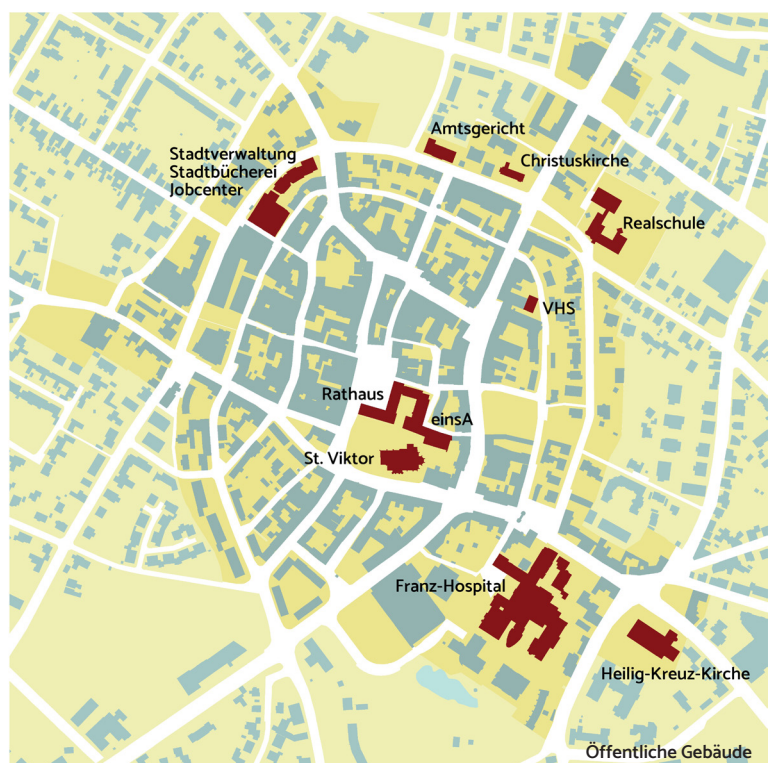
Die öffentlichen Gebäude im Bereich der Dülmener Innenstadt sind nahezu klassisch angeordnet.

Das Rathaus, die Begegnungs- und Bildungseinrichtung einsA und die Viktorkirche liegen in direkter Nachbarschaft im

Zentrum des historischen Stadtkerns, nahezu alle sonstigen öffentlichen Einrichtungen, wie die Stadtverwaltung mit Bücherei, Amtsgericht, VHS, Realschule und das Krankenhaus, befinden sich am Stadtring.



links: St. Viktor und einsA  
rechts: Amtsgericht







Rathaus

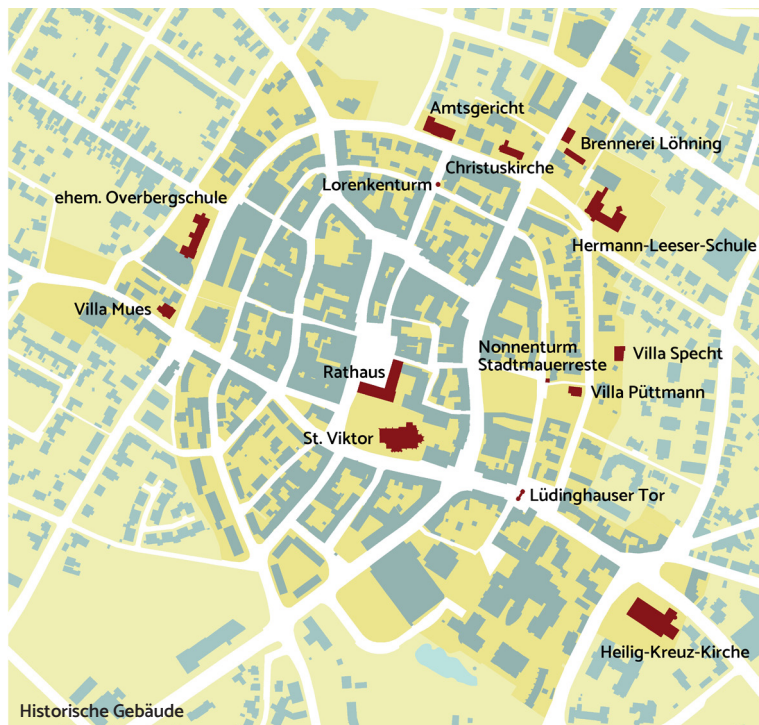
## Historisch besonders wertvolle Bauten



Kirche St. Viktor

Das Stadtzentrum von Dülmen verfügt über zahlreiche Baudenkmäler. Bei den meisten Denkmälern handelt es sich allerdings um Ehrenmale, Bildstöcke, bzw. Kreuzfixe oder Teile von Friedhöfen. Insgesamt sind im Geltungsbereich der Fibel folgende Gebäudedenkmalen vorhanden:

- Lüdinghauser Tor, Lüdinghauser Straße
- Lorenkenturm, Viktorstraße/Nordring
- Pfarrkirche St. Viktor, Marktstraße
- Rathaus, Marktplatz
- Pfarrkirche Hl. Kreuz, Lüdinghauser Straße
- Nonnenturm mit Stadtmauerresten, Ostring 17
- Villa Mues, Lohwall 24
- Brennerei Löhning, Münsterstraße 49
- Christuskirche, Königswall
- Villa Püttmann, Nonnenwall 10
- Villa Specht, Nonnenwall 15
- Hermann-Leeser-Schule, Charleville-Mézières-Platz 2



Als Denkmäler unterliegen diese Gebäude einem strengen Bestandsschutz. Aber auch bei Neu- und Umbaumaßnahmen im Umfeld dieser Gebäude darf ihr Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden, deshalb werden bei solchen Maßnahmen hohe Gestaltungsmaßstäbe angelegt.

Neben den Baudenkmälern findet man im Stadtzentrum stadtbildprägende Gebäude, wie z.B. das Amtsgericht am Königswall und die ehemalige Overbergschule am Lohwall.

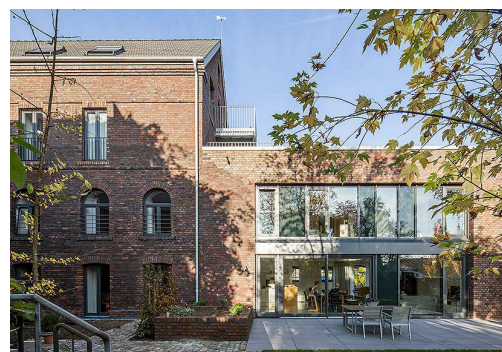




Ehemalige Overbergschule

oben: Christuskirche  
mittig: Villa Mues  
unten: sanierte und umgenutzte Brennerei Löhning

oben: Heilig-Kreuz-Kirche  
unten: Lorenkenturm







## Hauptachsen

Die Hauptverkehrsachsen Münsterstraße/ Haltener Straße, Lüdinghauser Straße/Borkener Straße und Coesfelder Straße durchqueren den historischen Stadtkern weitestgehend auf den ursprünglichen Trassen, die zu den Stadttoren führten.

Zwischen der Coesfelder Straße, der Borkener Straße und einem Teil der Münsterstraße liegen, unbeeinflusst vom Durchgangsverkehr, die Haupteinkaufsbereiche Marktstraße und Viktorstraße, die zusammen mit der angrenzenden Schul-, Rathaus-, Markt- und Tbergasse als Fußgängerzone ausgebildet sind, sowie die Haupteinkaufsbereiche Tiberstraße, Westring und Bärenstiege mit überwiegend fußläufiger Erschließung.

links: Marktstraße  
rechts: Lüdinghauser Straße  
(West)



links: Lüdinghauser Straße  
(Ost)  
rechts: Halterner Straße





## Stadttore

Die historischen Stadteingänge sind bis heute in ihrer historischen Lage im Stadtgrundriss noch zu erkennen. Mit dem Lüdinghauser Tor ist eines der Stadttore baulich überliefert. Alle diese Orte sind wichtige Merk- und Orientierungspunkte im

Stadtraum, sie markieren die Eingänge zur historischen Innenstadt Dülmens. Vergleichbar einer Haustür kommt ihnen die Funktion einer „Visitenkarte“ zu, deshalb werden an diese Bereiche hohe Gestaltungsanforderungen gestellt.



links: Nonnenturm  
rechts: Lüdinghauser Tor





Südring



Nonnenwall

## Wohngebiete

Die Dülmener Innenstadt verfügt über einen ausgeprägten Bestand an Wohngebäuden, Villenstrukturen im Bereich Nonnenwall, Zweifamilienhäuser am Plusch und Geschosswohnungsbau am Südring. Aber auch in den Obergeschossen nahezu aller Geschäftshäuser wird gewohnt, ein Zeichen für die Attraktivität der Innenstadt, die fortentwickelt werden sollte.

oben: Charleville-Mézières-Platz  
mittig: Domänenrat-Kreuz-Straße  
unten: Borkener Straße



Wohngebiete



Luftbild der Dülmener Innenstadt



## Strukturtypen Gebäude

Durch die starke Zerstörung Dölmens im zweiten Weltkrieg ist die ehemals große Vielfalt unterschiedlicher Strukturtypen einem Gebäudebestand gewichen, der stark geprägt ist von Gebäuden der 1950er und 1960er Jahre, bzw. von zeitgenössischen Gebäuden. Nur wenige Gebäude der Gründerzeit und der 1920er Jahre sind erhalten geblieben.

### Wiederaufbau, Gebäude der 1950er und 1960er Jahre

Wegen der großen Zerstörungen ist der Bestand an Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren besonders stark. Durch die Notwendigkeit, sehr große Teile der Stadt wieder aufbauen zu müssen, findet sich in Dölmens eine große Variantenvielfalt an Gebäuden der 1950er und 1960er Jahre, wie sie in anderen Städten selten zu sehen ist. Dieser Bestand bildet meist geschlossene, traufständige Straßenfluchten, aber auch giebelständige Gebäude und speziell entwickelte Eckgebäude sind zu sehen. Prägend sind Lochfassaden, Gebäude in den Hauptgeschäftslagen verfügen über großformatige Schaufenster in der Erdgeschosszone, die allerdings häufig stark überformt sind. Einige Beispiele sind als Rasterfassade ausgeführt. Plastische Fassadenelemente sowie Balkone an den Hauptfassaden sind selten.

Weitere typische Gestaltungsmerkmale sind:

- Ornamentlose Lochfassaden mit unterschiedlichen Fensterformaten
- Fenstereinrahmungen aus Werk- oder Sandstein
- Eingezogene Freitreppen oder Eingangsstufen

### Zeitgenössische Gebäude

Wegen des umfangreichen Bestandes in Dölmens an Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren wurden städtebauliche Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen nur in geringem Umfang durchgeführt. Zu nennen sind hier vor allem der Bereich Tiberstraße/Lohwall/Plusch, der Bereich Königswall/Münsterstraße und der Bereich Haltener Straße.

Zeitgenössische Fassaden kombinieren unterschiedliche Fassadenmaterialien und -teile miteinander, die Fensterformate sind uneinheitlich. Besonders im Bereich der Tiberstraße werden Strukturmerkmale des historischen Gebäudebestands aufgegriffen und als Gestaltungsmotive neu interpretiert.

In der jüngsten Vergangenheit wurden mit dem Stadtquartier Overbergplatz und dem einsA neue, großformatige Strukturen im zentralen Innenstadtbereich geschaffen. Neben einer funktionalen Angebotserweiterung konnte auch durch die klare Architektursprache die Attraktivität der Innenstadt und des Stadtbildes insgesamt aufgewertet werden. Durch die Verwendung ortstypischer Materialien, Dachkonstruktionen und Kubaturen fügen sich die neuen Quartiere trotz ihrer Größe gut in den örtlichen Kontext ein.





Wiederaufbau, Gebäude der 1950er und 1960er Jahre im Bereich des Marktplatzes



Zeitgenössische Gebäude  
Stadtquartier Overbergplatz  
und Intergeneratives Zentrum „einsA“



## Gestaltmerkmale erkennen und sichern

Die prägenden Merkmale eines Gebäudes liefern Maßstab und Grundlage für zukünftige Bau- und Umbaumaßnahmen. Maßnahmen sind so vorzunehmen, dass prägende Gestaltmerkmale erhalten und hinsichtlich einer Adressenbildung gestärkt werden. Erd- und Obergeschosse sind im Sinne eines Gesamtbauwerks gestalterisch aufeinander abzustimmen.

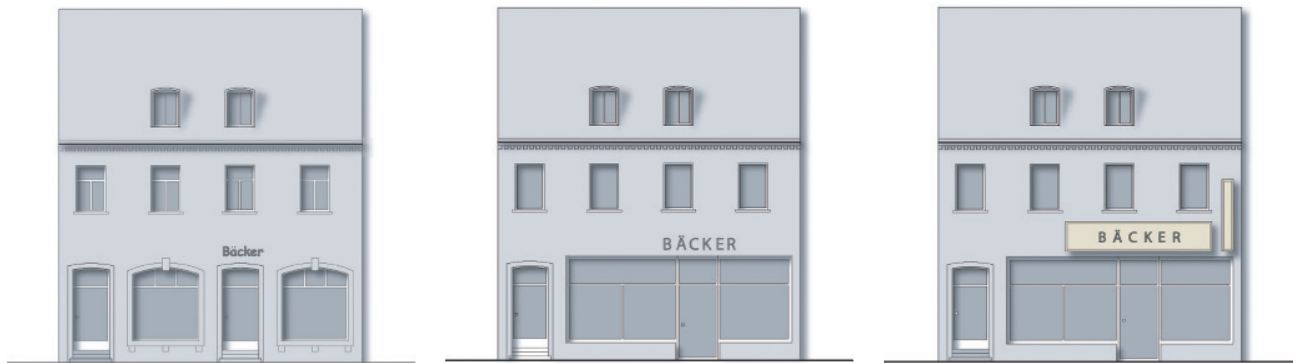
Gestaltmerkmale eines Gebäudes sind:

- Vertikale und horizontale Gliederung der Fassade durch plastische Bauteile wie z.B. Pilaster, Gesimse, Sockel und Solbänke
- Geschossübergreifende Gestaltungs- und Gliederungselemente
- Verhältnis von offenen und geschlossenen Flächen
- Baumaterialien und Fassadenfarben
- Größe, Farbe, Rhythmus und Proportionen der Fassadenelemente (insbesondere der Fassadenöffnungen)
- Verwendung typischer Stilmerkmale

Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden und ihren Fassaden sollten – auch in Bezug auf den Bestand und benachbarte Gebäude – folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Unproportionale Baumassenverteilung sowie unangemessene Maßstabssprünge
- Wahl einer untypischen Gebäudestellung
- Unterbrechung stadtbildprägender Straßenfluchten und Gebäudeabfolgen
- Verstellung wichtiger Blickbeziehungen
- Eingriffe in die Fassadengliederung und damit Veränderungen des Gesamteindrucks
- Einbau unproportionaler Bauteile und Werbeträger
- Verwendung dem Bautypus nicht entsprechender Oberflächenstrukturen, Baumaterialien und Farben sowie Material- und Farbkontraste
- Beseitigung bzw. Beeinträchtigung adressenbildender Architektur- und Stilelemente
- Verwendung von Fassadenimitationen wie z. B. „aufgemaltem Fachwerk“

## 1950er Jahre



*Auch eher unscheinbare Gebäude gewinnen durch ihre sorgfältige Fassadengestaltung Wirkung und Ausstrahlung. Proportion und Anordnung der Fassadenöffnungen bilden das strukturelle Grundgerüst dieser Fassade. Gesprossste Fenster sowie farblich abgesetzte Fensterfaschen runden das Erscheinungsbild ab. Einfache, aber durchdachte Detaillierungen (z.B. Schaufenster- und Vordachkonstruktion) verleihen dem eher unscheinbaren Gebäude eine „noble“ Anmutung.*

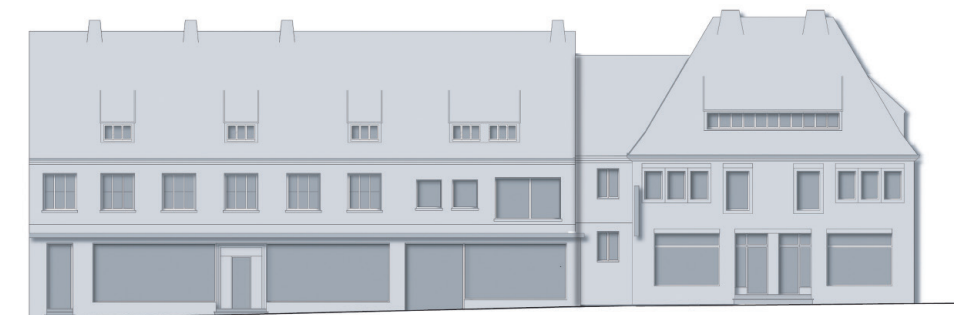
*Manchmal können bereits geringe Eingriffe den Gesamteindruck einer Fassade empfindlich stören. Veränderungen im Erdgeschoss stören das strukturelle Grundgerüst der Fassade. Durch Wegfall der Sprossen und Putzfaschen wirken die Obergeschosse ausgeräumt und leer.*

*Unproportionale Werbeanlagen sind optisch so dominant, dass die Wirkung der Fassade dahinter zurücktritt.*

## 1950er Jahre, Beispielhafte Gestaltung traufständige Gebäude



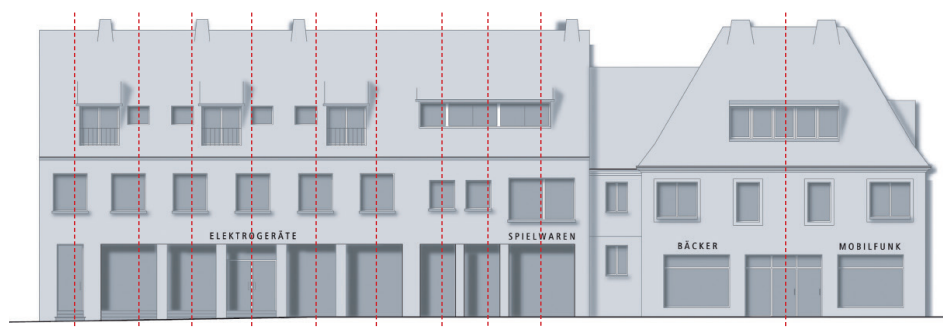
*Der linke Teil ist den Bauakten von 1953 entnommen: Die Fassadengliederung in den einzelnen Geschossen ist aufeinander bezogen.*



*Bauzustand 1971: Veränderung der Erdgeschossfassade noch mit gewissem Bezug zu den Obergeschossen und Anbau einer Kragplatte.*



*Bauzustand 1998: Die Läden im EG haben keinen Bezug zu den Obergeschossen. Individuelle Gliederung und dominierende Werbung zerstören das Erscheinungsbild.*



*Gestaltungsvorschlag mit Gestaltungsprinzipien: Im Erdgeschoss sollten bei der Fassadengestaltung Bezüge zu den Obergeschossen hergestellt werden. Bei entsprechenden baulichen Voraussetzungen könnte eine Arkade ausgebildet werden.*



## 1950er Jahre, Beispielhafte Gestaltung giebelständige Gebäude



*Aus den Bauakten von 1947:  
Das linke Gebäude weist im  
EG keinen Achsbezug zu  
den oberen Geschossen auf,  
trotzdem wirkt die Fassade  
harmonisch.*



*Bauzustand entsprechend  
Bauakten von 1958 mit  
großformatigen Schaufen-  
stern im Erdgeschoss.*

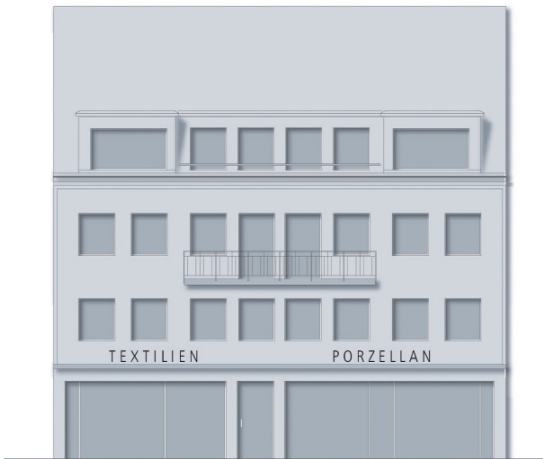


*Bauzustand entsprechend  
Bauakten von 1980. Die  
Dachform und die Fenstera-  
nordnung des rechten Ge-  
bäudes wurde geändert.*



*Gestaltungsvorschlag für  
den Erdgeschossbereich auf  
Grundlage des Bestands von  
2008. Entweder wurde die  
Dachform des linken Gebäu-  
des geändert oder die zitier-  
ten Bauunterlagen waren  
nicht korrekt.  
Der ursprüngliche Fassaden-  
rhythmus des linken Gebäu-  
des wird übernommen..*

## 1960er Jahre



*Diese Fassade wird durch horizontale Elemente, wie z.B. Solbänke, Balkon und Kragplatte gegliedert und ist geprägt vom Zusammenspiel aus großflächigen Fenster- und Fassadenflächen.*

*Die Kragplatte wirkt nicht störend, da sie sich in die Proportionen der Fassadenelemente maßstäblich einfügt. Sie unterstreicht die horizontale Gliederung der Fassade.*



*Die kleinmaßstäblichen, unterschiedlich großen Fassadenöffnungen im Erdgeschoss stören das Zusammenspiel von großflächigen Fenster- und Fassadenflächen. Der gestalterische Zusammenhang des Gebäudes ist gestört.*



*Durch die Verwendung unterschiedlicher Kragplatten, der Werbeanlagen und die feststehenden Markisen geht das geschlossene Erscheinungsbild des Gebäudes nunmehr endgültig verloren.*

# Gebäude- und Fassadenteile

## Fassaden und Fassadenöffnungen

Die Gebäude in der Dülmener Innenstadt zeichnen sich durch ihre Ziegel- bzw. Klinkerfassaden aus. Auch die Verwendung von Sandstein, sei es im Sockelbereich oder Erdgeschoss oder als Rahmung von Fenstern und Türen, ist ein typisches Merkmal vieler Gebäude. Einzelne Fassaden sind verputzt und weisen mitunter Gesimse und Verzierungen auf. Es gilt dieses Bild, das insbesondere durch die Bauten der 1950er und 60er Jahre entstanden ist, für die Zukunft zu erhalten. Neubauten orientieren sich in der Materialwahl und Farbgebung am Bestand.

Größe, Lage, Proportion und Unterteilung sowie Material und Farbe von Fenstern und Türen sind auf die Gestaltungsmerkmale und Proportionen einer Fassade abzustimmen. Die vertikale Gliederung von Erd- und Obergeschoss sind aufeinander bezogen.

Fenstersprossen sollten immer konstruktiv durchgebildet und damit „echt“ sein. Fenstersprossen-Imitate zwischen den Scheiben der Doppelverglasung führen zur Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds der Gesamtfassade. Besonders für historische Vorbilder sind sie ein unzureichender Ersatz.

Verspiegelte und farbige Gläser können optisch so dominant sein, dass die Gesamtwirkung der Fassade sowie die Fassaden der Nachbargebäude darunter leiden. Auch Glasbausteine, Ornament-, Draht- sowie Guss- und Pressgläser können diese ungewünschte Wirkung hervorrufen.



Für die Dülmener Innenstadt typische Fassadengestaltung und -materialien





### Schaufenster

Fußgängerzonen sind ohne Schaufenster nicht vorstellbar. Doch besteht die Gefahr, dass sich Erdgeschosszonen „verselbstständigen“ und sich untereinander gestalterisch angleichen, wenn wiederkehrende Schaufensterformate ohne Rücksicht auf die Struktur der jeweiligen Obergeschosse eingebaut werden.

Dauerhaft zugestrichene oder verklebte Schaufensterflächen deuten auf einen funktionalen Missstand hin und wirken deshalb abstoßend auf Passanten. Eine notwendige blickdichte Gestaltung der Schaufenster soll daher vorrangig von innen durch Stellwände oder Vorhänge erfolgen. Das vollständige Verkleben, Vorhängen oder Streichen von Fenster- und Schaufensterflächen soll nur auf die Dauer eines Umbaus oder einer Neudekoration

beschränkt bleiben. Ist die blickdichte Gestaltung durch Stellwände oder Vorhänge, z.B. aufgrund des Platzangebotes im Ladenlokal, nicht möglich, darf nur ein kleiner Teil der Schaufensterfläche beklebt werden. Die Gestaltungssatzung gibt hierzu genauere Hinweise.

Auch nach Ladenschluss bieten Schaufenster mit ihren Auslagen ein attraktives Umfeld für Besucher der Dülmener Innenstadt. Durch Rollläden verschlossene Schaufenster können diese Qualität nicht entfalten. Sicherheitsanforderungen können den Einbau von Rollläden aber notwendig machen, doch kann durch Verwendung von Rollgittern diesen Anforderungen entsprochen werden, ohne dass Schaufenster ihre Wirkung nach Ladenschluss gänzlich einbüßen.



Einladende, offene Schaufenstergestaltung in Dülmen

## Balkone

Wohnen gehört zu den Grundfunktionen einer vitalen Innenstadt. Die Sicherung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Wohnens ist für die Stadtentwicklung Dülmens von Bedeutung.

Balkone tragen zur Steigerung der Wohnqualität in der Innenstadt bei. Bei direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Gebäudeseiten stellen sie jedoch einen gestalterischen Fremdkörper dar. Balkone sind daher an geeigneter Gebäudeseite anzuordnen. Die Gestaltungssatzung gibt vor, an welchen Bereichen der Dülmener Innenstadt an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Balkone gänzlich ausgeschlossen sind.

Balkongeländer sind gestalterisch auf die Gesamtfassade genauso wie auf die Besonderheit der in den 1950er und 60er Jahren geprägten Innenstadt Dülmens abzustimmen.

Die bestehenden Balkone aus dieser Zeit zeichnen sich durch filigrane Konstruktionen mit vertikalen Stahlstäben und teilweise ornamentaler Gestaltung aus. Diese leichten Balkonbrüstungen, die zum Teil der einzige Schmuck der ansonsten schlichten Gebäude sind, sollen in ihrer Form und vor allem in ihrer Transparenz erhalten bleiben. Bei Bedarf der Blickdichtigkeit bei bestehenden wie auch neuen Balkonen sollten semitransparente Materialien behutsam und von innen eingebaut werden, so dass die filigranen Konstruktionen von außen sichtbar bleiben.

Beim Ausbau von Dachgeschossen können in die Dachfläche eingeschnittene Balkone die bestehende ruhige Dachlandschaft zerstören. Daher sollten solche Maßnahmen nicht zur Seite des öffentlichen Straßenraums vorgesehen werden.



Typische Balkongestaltung der 1950er und 1960er Jahre  
Bebauung in der Dülmener  
Innenstadt und  
Beispiel für einen nachträglichen  
Balkonanbau





### Dächer

Der Fortbestand der einheitlichen Dachlandschaft ist für das Erscheinungsbild der Dülmener Innenstadt von großer Bedeutung. Dächer mit glasierten und grellfarbigen Eindeckungen können optisch so dominant sein, dass das gestalterische Zusammenspiel mit den benachbarten Dächern gestört wird.

Die Dacheindeckung ist dementsprechend aus unglasierten Dachziegeln und Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit auszuführen.

Bei Neubauten sollen die Trauf- und Firstrichtungen sowie deren Höhen aus der Umgebung -Straßenzug und benachbarte Baukörper- entwickelt werden. Auch stark abweichende Dachformen und -neigungen, unangemessen große Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte und Dach-

rücksprünge beeinträchtigen das Stadtbild der Innenstadt von Dülmen.

Dacheinschnitte oder Dachrücksprünge sollen bei Bestands- wie auch Neubauten auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite möglichst vermieden werden oder aber eine geringe Größe und Ausführung entsprechend der Satzung aufweisen. Die Summe der Dachaufbauten, die zum öffentlichen Straßenraum liegen, dürfen 60% der Dachbreite nicht überschreiten und müssen einen angemessenen Abstand zu First, Ortsgang und Traufe einhalten. Verkleidungen sind mit Holz, Glas, Kupfer- oder Zinkblech oder mit an das Hauptdach farblich angepassten Tonschindeln auszuführen.

Immer wichtiger wird die Frage, wie Solar- und Photovoltaikanlagen in das gewachsene Stadtbild integriert werden können. Für geneigte Dächer sind sogenannte In-Dach-Anlagen in Form von PV-Dachziegeln oder Auf-Dach-Anlagen in Form von PV-Paneeelen verfügbar, die mit Abstandhaltern parallel zur Dachfläche aufgebracht werden. Auch wenn der solare Gewinn bei der Anordnung von Paneelen im Vordergrund steht, ist die das Dach verändernde Gestalt ebenso von Bedeutung. Wünschenswert sind Abstände zu First, Ortsgang und Traufe und ein angemessenes Maß der mit PV-Paneeelen versehenen Fläche.

Bei Flachdächern werden PV-Paneele schräg aufgestellt, und Gründächer sind darunter möglich. Auch hier ist es aus optischen Gründen wünschenswert darauf zu achten, dass die Höhe der Anlage die Attika des Gebäudes nicht zu stark überschreitet.



## Vordächer, Kragplatten und Markisen

Als integrierter Bestandteil eines Gebäudes können Kragplatten und Vordächer ein wichtiger Beitrag für den Gesamteindruck einer Fassade und für den Wetterschutz am Gebäude sein. Kragplatten und Vordächer, die als Teil der Architektur miterrichtet wurden, passen zumeist zum Gesamtgebäude. Nachträglich angebrachte Kragplatten und Vordächer wirken dagegen oftmals überdimensioniert und nicht auf die bestehende Architektur abgestimmt.

Unproportionale Konstruktionen und die Verwendung unangemessener Materialien zerstören den gestalterischen Gesamteindruck einer Fassade. Wenn sich die Konstruktion über mehrere Gebäude erstreckt, stellt sie gegenüber der jeweiligen Fassade einen Maßstabssprung dar. Durch in der Tiefe überdimensionierte Kragplatten und Vordächer wird der Blick auf die Obergeschosse versperrt und die Fassade optisch zerschnitten. Auch sollten sie so ausgeführt werden, dass sie die Wirkung gliedernder Fassadenteile nicht beeinträchtigen.

Neben der auf das Gebäude abgestimmten Länge und Tiefe gilt es, möglichst filigrane Bauweisen zu wählen. Transparente Stahl-Glaskonstruktionen stellen bei-

spielsweise eine Möglichkeit dar, den gestalterischen Zusammenhang aus Erd- und Obergeschossen zu erhalten.

Ähnliches gilt für Markisen, die den Vorteil haben, mobil zu sein und in eingefahrener Position kaum störend wirken. Material, Farbe und Größe von Markisen sind ebenfalls auf Struktur und Gestalt der Fassade so abzustimmen, dass sie untergeordneter Teil der Fassade bleiben. In diesem Sinne sollen strukturgebende Fassadenelemente nicht verdeckt werden. Markisen müssen eine textilähnliche Oberfläche haben, glänzende Markisentücher sind nicht zulässig.

Die maximalen Abmessungen von Vordächern, Kragplatten und Markisen sind in der Gestaltungssatzung konkret festgelegt. Hierbei wird berücksichtigt, dass empfindliche Waren mit einer tiefer ausladenden Überdachung geschützt werden können.



Filigrane Vordachgestaltung mit Glasvordächern, Kragdach und Markisen





## Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen optisch nicht so dominant sein, dass die gestalterische Qualität einer Fassade oder eines baulichen Ensembles verloren gehen. Deshalb ist es notwendig, Lage und Proportion einer Werbeanlage der Fassadenstruktur anzupassen. In diesem Sinne gilt:

- Werbeanlagen sollen nicht auf mehrere Gebäude übergreifen.
- Unangemessene Farbkontraste müssen vermieden werden.

Die Dülmener Innenstadt hat sich seit der Wiederaufbauphase der 1950er und 1960er Jahre weiterentwickelt. Moderne und großvolumige Bauten wurden in Anlehnung an die vorgefundene Architektur gebaut und beherbergen mehrere Geschäftslokale unter einem Dach. Diese finden sich im Bereich Schlosspark/Krankenhaus und im Bereich Stadtquartier/Overbergplatz. Die Gestaltungssatzung trifft für diese Bereiche (Bereich B) gesonderte Vorschriften für die Anbringung von Fremdwerbeanlagen. In der übrigen Innenstadt (Bereich A), in der die einheitliche historische Prägung vorhanden ist, ist die Gestaltung von Werbeanlagen an engere Voraussetzungen geknüpft. In der Karte auf Seite 31 sind die Bereiche dargestellt.

Da Werbeanlagen einen entscheidenden Einfluss auf die Gestaltung von Gebäuden haben, weist die Gestaltungssatzung zu diesem Thema wichtige Regelungen auf, die zur Wahrung des Dülmener Stadtbildes dringend zu beachten und einzuhalten sind.

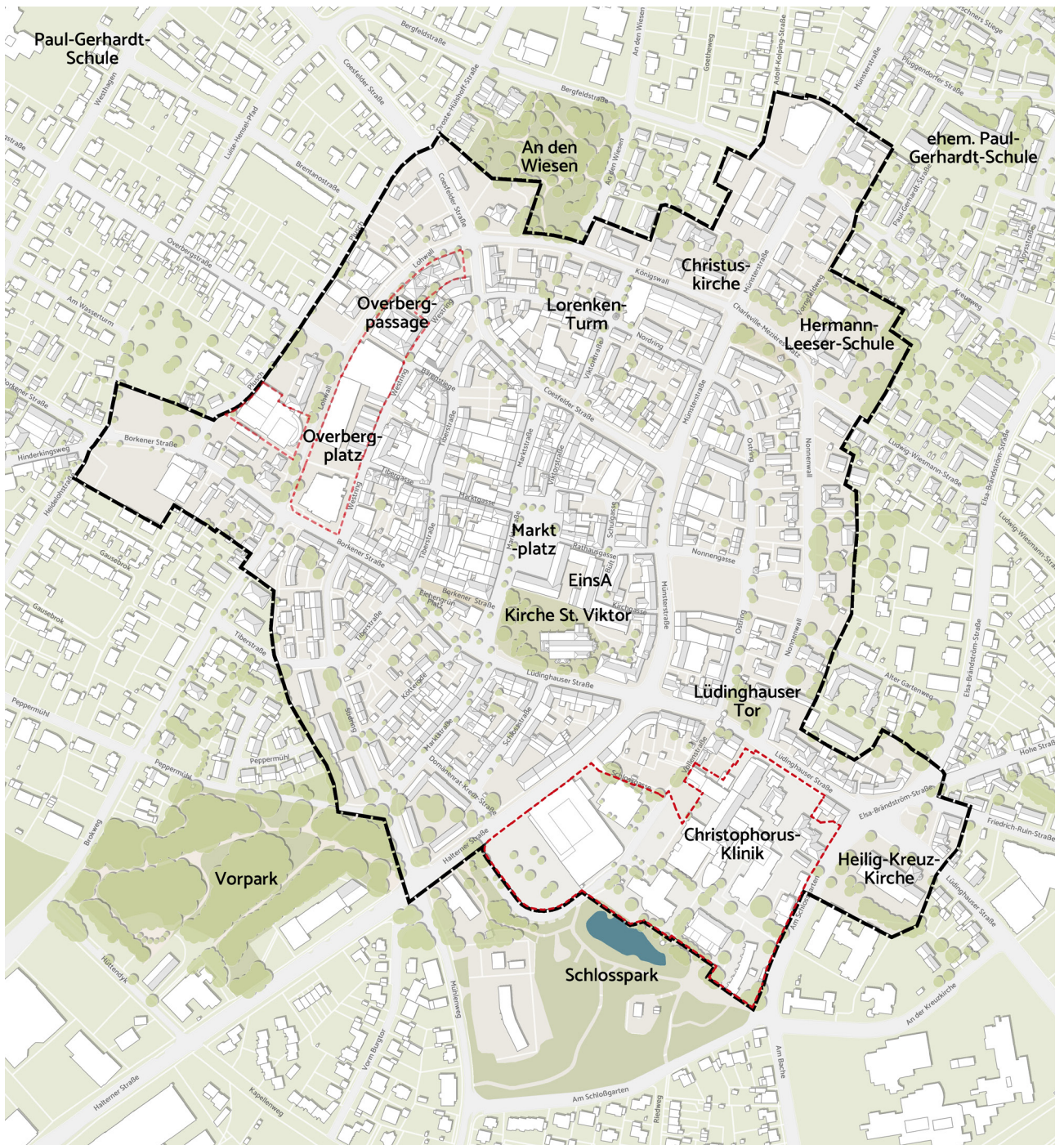
Zum Teil finden sich in der Dülmener Innenstadt jedoch auch Werbeanlagen, die nicht der Gestaltungssatzung entsprechen, aber aufgrund einer alten Baugenehmigung Bestandsschutz genießen. Die Erneuerung dieser ursprünglich zugelassenen Werbeanlagen soll auch dann noch möglich sein, wenn die neue Anlage der alten Anlage entspricht. Geringfügige Abweichungen sollen über einen entsprechenden Antrag ebenfalls möglich werden.







Zwei Beispiele, die zeigen, wie sich das Dülmener Stadtbild durch Veränderung von Werbeanlagen positiv entwickelt hat  
Seite 30: Café Grote  
Seite 31: Geschäftshaus Pumpe



#### Geltungsbereich der Gestaltungsfibel und -satzung für die Dülmener Innenstadt

Geltungsbereich ———  
Bereich B - - - - -

Der Plan zeigt die Abgrenzung des Geltungsbereichs  
Für den rot abgegrenzten Bereich B gelten gelockerte  
Regeln zur Anbringung von Fremdwbeanlagen

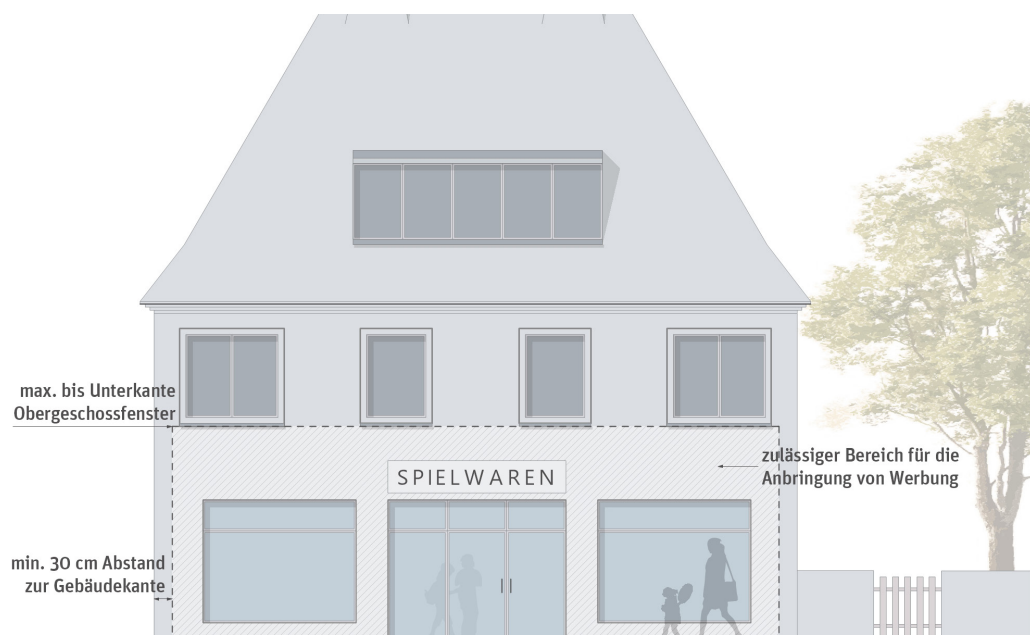
Die maximalen Abmessungen von Werbeanlagen, ihre zulässige Anzahl und die zulässigen Bereiche ihrer Anbringung sind in der Gestaltungssatzung konkret festgelegt.

Die Kombinationen aus Kragplatte und Werbeanlage können zu einem eigenständigen Gesamtkörper verschmelzen und so unproportionaler Bestandteil der Fassade werden. Deshalb sollen Werbeanlagen, die auf Kragplatten aufgestellt sind, nur als Einzelbuchstaben ohne hinterlegtes Transparent angebracht werden.

Werbeanlagen für Geschäftslokale im Erdgeschoss dürfen lediglich bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sind Geschäftslokale nur im Obergeschoss ansässig, dürfen Werbungen in geeigneter Form auch hier angebracht werden. An fassadengliedernden Gebäudeteilen, wie z. B. Erkern und Kanzeln, sowie an Einfriedungen, Dächern, Schornsteinen, und Toren wirken Werbeanlagen besonders störend und sind daher hier ausgeschlossen.

Neben der „klassischen“ Geschäftswerbung drängen neue, optisch dominante Werbeanlagen in die Innenstädte. Auch sie können sich störend auf das Erscheinungsbild der Innenstadt auswirken. Deshalb gilt:

- Bewegte Außenwerbung und Lichtspiele (Lauf- und Blinklichter, Wechselbildwerbung) wirken besonders aufdringlich und sollten an der Fassade unbedingt vermieden werden.
- Spannbänder und Werbefahnen beeinträchtigen das Erscheinungsbild einer Fassade und sollten deshalb nur bei besonderen Anlässen verwendet werden.
- Freistehende Werbeanlagen, wie z. B. Pylone, Werbetürme sowie Werbeanlagen mit Zeit- und Temperaturanzeige sollten ebenfalls vermieden werden.
- Die dauerhafte Beschallung des öffentlichen Raums zu Werbezwecken wirkt auf viele Menschen belästigend und ist daher unerwünscht.







Werbeanlagen und Schaufenstergestaltung mit Bezug zur Architektur



### Sonstige Anlagen an Gebäuden

Heutzutage werden TV- und Radioempfang über Kabelanschlüsse oder digital gewährleistet. Sind weiterhin Satellitenempfänger gewünscht, sollten diese so unauffällig wie möglich angebracht werden. Sie sollten möglichst uneinsehbar auf der Gebäuderückseite angebracht werden. Ausnahmsweise ist auch auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite der Gebäude die Anbringung von Satellitenempfängern zulässig, wenn nur so ein guter Empfang möglich ist. Aber auch dann sollte der öffentliche Raum vor ausufernder Technik geschützt werden, indem die Anzahl der Anlagen je Gebäude beschränkt wird und die Anlagen sich von der Dachhaut, bzw. Fassade nicht störend farblich abheben.

Die Orte zur Anbringung von Wärmepumpen und andere technische Anlagen sind sorgfältig, möglichst vom öffentlichen Raum nicht einsehbar, zu wählen oder aber durch entsprechende Verkleidungen in die Gestalt der Fassade zu integrieren. Besonders gastronomische Einrichtungen benötigen für ihren Betrieb leistungsstarke Lüftungsanlagen. Zur Vermeidung gestalterischer Störungen sind an der Außenfassade geführte Lüftungskanäle sowie außenliegende Lüftungsgeräte so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Plätzen und Straßen aus nicht gesehen werden können oder sie geschickt in die Fassade integriert werden.

Solaranlagen an Gebäuden sind ein wichtiger Bestandteil der klimaneutralen Energiegewinnung. Diese können im Einzelfall allerdings optisch so dominant sein, dass von ihnen gestalterische Störungen ausgehen. Die Installation solcher Anlagen sollte deshalb in Lage und Struktur auf

die vorhandene Umgebung Rücksicht nehmen. Im vorangegangenen Kapitel Dächer wie auch in der Gestaltungssatzung wird hierauf genauer verwiesen.

Warenautomaten sollen sich nicht negativ auf die Gestaltqualität eines Gebäudes auswirken. In diesem Sinne müssen Farbe, Abmessungen und Lage eines Warenautomaten sowie dessen Tragkonstruktion so gewählt werden, dass er untergeordneter Bestandteil der Fassade bleibt und Gestaltungselemente der Fassade optisch nicht beeinträchtigt werden.

Standplätze für Müllbehälter sollen eingehaust werden, wenn sie von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind.

### Weitere Hinweise

Die Gestaltungsfibel und die Gestaltungssatzung können nicht alle individuellen örtlichen Situationen erfassen und angemessen regeln. Um diesem Aspekt gerecht zu werden, besteht auf Grundlage der BauO NRW (§ 69) die Möglichkeit, einen Abweichungsantrag zu stellen. Ist dann über diesen Weg keine Einigung zwischen Antragsteller und Baugenehmigungsbehörde erkennbar, kann unter Einbeziehung von Dülmen Marketing eine Vermittlung mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung zu finden, stattfinden.



# Nutzung öffentlicher Flächen

Die private Nutzung öffentlicher Flächen (z.B. Außengastronomie, Warenauslage) macht eine jeweilige Erlaubnis zur Sondernutzung notwendig. Regelungen zu Sondernutzungen sind in der „Satzung über die Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Dülmen“ in der jeweils geltenden Fassung geregelt und bei den zuständigen Fachstellen der Stadt Dülmen zu erfragen oder im Serviceportal der Stadt Dülmen abrufbar. Der „Leitfaden zur Gestaltung von Sondernutzungsflächen in der Innenstadt“ zeigt in anschaulicher Form, wie genehmigte Sondernutzungsflächen gestaltet werden sollten.

## Warenauslage

Die professionelle Präsentation von Waren im öffentlichen Raum steigert die Erlebnisqualität und trägt zur Adressbildung der Innenstadt als „Ort des Warenaustauschs“ bei. Die Massierung gleichartiger Waren sowie die Präsentation von Verbrauchsgütern, die für die Präsentation im öffentlichen Raum unangemessen sind, beeinträchtigen hingegen die Gestaltqualität und beeinflussen das Image des öffentlichen Raums negativ. Gerade in städtebaulich sensiblen Bereichen beeinflussen sie die Atmosphäre entscheidend in Richtung „hochwertig“ oder „minderwertig“. Anspruchsloses Mobiliar zur Ausstellung der Waren sowie die Präsentation der Waren auf Transportmitteln wirken als Provisorium und sind deshalb gestalterisch unzureichend.

Angenehm zurückhaltende Warenauslage und einladende Geste





### Mobile Werbeträger

Werbeständer, auch Stopper genannt, stellen ein zunehmendes Problem im Straßenraum dar. Sie behindern die Fußgängerströme und nötigen die Passanten in vielen Fällen zum Slalom laufen. Ihre Hinweisfunktion geht aufgrund der Häufung verloren. Ihre Vielgestaltigkeit und die ungeordnete Aufstellung wirken störend auf die Wahrnehmung des öffentlichen Raums. Daher sollte die Anzahl mobiler Werbeträger pro Ladenlokal begrenzt werden. Besonders aufdringliche Ausführungen sollen nicht verwendet werden.

Werbeträger sind durch Verwendung geeigneter Materialien, Farben und Abmessungen auf ihre räumliche Umgebung abzustimmen. Sie sollten nur vor dem beworbenen Ladenlokal in geringem Abstand zur Fassade aufgestellt werden, so dass ein eindeutiger Bezug zwischen Ladenlokal und Werbeanlage entsteht. Für klassische Kreidetafeln von Gastronomiebetrieben sind auch andere Abstände möglich. Die Stopper dürfen keinesfalls ein vorhandenes Blindenleitsystem verstellen oder die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen behindern.

### Gastronomiemöblierung

Eine Bewirtung im Außenraum in geeigneten Bereichen des Dülmener Stadtzentrums ist ausdrücklich erwünscht. Außengastronomie bestimmt maßgeblich die Atmosphäre im Straßenraum und kann zu einem positiven Stadtimage beitragen. Die oft übliche Vielgestaltigkeit und zum Teil mangelnde Gestaltungsqualität der Möblierung hinterlässt jedoch einen zusammen gewürfelten, zum Teil minderwertigen Eindruck. Ziel ist es

daher, durch einen Katalog von harmonisch aufeinander abgestimmten, qualitätvollen Objekten im Straßenraum ein ruhiges, gestaltetes Ambiente zu vermitteln. In diesem Sinne werden in dem Leitfaden Materialien von Außenmöbeln, die Verwendung finden sollten, definiert.

Einfriedungen des Außenmobiliars können den räumlichen Gesamteindruck von Straßen und öffentlichen Plätzen empfindlich stören. Sie sollten deshalb nur dann verwendet werden, wenn Belange der Verkehrssicherheit es erfordern oder eine besondere städtebauliche Situation vorliegt, die dies rechtfertigt. Der Leitfaden zeigt positive Beispiele für Einfriedungen und Blumenkübel zur Begrenzung der Außengastronomieflächen auf. Dabei gilt immer, dass die Belange der Feuerwehr und der Rettungsdienste zu beachten sind.

### Sonnenschirme

Sonnenschirme können bei gehäuftem und in Form und Farbe vielgestaltigem Erscheinungsbild das Straßenbild erheblich beeinflussen. Die Benutzung dieser Elemente für zusätzliche, z.T. grelle Werbung trägt außerdem zu einer Überfrachtung des Straßen- und Platzraumes bei. Werbung auf Sonnenschirmen soll daher insbesondere im zentralen Innenstadtbereich grundsätzlich unterlassen werden. Die Vermeidung greller Farben und eine Beschränkung der Schirmdurchmesser zielt auf eine dezente Erscheinung, die trotzdem eine deutliche Präsenz ermöglicht.



Overbergplatz: Werbeträger und einladendes Grün



Positive Beispiele für die Gestaltung von Gastronomiemöblierung und Sonnenschirmen





# Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Dülmen

# Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Dülmen

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen vom 17.04.1994 (GV. NRW. S. 666) und des § 89 Abs.1 Nr.1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen in ihrer Sitzung am 03.07.2025 die 2. Änderung der Gestaltungssatzung vom 18.12.2008 beschlossen:

## Präambel

Ziel der Satzung ist es, die städtebauliche und geschichtliche Bedeutung der Dülmener Innenstadt mit ihrem historischen Stadtgrundriss, der weitestgehend einheitlichen Bebauung aus der Wiederaufbauphase der 1950er und 1960er Jahre, den engen Gassen und kleinen Plätzen sowie prägenden Grünstrukturen zu schützen und behutsam weiterzuentwickeln. Zur Steuerung der gestalterischen Entwicklung werden daher durch diese Satzung für den im Geltungsbereich erfassten Bestand an Gebäuden und Freiflächen sowie für entsprechende Neubaumaßnahmen besondere gestalterische Anforderungen erlassen.

Neubauten, bauliche Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen sowie Werbeanlagen müssen bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe) das Stadtgefüge und die Eigenart des Straßenraums berücksichtigen und sich damit in die ihre Umgebung prägende Bebauung einfügen. Veränderungen im Bestand haben die aufgeführten Gestaltungsmerkmale zu berücksichtigen.

Auf Gebäude, Gebäudegruppen sowie sonstige bauliche Anlagen und Freiräume von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist hierbei besondere Rücksicht zu nehmen. Dies gilt vor allem für den Erhalt und den behutsamen Umgang mit den Ziegelfassaden aus der Wiederaufbauphase, die trotz ihrer teilweise vollzogenen Überformung im Erdgeschossbereich weiterhin das Stadtbild deutlich prägen.

Bauvorhaben in der Umgebung der in der Gestaltungsfibel aufgeführten Baudenkmäler müssen in der Wahl des Materials, in der handwerklichen Ausführung sowie in ihrer Form und Farbe so angepasst werden, dass das Erscheinungsbild der Denkmäler nicht beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild der Grundstücke und baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild oder den städtebaulichen Charakter nicht stören.

Die Befugnisse des Gestaltungsbeirates richten sich nach der hierfür erlassenen Geschäftsordnung und bleiben durch diese Satzung unberührt.

Die jeweils geltende Gestaltungsfibel für die Innenstadt von Dülmen ist Leitlinie und Begründung dieser Satzung.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für alle Grundstücke, die in dem im anliegenden Plan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich der Innenstadt Dülmens und an den im Folgenden aufgeführten Straßen liegen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

### Straßenliste:

- Am Schloßgarten, westliche Grundstücke zwischen Lüdinghauser Str. und Am Bache
- Bärenstiege
- Bergfeldstraße zwischen Münsterstraße und Adolf-Kolping-Straße einschließlich Haus Nr. 2 und 2a
- Borkener Straße zwischen Lüdinghauser Straße und Heidelohstraße
- Brokweg zwischen Borkener Straße und einschließlich Haus Nr. 4, bzw. Nr. 5
- Bült
- CharlevilleMézièresPlatz
- Coesfelder Straße zwischen Münsterstraße und Plusch
- Domänenrat-Kreuz-Straße
- Elsa-Brändström-Straße zwischen Lüdinghauser Straße und Hohe Straße
- Haltener Straße zwischen Lüdinghauser Straße und Südring, bzw. Mühlenweg
- Kirchgasse
- Königswall
- Kötteröde
- Kreuzweg zwischen Münsterstraße und Vornefeldweg einschließlich Haus Nr. 5
- Lohwall
- Lüdinghauser Straße zwischen Borkener Straße und einschließlich Kreuzkirche, bzw. Haus Nr. 60
- Ludwig-Wiesmann-Straße zwischen Nonnenwall und einschließlich Haus Nr. 3
- Markt
- Marktgasse
- Marktstraße
- Münsterstraße zwischen Lüdinghauser Straße, einschließlich Haus Nr. 60, bzw. 61
- Nonnengasse
- Nonnenwall, ohne Häuser Nr. 15a, 15b, 19a, 21 und 23
- Nordring
- Ostring
- Overbergplatz
- Overbergstraße zwischen Lohwall und Plusch
- Peppermühl zwischen Südring und Ende Grundstück Südring 21
- Plusch, nur östliche Grundstücke
- Probst-Dümpelmann-Weg
- Rathausgasse
- Schloßgasse
- Schloßstraße
- Schulgasse
- Südring
- Tiberstraße
- Tiberstraße zwischen Coesfelder Straße und einschließlich Haus Nr. 53
- Viktorstraße
- Vollenstraße
- Vornefeldweg
- Westring

Zusätzlich erfolgt eine Unterteilung des beschriebenen Geltungsbereiches in die **Teilbereiche A und B**. Die Aufteilung ist der Anlage 1 und der folgenden Auflistung zu entnehmen:

Zum **Bereich B** gehören:

- Westring, nur westliche Grundstücke, mit Ausnahme der Gebäude Westring 5 und 7 und Coesfelder Str. 34
- Lohwall, nur östliche Grundstücke und das Gebäude Nr. 20.
- Overbergplatz
- Am Schloßgarten, westliche Grundstücke zwischen Lüdinghauser Str. und Am Bache, mit Ausnahme der Häuser Lüdinghauser Str. 49 und 51
- Vollenstraße, nur Gebäude Nr. 6, 8, 10 und 12
- Halterner Str. Nr. 10 und 12

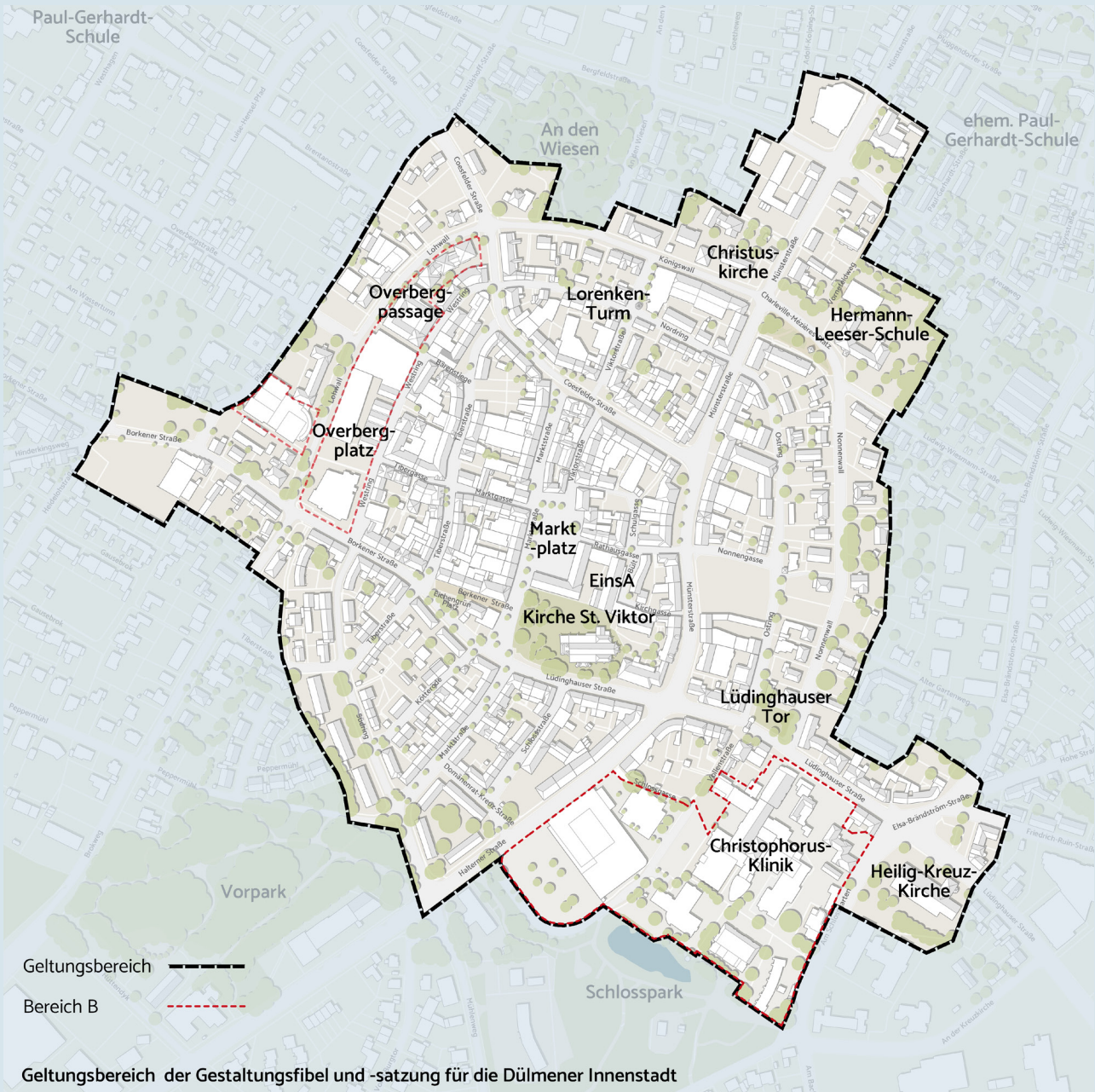
Zum **Bereich A** gehören alle Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung, die nicht zum **Bereich B** gehören.

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW 2018.



Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Dülmen





Erd- und Obergeschosse beziehen sich aufeinander

### § 3 Fassaden und Fassadenöffnungen

- (1) Erd- und Obergeschosse sind im Sinne eines Gesamtbauwerks gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Gliederungselemente müssen auf den Architekturrhythmus sowie auf den Maßstab und die Proportionen des Gesamtgebäudes abgestimmt werden. Hinweise für die Gestaltung der Erdgeschosszone können sich aus der Gliederung der Obergeschosse ergeben. Der Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss darf nicht durch die bauliche Gestaltung, durch Werbung oder Anstrich gestört werden, soweit dies nicht historisch, d.h., durch die ursprüngliche Gestaltung bei erstmaliger Herstellung des Gebäudes begründet ist.
- (2) Für die Gestaltung der vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Fassaden sind ausschließlich die Materialien Ziegelstein/Klinker, Sandstein und Glas zulässig. Ausnahmsweise ist die Gestaltung der Fassadenflächen in Putz zulässig, wenn und soweit dies der Änderung und Erneuerung zulässigerweise in Putz hergestellter Fassadenflächen dient. Die Farbgebung gliedernder Elemente ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen. Neue Fassaden und Schmuckelemente müssen sich in Proportion, Farbe und Material dem vorgefundenen Bestand angleichen. Materialien und Farben, die eine glänzende, eine grelle oder eine Signalwirkung ergeben, sind unzulässig.
- (3) Die Verwendung von Rollläden vor Schaufenstern ist nicht zulässig. Rollgitter sind zulässig.
- (4) Tür und Fensterrahmen sind in Material und Farbton auf die Fassade abzustimmen. Fensterteilungen sind konstruktiv auszuführen.
- (5) Werden in Geschäftsräumen Dienstleistungen angeboten, bei denen die Kundschaft ein Interesse an Diskretion hat (z.B. Bekleidungsgeschäfte, Friseure, Kosmetiker), soll die blickdichte Gestaltung der Schaufenster im Erdgeschoss vorrangig durch Vorhänge, Stellwände oder Einzelwerbeträger erfolgen. Hierbei soll ein Abstand zwischen Schaufenster und Sichtschutz eingehalten werden. Der Zwischenraum ist so zu gestalten, dass die Bestimmungen dieser Satzung eingehalten werden.

- (6) Ist eine blickdichte Gestaltung der Schaufenster im Erdgeschoss erforderlich und auf die in Abs. 5 genannte Weise nicht möglich, darf je Geschäftslokal maximal 40 % der Schaufensterfläche beklebt werden. Für eine Beklebung mit Werbung gelten die Höchstgrenzen aus § 9 Abs. 4, wobei auch eine Kombination aus Werbung und sonstiger Beklebung die Grenze aus Satz 1 nicht überschreiten darf. Das vollständige Abkleben der Schaufenster ist nur dann zulässig, wenn das Geschäftslokal nicht betrieben wird, und umfasst die Dauer des Leersandes. Die Beklebung muss sich an die Gestaltung des Umfeldes anpassen und ist farblich neutral vorzunehmen. Im Obergeschoss ist das Bekleben der Fenster auf 100% der Fläche zulässig, sofern die Beklebung keine Werbung darstellt. Für die blickdichte Gestaltung von Schaufenstern mit Milchglasscheiben gilt dieser Absatz entsprechend.

### § 4 Balkone

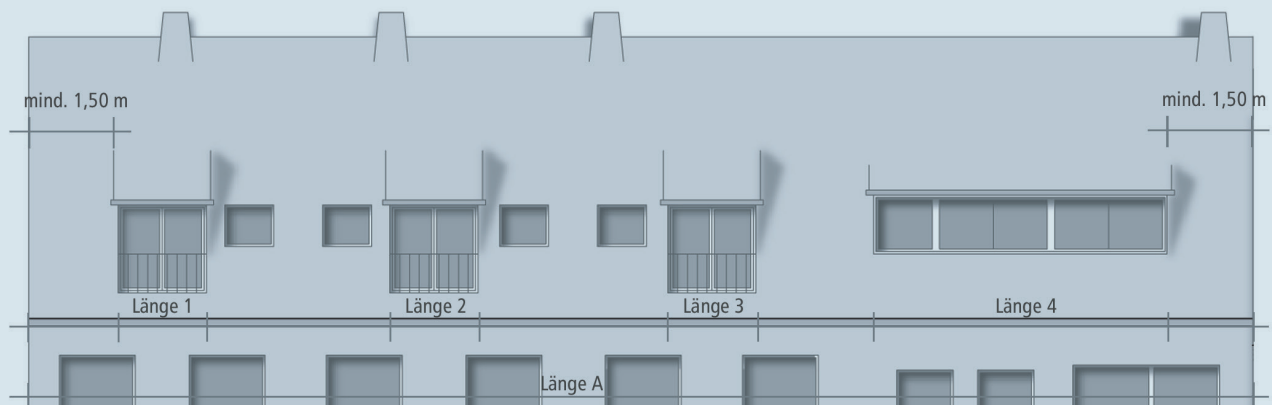
Im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäude-seiten sind Balkone an folgenden Straßenabschnitten der Innenstadt unzulässig:

- Marktstraße zwischen Coesfelder Straße und Lüdinghauser Straße,
- Tiberstraße und Westring zwischen Coesfelder Straße und Borkener Straße,
- Coesfelder Straße zwischen Münsterstraße und Lohwall,
- Lüdinghauser Straße und Borkener Straße zwischen Marienplatz und Lohwall,
- Münsterstraße zwischen Königswall und Südring,
- Viktorstraße zwischen Marktplatz und Coesfelder Straße sowie
- Tibergasse, Marktgasse und Rathausgasse.

Ist eine Blickdichte von Schaufenstern gewünscht, soll sie vorrangig von innen erfolgen (§ 3.5). Ist dies nicht möglich, ist eine Beklebung gestattet, wenn 40% der gesamten Schaufensterfläche im Erdgeschoss nicht überschritten werden (§ 3.6).







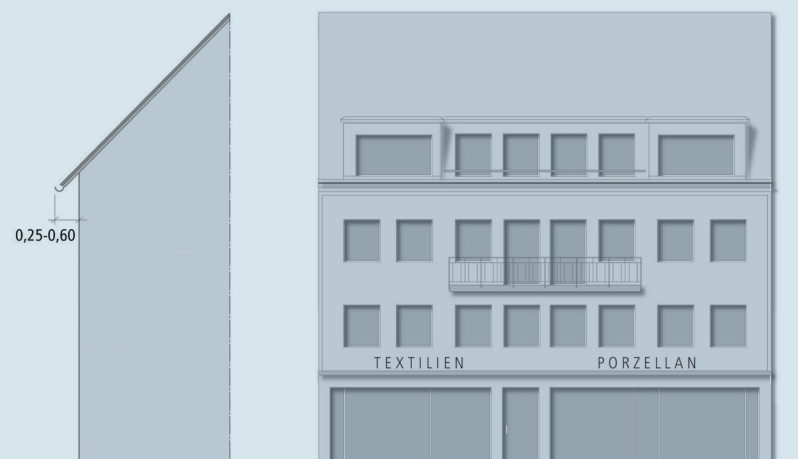
## § 5 Dächer

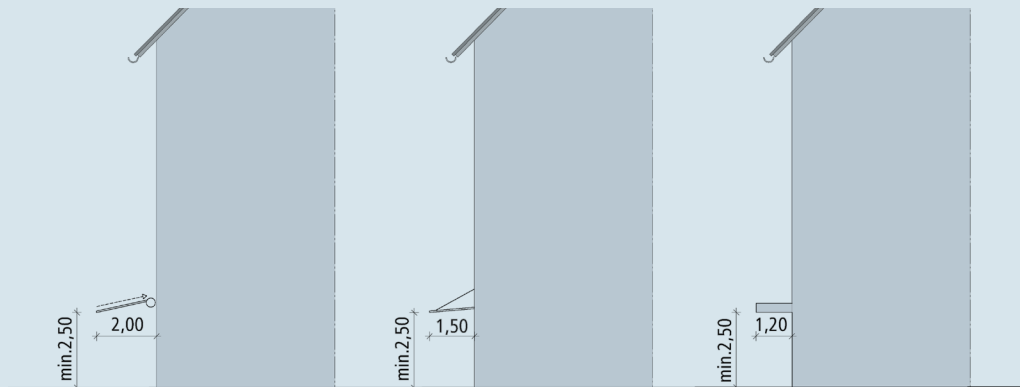
- (1) Als Dacheindeckung sind nur unglasier-  
te Dachziegel und Betondachsteine im  
Farbton rot, braun und anthrazit zulässig.
- (2) Die Traufe mit vorgehängter Rinne ist  
straßenseitig mit einem Vorsprung von  
mindestens 0,25 Meter bis maximal  
0,60 Meter herzustellen.
- (3) Trauf und Firsthöhen sowie Firstrich-  
tungen müssen sich in die Eigenart der  
näheren Umgebung einfügen.
- (4) Dacheinschnitte sind auf der der öf-  
fentlichen Verkehrsfläche zuge-  
wandten Gebäudeseite nur bis zu ei-  
ner Breite von 3,00 Meter zulässig. Der  
Abstand des Dacheinschnitts von der  
Traufe muss mindestens 3 Dachziegel-  
reihen betragen. Zusätzliche Aufbau-  
bauten (z. B. Geländer) sind unzulässig.
- (5) Die Breite der Dachgauben, Zwerchgie-  
bel und der Dacheinschnitte, die zum öf-  
fentlichen Straßenraum liegen, darf in  
der Summe 60% der Dachbreite des Ge-  
bäudes nicht überschreiten. Der Abstand  
dieser Bauteile zum First und Ortgang  
muss in der Dachschräge gemessen min-  
destens 1,50 Meter betragen. Die senk-  
rechten Flächen der Dachaufbauten und  
Zwerchgiebel sind mit Holz, Glas, Kup-  
fer- oder Zinkblech zu verkleiden. Farblich  
an die Dacheindeckung angepasste Ton-  
schindeln sind ebenfalls zulässig. Wird die  
Dachtraufe durch einen Zwerchgiebel un-  
terbrochen, ist dessen Giebelfläche in Ge-

staltung und Material an die übrigen Fas-  
sadenflächen des Gebäudes anzupassen.

- (6) Solar- und Photovoltaikanlagen auf  
Dachflächen sind nur zulässig, wenn  
sie als In-Dach- oder Auf-Dach-Anla-  
gen parallel zur Dachfläche errichtet  
werden. Satz 1 gilt nicht für Flachdä-  
cher. Der First, die Traufe, der Ortgang,  
der Grat und die Dachkante dürfen von  
einer Solar- oder Photovoltaikanlage  
nicht überschritten werden.
- (7) Soweit die Errichtung eines zweiten  
Rettungsweges erforderlich ist, sind  
Einrichtungen hierfür, insbesondere  
Stufen, auf Dachflächen zulässig.

Die Gesamtlänge aller Dach-  
aufbauten und -einschnit-  
te darf zum öffentlichen Stra-  
ßenraum maximal 60% der  
Dachbreite des Gebäudes be-  
tragen.  
Die Abstände zu First und Ort-  
gang betragen jeweils minde-  
stens 1,50 m (§ 5.5).



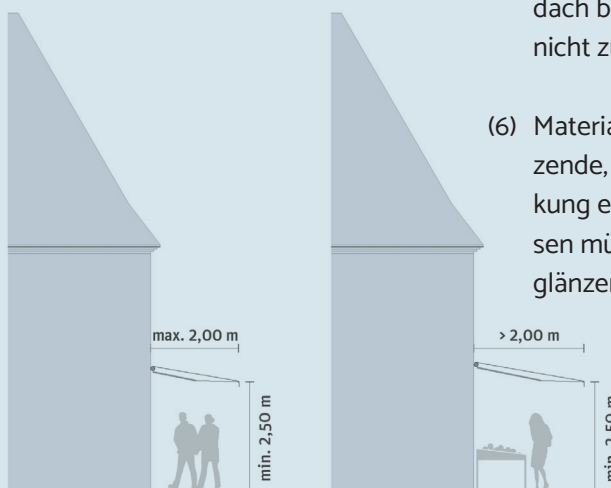


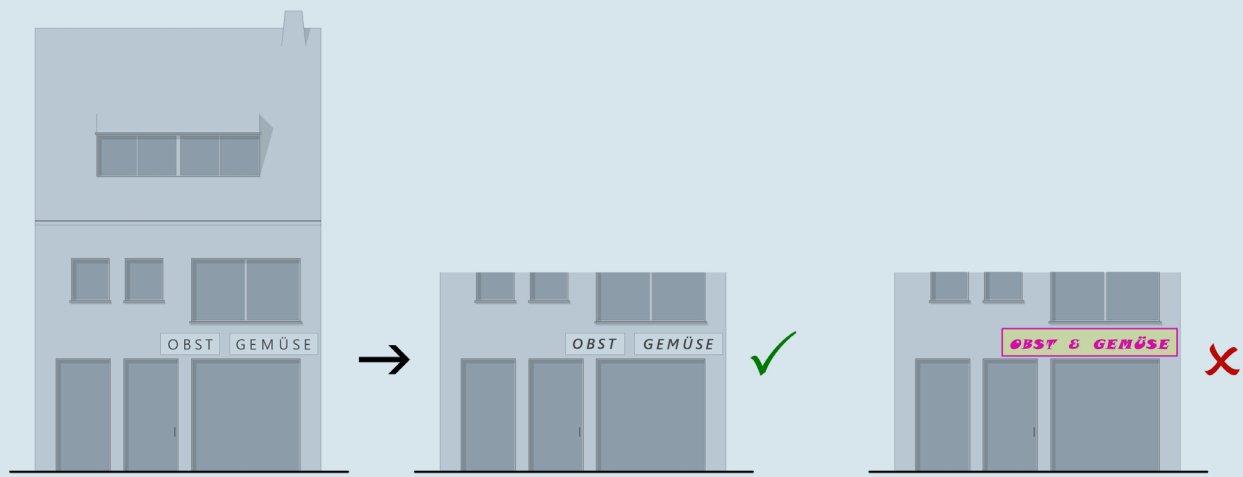
## § 6 Vordächer, Kragplatten und Markisen

- (1) Vordächer, Kragplatten und Markisen sind nur im Erdgeschoss eines Gebäudes zulässig. Sie sind für ein Gebäude in Form, Farbe und Material jeweils einheitlich zu gestalten. Vordächer und Sichtblenden sind ferner an Häusern mit Arkaden unzulässig. Feststehende Markisen sind unzulässig.
- (2) Vordächer und Kragplatten dürfen höchstens 1,20 Meter vor die Gebäudefront vortreten. Wenn und soweit Vordächer transparent gestaltet werden, können diese bis zu 1,50 Meter vor die Gebäudefront vortreten. Die Belange der Feuerwehr und der Verkehrssicherheit bleiben unberührt. Ausfahrbare Markisen dürfen auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäudeseite maximal 2,00 Meter vor die Gebäudefront vortreten, soweit der Gesamteindruck des Gebäudes und das Straßenbild nicht beeinträchtigt werden. Gastronomiebetriebe mit Außengastronomie und Einzelhandelsbetriebe, die verderbliche Waren (insb. frische Lebensmittel) außerhalb des Geschäftslokals ausstellen, dürfen Markisen anbringen, die mehr als 2,00 Meter vor die Gebäudefront vortreten. Die zulässige Größe der Markise richtet sich in diesem Fall nach der Fläche, die für die entsprechende Nutzung vorgesehen ist. Die Belange der Feuerwehr dürfen hierdurch nicht berührt werden.
- (3) Vordächer, Kragplatten und Markisen müssen einen Abstand von mindestens 0,40 Meter zur seitlichen Gebäudekante einhalten. Dies gilt nicht für Eckgebäude, wenn das Vordach oder die Kragplatte umlaufend hergestellt werden soll.
- (4) Vordächer und Kragplatten dürfen eine Gesamtbauhöhe von 0,30 Metern nicht überschreiten. Dies gilt nicht für transparent gestaltete Vordächer. Die lichte Höhe (Laufhöhe) muss unter Vordächern und Markisen mindestens 2,50 Meter betragen, der Abstand zwischen Vorderkante und Fahrbahnkante mindestens 0,70 Meter.
- (5) Konstruktive Kombinationen aus Vordach bzw. Kragplatte und Markise sind nicht zulässig.
- (6) Materialien und Farben, die eine glänzende, eine grelle oder eine Signalwirkung ergeben, sind unzulässig. Markisen müssen eine textilähnliche, nicht glänzende Oberfläche haben.

Die Tiefe von Vordächern und Kragplatten beträgt höchstens 1,20 m. Transparent gestaltete Vordächer dürfen bis zu 1,50 m tief sein.

Die Regeltiefe von Markisen beträgt höchstens 2,00 m. Außengastronomie- und Einzelhandelsbetriebe mit frischen Lebensmitteln dürfen von diesem Maß abweichen (§ 6.2).





## § 7 Allgemeine Vorschriften für Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Eine Werbeanlage im Sinne dieser Satzung definiert sich nach den Vorschriften der BauO NRW 2018.
- (2) Werbeanlagen und Warenautomaten sind im Bereich A nur an der Stätte der Leistung zulässig. Davon ausgenommen sind Litfaßsäulen, Aushangkästen und Schaukästen im öffentlichen Straßenraum.
- (3) Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig
  - a) bei aufdringlicher Wirkung, durch grelle oder phosphoreszierende Farben
  - b) wenn Fassadenflächen, tragende Bauteile oder architektonische Gliederungselemente – wie z. B. Fenster, Brüstungsbänder, Traufen, obere Wandabschlüsse, Gebäudekanten in störender Weise bedeckt, bemalt oder überschritten werden.
- (4) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Blink, Wechsel oder Reflexbeleuchtung sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und auf den Stadtboden, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht und Laserstrahlen, sind unzulässig.
- (5) Die identische Erneuerung von zulässigerweise errichteten Werbeanlagen ist auch dann zulässig, wenn die Bestimmungen dieser Satzung nicht eingehalten werden. Nicht identische Erneuerungen können über einen entsprechenden Antrag nach Hinweis Nr. 5 zugelassen werden.

## § 8 Ausschluss bestimmter Arten von Werbeanlagen

- (1) Als Werbeanlage sind ausgeschlossen:
  - a) Spannbänder und Werbefahnen, soweit sie nicht für besondere Veranstaltungen vorübergehend genehmigt werden;
  - b) Lichtwerbung mit Laufschriften;
  - c) Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln;
  - d) Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden;
  - e) Lichtwerbung mit Signalfarben;
  - f) fluoreszierende Werbung und
  - g) Wechselbildwerbung, mit Ausnahme von Anlagen in Schaufenstern.
- (2) Zusätzlich sind im Bereich A alle Arten von freistehenden Werbeanlagen, wie z.B. Werbeschilder, Pylone und Werbetürme ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind bauaufsichtlich genehmigte Anschlagflächen, wie z. B. Litfaßsäulen, Aushangkästen und Schaukästen im öffentlichen Raum.

Nicht identische Erneuerungen genehmigter Werbeanlagen, die die Bestimmungen der Satzung nicht umfänglich einhalten, können über einen Abweichungsantrag zugelassen werden. Die Veränderung muss in diesem Fall geringfügig (z.B. Schriftart) ausfallen (§ 7.5).

## § 9 Einschränkung von Werbeanlagen auf Teile der baulichen Anlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen im Bereich A nicht auf mehrere Geschäftslokale übergreifen.
- (2) Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen:
  - a) oberhalb der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren des 1. Obergeschosses, mit Ausnahme der unter § 10 Abs. 7

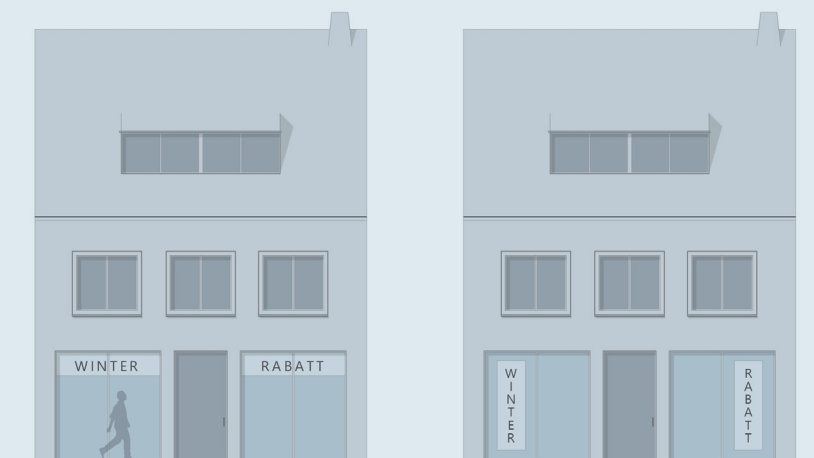


# Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Dülmen

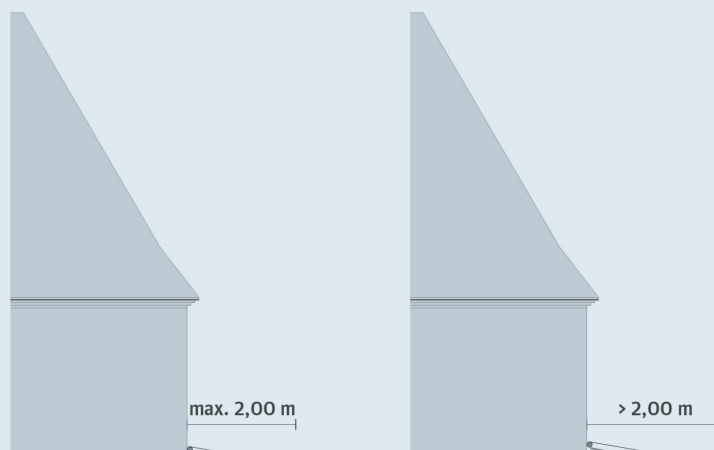
Raum für die Anbringung von Werbeanlagen erdgeschossiger Geschäftslokale (§ 9.2, 3).



Die Beklebung mit Werbung im Erdgeschoss beschränkt sich auf jeweils 25% eines Schaufensters (§ 9.4).



Sind Geschäftsräume nur im Obergeschoss untergebracht, gelten die Abweichungen des § 9.5.



- beschriebenen Werbeausleger;
  - b) an Toren und Einfriedigungen;
  - c) an Schornsteinen, Hauskaminen oder ähnlichen hochragenden Bauteilen.
- (3) Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern außerhalb der Erdgeschosszone sind unzulässig. Die in Abs. 5 benannten Ausnahmen bleiben hiervon unberührt.
- (4) Schaufenster dürfen auf maximal 25% ihrer Fläche mit Werbung beklebt werden. Ausnahmen sind maximal über einen Zeitraum von acht Wochen zulässig, z.B. Sonderverkäufe und zeitlich befristete Werbeaktionen. Das Bekleben von Fenstern der Obergeschosse mit Werbung ist, mit Ausnahme der in Abs. 5 benannten Fälle, nicht zulässig. Beklebung die keine Werbung ist, fällt unter die Bestimmungen des § 3 Abs. 5.
- (5) Wenn Geschäftsräume nur im Obergeschoss untergebracht sind, dürfen
- a) abweichend von § 9 Abs. 2 a) Werbeanlagen bis zur Unterkante der Fenster oder Fenstertüren des zweiten Obergeschosses angebracht werden. Die Ausführung muss in diesem Fall als Einzelbuchstaben ohne hinterlegtes Transparent erfolgen. § 10 Abs. 4 dieser Satzung gilt entsprechend.
  - b) abweichend von § 9 Abs. 3 Werbeanlagen auch in, an oder hinter Fenstern außerhalb der Erdgeschoßzone angebracht werden
  - c) abweichend von § 9 Abs. 4 Fenster im Obergeschoss mit Werbung beklebt werden, wobei die Höchstgrenzen aus § 9 Abs. 4 und § 3 Abs. 5 auch hier einzuhalten sind.

## **§ 10 Zulässige Ausführung, Anbringung und Anzahl von Werbeanlagen**

- (1) Je Geschäftslokal ist nur eine Werbeanlage entweder an der Fassade, auf oder an dem Vordach, im Schaufenster oder Eingangsbereich zulässig. Auf die Anzahl sind mit Werbung beklebte Schaufenster nicht anzurechnen. Ist das Geschäftslokal von außen nicht eindeutig abgrenzbar, gilt der Bereich als Geschäftslokal, in dem sich Schaufenster befinden und hinter dem sich eine eigenständige Geschäftseinheit befindet. Handelt es sich bei dem Geschäftslokal um ein Eckgebäude, gilt Satz 1 für jede Gebäudeseite.
- Die Anzahl nach Satz 1 darf auf Antrag gem. Hinweis Nr. 5 ausnahmsweise überschritten werden, wenn durch die Werbeanlagen vertikale Gliederungselemente der Fassade (z.B. Fassadenöffnungen) gewahrt werden. Mehrere Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie eine einheitliche Farbgestaltung aufweisen.
- (2) Werbeanlagen, die einseitig sichtbar sind, dürfen nicht stärker als 0,20 Meter, Werbeanlagen, die zweiseitig sichtbar sind, nicht stärker als 0,30 Meter sein.
- (3) Flachwerbeanlagen müssen ohne Abstand, ganzflächig parallel zur Fassade angebracht werden. Werden mehrere Werbeanlagen an einem Geschäftslokal angebracht, müssen diese auf derselben Höhe angebracht werden.
- Sie dürfen
- a) bei einer Fassadengesamtbreite bis zu 10 Meter nicht höher als 0,50 Meter,

# Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Dülmen

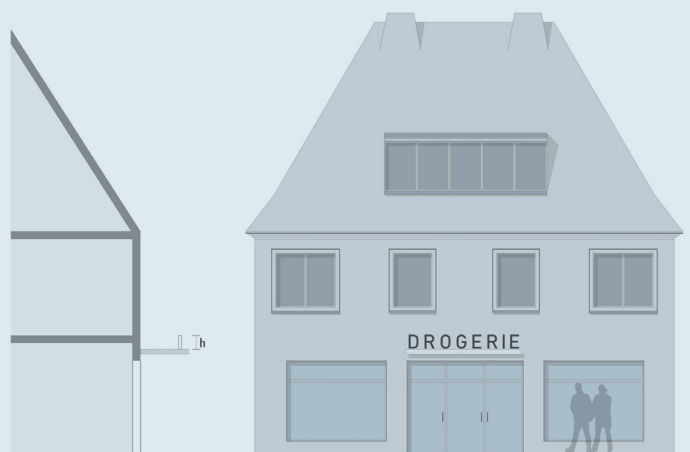
Je Geschäftslokal darf eine Werbeanlage angebracht werden.  
Die Anzahl einer Werbeanlage darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn sie sich auf die vertikale Gliederung des Gebäudes beziehen und eine einheitliche Farbgestaltung aufweisen (§ 10.1).



Flachwerbeanlagen sind ganzflächig parallel zur Fassade anzubringen und haben die in § 10.3 dargelegten Höhen einzuhalten.  
Mehrere Werbeanlagen eines Geschäftslokals sind auf derselben Höhe anzubringen.



Werbeanlagen an oder auf Vordächern oder Kragplatten bestehen aus Einzelbuchstaben und haben die in § 10.4 dargelegten Höhen einzuhalten.



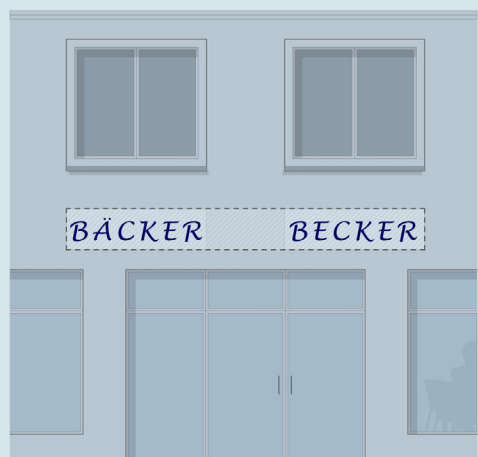


- b) bei einer Fassadengesamtbreite zwischen 10 Meter und 15 Meter nicht höher als 0,60 Meter,
  - c) bei einer Fassadengesamtbreite über 15 Meter nicht höher als 0,70 Meter sein.  
Die Fassadengesamtbreite wird bei Eckhäusern für die jeweilige Straßenseite angesetzt.
- (4) Auf und an Vordächern und Kragdächern sind nur Schriftzüge mit einzelnen Buchstaben ohne hinterlegtes Transparent zulässig. Die einzelnen Buchstaben dürfen
- a) bei einer Fassadengesamtbreite bis zu 15 Meter nicht höher als 0,50 Meter,
  - b) bei einer Fassadengesamtbreite über 15 Meter nicht höher als 0,60 Meter sein.
- (5) Die Länge der Werbeanlagen darf höchstens 60 % der Frontbreite des Geschäftslokals (Definition s. § 10 Abs. 1) erreichen. Für Geschäftslokale mit einer Frontbreite von bis zu 6 Metern darf die Länge der Werbeanlage höchstens 80% der Frontbreite des Geschäftslokals betragen, wobei ein Mindestabstand von 0,30 Metern zur seitlichen Gebäudekante einzuhalten ist. Bei Einzelbuchstaben ist die maßgebende Fläche die von den Außenkanten aller Buchstaben umgrenzte Fläche einschließlich der Flächen zwischen den einzelnen Buchstaben. Bei mehreren Werbeanlagen, mit Ausnahme der in Einzelbuchstaben ausgeführten Werbeanlagen, ist die maßgebende Fläche die von den Außenkanten der äußeren Werbeanlagen umgrenzte Fläche einschließlich der Fläche zwischen den einzelnen Werbeanlagen.

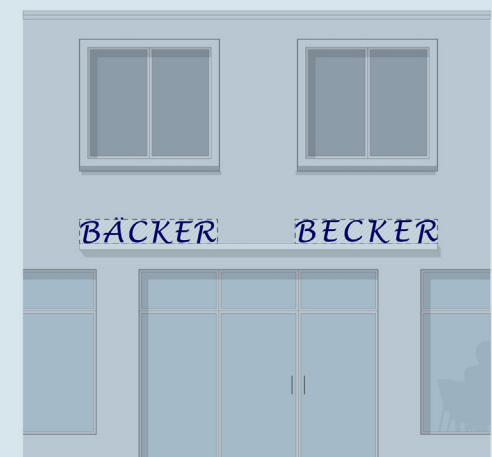


Sowohl Flachwerbeanlagen wie auch Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben haben die in § 10.3, 4, 5 dargelegten Bestimmungen einzuhalten.

- (6) Zu den Maßen nach den Absätzen 3, 4 und 5 zählen der Schriftzug, das Logo und sonstige Darstellungen, die das Produkt oder das Geschäftslokal bewerben. Verzierung an Fassaden oder Vordächern, die keinen erkennbaren Bezug zur Werbeanlage haben und in ihrer Größe der Werbeanlage untergeordnet sind, bleiben bei der Berechnung der Maximalgröße unberücksichtigt.
- (7) Werbeanlagen, die quer in Arkadengängen angebracht werden, dürfen ein Maß von 0,40 Meter in der Höhe und 0,50 Quadratmeter in der Fläche (einseitig gemessen) nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens 2/3 der lichten Arkadenbreite in Anspruch nehmen und nicht die straßenseitige Arkadenöffnung verdecken.
- (8) Zusätzlich zu den Werbeanlagen unter § 10 Abs. 1 ist je Geschäftslokal (Definition s. § 10 Abs. 1) nur 1 Werbeausleger zulässig. Ausleger müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden; sie dürfen höchstens bis zu 1,00 Meter vor die Gebäudefront ragen. Die Transparent- bzw. Schildgröße darf 0,80 Quadratmeter nicht überschreiten.
- (9) Ausleger dürfen bei Gebäuden mit zwei Geschossen - Dachgeschosse und zurückspringende Staffelgeschosse nicht mitgerechnet - bis zur Unterkante der Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses angebracht werden. Bei höheren Gebäuden dürfen Ausleger bis zur Unterkante der Fensterbrüstungen des 2. Obergeschosses angebracht werden.



Bemessung bei mehreren Flachwerbeanlagen:  
Außenkanten der Werbeanlagen inklusive des Zwischenbereichs



Bemessung bei mehreren Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben:  
Außenkanten aller Buchstaben ohne Zwischenbereich

## **§ 11 Sonstige Anlagen an Gebäuden und Fassaden**

- (1) Im Bereich der dem öffentlichen Straßenraum zugeordneten Gebäudeseiten ist das Anbringen von Antennen und Satellitenempfänger nur auf der Dachfläche in farblich der Dachhaut angepasster Form zulässig.
- (2) Technische Anlagen wie Klima, Be- und Entlüftungsanlagen sollen vorrangig auf der Gebäudeseite angebracht werden, die von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht eingesehen werden kann. Ist dies nicht umsetzbar, hat sich die technische Anlage an die Gestaltung des jeweiligen Gebäudes anzupassen.

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß §§ 86 Abs. 1 Nr. 21 BauO NRW 2018 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 – 11 dieser Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW 2018 mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **Ergänzende Hinweise**

1. Festsetzungen von Bebauungsplänen und Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden durch die Gestaltungssatzung nicht berührt.
2. Belange der Verkehrssicherheit und der Feuerwehr bleiben unberührt.
3. Sondernutzungen im öffentlichen Raum werden im Straßen- und Wegegesetz des Landes NordrheinWestfalen (StrWG NRW) und in der Satzung über Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Dülmen Sondernutzungssatzung vom 23.12.2011 in der jeweils geltenden Fassung geregelt.
4. Abweichungen von dieser Satzung dürfen nur auf Grundlage von § 69 BauO NRW 2018 gestattet werden.  
Kann im Verfahren eines solchen Abweichungsantrags zwischen dem Antragsteller und der Stadt Dülmen als Baugenehmigungsbehörde keine Einigung erzielt werden, soll eine Vermittlung unter Einbeziehung von Dülmen Marketing stattfinden, die das Ziel hat, Einvernehmen herzustellen.



## Abbildungsnachweis

Titelseite	Teamfoto Marquardt, Lüdinghausen
Seite 9	Historische Fotos und Abbildungen, Stadtarchiv Stadt Dülmen
Seite 11, links unten	Andreas Secci, Witten
Seite 13, links unten	Architekturbüro Scholz, Senden
Seite 17	Luftbild, Stadt Dülmen
Seite 19, unten	Andreas Secci, Witten
alle anderen Fotos und Abbildungen	Pesch Partner Architektur Stadtplanung, Dortmund



