

# **Satzung der Stadt Ratingen zur Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) Ratingen-Eggerscheidt**

(ErhSREgg)

vom 26. April 1995

<b>Satzung</b>	<b>Datum</b>	<b>Fundstelle</b>	<b>In Kraft getreten</b>
vom	26.04.1995	Amtsblatt Ratingen 1995, S.171; 2010, S. 38	18.05.1995

## **Inhaltsverzeichnis**

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich	1
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	1
§ 3 Genehmigungsverfahren	2
§ 4 Erörterungspflicht	2
§ 5 Übernahmeverlangen	2
§ 6 Vorkaufsrecht	3
§ 7 Ordnungswidrigkeiten	3
§ 8 Inkrafttreten	3
Anlage 1: Karte	4
Anlage 2: Erläuterung	5

### **§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich in Ratingen, Ortsteil Eggerscheidt, Gemarkung Eggerscheidt, Flur 2. Er umfasst die Bebauung entlang des Hölenderweges inklusive der rückwärtigen Grundstücke. Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung:  
Flurstücke: 731, 1141, 683, 732, 1078, 1077, 675, 679, 531, 1130, 677, 681, 1129, 674, 649, 648, 530, 682, 667, 672, 673, 650, 651, 1173, 510, 670, 666, 665, 664, 654, 653, 332/123, 684, 636, 739, 1074, 1076, 1075, 657, 570, 572, 741, 339/137, 1073, 655, 656, 321/138, 320/138, 568, 645, 831, 1256, 1265, 1174, 1137, 1135, 1136, 1138, 976, 1122, 1109, 1006, 1264, 1266, 448, 283/71, 1261, 1262, 1183, 1184, 841, 842, 846, 928, 1124, 1125, 1126, 835, 1269, 1268, 1263, 446, 445, 461, 109, 462, 107, 925, 9, 923, 96, 98, 480, 481, 795, 796, 312/61, 727, 444, 1249, 1248, 1251, 1250, 1247, 1252, 1209.
2. Die Begrenzung des Geltungsbereiches ist in der Karte - Anlage 1 - zeichnerisch dargestellt. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

1. Das Erhaltungsgebiet weist eine große Anzahl erhaltenswerter und denkmalwerter baulicher Anlagen (vorwiegend Fachwerkgebäude des 17. und 18. Jahrhunderts sowie Backsteingebäude des 19. Jahrhunderts und der Jahrhundertwende) auf, die

- a) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das historische Ortsbild des ehemaligen Straßendorfes maßgeblich prägen oder
- b) von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und zum Teil künstlerischer Bedeutung sind.

Auf Grund seiner besonderen städtebaulichen Gestalt dient die Satzung der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart innerhalb des Geltungsbereiches.

2. Eine Erläuterung der Merkmale Nr. 1. a) und 1. b) ist als Anlage 2 der Satzung beigelegt. Sie ist nicht Bestandteil der Satzung.

### **§ 3 Genehmigungsverfahren**

1. Im Geltungsbereich der Satzung ist der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

Die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie

- a) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das historische Ortsbild Eggerscheidts prägt,

oder weil sie

- b) von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und/oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

2. Bundes-, Landes- und weitere ortsrechtliche Vorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

### **§ 4 Erörterungspflicht**

Zu der Entscheidung über den Antrag auf Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung einer baulichen Anlage hat eine Erörterung mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung verpflichteten stattzufinden.

Im Rahmen der Erörterung sollen Möglichkeiten zur Erhaltung und Nutzung oder Plankonzepte sowie die Frage der Unterstützung bei der Erhaltung geprüft werden.

### **§ 5 Übernahmeverlangen**

Führt die Erörterung nach § 4 dieser Satzung nicht zu einer einvernehmlichen Regelung und wird die Genehmigung zum Abriss, Umbau oder zur Änderung einer baulichen Anlage in den Fällen des § 2 Abs. 1 a) oder b) versagt, so kann der Eigentümer von der Stadt Ratingen die Übernahme des Grundstückes verlangen, wenn er nachweist, dass es ihm wirtschaftlich nicht mehr zugemutet werden kann, das Grundstück zu erhalten oder es einer anderen Nutzung zuzuführen, wenn die erhaltenswerte Anlage hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

### **§ 6 Vorkaufsrecht**

Der Stadt Ratingen steht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung der in dieser Satzung bezeichneten Belange ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

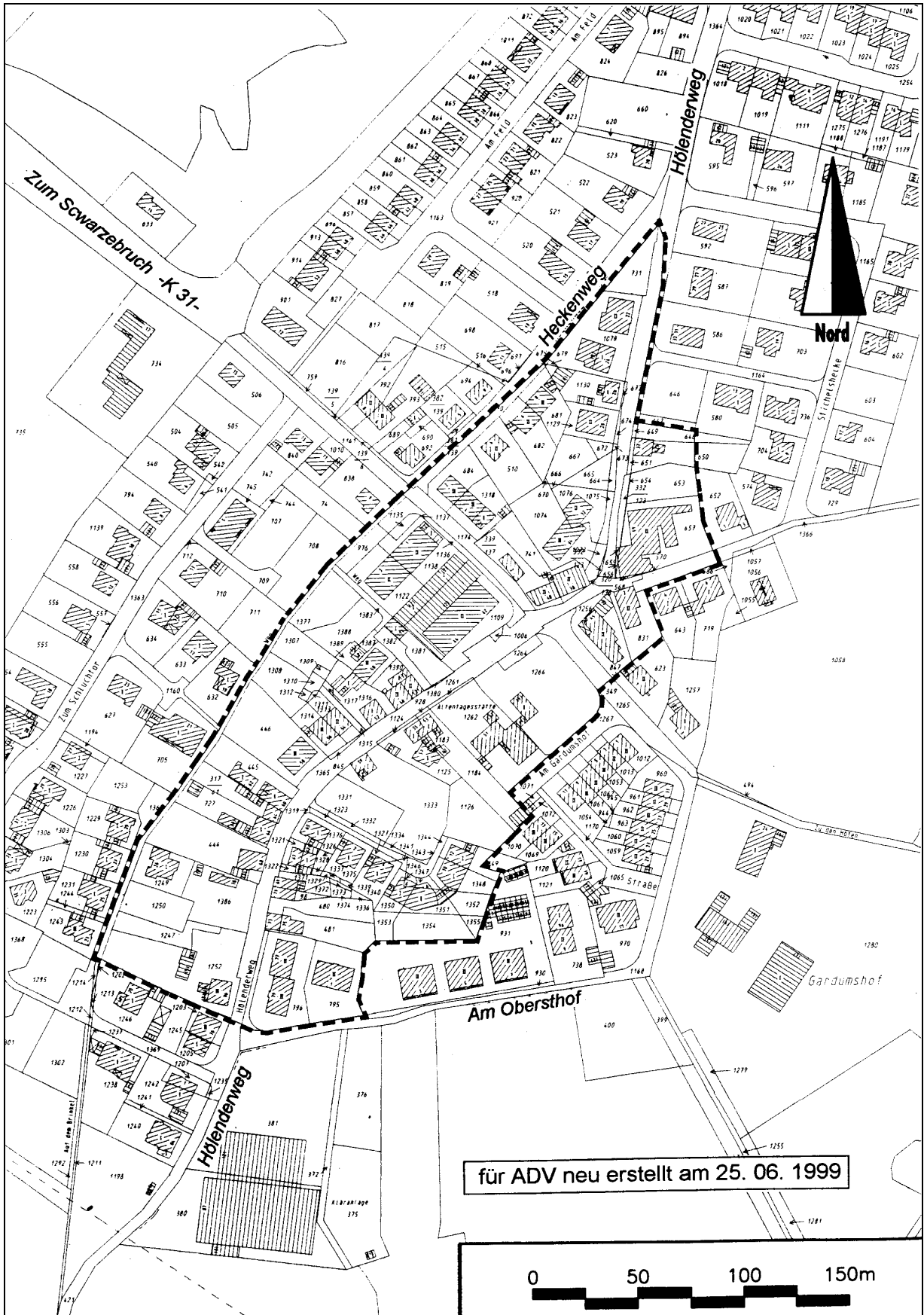
### **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Genehmigungspflicht des § 3 dieser Satzung verstößt, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro belegt werden.

### **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1: Karte



## **Anlage 2: Erläuterung**

### **Begründung der Bereichsfestlegung nach § 2 Abs. 1 und 2 dieser Satzung**

Der vorliegende Erhaltungsbereich umfasst den historischen Bereich des ehemaligen Straßendorfes entlang des Hölenderweges incl. der rückwärtigen Gartenanlagen, sowie der teilweise noch vorhandenen Heckenbepflanzung entlang des Weges "Auf dem Brinkel".

Die historische Bebauung entlang des Hölenderweges ist weitgehend erhalten. Es handelt sich um überwiegend eingeschossige, maximal zweigeschossige Fachwerkbauwerke des 17. und 18. Jahrhunderts und deren Nebengebäude (ehem. Stall oder Scheune), sowie um massive ein- oder zweigeschossige Backsteingebäude des 19. Jahrhunderts oder der Jahrhundertwende.

Die charakteristische, das Erscheinungsbild prägende Maßstäblichkeit wird erzielt durch:

- die kleinteilige Parzellierung
- kleine schlichte Bauten
- schlichte Fassadengestaltung mit ruhiger, geschlossener Dachlandschaft, hochrechteckigen, gegliederten Fenstern mit Schlagläden, sowie Hauseingänge zur Straße (tlw. mit Treppenaufgang).

Neben der Maßstäblichkeit ist auch die raumbildende Stellung der Gebäude zur Straße - Anordnung unmittelbar an der Straße ohne Vorgartenbereich - ein wesentliches Merkmal des historischen Straßenraums.

Freiflächen sollten zur Straße mit Hecken geschlossen werden, um die Bauflucht der historischen Gebäude aufzugreifen und den Straßenraum zu markieren.

### **Geschichte:**

Der genaue Zeitpunkt der ersten Besiedlung des Dorfes Eggerscheidt liegt im Dunkeln der Geschichte. Die Entstehung ist eng mit dem ehemaligen Rittersitz Gräfenstein verbunden. Weit aus die meisten Dörfer entwickelten sich um einen größeren, freien Hof, um als Hörige oder Pächter den größten Teil des zum Hof gehörigen Ackerlandes zu bewirtschaften.

Entlang einer bereits vor der Besiedlung bestehenden Wegverbindung von Ratingen nach Heiligenhaus entwickelte sich das Straßendorf. Es wird vermutet, dass der Hölenderweg identisch mit dem so genannten "Hilinciweg" ist, welcher zumindest schon im frühen Mittelalter existierte. Die erste urkundliche Erwähnung der Adligen von Eggerscheidt erfolgt im 14. Jahrhundert (Urkunde vom 28.05.1361). Die Existenz einer Siedlung Eggerscheidt wird erstmals im Jahre 1539 erwähnt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Anfänge der dörflichen Besiedlung zumindest schon im 15. Jahrhundert vollzogen wurden.

Im Laufe der Zeit ergaben sich neben der Landwirtschaft andere Erwerbsquellen. So arbeiteten einige Bewohner im 18. und 19. Jahrhundert in den nahe gelegenen Steinbrüchen. Mit Beginn der Industrialisierung im 19. Jahrhundert fanden viele Eggerscheidter Arbeit in Ratinger Fabriken. Die Kriege haben dem Dorf keinen größeren Schaden zugefügt, so dass der dörfliche Charakter bis heute erhalten blieb.

### **Das Dorf:**

Der ehemalige Dorfmittelpunkt befand sich am Wegekreuz - Hölenderweg, Zu den Höfen, Kesselströtchen -. Das eigentliche Zentrum wurde von öffentlich genutzten Gebäuden und einer Versammlungsstätte gebildet: die Dorfschule (erstmal im Jahre 1692 errichtet), eine Mühle, eine kleine Dorfkapelle (urkundlich im 16. Jahrhundert erwähnt), das Gasthaus "Am Pött", sowie eine große Dorflinde als Versammlungsstätte für mancherlei Veranstaltungen. Auch ein Gottesacker (Friedhof) wird in den Schriftquellen erwähnt, dessen Existenz konnte bislang jedoch nicht eindeutig nachgewiesen werden.

Da das Dorf vorwiegend von bewaldeten Flächen umgeben war, wurde die damalige Dorf-grenze zum Schutz vor Wildeinbrüchen mit Hecken eingefriedet. Ein Lösch- oder Dorfteich, der noch bis ins 19. Jahrhundert existierte, diente der Brandabwehr. Hinter den schlichten Wohnhäusern hatten die Bewohner Gärten mit Obstwiesen und Gemüseanbau angelegt.

Auch heute noch hat Eggerscheidt entlang der ehemaligen Dorfstraße seinen ursprünglichen dörflichen Charakter bewahrt. Fachwerkhäuser des 17. und 18. Jahrhunderts bestimmen das Straßenbild. Backsteingebäude aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und der Jahrhundert-wende nehmen die Maßstäblichkeit und Anordnung unmittelbar an der Straße auf und fügen sich gut in das Fachwerk-Ensemble ein. Einzelne Gebäude sind nicht auf den ersten Blick als Altbauten zu erkennen, da sie in der Folgezeit verkleidet oder baulich verändert wurden. Der alte Dorfmittelpunkt ist leider verschwunden. Unmaßstäbliche Neubauten des 20. Jahr-hunderts stören das Erscheinungsbild.

Neben den Wohnhäusern sind einige wenige Nebengebäude (ehem. Stall- oder Scheunenge-bäude) erhalten. Auch die rückwärtigen Grünflächen, teilweise noch mit Obstbaumbestand, sind überwiegend noch unbebaut und schaffen eine räumliche Distanz zu den baulichen Er-weiterungen des 20. Jahrhunderts. Bemerkenswert sind die noch vorhandenen Hecken an dem Weg "Auf dem Brinkel", da dieser Weg mit der alten Dorfgrenze im frühen 19. Jahrhundert (im Jahre 1804) identisch ist. Der daran anschließende "Heckenweg" erinnert ebenfalls an die ursprüngliche Existenz einer Heckenbegrenzung.

Um auch zukünftig den ursprünglichen Charakter des ehem. Straßendorfes zu erhalten, ist die Festsetzung einer Erhaltungs-Satzung erforderlich. So können insbesondere die erhaltenswer-ten Gebäude vor dem Abbruch bewahrt werden. Darüberhinaus sollten sich Neubauten inner-halb des Satzungsbereiches der Maßstäblichkeit und typischen Anordnung der historischen Gebäude stärker angleichen.