

**Denkmalbereichssatzung, Gestaltungssatzung, Funktionslosigkeit VG
Duesseldorf Urteil v. 13.8.2010 25 K 6875/09 20 S**

A u s d e m T a t b e s t a n d :

Die Beteiligten streiten über die materiell baurechtliche Genehmigungsfähigkeit der von den Kl. begehrten Neueindeckung des Daches unter gleichzeitiger erstmaliger Errichtung eines giebelseitigen Dachüberstandes von 30 cm. Das Doppelhaus G-R Nr. xy befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde S zur Gestaltung der „Rösler-Siedlung“ (Gestaltungssatzung) vom 10. Februar 1993. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird gebildet durch die südöstliche Bebauung entlang der Willy-Rösler-Straße sowie die beidseitige Bebauung entlang der Gustav-Rösler-Straße, der Josef-Rösler-Straße und der Elisabeth-Rösler-Straße. Die Gustav-Rösler-Straße und die Josef-Rösler-Straße münden in einen Rechteckplatz. Entlang der Gustav-Rösler-Straße befinden sich in nördlicher Richtung folgend auf das Doppelhaus xy auf der westlichen Seite der Straße die Doppelhäuser 12/14, 8/10 und 4/6. Bei den sodann folgenden Gebäuden 2 a und 2 handelt es sich um Einzelhäuser. Auf der östlichen Straßenseite befinden sich die Doppelhäuser 13/15, 9/11, 5/7 und 1/3; das Gebäude 3a bildet wiederum ein Einzelhaus, ebenso wie das Wohnhaus 17 a. Wegen der Einzelheiten des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung wird auf die Satzungsunterlagen Bezug genommen. Der Rat der Gemeinde hat die Gestaltungssatzung in der Sitzung vom 26. Januar 1993 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachungsanordnung - datiert vom 10. Februar 1993, die Veröffentlichung ist im Amtsblatt erfolgt, sodass die Gestaltungssatzung am 19. März 1993 *in Kraft* getreten ist.

In der Präambel heisst es:

„Die ‚Rösler-Siedlung‘ ist bis heute in großen Teilen, trotz einiger Veränderungen erhalten. Das alte Erschließungssystem, die Siedlungsstruktur, die Maßstäblichkeit und die einheitliche Gestaltung der Gebäude bestimmen das Siedlungsbild. Hier macht die Bescheidenheit der gestalterischen Details den städtebaulichen Reiz der Siedlung aus. Bestimmend für die Gestaltung der einzelnen Baukörper, aber auch für deren Wirkung im Gesamtensemble, sind Dachform, Material, Fassadengliederung und die Ausführung von Details. Die vorherrschenden Dachformen sind Satteldächer.

§ 6— Dachgestaltung — lautet u.a. wie folgt:

Abs. 6 ... Dachüberstände an den Giebelseiten von mehr als 0,10 m, rechtwinkelig von der Hauswand gemessen, sind unzulässig.

Im vorangegangenen Satzungsaufstellungsverfahren heisst es in der Begründung der Vorlage zu der Ratssitzung vom 24. September 1991, die ursprünglich werkseigene Siedlung der Firma R. sei in Privatbesitz übergegangen. Die vorhandene Bebauung weise offenkundig eine bemerkenswerte, weitgehend erhalten gebliebene Gestalt auf. Durch die Privatisierung sei damit zu rechnen, dass das bisher vorherrschende einheitliche Gestaltungsbild künftig zerstört werde. Es werde daher vorgeschlagen, für diesen Bereich eine Gestaltungssatzung zu erlassen, welche mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt werden sollte. Ursprünglich hatte das Planungsbüro S/B den Entwurf einer Gestaltungssatzung erarbeitet, deren § 6 Abs. 6 u.a. dahingehend lautete, dass Dachüberstände an den Giebelseiten unzulässig sind. In der Vorlage zu der Ratssitzung am 17. Juni 1992 heisst es, zwischenzeitlich sei die Gestaltungssatzung erarbeitet und mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt worden, da zurzeit geprüft werde, ob diese weitestgehend erhalten gebliebene Siedlung ggf. in die Denkmalliste eingetragen werden solle. Mit Schreiben vom 25. April 1992 wandte sich die Interessengemeinschaft Rösler-Siedlung gegen einzelne Satzungsbestimmungen der Gestaltungssatzung, u.a. gegen die Regelung, dass Dachüberstände an den Giebelseiten unzulässig seien. Aus optischen bauphysikalischen Gründen werde ein Dachüberstand von max. 0,50 m für sehr sinnvoll gehalten. In der Stellungnahme zu den Anmerkungen der Interessengemeinschaft führte das Planungsbüro mit Schreiben vom 10. August 1992 aus, § 6 Abs. 6 Abs. 2 - Dachüberstände an den Giebelseiten sind unzulässig - bliebe unverändert. Dachüberstände an den Giebelseiten widersprüchen in ihrer Art der Ausbildung der Fassade und damit dem historischen Charakter der Gebäude. Anlässlich einer Erörterung mit den Anwohnern am 13. Januar 1992 bemängelten die Anwohner, dass die Dachüberstände an den Giebelseiten unzulässig seien. Als Schutz vor Schlagwasser werde *ein* Dachüberstand von 1 bis 2 Dachziegeln gewünscht. Seitens des Planungsbüros wurde darauf hingewiesen, dass ein Dachüberstand nicht dem historischen Vorbild entspreche. Eine Rücksprache mit Herrn Dr. S. — Rheinisches Amt für Denkmalpflege — hat ergeben, dass auch er den Wünschen der Anwohner nicht folgen kann. In der Sitzung des Rlanun.gs- und Verkehrsausschusses der Gemeinde S. vom 20. Januar 1993 sowie der sodann folgenden Sitzung des Rates der Gemeinde S. vom 26. Januar 1993 wurde § 6 Abs. 6 Abs. 2 der Gestaltungssatzung in der Form beschlossen, dass

Dachüberstände an den Giebelseiten bis max. 10 cm zulässig sind; dem entspricht die Gestaltungssatzung in ihrer geltenden Fassung.

In der Ratssitzung vom 25. Mai 1993 beschloss der Rat der Gemeinde die Satzung Schwalmtal für den Denkmalsbereich Nr. 1 „Rösler-Siedlung“ (Denkmalsbereichssatzung). Auf den erneuten Ratsbeschluss vom 7. September 1993 folgte die Genehmigung durch den Oberkreisdirektor des Kreises Viersen. Die Bekanntmachungsanordnung datiert vom 8. November 1993; die Denkmalsbereichssatzung wurde in dem Amtsblatt vom 25. November 1993 veröffentlicht, sodass die Denkmalsbereichssatzung am 26. November 1993 in Kraft trat. Der räumliche Geltungsbereich der Denkmalsbereichssatzung ist übereinstimmend mit dem räumlichen Geltungsbereich der kurz zuvor erlassenen Gestaltungssatzung. In § 1 der Denkmalsbereichssatzung heisst es:

Abs. 1: Zur Erhaltung des geschlossenen Siedlungsbildes wird das in § 2 dieser Satzung näher bezeichnete Gebiet „Rösler-Siedlung“ mit allen baulichen Anlagen und Freiflächen als Denkmalsbereich gemäß § 5 Abs. 1 DSchG NW unter Schutz gestellt.

Abs. 2: Das zu erhaltende Erscheinungsbild im Denkmalsbereich wird bestimmt durch die bescheidene und einheitliche Gestaltung der verschiedenen Haustypen und durch die Verwendung immer wiederkehrender Gestaltungselemente. Die Herausstellung einzelner Baukörper oder die Ausbildung besonderer Details würde das Gesamtbild stören.

Der Denkmalsbereichssatzung liegt zugrunde das Gutachten zum Denkmalswert der Rösler-Siedlung, erstellt durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege, vom 13. März 1992; die wesentlichen Gesichtspunkte dieses Gutachtens haben Eingang gefunden in § 3 der Denkmalsbereichssatzung „Begründung“. Soweit Giebelflächen in Bezug genommen sind, heisst es in § 3 u.a.:

„Die durchweg eingeschossigen Wohnhäuser mit hohen, zu Wohnzwecken ausgebauten und mit roten Ziegeln gedeckten Satteldächern unterstützen die Weiträumigkeit der Anlage mit ihren großen Gartengrundstücken und Grünzonen. Die Bauten liegen traufständig zu den Straßen. An den Platzrändern oder an den durch versetzte Baufluchten gegliederten Straßenbereichen werden auch die durch rückwärtige Abschleppungen mit rundbogigen Eingängen asymmetrisch gestalteten Giebelfronten, hoch aufragend und in rechteckigen Kaminen auslaufend, zur städtebaulichen Gliederung der öffentlichen Freiräume eingesetzt.

Stilistische Verwandtschaft besteht zur Siedlung Staaken in Berlin, die ab 1917 nach Plänen von Paul Schmitthenner errichtet wurde und die in der Folgezeit überall in Deutschland vergleichbare Anlagen beeinflusst hat. So sind wie in Staaken auch in der Rösler-Siedlung die gleichen, gerade abschließenden, hoch aufragenden Giebelfronten zur städtebaulichen Akzentuierung von Straßen- und Platzräumen eingesetzt worden (- auch bei den Bauten von 1951 -), hier wie dort die gleiche Gradlinigkeit und Weitläufigkeit der Anlage, die gleichen einfachen, fast bündig mit dem Außenmauerwerk schließenden Rechteckfenster mit zarter Profilierung der Rahmen."

- Aus den Aufstellungsvorgängen betreffend den Erlass der Denkmalsbereichssatzung ergibt sich die Abstimmung mit der Gestaltungssatzung. In dem Vermerk vom 2. April 1992 (Beiakte Heft 14 Seite 10) heisst es, mit Schreiben vom 18. März 1992 habe das Rheinische Amt für Denkmalpflege ein Gutachten über den Denkmalwert der Rösler-Siedlung vorgelegt. Der damalige Gemeindedirektor brachte vor, dass auf Grund der Erarbeitung der Gestaltungssatzung für diesen Bereich, die auch mit Herrn Dr. S. abgestimmt worden sei, der Erlass einer Denkmalsbereichssatzung überlegt werden sollte. In der Vorlage Nr. 0152/93 vom 17. März 1993 betreffend Ratssitzung vom 25. Mai 1993-Beschlussfassung der Denkmalsbereichssatzung - wird darauf abgestellt:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.1.1993 die Gestaltungssatzung Rösler-Siedlung erlassen, welche seit dem 19.3.1993 Rechtskraft erlangt hat. Bei den hierfür stattgefundenen Gesprächen wurde seitens der Verwaltung angeregt, für diesen Bereich ebenfalls eine Denkmalsbereichssatzung zu erarbeiten.

Aus den o.g. Gründen wurde die in der Anlage beigefügte Denkmalsbereichs-satzung für den Bereich Rösler-Siedlung in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege und dem Oberkreisdirektor als Obere Denkmalbehörde erarbeitet."

Das traufständig errichtete, mit einem Satteldach versehene Doppelhaus G-R-Straße xy stellt sich in der Örtlichkeit derzeit dergestalt dar, dass das Satteldach des Hauses Nr. y — der Kläger — bündig mit dem Giebel abschließt, mithin kein Dachüberstand giebelseits vorhanden ist. Demgegenüber weist das Gebäude Nr. x einen Dachüberstand des Giebels von 30 cm auf. Anlässlich des Antrags auf Duldung der Wohnhauserweiterung (Anbau) an dem Gebäude Gustav-Rösler-Straße 16 wurde hinsichtlich der Überprüfung der Übereinstimmung mit der

Gestaltungssatzung für die Rösler-Siedlung durch Schreiben des Planungsbüros b.m. W. vom 31. Mai 2006 ausgeführt:

„Der Dachüberstand an der Giebelseite der Gebäude soll gemäß Gestaltungssatzung nicht mehr als 10 cm betragen. Hier weist die Bauzeichnung 30 cm *aus*, allerdings auch für den Hauptbaukörper, sodass sich der Anbau offensichtlich an diesen vorhandenen Dachüberstand anpasst. Sollte dies der Fall sein, halte ich den vergrößerten Dachüberstand für unbedenklich.“

Die Beigeladene zu 1. führte in der Stellungnahme vom 21. Juni 2006 an den Beklagten aus, sollte der geplante Dachüberstand des Anbaus sich an dem vorhandenen Bestand orientieren, werde hierzu das Einvernehmen erklärt. Mit Duldungsbescheid des Beklagten vom 29. November 2006 wurde dem Eigentümer des Gebäudes G-R-Straße x zugesichert, dass gegen das formell und materiell illegale Bauvorhaben auf Dauer ordnungsbehördlich nicht eingeschritten werde. Die Entscheidung für eine dauerhafte Duldung sei u.a. erfolgt, weil die Verstöße gegen die Gestaltungssatzung nicht so gravierend seien, als dass hier der Abbruch gerechtfertigt wäre. Die Gemeindeverwaltung habe grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erteilung einer Duldung vorgebracht.

Mit Bauantrag vom 3. September 2008 begehrt die Kläger die Genehmigung für das Baugrundstück G-R-Straße Nr. y zur Neueindeckung des Daches mit Überstand ca. 30 cm; es war vorgesehen, den Dachüberstand giebelseitig auf ca. 30 cm zu vergrößern. Die Beigeladene zu 1. erklärte das Einvernehmen zur Abweichung von der Gestaltungssatzung Rösler-Siedlung nicht. Durch Versagungsbescheid vom 22. September 2009 lehnte der Beklagte die beantragte Baugenehmigung für das von den Klägern beehrte Vorhaben ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, das Vorhaben verstoße gegen § 6 der Gestaltungssatzung; gemäß § 6 Abs. 6 der Gestaltungssatzung dürfe der Dachüberstand an der Giebelseite nicht mehr als 10 cm betragen. Eine Abweichung von dieser Vorschrift sei wegen der Vorbildwirkung für vergleichbare Vorhaben nicht möglich. Die einheitliche Gestaltung der Gebäude in der Rösler-Siedlung und damit das Siedlungsbild, das durch die Gestaltungssatzung geschützt werden solle, wäre gefährdet. Die ordnungsbehördliche Duldung auf dem Nachbargrundstück G-R-Straße x beziehe sich nur auf den errichteten hinteren Anbau.

Durch Gebührenbescheid vom 22. September 2009 setzte der Beklagte eine Gebühr in Höhe von 45,00 Euro fest.

Verwaltungsintern wurde der Beigeladene zu 2. im November 2009 um Benehmensherstellung gebeten. Dabei führte die Beigeladene zu 1. aus, das Gebäude Nr. y 18 befinde sich in exponierter Eingangslage der Gustav-Rösler-Straße. Von hier aus betrachtet erfüllten alle Gebäude in der näheren Umgebung die Vorgabe der Gestaltungssatzung bezüglich des Dachüberstandes. Der Beigeladene zu 2. teilte die Auffassung der Beigeladenen zu 1..

In der Folgezeit wurde im November 2009 seitens der Beigeladenen zu 1. ein Übersichtsplan erstellt, in welchem eingezeichnet ist, welche Giebelüberstände den Festsetzungen der Gestaltungssatzung entsprechen bzw. wie sich die Verstöße verteilen. Daraus ergibt sich, dass bezogen auf das Gesamtgebiet der Gestaltungssatzung 64,6 % der Gebäude einen giebelseitigen Dachüberstand von 0 bis 10 cm, 23 % einen giebelseitigen Dachüberstand von 11 bis 30 cm und 12,4% der Gebäude einen Giebelüberstand von mehr als 30 cm aufweisen. Wegen der Einzelheiten wird auf den Plan (Beiakte Heft 11) Bezug genommen.

Mit ihrer am 26. Oktober 2009 erhobenen Klage begehren die Kläger die erstrebte Baugenehmigung und wenden sich gegen den Gebührenbescheid. Zur Begründung der Klage machen sie im Wesentlichen geltend, die Ablehnung der Genehmigung für die Neueindeckung des Daches mit einem Dachüberstand von 30 cm verstoße gegen Art. 3 GG, denn bei der entsprechenden Doppelhaushälfte Nr. 16 sei der Dachüberstand von 30 cm geduldet. Der kürzere Dachüberstand führe zu einem uneinheitlichen Bild, wodurch der Wert ihres - der Kläger — Objektes geschmälert sei. Die Gestaltungssatzung sei insoweit bereits außer Kraft gesetzt. Ferner sei durch die Genehmigung von Neubauten die Gestaltungssatzung bereits erheblich beeinträchtigt; Baukörper seien genehmigt worden, die völlig entgegen der Gestaltungssatzung errichtet seien. Aufgrund der Zulassung der Dachüberstände bis 10 cm durch die Gestaltungssatzung ergebe sich, dass denkmalrechtlich das besondere Gestaltungselement der Giebelseiten in Form von einer durchgehenden Scheibe mit einem breiten, mittigen Kamin in der Wandflucht nicht mehr vorhanden sei, weil durch den zugelassenen Dachüberstand von 10 cm diese Besonderheit bereits durch die Gestaltungssatzung ausgehebelt worden sei. Die Denkmalsbereichssatzung habe die traditionellen Giebelfronten aufgegeben. Viele Dachüberstände seien erst nach Erlass der

Gestaltungssatzung in der größeren Form erstellt worden. Schließlich sei das Ermessen des Beklagten auf Null reduziert, da die erteilte Duldung eine rechtswidrige Maßnahme nachträglich legalisiert habe, während ihnen — den Klägern — dieses Recht bei Einhaltung sämtlicher Vorschriften verwehrt werde. Eine Ermessensreduzierung auf Null folge des Weiteren durch die Genehmigung des Gebäudes erstellt völlig abweichend von der Gestaltungssatzung.

Die Kläger beantragen,

- **unter Abänderung des Versagungsbescheides vom 22. September 2009 den Beklagten zu verpflichten, gemäß dem Bauantrag vom 3. September 2008 die beantragte Baugenehmigung zu erteilen für die Neueindeckung des Daches auf dem Gebäude Gustav-Rösler-Straße y in S,**
- **den Gebührenbescheid des Beklagten vom 22. September 2009 aufzuheben.**

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen,

wobei er sich im Wesentlichen darauf stützt, die Gestaltungssatzung für die Rösler-Siedlung der Gemeinde sei nicht funktionslos geworden. Die in dem Wertungsbereich der Gestaltungssatzung befindlichen Dachüberstände seien in 64,6 % der Fälle der Gestaltungssatzung entsprechend vorhanden. Den Einwendungen der Kläger, die Dachüberstände seien erst im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung vergrößert worden, werde entgegengetreten. Es sei beabsichtigt, in einem abgestuften Verfahren langfristig die Einhaltung des Maßes der Dachüberstände sicherzustellen. Die Gewährung einer Abweichung stehe im Ermessen; die Kläger hätten im Verfahren bezogen auf ihr Eigentum keine Gründe vorgetragen, außer ihren Nachbarn gegenüber gleichgestellt zu werden. Demgegenüber sei die Sozialpflichtigkeit des Eigentums durch die Festsetzungen der Gestaltungssatzung inhaltlich bestimmt. Ausdrücklich werde hier der Dachausbau erwähnt, der den Zweck der Satzung festsetze, nämlich eine bescheidene und einheitliche Gestaltung der verschiedenen Haustypen aufzuzeigen. Die

Erteilung einer Abweichung würde eine Vorbildwirkung erzeugen, die weitere Begehlichkeiten wecke. Ein Recht im Unrecht gebe es nicht. Der begehrten Genehmigung stünden ferner Gründe des Denkmalschutzes entgegen; der Stellungnahme des Beigeladenen zu 2. sei zu entnehmen, dass der Dachgestaltung des Gebäudes der Kläger ein besonderes Gewicht beizumessen sei.

Die Beigeladene zu 1. stellt keinen Antrag.

Der Beigeladene zu 2. stellt keinen Antrag.

Der Beigeladene zu 2. begründet mit umfänglichen Erwägungen, dass der von den Klägern begehrte Dachüberstand erheblichen denkmalpflegerischen Bedenken begegnet.

Mit Beschluss vom 1. Februar 2010 hat die Kammer beschlossen, über die örtlichen Verhältnisse des Grundstücks Beweis durch Vornahme einer Ortsbesichtigung zu erheben. Wegen des Ergebnisses der Ortsbesichtigung wird auf das Protokoll vom 21. April 2010 Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge des Beklagten verwiesen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Die Klage hat Erfolg.

Die Klage ist begründet, mit der die Kläger die Baugenehmigung zur Neueindeckung des Daches mit Überstand 30 cm gemäß Bauantrag vom 3. September 2008 begehren, denn insoweit ist der ablehnende Versagungsbescheid des Beklagten vom 22. September 2009 rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten. Die Kläger haben einen Anspruch auf die begehrte Baugenehmigung (§ 113 Abs. 1 Satz 1, Abs. 5 VwGO). Dabei ist der Bauantrag trotz dessen Formulierung ca. 30 cm auf die Neueindeckung des Daches mit Überstand 30 cm gerichtet; die mögliche Ungenauigkeit ist zum einen durch die Begründung der Klage mit Schriftsatz vom 23. Dezember 2009 ausgeräumt (Dachüberstand von 30 cm); zum anderen sind die Beteiligten auch während des Verwaltungsverfahrens von einem von den Klägern begehrten Dachüberstand von 30 cm ausgegangen, da sich die Kläger

seit Anbeginn auf den Dachüberstand des Gebäudes Nr. x berufen haben, der ausweislich der Verwaltungsvorgänge (vgl. insoweit Beiakte Heft 7) 30 cm beträgt.

Des Weiteren ist der Gebührenbescheid des Beklagten vom 22. September 2009 rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Die Baugenehmigung ist nach § 75 Abs. 1 Bau° NRW zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen; das ist vorliegend der Fall. Das Vorhaben der Kläger gemäß Bauantrag vom 3. September 2008 zählt nicht zu den genehmigungsfreien Vorhaben nach § 65 Abs. 2 Nr. 2 Bau0 NRW. Zum einen handelt es sich um ein Gebiet, für das eine örtliche Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 besteht, zum anderen liegt dem Bauantrag der Kläger nicht lediglich eine Dacheindeckung zugrunde, sondern das Dach soll erstmalig um einen Dachüberstand von 30 cm vergrößert werden, was konstruktive Veränderungen bedingt. Ausweislich der Kommentierung

vgl hierzu Boeddinghaus/Hahn/Schu e. Bau° NRW. Kommentar, Auflage März 2010, § 65 Randnote 242

muss es sich stets um einen der enumerativ aufgezählten Fälle — z.B. Dacheindeckung — handeln. Andere Änderungen, die aber ohnehin im Allgemeinen mit der Errichtung von Bauteilen verbunden sind, so die Änderung der Dachneigung, der Firstrichtung, die Herstellung von Dachgauben sind genehmigungsbedürftig; dies spricht dafür, auch die erstmalige Errichtung eines Dachüberstandes der Genehmigungspflicht zu unterstellen. Da die Baugenehmigung gemäß § 75 Abs. 1 Satz 1 Bau() NRW nur zu erteilen ist, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, umfasst die Prüfung die Gesichtspunkte des Denkmalschutzes (sog. Schlusspunkttheorie). Falls die denkmalrechtliche Erlaubnis nicht gesondert beantragt wird, ist zugleich mit der Baugenehmigung die denkmalrechtliche Erlaubnis von der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 DSchG NRW zu erteilen.

Dem Vorhaben der Kläger steht weder die Denkmalbereichssatzung „Rösler-Siedlung“ noch die Gestaltungssatzung „Rösler-Siedlung“ entgegen.

Hinsichtlich der Denkmalbereichssatzung können dabei etwaige Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit dieser Satzung dahinstehen, die sich aus der

vollumfänglichen Unterschutz-stellung ergeben, wonach gemäß § 1 der Satzung zur Erhaltung des geschlossenen Siedlungsbildes das Gebiet „Rösler-Siedlung“ mit allen baulichen Anlagen und Freiflächen als Denkmalbereich unter Schutz gestellt wird. Dies dahingestellt beinhaltet die erstmalige Errichtung eines Dachüberstandes eine Veränderung der baulichen Anlage gemäß § 4 Abs. 1 a Denkmalbereichssatzung, sodass das Vorhaben der Kläger der *Erlaubnis* bedarf Gemäß § 4 Abs. 3 a Denkmalbereichssatzung ist die Erlaubnis zu erteilen, wenn die in der Denkmalbereichssatzung niedergelegten Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen — die Formulierung entspricht insoweit weitgehend § 9 Abs. 2 a DSchG NRW, wonach die Erlaubnis zu erteilen ist, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

Nach der Rechtsprechung des OVG NRW, der das Gericht in ständiger Rechtsprechung folgt, handelt es sich bei dem Tatbestandsmerkmal „Gründe des Denkmalschutzes“ um einen der vollständigen gerichtlichen Kontrolle unterliegenden Rechtsbegriff, bei dem eine von der Qualität des jeweils zu schützenden Merkmals abhängige Einzelfallprüfung vorzunehmen ist, ob und inwieweit die Schutzziele und —zwecke des DSchG NRW durch die in Rede stehende Maßnahme konkret betroffen sind. Hierbei kommt den die Denkmaleigenschaft des jeweiligen Objektes begründenden Umständen maßgebliche Bedeutung zu. Aus dem Rechtsbegriff des „Entgegenstehens“ folgt, dass nicht schon jede noch so geringfügige nachteilige Betroffenheit denkmalrechtlicher Belange einer Erlaubniserteilung entgegensteht. Vielmehr ist eine Abwägung der Belange des Denkmalschutzes vorzunehmen mit den in der Regel privaten Interessen, die für die erlaubnispflichtige Maßnahme streiten. Mit dieser Einbeziehung der privaten Belange wird auch den verfassungsrechtlichen Anforderungen aus Art. 14 Abs. 1 GG genügt,

vgl. OVG NRW, Urteil vom 3. September 1996, BRS 58 Nr. 232. Beschluss vom 2. Oktober 2002 - 8 A 5546/00 -

Wesentlich hierbei ist, wie ausgeführt, dass den Gründen, aus denen ein Objekt unter Schutz gestellt worden ist, besonderes Gewicht zukommt, da diese Gründe die mit der Unterschutzstellung verbundene Einschränkung der Eigentümerbefugnisse rechtfertigen,

vgl. OVG NRW. Urteil vom 27. Juni 2000 - 8 A 4631/97 - Urteil vom 17. August 2001 - 7 A 4207/00 -.

Bei dieser Interessenabwägung wird sich ein schutzwürdiges privates Interesse gegenüber den Belangen der Denkmalpflege um so eher durchsetzen, je geringfügiger die mit dem Vorhaben notwendig einhergehende Beeinträchtigung des Denkmals ist, während eine Maßnahme, die den Denkmalwert wesentlich mindern oder gar aufheben würde, allenfalls in Ausnahmefällen aus zwingenden Gründen zugelassen werden kann,

vgl. OVG NRW Urteil vom 17 August 2001 -7 A 4207/00 -

Da bei der Prüfung den Gründen, aus denen ein Objekt unter Schutz gestellt worden ist, besonderes Gewicht zukommt, nimmt deshalb eine zentrale Stellung im Rahmen der Entscheidung nach § 9 Abs. 2 DSchG NRW regelmäßig der Bescheid über die Unterschutz-stellung ein, weil darin — für den Eigentümer erkennbar — die Grundlage für die ihm auferlegte Belastung formuliert ist. Die für die Abwägungsentscheidung relevanten "Gründe des Denkmalschutzes" ergeben sich in erster Linie aus dem Bescheid über die Unterschutzstellung — hier entsprechend aus der *Denkmalbereichssatzung*,

vgl. OVG NRW, Urteil vom 27 Jun12000 -8 A 4631/97-, Beschluss vom 28 Dezember 2009 - 10 A 1099/08 -

In § 1 Abs. 2 der Denkmalbereichssatzung wird bestimmt, dass das zu erhaltende Erscheinungsbild im Denkmalbereich bestimmt wird durch die bescheidene und einheitliche Gestaltung der verschiedenen Haustypen und durch die Verwendung immer wiederkehrender Gestaltungselemente. Die Herausstellung eines fehlenden giebelseitigen Giebelüberstandes ergibt sich daraus nicht. Soweit es in der Begründung - § 3 der Denkmalbereichssatzung — u.a. heisst,

„die durchweg eingeschossigen Wohnhäuser mit hohen, zu Wohnzwecken ausgebauten und mit roten Ziegeln gedeckten Satteldächer unterstützten die Weiträumigkeit der Anlage mit *ihren* großen Gartengrundstücken *und* Grünzonen",

ergibt sich hieraus, dass die mit roten Ziegeln gedeckten Satteldächer als wesentlich für das Erscheinungsbild der Siedlung angesehen werden; ein Dachüberstand bzw. fehlender Dachüberstand findet aber wiederum keine besondere Erwähnung. An anderer Stelle der Begründung heisst es:

„An den Platzrändern oder an den durch versetzte Baufuchten gegliederten Straßenbereichen werden auch die durch rückwärtige

Abschleppungen mit rundbogigen Eingängen asymmetrisch gestalteten Giebelfronten, hoch aufragend und in rechteckigen Kaminen auslaufend, zur städtebaulichen Gliederung der öffentlichen Freiräume eingesetzt."

Zum einen bezieht sich dieser Passus der Begründung nur auf die Gebäude an den Platzrändern oder an den durch versetzte Baufluchten gegliederten Straßenbereichen, um eine solche Lage handelt es sich bei dem Gebäude der Kläger nicht. Des Weiteren liegt die Betonung auf hoch aufragenden Giebelfronten, deren Dachüberstand oder fehlende Dachüberstand keine Betonung erfährt. An anderer Stelle der Begründung wird ausgeführt:

„Stilistische Verwandtschaft besteht zur Siedlung Staaken in Berlin, die ab 1917 nach Plänen von Paul Schmitthenner errichtet wurde und die in der Folgezeit überall in Deutschland vergleichbare Anlagen beeinflusst hat. So sind wie in Staaken auch in der Rösler-Siedlung die gleichen, gerade abschließenden, hoch aufragenden Giebelfronten zur städtebaulichen Akzentierung von Straßen- und Platzräumen eingesetzt worden (- auch bei den Bauten von 1951 -), hier wie dort die gleiche Gradlinigkeit und Weitläufigkeit der Anlage, die gleichen einfachen, fast bündig mit dem Außenmauerwerk schließenden Rechteckfenster mit zarter Profilierung der Rahmen."

Eine besondere Betonung fehlender Dachüberstände erfolgt damit gleichermaßen nicht. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass sich diese Beschreibung nicht zur Begründung der Denkmaleigenschaft findet, sondern zum Aufzeigen der stilistischen Verwandtschaft mit einer anderen Siedlung. Des Weiteren bedeutet gerade abschließende Giebelfronten nicht notwendig fehlender Dachüberstand, sondern bezieht sich — wie aus dem weiteren Text folgt — auf die fast bündig mit dem Außenmauerwerk schließenden Rechteckfenster mit zarter Profilierung der Rahmen, die — wie auf den Fotos der Ortsbesichtigung ersichtlich — sich in der Giebelwand des Hauses der Kläger zeigen. Zusammengefasst lässt sich mithin aus der Denkmalbereichssatzung nicht entnehmen, dass dem fehlenden giebelseitigen Dachüberstand besonderes Gewicht zukommt bzw. dass er zu den relevanten „Gründen des Denkmalschutzes" zählt, die „in erster Linie" aus dem Bescheid über die Unterschutzstellung zu entnehmen sind. Nach Vorstehendem kommt dem fehlenden Dachüberstand kein besonderes Gewicht bei den Gründen zu, aus denen die Rösler-Siedlung unter Schutz gestellt worden ist.

Dieses durch die Auslegung der Denkmalbereichssatzung gewonnene Ergebnis wird maßgebend bestätigt durch die Unterlagen betreffend das

Zustandekommen dieser Denkmalbereichssatzung. Aus den Aufstellungsvorgängen der Denkmalbereichssatzung und der Gestaltungssatzung ist zu entnehmen, dass die Denkmalbereichssatzung in Ergänzung zu der bereits zuvor in Kraft getretenen Gestaltungssatzung erarbeitet wurde. Die Gestaltungssatzung wurde ebenfalls in Absprache mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege erstellt. Die Gestaltungssatzung ist am 19. März 1993 in Kraft getreten; die Denkmalbereichssatzung wurde am 25. Mai 1993 — zeitlich folgend — von dem Rat der Gemeinde beschlossen. In der Begründung der Vorlage Nr. 0152/93 zu dem Ratsbeschluss betreffend Erlass der Denkmalbereichssatzung wird Bezug genommen auf die zuvor in Kraft getretene Gestaltungssatzung und ausdrücklich betont, *in* Verbindung mit der bereits rechtskräftig gewordenen Gestaltungssatzung sei die Denkmalbereichssatzung zu erlassen. Mit anderen Worten bezieht sich die Denkmalbereichssatzung auf die zuvor in Kraft getretene Gestaltungssatzung. Damit nimmt die Denkmalbereichssatzung die Vorschriften der Gestaltungssatzung auf und will sich zumindest nicht in Widerspruch zu den kurze Zeit zuvor erlassenen Normen setzen; es handelt sich um denselben Satzungsgeber — Rat der Gemeinde S.

Im Rahmen des Erlasses der Gestaltungssatzung ist deutlich erkennbar geworden, dass die in § 6 Abs. 6 Satz 2 der Gestaltungssatzung enthaltene Vorschrift, nämlich dass Dach-überstände an den Giebelseiten bis zu 0,10 m zulässig sind, nicht dem historischen Vorbild entspricht. Die Ursprungsfassung lautete dahingehend, dass Dachüberstände an den Giebelseiten unzulässig sind; auf Wunsch der Anwohner wurde die Vorschrift entsprechend geändert. In dem Schreiben vom 10. August 1992 des Planungsbüros S/B heisst es ausdrücklich, § 6 Abs. 6 Satz 2 habe unverändert zu bleiben, da Dach-überstände an den Giebelseiten in ihrer Art der Ausbildung der Fassade und damit dem historischen Charakter der Gebäude widersprechen. Gleichermaßen ist in der Erörterung am 13. Januar 1992 seitens des Planungsbüros darauf hingewiesen worden, dass ein Dachüberstand nicht dem historischen Vorbild entspreche; auch eine Rücksprache mit Herrn Dr. Stevens habe ergeben, dass auch er den Wünschen der Anwohner nicht folgen könne. Wenn dennoch der Rat der Gemeinde Schwalmthal einen giebelseitigen Dachüberstand bis max. 10 cm in die Gestaltungssatzung aufgenommen hat, so folgt daraus, dass er sich von dem historischen Vorbild bezüglich der Dachüberstände entfernt hat bzw. diesem historischen Vorbild keine denkmalwerte Bedeutung zumaß, das historische Vorbild nicht beibehalten werden musste, sondern abgeändert werden konnte. Dies hat dann im Rahmen

der Denkmalbereichssatzung gleichermaßen zu gelten, da diese Denkmalbereichssatzung von dem gleichen Satzungsgeber kurz nach der Gestaltungssatzung und in Ergänzung der Gestaltungssatzung erlassen wurde.

Die Interessenabwägung geht mithin zu Gunsten der Kläger aus. Aus Vorstehendem ergibt sich, dass die Belange der Denkmalpflege hinsichtlich des giebelseitigen Dachüberstandes als sehr gering zu bewerten sind. Demgegenüber sind die Interessen der Kläger deutlich höher zu werten. Die Kläger haben sich im Wesentlichen darauf berufen, dass das Doppelwohnhaus Gustav-Rösler-Straße 16 den begehrten giebelseitigen Dachüberstand von 30 cm bereits aufweist; in der Begründung der Klage wird ausgeführt, die Tatsache, dass nunmehr die linke Doppelhaushälfte mit einem kürzeren Dachüberstand vorhanden sei, führe zu einem uneinheitlichen Bild, dies bedeute, dass der Wert des Objektes der Kläger geschmälert sei. Nach Ortsbesichtigung am 21. April 2010 teilt die Einzelrichterin diese Auffassung der Kläger: Es ergab sich der Eindruck eines Doppelwohnhauses, welches auf der Seite der Kläger sozusagen abgeschnitten und weniger großzügig wirkte. Zudem ist in der mündlichen Verhandlung darauf abgestellt worden, der Überstand diene ferner dem Schutz des Giebels; auch dies ist nicht zu verneinen. Diese Interessen der Kläger überwiegen die denkmalpflegerischen Belange von nur geringem Gewicht, sodass die Kläger einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis für die Neueindeckung des Daches mit Überstand 30 cm gemäß § 4 Abs. 3 a Denkmalbereichssatzung haben.

Auch die Gestaltungssatzung steht dem Vorhaben der Kläger nicht entgegen. Dies gilt zunächst bereits deshalb, weil die Gestaltungssatzung hinsichtlich der Vorschrift des § 6 Abs. 6 Satz 2

„Dachüberstände an den Giebelseiten von mehr als 0,10 m, rechtwinkelig von der Hauswand gemessen, sind unzulässig“ zumindest in dem Teilbereich der Gustav-Rösler-Straße funktionslos geworden ist.

Auf landesrechtlicher Grundlage erlassene Gestaltungsfestsetzungen können funktionslos werden, wenn die der jeweiligen Festsetzung zugrunde liegende planerische Konzeption nicht mehr zu verwirklichen ist. Dies ist der Fall, wenn die tatsächlichen Abweichungen von der Festsetzung ein Maß erreicht haben, das die nach dem Plan vorausgesetzte Steuerungsfunktion auf unabsehbare Zeit ausschließt, und

wenn diese Tatsache auch so offensichtlich ist, dass ein in die Fortgeltung der Festsetzung gesetztes Vertrauen keinen Schutz mehr verdient,

vgl. grundlegend OVG NRW. Urteil vom 25. August 1999, BRS 62 Nr. 155.

Dabei kann sich die Funktionslosigkeit sowohl auf räumliche Teilbereiche als auch auf einzelne Festsetzungen beschränken,

vgl. Gelzer/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht, 7. Auflage 2004, Randnote 866.

Das zuvor zitierte Urteil des OVG NRW betraf die isolierte Festsetzung Flachdach; gleichermaßen ist der giebelseitig vorgeschriebene Dachüberstand einer selbständigen Bewertung zugänglich.

Übertragen auf Bebauungspläne ist maßgeblich, ob die jeweilige Festsetzung noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans einen sinnvollen Beitrag zu leisten. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Auch gestalterische Festsetzungen gelten nur so lange fort, wie auch die diesen Festsetzungen zugrunde liegende planerische Konzeption noch zu verwirklichen ist. Unterscheiden können sich allerdings, wie auch innerhalb des Spektrums rein planungsrechtlicher Festsetzungen, je nach Charakter der betroffenen Festsetzung das Maß, die Dimension und die Qualität der Abweichung vom Planinhalt, die ausreicht, um die Festsetzung funktionslos zu machen. In Anknüpfung an das Urteil des OVG NRW vom 25. August 1999 ist maßgebend die spezifische Zielsetzung der jeweiligen gestalterischen Festsetzung. Ausschlaggebend für die Vorschriften der Gestaltungssatzung ist ein einheitliches Gestaltungsbild. In der Vorbemerkung wird darauf abgestellt, die Gesamtwirkung der Rösler-Siedlung ergebe sich durch die bescheidene und einheitliche Gestaltung der verschiedenen Haustypen und durch die Verwendung immer wiederkehrender Gestaltungselemente. Die Herausstellung einzelner Baukörper oder die Ausbildung besonderer Details würde das Gesamtbild stören. Ziel sei es, das noch relativ geschlossene Siedlungsbild zu erhalten. In der Begründung wird ebenfalls auf das geschlossene Siedlungsbild abgestellt und herausgehoben, für eine homogene Dachgestaltung seien einheitliche Dachformen, Dachneigungen und Dachmaterialien wichtig. Ausschlaggebend für den Umfang des giebelseitigen Dachüberstandes sind mithin nur gestalterische Kriterien.

Diese gestalterischen Kriterien sind dadurch charakterisiert, dass der Planer für einen umschriebenen Siedlungsbereich ein einheitliches, durch seine Form sich deutlich von anderen Formen unterscheidendes Bild der Giebellandschaft sicherstellen wollte.

Dieses Erscheinungsbild und die dahinter stehende stadtgestalterische Idee lebt jedoch davon, aus diese Größe der Dachüberstände konsequent sichergestellt bleibt. Welchen Umfang und welches konkrete Ausmaß Abweichungen von einer gestalterischen Festsetzung haben müssen, um in diesem Sinne die stadtgestalterische Intention obsolet werden zu lassen, ist mit Blick auf die stadtgestalterische Zielsetzung zu entscheiden. Ausweislich der Aufstellungsvorgänge zur Gestaltungssatzung dient die Regelung des giebelseitigen Dachüberstandes dazu, ein einheitliches Gestaltungsbild und einen einheitlichen Gesamteindruck zu erhalten. Diese ausschließlich optisch wirksame Funktion ist jedoch tatsächlich schon so deutlich gestört, dass von einer Einhaltung dieser Vorschrift keine Rede mehr sein kann. Unter Zugrundelegung des von der Beigeladenen zu 1. erstellten Plans (vgl. Beiakte Heft 11) und der bei der Ortsbesichtigung vom 21. April 2010 gewonnenen Erkenntnisse ergibt sich, dass entlang der Gustav-Rösler-Straße die giebelseitigen Dachüberstände der Häuser 16, 8, 6, 4, 17 a (beidseitig), 1, 3, 5 und 7 Dachüberstände aufweisen, die nicht der Gestaltungssatzung entsprechen; dabei handelt es sich um 10 Giebelseiten gegenüber 12 Giebeln, deren Dachüberstand satzungsgemäß ist. Fast die Hälfte weicht mithin von den Vorgaben der Satzung ab. Dabei ist seitens der Kläger sowohl im Ortstermin wie in der mündlichen Verhandlung substantiiert dargelegt worden, dass diese vergrößerten Dachüberstände erst nach Erlass der Gestaltungssatzung errichtet worden sind; dies ist vom Zeitablauf und dem Erwerb der Häuser schlüssig. Der Beklagte ist dem lediglich unsubstantiiert durch Bestreiten mit Nichtwissen entgegengetreten, obgleich ihm die Überwachung der baurechtlichen Verhältnisse obliegt.

Dahingestellt bleiben kann, ob die Regelung betreffend Dachüberstand am Giebel für den gesamten Satzungsbereich funktionslos geworden ist — auch hier ergibt sich ein nicht unbeträchtlicher Prozentsatz von 36,4 96 zu 64,6 %-, denn die Funktionslosigkeit dieser Regelung ist zumindest bezüglich des Straßenzugs der Gustav-Rösler-Straße eingetreten. Wie bereits erwähnt, können gestalterische Festsetzungen auch für Teilbereiche einer Satzung funktionslos werden; dies war gleichermaßen in dem von dem OVG NRW entschiedenen Fall gegeben. Anlässlich der

Ortsbesichtigung vom 21. April 2010 hat sich gezeigt, dass der Straßenzug der Gustav-Rösler-Straße einer eigenständigen Bewertung zugänglich ist, denn dieser Straßenzug mündet in einem kleinen Platz, der den Blick entlang der Straße enden lässt. Der Straßenzug stellt sich anlässlich der bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse als eigenständiger Satzungsbestandteil dar, der weit überwiegend mit Doppelhäusern bebaut ist, die ansonsten für die Gestaltungssatzung typische Bauweisen aufwiesen. Wie auch auf den gefertigten Fotos erkennbar, fällt der Blick auf traufständig errichtete, eingeschossige und mit Satteldach versehene Wohnhäuser, die ein weitgehend einheitliches Straßenbild vermitteln. Diese Einheitlichkeit gilt nicht, soweit es sich um die giebelseitigen Dachüberstände handelt. Befindet man sich auf der Gustav-Rösler-Straße in Höhe des Hauses der Kläger, so werden die satzungsgemäßen wie nicht satzungsgemäßen Dachüberstände der jeweiligen Giebel entlang der Straße mit einem Blick wahrgenommen; der Blick endet an dem Platz. Häuser mit Giebeln bzw. Dachüberständen entsprechend der Satzung und nicht entsprechend der Gestaltungssatzung, die mit einem Blick wahrgenommen werden können, wechseln mithin ab, sodass die mit der Vorschrift ursprünglich verfolgte Einheitlichkeit einer durchgehend gleichen Dachlandschaft offensichtlich erkennbar auf Dauer nicht mehr erreicht werden kann. Deutlich ins Blickfeld schiebt sich daneben das Haus Nr. 2 a, welches - auch auf den Fotos ersichtlich - deutlich aus der vorhandenen Bauflucht heraustritt und zudem nicht wie von der Gestaltungssatzung vorgesehen traufständig, sondern giebelständig zur Straße errichtet ist. Dieses Haus Nr. 2 a bildet einen deutlichen Fremdkörper hinsichtlich des gesamten Gebäudes. In dieser Situation hat die hier in Rede stehende Festsetzung durch die Vorschrift hinsichtlich des Dachüberstandes an Giebelseiten ihre Steuerungsfunktion und damit auch ihre Rechtfertigung verloren. Sie ist für den einer eigenständigen Bewertung zugänglichen Bereich der Gustav-Rösler-Straße wegen Funktionslosigkeit außer Kraft getreten, sodass es einer Befreiung von dieser Festsetzung seitens des Beklagten nicht mehr bedarf. Darüber hinaus wäre eine solche Befreiung zu erteilen. Gemäß § 86 Abs. 5 Bau° NRW werden Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen. Nach § 73 Abs. 1 Satz 1 Bau() NRW kann die Genehmigungsbehörde Abweichungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Der Zweck der Vorschrift des § 6 Abs. 6 Satz 2 der Gestaltungssatzung besteht - wie ausgeführt- in der Wahrung der Einheitlichkeit des Gestaltungsbildes und des

Gesamteindrucks. Eine Wahrung dieser Einheitlichkeit ist ohnehin nicht mehr möglich, da die vorbeschrieben im Einzelnen aufgeführten Dachüberstände abweichend von der Gestaltungssatzung errichtet worden sind. Von daher ist die Argumentation des Versagungsbescheides vom 22. September 2009 schwer verständlich, die Abweichung von der Vorschrift des § 6 Abs. 6 der Gestaltungssatzung sei wegen der Vorbildwirkung für vergleichbare Vorhaben nicht möglich; Vorbildwirkung besteht im Gegenteil bereits aufgrund der schon vorhandenen Dachüberstände, gegen die der Beklagte nicht eingeschritten ist. Weiter wird in dem Versagungsbescheid vom 22. September 2009 ausgeführt, die einheitliche Gestaltung der Gebäude in der Rösler-Siedlung und damit das Siedlungsbild, das durch die Gestaltungssatzung geschützt werden solle, wäre gefährdet. Demgegenüber ist- wie vorstehend ausgeführt - eine solche einheitliche Gestaltung der Gebäude in der Örtlichkeit bereits nicht mehr festzustellen.

Der Beklagte hat zudem an dem Bestehenbleiben der nicht satzungsgemäßen Dachüberstände mitgewirkt, denn mit Duldungsbescheid vom 29. November 2006 ist bezüglich des Grundstücks Gustav-Rösler-Straße 16 die Wohnhauserweiterung mit einem giebelseitigen Dachüberstand von 30 cm geduldet worden. Zwar bezieht sich dieser Duldungsbescheid vom 29. November 2006 ausdrücklich nur auf den Anbau, bezüglich dessen der Antrag auf Duldung vom 10. April 2006 eingereicht worden war. Andererseits ergibt sich aus diesem Duldungsbescheid vom 29. November 2006 aber deutlich, dass maßgeblich für die Duldung des Anbaus der Dachüberstand des bereits vorhandenen Gebäudes Gustav-Rösler-Straße 16 (der anderen Doppelhaushälfte) von 30 cm war. Der Vertreter des Beklagten hat damit den Dachüberstand von 30 cm des Gebäudes Gustav-Rösler-Straße 16 zur Kenntnis genommen und sich 2006 nicht nur gegen ein Einschreiten entschieden, sondern sogar weitergehend einen Anbau mit dem ebenfalls nicht satzungsgemäßen Dachüberstand geduldet. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, die Verstöße gegen die Gestaltungssatzung seien nicht so gravierend, als dass hier der Abbruch gerechtfertigt wäre. Tatsächlich liegt in diesem Duldungsbescheid vom 29. November 2006 eine Art Abweichungsentscheidung gemäß § 73 Bau^o NRW. Wenn die Verstöße gegen die Gestaltungssatzung nicht so gravierend sind, dann sind im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, mit anderen

Worten auch für das Vorhaben der Kläger ist eine Abweichung von der Gestaltungssatzung zu erteilen. Dabei teilt die Einzelrichterin angesichts der bei der Ortsbesichtigung vom 21. April 2010 gewonnenen Erkenntnisse die Einschätzung des Beklagten, der Verstoß gegen die Gestaltungssatzung sei „nicht so gravierend“, denn die von den Klägern erstrebte Abweichung des Dachüberstandes am Giebel beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Straßenzugs im Übrigen nicht.

Der Dachüberstand ist von nur untergeordneter Wichtigkeit, er stellt sich nur als untergeordnetes Gestaltungselement dar — für das stets hervorgehobene einheitliche Gestaltungsbild sind andere bauliche Merkmale deutlich wesentlicher. Zudem wird mit unterschiedlichen Maßstäben gemessen, wenn zum einen der Dachüberstand der anderen Doppelhaushälfte faktisch geduldet, den Klägern dieser Dachüberstand aber versagt wird. Die unterschiedliche Behandlung zeigt sich eklatant bei dem Neubau Gustav-Rösler-Straße 2 a. Entgegen den Vorschriften der Satzung ist dieser Neubau nicht traufständig errichtet und springt zudem aus der Bauflucht vor, sodass er den Blick des Betrachters auf sich zieht. Die satzungsrechtlichen Verstöße sind deutlich erkennbar, durch diesen Neubau Gustav-Rösler-Straße 2 a wird das ansonsten einheitliche Erscheinungsbild des Straßenzugs massiv gestört. Gegenüber der für diesen Neubau erteilten Baugenehmigung stellt sich das von den Klägern begehrte Vorhaben als unbedeutend dar.

Aufgrund der vorgezeigten Umstände ist vorliegend eine Ermessensreduzierung auf Null anzunehmen,

vgl zur Ermessensreduzierung auf Null unter dem Gesichtspunkt des Art. 3 GG auch VG Augsburg, Urteil vom 2. Mai 2005 - Au 8 K 04.948-: Anspruch auf Erteilung einer Abweichung unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung mit anderen Grundstückseigentümern.

Für § 31 Abs. 2 BauGB gilt, dass für die Ausübung des Ermessens grundsätzlich wenig Raum besteht, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gegeben sind. Dabei ist das Ermessen entsprechend dem Zweck der gesetzlichen Ermächtigung auszuüben, an der Gestaltungssatzung auszurichten und hat gemäß Art. 14 GG die Eigentümerinteressen zu berücksichtigen. Der Beklagte hat weder im Verwaltungs- noch im Gerichtsverfahren durchschlagende Gesichtspunkte dargelegt, die eine Ermessensentscheidung zu Lasten der Kläger begründen könnten, dies folgt vor allem aus den bereits aufgezeigten fehlerhaften Erwägungen in dem Versagungsbescheid vom 22. September 2009. Die Aspekte, die das Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 73 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW im vorliegenden Fall

begründen, sprechen mithin ausnahmslos dafür, die begehrte Abweichung - falls eine solche überhaupt erforderlich sein sollte -, zu erteilen,

[vgl. so](#) auch OVG NRW, Beschluss vom 2. April 2004- 10 A 3502/02-,
Beschluss vom 6. Mai 2005 - 7 B 2752/04 -.

Da der Versagungsbescheid des Beklagten vom 22. September 2009 aufgehoben worden ist, war auch der Gebührenbescheid aufzuheben; dieser teilt das Schicksal der angefochtenen Sachentscheidung, § 14 Abs. 2 Satz 1 GebG NRW.

Der Klage war mithin mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1, Abs. 3 VwG() stattzugeben. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 167 VwGO, 708 Nr. 11, 711 ZPO.