

Stadt Soest

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 103 BauO NW für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24/1 der Stadt Soest

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 1979 (GV.NW. S. 594) und des § 103 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV NW.S. 122) hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am 28. Oktober 1981 für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24, 1. Änderung nachfolgende Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen als Satzung beschlossen:

Präambel

Mit der Gestaltungsatzung soll versucht werden, dem Neubaugebiet zwischen der Straße Lülingsohr, Senator-Schwartz-Ring, Werler Landstr. und Klaggesgraben ein städtebaulich geschlossenes Erscheinungsbild zu geben. Dies soll dadurch erreicht werden, daß wesentliche gestaltbildende Merkmale wie die Dachform und die Dachneigung, das Material und seine Farben sowie die Einfriedigungen als Gestaltungsrahmen vorgeschrieben werden. Innerhalb dieses Rahmens bleiben dem Bauherrn genügend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Gefahr einer Monotonie wird dadurch vermieden, daß das Baugebiet in unterschiedliche Gestaltungsbereiche gegliedert wird, die sich in Dachneigung, Material und Farbe von einander unterscheiden.

Stadt Soest
Erläuterungen

zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24/1. Änderung der Stadt Soest

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung dürfen nur unter den gesetzlichen Voraussetzungen erteilt werden.

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24. 1. Änderung, begrenzt durch Lüllingsohr, Senator-Schwartz-Ring, Werler Landstr. und Klaggesgraben.

§ 2 Firstrichtung der Gebäude

Die Firstrichtung der Gebäude ist im beiliegenden Gestaltungsplan festgelegt, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 3 Dachindeckung

Für geneigte Dachflächen sind nur Pfannen bzw. Dachindeckungen aus Asbestzement, in rotem Farbton (RAL 840 Nr. 2001, 3002, 3011, 3013, 3016) zulässig.

§ 4 Garagen

(1) Garagen, außer freistehenden Garagengruppen, sind mit dem Hauptgebäude zu verbinden, an das Hauptgebäude anzubauen oder in das Hauptgebäude einzubeziehen.

(2) Einzelgaragen sind mit Dachflächen entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit in der Ansicht waagerechten und unter der Trauflinie des Hauptdaches endenden Flachdächern zu überdecken.

Zu § 2 Firstrichtung

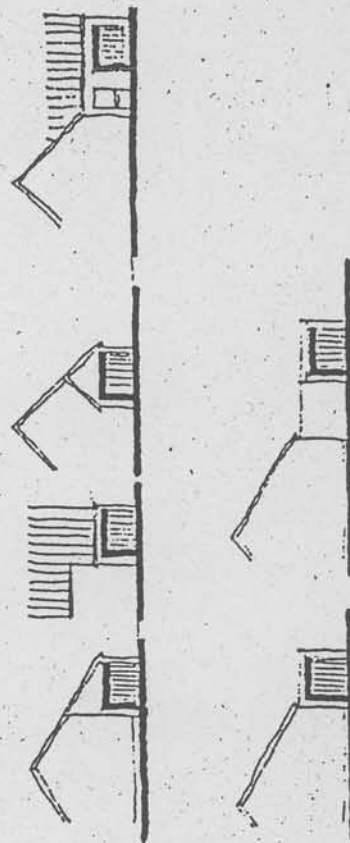
Die Firstrichtung der Gebäude wird im Gestaltungsplan festgelegt. Sie ist ein wichtiges Mittel, die durch planungsrechtliche Festsetzungen (Baugrenzen, Baulinien, Straßen- und Wegeführung) beabsichtigten Raumwirkungen zu unterstützen.

Zu § 3 Dachindeckung

Um das Gebiet als städtebauliche Einheit erkennbar zu machen, wird für das Dachdeckungsmaterial eine farblich zusammenhängende Skala vorgeschrieben, die im wesentlichen den gebräuchlichen Farben entspricht und mit den Farben der Fassaden harmonisiert.

Zu § 4 Garagen

Die in den Absätzen (1) und (2) enthaltenen Möglichkeiten für die Anordnung von Garagen auf dem Grundstück sind als Beispiele in folgenden Skizzen verdeutlicht.



(3) Freistehende Garagengruppen sind mit Flachdächern in gleicher Blendhöhe zu versehen.

(4) Die Außengestaltung der Einzelgaragen ist in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
Bei freistehenden Garagengruppen sind die Garagen in ihrer äußeren Gestaltung untereinander anzupassen.

(5) Die Ausführung der Garagenzufahrten ist nur in Rasenkammersteinen, Verbundpflaster oder Platten zulässig.

§ 5 Nebengebäude

Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind nur im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder Garagen zulässig und diesen hinsichtlich Dachform und Außengestaltung anzupassen.

§ 6 Unzulässiges Außenmaterial

Nicht zugelassen sind:

1. Fassadenplatten mit Mauerwerkimitationen sowie großformatige Asbestzementplatten;
2. Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche sowie Glasbausteinflächen mit farbigen Einstreuungen;
3. getönte reflektierende Sonnenschutzscheiben.

§ 7 Einfriedigungen

(1) Lage der Einfriedigungen

1. An befahrbaren Wohnwegen sind Vorgartenflächen bis zu 3 m Tiefe (vom öffentlichen Weg bis zur Hausflucht) von jeglichen Einfriedigungen freizuhalten.

Zu § 6 Unzulässige Materialien

Die Vielfalt der möglichen Baustoffe ist so groß, daß gestalterisch unbefriedigende Materialien ausgeschieden werden können und müssen. Dies sind vor allem

1. Imitationen, wie z.B. Kunststoffe mit Holzmaserungseffekt, Verkleidungen mit Mauerwerksdekor, Betonblossensteine usw.;
2. glänzende Baustoffe wie glasierte Keramikplatten, polierte Metallflächen usw., die bei einer in die Landschaft eingebundenen Bebauung als störend empfunden werden.

Zu § 7 Einfriedigungen

Die Wohnbebauung und das umgebende Grün der Straßen und Gärten sind Gestaltungselemente, die möglichst ungestört zusammenwirken sollten. Aufdringliche Einfriedigungen mindern diesen Eindruck, verursachen zuviel Distanz zum Wohnhaus und - da jeder Eigentümer meist anders will als sein Nachbar - ein unruhiges Straßenbild.

2. Vorgartenflächen von Reihenhäusern dürfen nicht eingefriedigt werden.

(2) Ausführung der Einfriedigungen

1. An öffentlichen Wegen und Straßen sowie zu öffentlichen Grünflächen hin sind Einfriedigungen nur in dunkelgrünem oder anthrazitgrauem Farbton aus Stahlpfosten mit Maschendraht in 80 cm Höhe sowie mit hinterpflanzter Hecke zulässig.

2. Tore und Pfosten sind als Stahlkonstruktion in dunkelgrünem oder anthrazitgrauem Farbton herzustellen.

3. Die Hecken dürfen eine Höhe von ca. 1,20 m nicht überschreiten.

§ 8 Mauern

(1) Verbindungsmauern zwischen Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 3 m und einer Höhe von 2,30 m bzw. Unterkante Garagendachblende zulässig.

(2) Garagenhöfe sind an unbebauten rückwärtigen Grenzen durch Mauern der Garagenhöhe einzufriedigen.

(3) Die Oberflächengestaltung der Mauern ist in Material und Farbe den anschließenden Gebäuden anzupassen.

Besonders im Bereich der nur 4,75 m bis 5,50 m breiten Wohnwege soll der hier angestrebte Wohn-Spielcharakter (alle Stiche werden als Mischverkehrsflächen gestaltet) durch zurückliegende Einfriedigungen betont werden. Sie sind in 3 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe der Hausflucht zugelassen. Durch den freien und lockeren wirkenden Straßenraum wird auch die Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit gefördert.

Zu den übrigen öffentlichen Verkehrs- sowie Grünflächen wird ein unauffälliger, für jeden erschwinglicher Zaun vorgeschrieben, der mit einer Hecke zu hinterpflanzen ist. Nach einiger Zeit wird die Hecke den Zaun durchwachsen, so daß die Hecke die eigentliche Einfriedigung bildet. Die Hecke als Einfriedigung hat in Soest Tradition und stellt in Wirkung und Erscheinungsbild eine Verbindung zur Grünsandsteinmauer her.

Zu § 8 Mauern

Mauern werden nur als verbindendes Element zwischen Gebäuden zugelassen; sie dienen besonders bei Garagenhöfen gleichzeitig dem Lärm- und Sichtschutz.

B. Vorschriften für Gestaltungsbereiche
Lage und Umfang der Gestaltungsbereiche sind aus beiliegendem Gestaltungsplan zu ersehen.

Gestaltungsbereich I

§ 9 Dachform

- (1) Zugelassen ist nur das Satteldach;
- (2) die Dachneigung beträgt $35^\circ - 38^\circ$;
- (3) die Satteldachflächen eines Gebäudes müssen gleiche Neigungen einhalten und ohne traufseitige Anhebung (Aufschieblinge) ausgeführt werden;
- (4) untergeordnete Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken;
- (5) im rechten Winkel zusammenlaufende Dachflächen müssen die gleiche Traufhöhe einhalten;
- (6) Dachtraufen dürfen nicht über den Ortgang einer im rechten Winkel dazu anschließenden Dachfläche vorstehen;
- (7) Dachgauben sind bis zu $1/3$ der Firstlänge zugelassen, Der Abstand vom Ortgang des Hauptdaches muß mindestens 3 m betragen. Die Ortgang- und Traufkanten von Dachgauben müssen waagrecht verlaufen. Die Gaubenhöhe, gemessen von Oberkante Dachaustritt bis Unterkante Traufe, darf maximal 1,20 m betragen;
- (8) Dachterrassen in geneigten Dachflächen sind nur bis zu $1/3$ der Firstlänge zugelassen. Der Abstand vom Ortgang des Hauptdaches muß mindestens 3,0 m betragen.
- (9) Drempel sind nicht zulässig.

§ 10 Außenfassaden

- (1) Als von außen sichtbares, vorherrschendes Außenwandmaterial ist Ziegelsichtmauerwerk in rotcm bis rotbraunem Farbton (RAL 840 Nr. 3009, 8004, 8012, 8015) zu verwenden;
- (2) Abweichend von Abs. (1) sind nur noch folgende Materialien zugelassen:

Teil B - Gestaltungsbereiche

Durch die Wahl der Erschließungsform - Anliegerstraßenschleife mit abzweigenden befahrbaren Wohnwegen - ist das geplante Baugebiet in mehr oder weniger kleine Bereiche gegliedert.

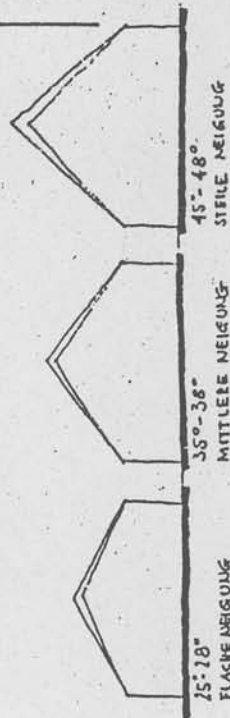
Es ist daher folgerichtig, die jeweiligen Erschließungsbereiche gestalterisch unterschiedlich auszubilden, um ihnen als Nachbarschaftsbereich ein individuelles Erscheinungsbild zu geben. Ein solcher Bereich ist gekennzeichnet durch gleiche Gestaltungsmerkmale: Dachform, Dachneigung, Außenwandmaterial und -farbe. Durch die Kombination der einzelnen Gestaltungsmerkmale wurden 6 Gestaltungsbereiche gebildet.

Zu § 9 - Dachform

Als Dachform ist das Satteldach und für einen Teilbereich das Walmdach zugelassen. Für die Stadthäuser ist die Dachform durch die Dachneigung vorgegeben.

Zu § 9 - Dachneigung

Bei der Dachneigung wird zwischen 3 Gruppen unterschieden:



Darin sind auch die gebräuchlichsten Fertighausdachneigungen enthalten.

1. Sichtbeton in weißem Farbton (RAL 840 Nr. 1013, 9001, 9002, 9010) oder in Naturfarbton für Teilflächen;
2. Putz in weißem Farbton wie Punkt 1. für Teilflächen;
3. Naturholzverkleidungen mit offenporigem Anstrich in braunem Farbton (RAL 840 Nr. 8011, 8014, 8016, 8017) für Teilflächen;
4. Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktion in weißem Farbton wie Punkt 1. für alle Fassadeneinbauten wie Fenster, Türen, Balkenbrüstungen usw.,
5. Sichtbeton in Naturfarbton oder Putz in weißem Farbton wie Punkt 1 für Sockelflächen.

Gestaltungsbereich II

§ 9 Dachform

Zugelassen sind Dachformen mit Neigungen von 25-48°.

§ 10 Außenfassaden

wie § 10 im Gestaltungsbereich I.

Gestaltungsbereich III

§ 9 Dachform

Zugelassen sind Dachformen von 25-48°.

§ 10 Außenfassaden

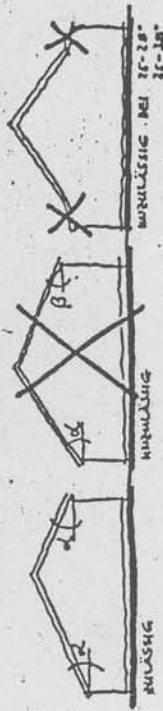
- (1) Als von außen sichtbares, vorherrschendes Außenwandmaterial ist rauer Putz in weißem bis hellem gelbem Farbton (RAL 840 Nr. 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010) oder Sichtmauerwerk in weißem Farbton (RAL 840 Nr. 1013, 9001, 9002, 9010) zugelassen.

- (2) Abweichend von Abs. (1) sind nur noch folgende Materialien zulässig:

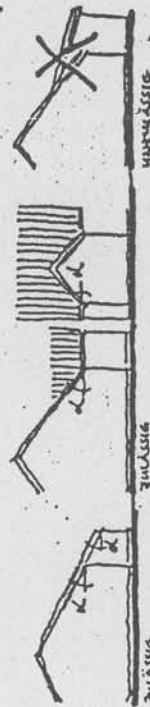
1. Naturholzverkleidungen mit offenporigem Anstrich in braunem Farbton (RAL 840, Nr. 8011, 8014, 8016, 8017) für Teilflächen;
2. Naturholz mit offenporigem Anstrich oder Metall und Kunststoff im Farbton wie Punkt 1 für alle Fassadeneinbauten wie Fenster, Türen, Balkenbrüstungen usw.;
3. Sichtbeton in Naturfarbton für Sockelflächen.

Zu § 9 - Bei Satteldachflächen gleiche Neigungen, keine Aufschieblinge

Sogenannte schieflufige Dächer wirken als Satteldächer gestalterisch unbefriedigend; Aufschieblinge sind bei flach geneigten Dächern ebenfalls unbefriedigend; sie sind heute keine konstruktive Notwendigkeit mehr.



Zu § 9 - Untergeordnete Anbauten



Gestaltungsbereich IV

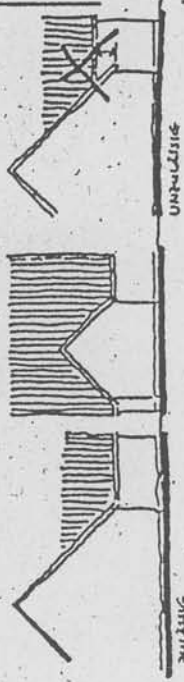
§ 9 Dachform

- (1) Zugelassen ist nur das Satteldach.
- (2) Die Dachneigung beträgt 28-38°.
- (3) Untergeordnete Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken;
- (4) im rechten Winkel zusammenlaufende Dachflächen müssen die gleiche Traufhöhe einhalten;
- (5) Dachtraufen dürfen nicht über den Ortgang einer im rechten Winkel dazu anschließenden Dachfläche vortreten;
- (6) Dachgauben sind bis zu 1/3 der Firstlänge zugelassen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 3 m betragen. Die Gaubenhöhe, gemessen von Oberkante Dachaustritt bis Unterkante Traufe, darf maximal 1,20 m betragen;
- (7) Dachterrassen sind nicht zulässig.
- (8) Drempele sind nicht zulässig.

§ 10 Außenfassaden

wie § 10 im Gestaltungsbereich III

Zu § 9 - Gleiche Traufhöhe bei zusammenlaufenden Dachflächen



Zu § 9 - Dachtraufen



Gestaltungsbereich V

§ 9 Dachform

- (1) Zugelassen ist nur das Satteldach.
- (2) Die Dachneigung beträgt 28-38° Grad;
- (3) die Satteldachflächen eines Gebäudes müssen gleiche Neigungen einhalten und ohne traufseitige Anhebung (Aufschieblänge) ausgeführt werden;
- (4) untergeordnete Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken;
- (5) im rechten Winkel zusammenlaufende Dachflächen müssen die gleiche Traufhöhe einhalten;
- (6) Dachtraufen dürfen nicht über den Ortgang einer im rechten Winkel dazu anschließenden Dachfläche vortreten;
- (7) Dachgauben sind bis zu 1/3 der Firstlänge zugelassen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 3 m betragen. Die Gaubenhöhe, gemessen von Oberkante Dachaustritt bis Unterkante Traufe, darf maximal 1,20 m betragen.
- (8) Dachterrassen sind nicht zulässig.
- (9) Drempele sind nicht zulässig.

Zu § 9 - Dachgauben

Bei der Dachneigung von 35 bis 38 Grad sind Dachgauben nur mit flachen Dächern zulässig, weil eine abgeschleppte Dachfläche entweder zu lang oder für Dachpfannen zu flach ausfallen würde. Bei 45 bis 48 Grad Dachneigung sind Dachgauben dagegen nur als Schleppgauben zugelassen, weil ein Wechsel von Flachdach- und Schleppgauben in einer Häuserzeile zu unruhig wirkt. Mit der Beschränkung auf 1/3 der Firstlänge und einen Abstand zum Ortgang von 3 m wird eine Belichtung der außenliegenden Räume vom Giebel her ermöglicht und eine ruhige und ausgewogene Dachfläche erzielt.

§ 10 Außenfassaden

wie § 10 im Gestaltungsbereich III

Gestaltungsbereich VI

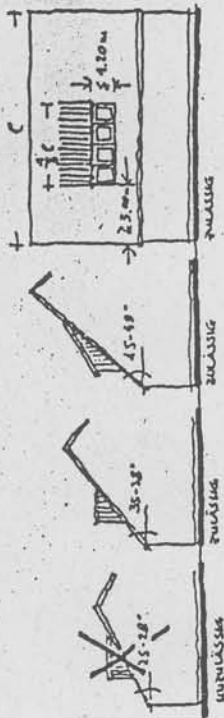
§ 9 Dachform

- (1) Zugelassen ist nur das Satteldach;
- (2) die Dachneigung beträgt $45^{\circ} - 48^{\circ}$;
- (3) die Satteldachflächen eines Gebäudes müssen gleiche Neigungen einhalten;
- (4) untergeordnete Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken;
- (5) im rechten Winkel zusammenlaufende Dachflächen müssen die gleiche Traufhöhe einhalten;
- (6) Dachtraufen dürfen nicht über den Ortsgang einer im rechten Winkel dazu anschließenden Dachfläche vortreten;
- (7) Dachgauben sind bis zu $1/3$ der Firstlänge und nur als Schleppgaube zugelassen. Die Gaubenhöhe, gemessen von Oberkante Dachaustritt bis Unterkante Traufe, darf maximal 1,20 m betragen;
- (8) Dachterrassen in geneigten Dachflächen sind nur bis zu $1/3$ der Firsthöhe zugelassen. Der Abstand vom Ortsgang des Hauptdaches muß mindestens 3,0 m betragen.
- (9) Drempeel sind nicht zulässig.

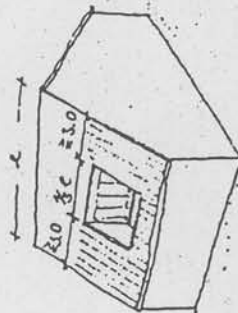
§ 10 Außenfassaden

wie § 10 im Gestaltungsbereich III

Ebenso wird mit der Beschränkung der Höhe auf 1,20 m erreicht, daß die Gauben nicht zu schwer wirken.



Zu § 9 - Dachterrassen



C. Ordnungswidrigkeit und Inkrafttreten§ 12Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 101 LBAUO NW, wor
vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme
durchführt oder durchführen läßt, die nicht den
Anforderungen der §§ 2-11 dieser örtlichen
Bauvorschrift entspricht.

§ 13Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt
am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Heinrich J. Vohl
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Diese Satzung ist gem. § 103 (1) BauO NW mit Verfügung
vom 14.12.1981, Gz.: 63-510-89/81, unter Aufgabe einer
Maßgabe genehmigt worden.

Soest, 17.12.91

Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde



Vorfahrensvermerke:

Der Rat der Stadt Soest hat die vorstehende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in seiner Sitzung am 28. Oktober 1981 gemäß § 103 Abs. 1 BauO NW in der z.Zt. gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Soest, den 29. Oktober 1981
 Stadt Soest
 - Planungsamt -

Die vom Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am 28. Oktober 1981 beschlossene örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist am 14. 12. 1981 gem. § 103 (1) der Bauordnung für das Land NW in der z.Zt. gültigen Fassung genehmigt worden.

Soest, den 14. 12. 1981
 Der Oberkreisdirektor
 - Bauordnungsamt -

Die Genehmigung der örtlichen Bauvorschrift ist am 2. Juli 1982 gem. § 12 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256) öffentlich bekannt gemacht worden.

Soest, den 2. Juli 1982
 Stadt Soest
 - Planungsamt -

GESTALTUNGSPLAN

- GELTUNGSBEREICH
- FIRSTRICHTUNG
- GESTALTUNGSBEREICHE
- ||||| BEFAHRBARE WOHNWEGE

DER GESTALTUNGSPLAN IST BESTANDTEIL DER
ÖRTLICHEN VERORDNUNG ÜBER GESTALTUNG

