

Stadt Soest
Planungsamt
61.6101.3.61

Soest, den 29.01.1991

Stadt Soest

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 81 BauO NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Soest

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 13.8.1984 (GV NW 1984, S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. März 1990 (GV NW 1990, S. 141), hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am **27.02.1991** für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 61 nachfolgende Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen als Satzung beschlossen:

Präambel

Diese Gestaltungssatzung soll das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes zwischen Oestinghauser Straße, Danziger Ring, Weslarner Weg und Kaiserland regeln. Die nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Soest beabsichtigte städtebauliche Ordnung soll dadurch unterstützt werden.

Wesentliche gestaltgebende Merkmale, wie Dächer, Materialien, Sockel, Drempele und Traufhöhen, Einfriedigungen etc., die das Siedlungsbild prägen und einen Rahmen bilden, werden vorgeschrieben.

Eine städtebauliche oder architektonische Monotonie wird dadurch verhindert, daß im Rahmen dieser Festsetzungen genügend Platz für Individualität und gestalterische Freiheit verbleibt.

§ 1
Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 zwischen Oestinghauser Straße, Danziger Ring, Weslarner Weg und Kaiserland.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnet. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Fassaden

- (1) Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

§ 3
Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachform ist mit Ausnahme von Garagen nur das Satteldach zulässig.
- (2) Die Dachneigung ist nur im Bereich von 38 bis 45° zulässig.
- (3) Gebäudeteile dürfen mit abweichender Dachform (z.B. Pultdach) und Dachneigung ausgebildet werden, wenn ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 30 % der Grundfläche des gesamten Gebäudes beträgt, und wenn ihr oberster Dachabschluß mindestens 3 m unter dem First des Hauptdaches liegt.
- (4) Aneinander stoßende Dächer mit gleicher Firstrichtung müssen die gleiche Dachneigung haben.
- (5) Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern muß die Dachneigung jeweils gleich sein.
- (6) Am Ortsgang darf der Dachüberstand max. 50 cm betragen.

§ 4

Firstrichtung der Gebäude

- (1) Die Firstrichtung der Gebäude ist im beiliegenden Gestaltungsplan festgelegt, der Bestandteil der Satzung ist. Wo keine Firstrichtung eingetragen ist, wird dazu keine Festlegung getroffen.

§ 5

Dacheindeckung

- (1) Für geneigte Dachflächen sind nur Pfannen bzw. Dachsteine in roten Farbtönen zulässig.
- (2) Dachflächen sind auch als Glasflächen oder in sonstigen Werkstoffen, wie Metallverkleidung und dergleichen, zulässig, wenn diese Wintergärten, Dachgauben oder ähnliche untergeordnete Gebäudeteile bedecken. Die Werkstoffe dürfen keine glänzenden oder spiegelnden Oberflächen (ausgenommen Glas) haben.
- (3) Zulässig sind außerdem Solaranlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung und Grasdächer.

§ 6

Gauben und Dacheinschnitte

- (1) Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Länge der betroffenen Dachseite bedeckt, und wenn sie nicht ins obere Drittel der Dachfläche reichen.

§ 7

Sockelhöhe

- (1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) der baulichen Anlagen darf von der Gebäudemitte ausgehend das Maß von 60 cm über der fertig ausgebauten angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

§ 8

Drempel

- (1) Drempel (Kniestöcke) sind bis max. 50 cm Höhe zulässig.
Die Höhe des Drempels ist von der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt von Außenkante/Umfassungswand mit der Sparrenunterkante zu messen.
- (2) Höhere als die zulässigen Drempel können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriß eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der betroffenen Dachseite begrenzt.

§ 9

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

- (1) Garagen und Carports sind mit dem Hauptgebäude zu verbinden, an das Hauptgebäude anzubauen oder in das Hauptgebäude einzubeziehen.
- (2) Die Außengestaltung der Garagen einschl. der Verbindung mit dem Hauptgebäude ist in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

§ 10

Stellplätze und Zufahrten

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur in Rasenkammersteinen, Betonsteinen mit Abstandsnocken, Natursteinen oder in Splitt als wassergebundene Decke zulässig.

§ 11
Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen von Grundstücken sind nur als Hecken oder senkrecht gelattete Holzzäune zulässig.
Drahtzäune, z.B. als Maschendrahtzaun sind nur bei Hinter- bzw. Vorpflanzung von Hecken zulässig.
- (2) Auf den im beiliegenden Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichen ist die Höhe der Einfriedigungen nur bis max. 90 cm zulässig.
Der Gestaltungsplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 12
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 79 Landesbauordnung NW, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 11 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

§ 13
Inkrafttreten

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

Soest, den 28.5.91



