

STADT SOEST

Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 A der Stadt Soest

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 13.08.84 (GV.NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.90 (GV.NW 1990, § 141) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) v. 26.04.84 (GV.NW. S. 419; ber. S. 532), geändert durch Gesetz v. 18.12.84 (GV.NW. S. 803) - SGV.NW. 232 hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am 29.05.91 für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 A nachfolgende Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen als Satzung beschlossen.

Präambel

Der Bebauungsplan Nr. 123 A und der künftig an diesen nach Süden anschließende Bebauungsplan Nr. 123 B umfassen das Gesamtgebiet zwischen Deiringer Weg und Meinungser Weg von ihrer Verknüpfung im Norden bis zum Senator-Schwartz-Ring im Süden.

Die enorme Größe des Gesamtgebietes von ca. 20,6 ha. und seine tief in das Stadtgefüge hineingreifende Lage verpflichten zu einer gestalterisch sorgfältigen Planung des Gesamt-Ensembles und zur harmonischen Abstimmung der einzelnen Bauvorhaben aufeinander in einem vorzugebenden Gestaltungsrahmen.

Mit den nachfolgenden Bauvorschriften - zunächst für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 A - will die Stadt Soest ihre baugestalterischen Absichten in Korrespondenz zu den städtebaulichen Gestaltungselementen des Bebauungsplanes absichern.

Den Vorschriften liegt als doppelte Leitvorstellung zugrunde:

- Das Gebiet soll ein geschlossenes an der Tradition orientiertes Erscheinungsbild bieten und somit ausgleichend und harmonisierend in diesem heute recht heterogen strukturierten Stadtbereich wirken.

Angesichts der kleinteiligen Baustruktur bieten hierfür Regelungen zur Gestaltung der Dachlandschaft nach Form, Gliederung und Farbgebung sowie zur gestalterischen Integrierung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten geeignete Steuerungsmöglichkeiten.

- Die Gebietsgliederung in kleinere überschaubare Teilbereiche dient dem angestrebten, wohnlichen, anheimelnden Charakter.

Als hierzu förderliche Gestaltungsmittel werden die sich auf die Gebäudepositionen auswirkenden Sockel- und Drenpelvorschriften eingesetzt. Die Festlegungen zur Firstrichtung der Dächer und zur Einfriedigung der privaten Grundstücke unterstützen ebenfalls die so gewollte abwechslungsvolle individuelle Bereichsbildung im Straßenraum und in der Gartenlandschaft.

Die nachfolgenden Vorschriften, die jeweils erläutert und begründet werden, sind einzeln und in ihrem Zusammenwirken untereinander und mit den gestaltungsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes das Ergebnis intensiver Abwägung.

Die Vorschriften setzen einen bewußten Rahmen gegen zunehmende gestalterische Orientierungslosigkeit und willkürliche Auswahl aus einem heute unbegrenzt zur Verfügung stehende Formen-Repertoire; der Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche bleibt dabei in gebühlichem Umfang gewahrt.

Der Verzicht auf weitergehende Festlegungen und die bei den meisten Vorschriften getroffenen Ausnahmeregelungen sind weitere Mittel, Monotonie und Uniformität bei der baulichen Gestaltung nicht aufkommen zu lassen.

Vorschrift

Begründung und Erläuterung

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 A, begrenzt durch die Straßen Meininger Weg und Deiringser Weg, mit Ausnahme der gekennzeichneten Flächen.

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

§ 2 Dachform und Dachneigung

- | | |
|---|--|
| (1) Als Dachform der Gebäude sind nur Satteldächer zulässig. | - Satteldächer stellen die für Soest und sein Umland charakteristische traditionelle Dachform dar. Sie werden als eines der primär den Straßenraum prägenden Gestaltungselemente der Neuplanung zugrunde gelegt. |
| (2) Die Dachneigung ist nur im Bereich von 38° - 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 mind. 3 m unter dem First des Hauptdaches liegt. | - Die angestrebte gestalterische Harmonisierung läßt sich nur bei einem begrenzten Spielraum der zulässigen Dachneigung erreichen. Ober- und Untermaß berücksichtigen ausgewogen die traditionelle Vorgabe und die aktuelle Nachfrage. |
| (4) Aneinanderstoßende Dächer mit gleicher Firstrichtung müssen die gleiche Dachneigung haben. | - Zur Vergrößerung der Gestaltungsfreiheit und zum Ermöglichen individueller Lösungen im gesetzten Rahmen wird die Gestaltung untergeordneter Dachteile freigestellt. |
| | - Aneinanderstoßende Dächer mit nur geringem Unterschied der Dachneigung werden als gestalterisch unbefriedigende Lösung ausgeschlossen. |

§ 3 Firstrichtung der Gebäude

- (1) Die Firstrichtung der Gebäude ist im beiliegenden Gestaltungsplan festgelegt, der Bestandteil der Satzung ist.
 - (2) Wo keine Firstrichtung eingetragen ist, wird dazu keine Festlegung getroffen.
 - (3) Gebäudeteile können mit einer abweichenden Firstrichtung ausgebildet werden, wenn ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 30 % der Grundfläche des gesamten Gebäudes beträgt, und wenn ihr First höchstens bis zum First des Hauptdaches reicht.
- First- und Trauflinie eines Gebäudes kennzeichnen am augenscheinlichsten seine Orientierung im Straßenraum. Verlaufen diese Linien parallel zur Straße, so unterstreichen sie Verlauf, Kontinuum und seitliche Straßenraumbegrenzung. In Querstellung werden Zäsuren und Bezüge in die Geländetiefe signalisiert.
 - Festsetzungen der Firstrichtung werden daher gezielt für die beabsichtigte räumliche Wirkung der Straße und ihre Gliederung in Abschnitte eingesetzt, wobei untergeordnete Gebäudeteile von der Bestimmung freigestellt werden können.

§ 4 Kniestöcke (Drempel)

- (1) Kniestöcke (Drempel) sind bis 50 cm Höhe zulässig.
 - (2) Die Höhe des Kniestockes (Drempels) ist von der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zum Schnitt von Außenkante Umfassungswand mit der Sparrenunterkante zu messen.
 - (3) Höhere als die zulässigen Kniestöcke (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.
 - (4) Ausnahmen können auch zugelassen werden, wenn sie bei dem betroffenen Gebäude bereits vorhanden sind oder in Anlehnung an die unmittelbar rechts oder links des betroffenen Gebäudes vorhandene Nachbarbebauung.
- Kniestöcke sind einerseits zur Erhöhung der Nutzbarkeit von Dachgeschossen beliebt. Höhere Kniestöcke verwischen andererseits die charakteristisch-unterschiedlichen Proportionen verschiedener Geschossiger Gebäude, die der städtebaulichen Gliederung dienen sollen.
 - Die getroffenen Festsetzungen und die zulässigen Ausnahmeregelungen sind das Ergebnis intensiver Abwägung und berücksichtigen beide Belange in angemessener Weise.

§ 5 Gauben und Dacheinschnitte

- (1) Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Länge der betroffenen Dachseite beträgt, und wenn sie nicht ins obere Drittel der Dachfläche reichen.
- Gauben und Dacheinschnitte werden oftmals Fenstern, die in der Dachschräge liegen, für die Beleuchtung von Räumen im Dachgeschoß vorgezogen und werden daher grundsätzlich zugelassen.
 - Die Beschränkungen hinsichtlich der Länge und der höhenmäßigen Ausbreitung sollen sicherstellen, daß die verbleibenden Dachflächen noch als zusammenhängende Ansicht wirken, daß die Traufe noch als gliederndes Element erhalten bleibt, und daß die Firstlinie des Daches als oberster Hausabschluß klar und ohne optische Überschneidung durch Dachausbauten durchläuft.

§ 6 Dacheindeckung

- (1) Für geeignete Dachflächen sind nur Pfannen bzw. Dachsteine im üblichen Pfannenformat und nur in roten Farbtönen zulässig.
 - (2) Dachflächen sind auch als Glasflächen oder in sonstigen Werkstoffen wie Metallverkleidungen und dgl. zulässig, wenn diese Wintergärten oder ähnliche Gebäudeteile bedecken oder bei der Gestaltung von Dachgauben und -einschnitten und wenn die Werkstoffe keine glänzenden oder spiegelnden Oberflächen haben (ausgenommen Glas).
 - (3) Zulässig sind außerdem Solaranlagen und - im Rahmen der übrigen Gestaltungsvorschriften - Grasdächer.
- "Man sieht die Farbe vor der Form - diesem Wahrnehmungsgrundsatz folgend wird über die eingegrenzte Farbpalette der Dachlandschaft eine gestalterische Gebietsharmonisierung auch für den Blick aus größerer Entfernung bewirkt, ohne daß die individuelle Gestaltungsfreiheit ungebührlich eingeschränkt wird; auf die Vorgabe bestimmter Materialien und Farbtöne für die Gebäudeaußenwand kann damit verzichtet werden.
 - Der Farbangleichung in der im Umfeld und traditionell gebräuchlichen Rot-Skala entspricht die Strukturangleichung durch Beschränkung auf die üblichen kleinteiligen Formate, die bei der Wahrnehmung aus der Nähe wirksam wird.
 - Sondermaterialien für Sonderfälle und Detailausbildungen sollen - bei Vermeidung fernwirksamer und irritierender Glanz- und Spiegelleffekte - individuelle Gestaltung innerhalb der vorgegebenen Ordnung ermöglichen.

§ 7 Sockelhöhe

- (1) Die Sockelhöhe der ein- und zweigeschossigen Wohngebäude ist nur im Bereich von mind. 15 cm bis höchstens 60 cm zulässig.
- (2) "Sockelhöhe" ist dabei die Höhendifferenz zwischen der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und der ausgebauten Verkehrsfläche auf der Erschließungsseite des Grundstückes und gemessen zwischen den Fluchten der beiden seitlichen Gebäudewände.
- (3) Eine abweichende, jedoch der zulässigen möglichst nahekommende Sockelhöhe kann zugelassen werden:
 - bei längeren, aus dem Aneinanderbauen mehrerer Gebäude resultierenden Bauzeilen, wenn die erschießende Verkehrsfläche vor den Gebäuden im Längsgefälle liegt:
 - bei Errichtung des Gebäudes mit gegeneinander in der Höhenlage versetzten Teilgeschoßebenen.

- Die zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und aus wirtschaftlichen Gründen angestrebten recht kleinen Wohnbaugrundstücke führen zur Ausweisung von Vorgartenzonen mit nur geringer Tiefe.

Somit ist ein Harmonisieren stark differierender Sockelhöhen von Haus zu Haus durch eine entsprechende Geländemodellierung nicht möglich.

- Eine Spielraumeingrenzung für die zulässige Sockelhöhe ist das angemessene Mittel, um das beabsichtigte übergeordnete Gestaltungsziel auch im Vorgartenbereich zu sichern. Die festgesetzten Höhen bedeuten in der Praxis eine leichte, behindertengerechte Anrampung oder die Ausbildung von 1 - 3 Stufen im Eingangsbereich des Hauses.
- Die Ausnahmeregelung sollen den Spielraum bei Sonderfällen erweitern und nicht beabsichtigte Härtefälle vermeiden helfen.

§ 8 Garagen

- (1) Garagen sind in die Dachform des Hauptgebäudes mit einzubeziehen oder mit geneigten Dächern von mind. 22° Neigung und im Material des Hauptdaches auszubilden.
- (2) Aneinanderstoßende Garagendächer mit gleicher Firstrichtung müssen die gleiche Dachneigung haben.

- Garagen lassen sich bei der zu erwartenden relativ engen Bebauung infolge der recht knapp bemessenen Grundstücke nicht einfach als untergeordnete Baulichkeiten oder Nebenanlagen betrachten, die man eingrünen oder anderweitig gestalterisch neutralisieren kann, sondern sie bilden einen erheblichen Anteil der Gesamtbaustruktur des Gebietes und müssen sich daher in diese einfügen.

- (3) Nur bei überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sind auch Flachdächer zulässig, dies jedoch nur, wenn sie in der Ansicht waagerechts Dachkanten, bzw. -ränder haben.

- Dem öffentlichen Interesse an einer harmonischen Gestaltung, die auf eine an der Tradition orientierte Wirkung zielt, wird hier Vorrang gegenüber individuellen Wirtschaftlichkeitserwägungen - etwa hinsichtlich einer Flachdachgarage - eingeräumt.

- Überdachte Stellplätze sind hier ausgenommen, weil sie durch das Fehlen der Wände keine vergleichbare optische Wirksamkeit erreichen.

§ 9 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten von Garagen sind nur in folgenden Materialien zulässig:

- als sog. wassergebundene Decke in Splitt;
- befestigt mit Rasengitter- oder kammersteinen;
- breitfugig gepflastert in Natur- oder Betonstein (z. B. mit Abstandsnoppen).

Fugen und die Öffnungen der Gitter- oder Kammersteine sind mit Rasen einzusäen.

- Der angestrebte wohnliche Gebietscharakter hängt außer von der kleinteiligen städtebaulich freiräumlichen Strukturierung wesentlich von dem Faktor "Grün" als Gestaltungselement ab.

- Die notwendigerweise befestigten Flächen der einzelnen Grundstücke bilden einen erheblichen Anteil des Gesamtareals und sollen daher durch Raseneinsaat begrünt werden, wo dies funktional möglich ist. Der Positiveffekt einer Minderung der Bodenversiegelung kommt hinzu.

§ 10 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen von Vorgärten sind nur bis 50 cm Höhe zulässig. Dies gilt zur öffentlichen Verkehrsfläche hin und zu den Nachbargrundstücken.

- (2) Zulässig sind Hecken, senkrecht gelattete Holzzäune

- (3) Mäuerchen bis zu dieser Höhe sind nur zulässig, wenn der Vorgarten entsprechend höher anschließt (Funktion als Stützmauern).

- Grundstückseinfriedigungen sind ein Gestaltungselement, das sich erheblich auf die Erscheinung des von den Gebäuden gesäumten Straßenraumes auswirkt.

- Da hierfür die im Bebauungsplan durch Straßenführung und Gebäudestellung gebildeten überschaubaren kleineren Teilbereiche ein Zusammenwirken von öffentlicher Fläche und privaten Vorgärten angestrebt wird, sind höhere und trennende Einfriedigungen ausgeschlossen.

- (4) Drahtzäune, z. B. als Maschen- drahtzäune bis zu dieser Höhe sind nur bei Hinter- oder Vor- pflanzung von Hecken zulässig.
- (5) Einfriedigungen von sonstigen Freibereichen im Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen sind bis 1 m Höhe und in der Art der Vorgarteneinfriedigun- gen zulässig.
- (6) Einfriedigungen bis 2 m Höhe können hier als Hecken (auch mit dahinterstehendem garten- seitigem Zaun) oder als Mauer mit straßenseitiger Berankung zugelassen werden, wenn sie der Abschirmung von Terrassen- oder sonstigen Freisitzberei- chen dienen.

- Die Beschränkung in Material und Konstruktion der Einfriedigungen soll gestalterisches Kontinuum ohne unangemessene Beschränkung individueller Absichten sichern.

Die höher zulässigen Einfriedi- gungen bei sonstigen Freiflächen im Anschluß an öffentliche Ver- kehrsflächen betreffen i.d.R. kürzere, das Kontinuum nicht stö- rende Strecken. Hier wird dem der Nutzung entsprechenden höheren Abschirmungsbedürfnis der Bewoh- ner Rechnung getragen.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 79 Landesbauordnung NW, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 10 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

Soest, 01.07.91

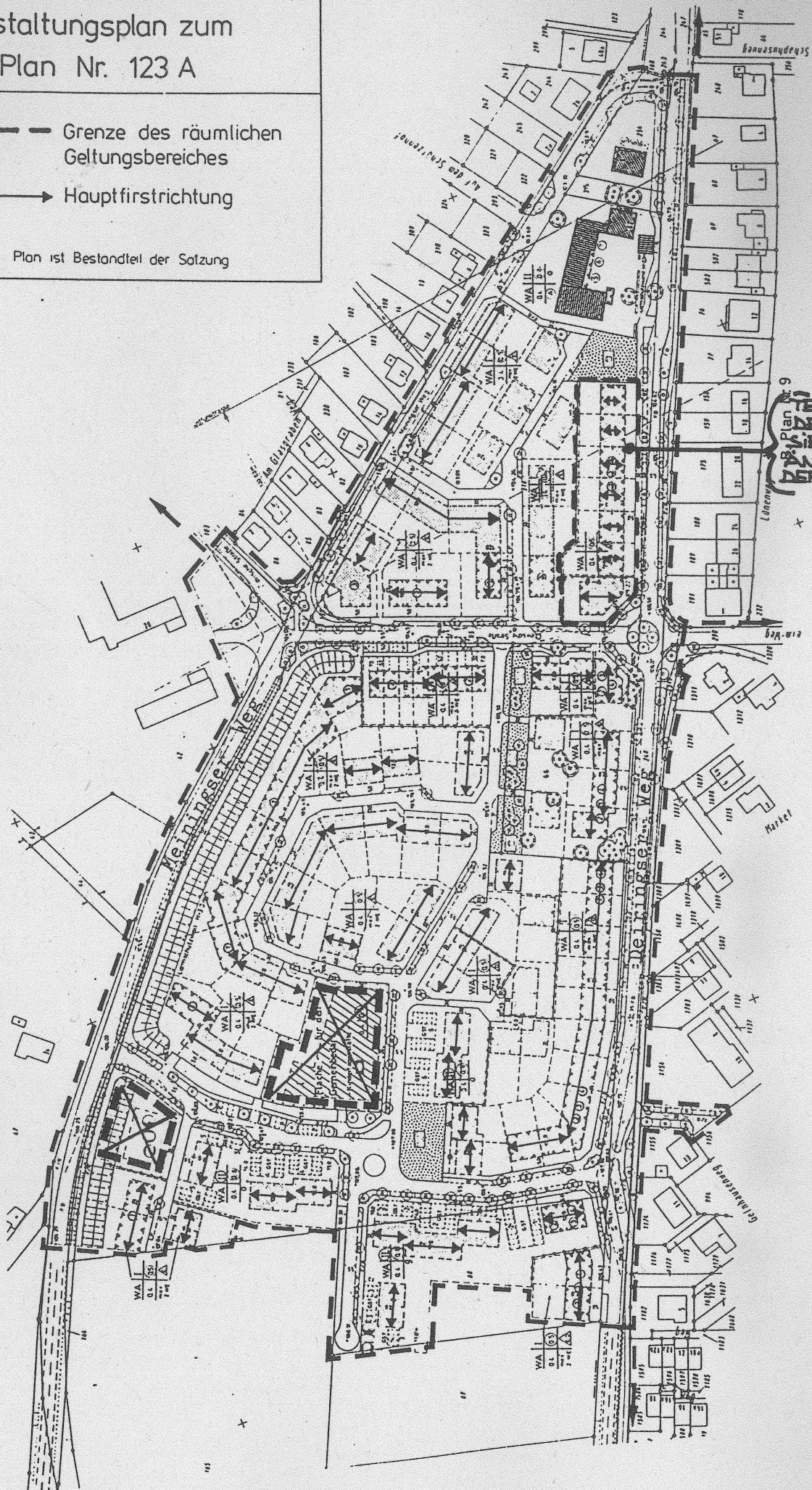
.....
(Bürgermeister)

Gestaltungsplan zum B.- Plan Nr. 123 A

--- Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

↔ Hauptfistrichtung

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung



Plan Nr. 9
TEXTL. ÄN-
DERUNGEN
SIEHE 2.
ÄNDERUNG
DER SATZUNG