

Gestaltung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 C als Satzung beschlossen.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 der Landesbauordnung NW für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 C der Stadt Soest

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666), des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW 1995, S. 218) hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am 27.08.1997 für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 C nachfolgende Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen als Satzung beschlossen.

Präambel

Der Bebauungsplan Nr. 123 C umfasst das Gebiet zwischen dem Deiringser Weg, Karl-Rose-Weg, Meinungser Weg und Senator-Schwartz-Ring.

Die Größe des Gesamtgebietes von ca. 14,6 ha mit direktem Anschluss an das vorhandene Baugebiet 123 A erfordert eine gestalterisch sorgfältige Planung des Gesamt-Ensembles in harmonischer Abstimmung der einzelnen Bauvorhaben aufeinander in einem vorzugebenden Gestaltungsrahmen.

Mit den nachfolgenden Bauvorschriften - in Anlehnung an die Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 123 A - will die Stadt Soest ihre baugestalterischen Absichten in Korrespondenz zu den städtebaulichen Gestaltungselementen des Bebauungsplanes absichern (jedoch nur noch in einer reduzierten bzw. mindestens notwendigen Form).

Den Vorschriften liegt als doppelte Leitvorstellung zugrunde:

- Das Gebiet soll ein geschlossenes, an der Tradition orientiertes Erscheinungsbild bieten, insbesondere in Verbindung mit dem bereits vorhandenen und direkt anschließenden Baugebiet Nr. 123 A.
- Die Gebietsgliederung in kleinere überschaubare Teilbereiche dient dem angestrebten Wohngebietscharakter.

Angeichts 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 Festlegungen zur Einfriedigung der privaten Grundstücke unterstützen ebenfalls die so gewollte abwechslungsreiche individuelle Bereichsbildung im Straßenraum und in der Gartenlandschaft und unterbindet eine massive Einengung der Freiraumbereiche.

Die nachfolgenden Vorschriften sind einzeln und in ihrem Zusammenwirken untereinander und mit den gestaltungsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes das Ergebnis intensiver Abwägung.

Die Vorschriften setzen nur einen kleinen, auf das städtebaulich notwendigste Mindestmaß beschränkten Rahmen.

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.

§ 1

Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 C, begrenzt durch die Straßen Meinungser Weg, Karl-Rose-Weg, Deiringser Weg und Senator-Schwartz-Ring, mit Ausnahme des Gebietes westlich des Langen Grabens.

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

§ 2

Dachform und Dachneigung

- (1) Für die Hauptbaukörper der Gebäude sind nur Satteldächer, Pultdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- (2) Die Dachneigung ist nur im Bereich von 38° bis 45° für Sattel- und Krüppelwalmdächer und von 15° bis 45° für Pultdächer zulässig.
Untergeordnete Baukörper können mit einem Flachdach versehen werden.
- (3) Aneinanderstoßende Dächer mit gleicher Firstrichtung müssen die gleiche Dachneigung haben.

§ 3

Drempel

- (1) Drempel sind bis max. 50 cm Höhe zulässig.
Die Höhe des Drempels ist von der Oberkante des Dachgeschoßfertigfußbodens bis zum Schnitt 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 Trauflänge der betroffenen Dachseite begrenzt.

§ 4

Gauben und Dacheinschnitte

Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge der betroffenen Dachseite beträgt, und wenn sie nicht ins obere Drittel der Dachfläche reichen.

§ 5
Dacheindeckung

- (1) Für geneigte Dachflächen sind nur rote Pfannen bzw. Dachsteine zulässig.
- (2) Bis zu maximal 30 % der gesamten Dachfläche sind Bereiche auch als Glasflächen oder in sonstigen Werkstoffen wie Metallverkleidungen und dgl. zulässig.
Die Werkstoffe dürfen keine glänzenden oder spiegelnden Oberflächen haben (ausgenommen Glas).
- (3) Zulässig sind unabhängig von der Flächengröße außerdem Solaranlagen und Grasdächer.

§ 6
Garagen

Geneigte Garagendächer sind gem. § 5 Abs. 1 auszubilden.

§ 7
Einfriedigungen

Als Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken, senkrecht gelattete Holzzäune und hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
Zusätzlich können Einfriedigungen als Mauer mit straßenseitiger Berankung bis zu 2,00 m zugelassen werden, wenn sie der Abschirmung von Terrassen- oder sonstigen Freisitzbereichen dienen.

§ 8
Ordnungswidrigkeiten

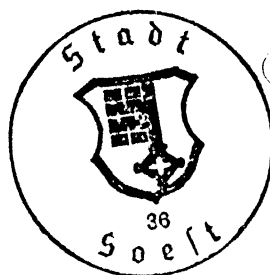
Ordnungswidrig handelt nach § 84 Landesbauordnung NW, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

Soest, den 12. September 1997

I. V.



(Dr. Ruthemeyer)
1. Beigeordneter und Stadtkämmerer

Gestaltungsplan zum B.-Plan Nr. 123 C

--- Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung

ANSCHLUSS
BEBAUUNGSPLAN NR. 75

ANSCHLUSS
BEBAUUNGSPLAN NR. 50

Fl. 22

Fl. 23

Fl. 24

FLÄCHE FÜR
DEN GEMEIN-
BEDARF

ANSCHLUSS
BEBAUUNGSPLAN
NR. 123 A