

## **Änderung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung der Altstadt Soest gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung vom 27. September 2023**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), und des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am 27. September 2023 die Änderung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt Soest als Satzung beschlossen.

### **Präambel**

Das Erscheinungsbild der zu 2/3 vom Wall umschlossenen mittelalterlichen Altstadt von Soest wird geprägt durch die Kirchen, durch eine Vielzahl maßstäblich unterschiedlicher Fachwerkhäuser und sonstiger erhaltenswerter Bürgerhäuser, durch eine vielfältige Raumfolge von engen Gassen, Straßen und Plätzen des nahezu unveränderten Stadtgrundrisses, durch Grünsandsteinmauern mit dahinter liegenden Gärten.

Zur Bewahrung und Fortentwicklung dieses bedeutungsvollen Erbes sollen die Vorschriften dieser Satzung dazu dienen, dass sich Neu-, Um- oder Anbauten am städtebaulich vorgefundenen Kontext orientieren und hierauf Bezug nehmen. Besondere Anforderungen werden an die Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorgefundenen Stadtgestalt und deren Umsetzung durch das Vorhaben gestellt, die ihren besonderen Ausdruck in der gewählten Materialität sowie Formgebung (Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung etc.) haben.

Die Gestaltung der Bauvorhaben hat sich an den Zielen dieser Gestaltungssatzung zu orientieren und der Gestaltungsbeirat beurteilt ein Vorhaben anhand folgender Kriterien:

1. Maßstäblichkeit des Vorhabens innerhalb des Quartiers,
2. Qualität der Interpretation vorgefundener, die Umgebung prägende Bauformen,
3. Materialwahl sowie
4. zeitgenössische Architektur

Neben den in dieser Satzung getroffenen Regelungen unterliegen Baudenkmale den weitergehenden Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes und der Denkmalbereichssatzung Altstadt Soest.

## **§ 1 Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das Gebiet, das von den ringförmig angeordneten Straßen Aldegreverwall, Freiligrathwall, Dasselwall, Brunowall, Immermannwall, Nelmannwall, Walburger-Osthofen-Wallstraße, Brüder-Walburger-Wallstraße und dem Bahnhof begrenzt wird. Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung ist, gekennzeichnet.

## **§ 2 (weggefallen)**

## **§ 3 Abstandsflächen**

(1)  
In dem Geltungsbereich dieser Satzung kann zur Wahrung der historischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart die Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 89 Abs. 1 Ziffer 6 Landesbauordnung NRW bis zu max. 0,125 H zugelassen werden.

(2)  
Für die Unterschreitung der Abstandflächen muss in jedem Einzelfall die Erforderlichkeit aus dem historischen Stadtgrundriss abgeleitet und begründet werden.

## **§ 4 Dächer**

(1)  
Dächer müssen eine symmetrische Neigung von 45 - 58 ° haben. Das Krüppelwalmdach als Sonderform des Satteldaches ist nur bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss zulässig.

(2)  
An den Traufen darf der Dachüberstand höchstens 0,5 m, am Ortgang darf der Dachüberstand maximal 0,30 m betragen.

(3)  
Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Drempelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden auf der letzten Geschossdecke und der Unterkante des Dachsparrens, an der Außenfläche des Gebäudes gemessen.

(4)  
Dächer dürfen nur mit naturroten, nicht glänzenden Dachpfannen in S-Form gedeckt werden. Hiervon abweichende Dacheindeckungen können zugelassen werden, wenn sie nachweislich dem historischen Bestand des Gebäudes entsprechen.

(5)  
Die Absätze (1) und (4) gelten nicht für untergeordnete Anbauten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## **§ 5**

### **Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachverglasungen)**

(1)

Dachaufbauten müssen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer Proportionen harmonisch in die Gesamtarchitektur des Gebäudes sowie in die Umgebung der Dachlandschaft einfügen.

(2)

Fledermausgauben sind unzulässig.

(3)

Dachgauben sind nur als Einzelgauben von maximal 2,00 m Breite zulässig. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.

(4)

Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben und Zwerchhäuser zum Giebel muss mindestens 2,00 m betragen. Bei Walmdächern dürfen die Gauben und die Zwerchhäuser die Falllinie vom Firstendpunkt nicht überschreiten.

(5)

Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,80 m über der Dachfläche liegen. Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt der vertikal aufgehenden Gaubenwand mit der Dachhaut der Gaube. Vom Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudewand mit der Dachhaut bis zur Vorderkante einer Gaube müssen mindestens 2 Reihen Pfannen liegen.

(6)

Übereinanderliegende, auch seitlich versetzte, Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie von keiner öffentlichen Fläche aus einsehbar sind.

(7)

Dachflächenfenster sind nur auf der von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Dachfläche zulässig. Zulässig sind nur senkrecht stehende Formate bis zu einer Fenstergröße von maximal 1,10 m Breite und 1,20 m Höhe im Lichten. Absatz 3 Satz 2, Abs. 4 und Abs. 5 Satz 3 gelten sinngemäß.

(8)

Für Dacheinschnitte gilt Absatz 7 Satz 1, Absatz 4, Satz 1 und 2 sinngemäß.

(9)

Flächenhafte Dachverglasungen, Dachflächenfenster, die das in Abs. 7 genannte Maß überschreiten sind nur zulässig, wenn sie von keiner öffentlichen Fläche aus einsehbar sind.

## **§ 5a**

### **Photovoltaikanlagen und Solaranlagen zur Warmwasserbereitung oder zur Heizungsunterstützung**

(1)

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen müssen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer Proportionen harmonisch in die Gesamtarchitektur des Gebäudes sowie in die Umgebung einfügen.

(2)

Es sind nur rote Anlagen mit roten Rahmen und schwarze Anlagen mit schwarzen Rahmen zulässig. Unzulässig sind bläulich glänzende Anlagen, silbrig glänzende Rahmen und silberne Leiterbahnen.

(3)

Indach- und Auf-Dach-Anlagen sind unabhängig von den Dachformen parallel zur Dachfläche als zusammenhängende Fläche anzuordnen. Die geometrische Form der Anlage soll auf einer rechteckigen Fläche basieren, die durch Dachaufbauten, wie z.B. Gauben, Dacheinschnitte, Dachfenster und Kamine unterbrochen werden kann. Eine abgetreppte Anordnung der Module ist nicht zulässig.

(4)

Bei Solarthermieanlagen sind nur schwarze Flachkollektoren zulässig, jedoch keine Röhrenkollektoren.

(5)

Die Anlagen müssen jeweils mind. 0,50 m Abstand von der Traufe, vom First, vom Ortgang und vom Giebel sowie eine Pfannenreihe zu Dachaufbauten (Dachflächenfenster, Gauben, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte etc.) aufweisen.

(6)

Bei Walm- und Krüppelwalmdächern dürfen Anlagen die Falllinie vom Firstendpunkt nicht überschreiten.

(7)

Der Abstand zwischen Photovoltaik- und Solarthermieanlagen und Dachfläche darf maximal 0,20 m betragen.

(8)

Es ist zulässig, zwei verschiedene Anlagearten auf einem Dach zu montieren, wenn diese harmonisch aufeinander abgestimmt sind.

(9)

Pro Dachfläche sind alle Module horizontal oder vertikal anzuordnen. Eine Kombination verschiedener Ausrichtungen auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

(10)

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind an Fassaden, Balkonen und Fenstern unzulässig.

(11)

Freistehende Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nicht zulässig.

(12)

Indach-PV-Anlagen (in das Dach integrierte, die Dachziegel ersetzende Anlagen) sind zulässig, wenn Sie die o.g. Vorschriften einhalten. Bei davon abweichenden Anlagen erfolgt eine Einzelfallprüfung gem. §16 Abs. 1 Nr. 3 dieser Satzung.

(13)

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, die nicht von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind können von den Absätzen 1 bis 11 abweichen.

## **§ 6**

### **Balkone, Loggien, Dachterrassen**

(1)

Balkone u. Loggien sind nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

(2)

Dachterrassen sind nur zulässig, wenn sie von keiner öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind.

## **§ 7**

### **Fenster**

(1)

Die nachfolgenden Vorschriften gelten nur für die von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Gebäudeseiten.

(2)

Für Fenster in Fassaden darf nur ein stehendes bis quadratisches Format verwendet werden.

(3)

Die Fensteröffnungen müssen geschossweise aufeinander Bezug nehmen.

(4)

Horizontale Fensterbänder sind unzulässig. Fensterreihungen sind durch Pfeiler von mindestens 0,24 m Breite zu unterbrechen. Als Material für die Pfeiler sind neben Putz auch Grünsandstein sowie unpolierter, nicht glänzender Naturstein zulässig. Bei Dachgauben muss die Pfeilerbreite mindestens 0,12 m betragen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Nebenanlagen im Sinne § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

(5)

Fenster und Türen sind durch einen Pfeiler von mindestens 0,24 m Breite voneinander zu trennen. Als Material für die Pfeiler sind neben Putz auch Grünsandstein sowie unpolierter, nicht glänzender Naturstein zulässig. Bei Fachwerk muss der Abstand zwischen Fenster und Türen mindestens dem Querschnitt eines Stieles (mindestens 0,12 m) entsprechen.

(6)

Bei Gebäuden, die in der Denkmalsbereichssatzung der Altstadt Soest als erhaltenswert erfasst sind, sind nur Holzfenster in ihrer historischen Form und Gestalt zulässig.

(7)

Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

(8)

Sprossen im Luftzwischenraum von Glasscheiben sind unzulässig.

## **§ 8**

### **Schaufenster**

(1)

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(2)

Schaufenster- und Eingangsöffnungen müssen in der Fassade des jeweiligen Gebäudes Bezug auf die darüber liegenden Fensterachsen nehmen.

(3)

Die Schaufenster- und Eingangsöffnungen sind in stehenden bis quadratischen Formaten auszuführen. Bei mehreren Öffnungen müssen diese durch mindestens 0,24 m breite Architekturelemente (Pfeiler, Stützen, Säulen usw.) getrennt werden. Als Material für die Pfeiler sind neben Putz auch Grünsandstein sowie unpolierter, nicht glänzender Naturstein zulässig.

(4)

Bei Schaufenstern in Fachwerkhäusern sind die tragende Konstruktion, massive Sockel und Schwellen zu erhalten.

(5)

Das Bekleben von Schaufenstern ist bis maximal 30 % der Scheibenfläche zulässig.

## **§ 9**

### **Kragdächer, Vordächer und Markisen**

(1)

Vordächer und Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(2)

Kragdächer sind unzulässig. Kombinationen von Kragdächern, Vordächern und Markisen sind unzulässig.

(3)

Markisen dürfen maximal 2 Schaufenster- bzw. Eingangsöffnungen überspannen. Bei Öffnungen, die mehr als 1,00 m voneinander entfernt liegen, sind Einzelmarkisen zu verwenden.

(4)

Vordächer dürfen nicht mehr als 1,50 m auskragen.

(5)

Die senkrechten Ansichtsflächen von Vordächern dürfen nicht höher als 0,20 m sein. Vordächer sind nur in transparenter Form (z.B. Glas, Plexiglas) zulässig.

(6)

Markisen dürfen nur in einer gewebestruktur-ähnlichen Bespannung ausgeführt werden. Sie sind nur als Roll- und Kippgelenkmarkisen zulässig.

## **§ 10**

### **Material**

(1)

Die nachfolgenden Vorschriften gelten nur für die von den öffentlichen Flächen einsehbaren Gebäudeseiten.

(2)

Die Fassaden sind nur in Putz auszuführen. Zulässig ist nur glatter Putz oder fein- bis mittelkörniger Kratzputz. Giebeldreiecke können verbrettert werden. Diese Regelungen gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze.

(3)

Die Erdgeschosszone kann in Grünsandstein ausgebildet werden.

(4)

Für den Gebäudesockel und gliedernde Architekturelemente wie Pfeiler, Säulen, Lisenen, Gesimse, Fensterlaibungen ist- neben Putz - auch Grünsandsteinmauerwerk und matter Naturstein zulässig. Als Gebäudesockel gilt der Gebäudeteil des Kellers einschließlich Kellerdecke, der über die ausgebaute Straße hinausragt.

(5)

Für Fenster- und Türrahmen ist Material, das metallisch glänzt oder eine metallisch spiegelnde Oberfläche hat, nicht zulässig.

(6)

Getönte oder reflektierende Fenster- und Schaufensterscheiben sind nicht zulässig.

(7)

Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.

## **§ 11**

### **Farben**

(1)

Für den Putz sind helle Farben aus dem Weiß-, Gelb-, Braun-, Grün-, Grau- und Blaubereich zu verwenden. Als hell gilt ein Farbton mit einem Hellbezugswert von 66 oder höher. Eine andere Farbe kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie sich in die Umgebung historisch einfügt. Leuchtende Farben bzw. Neonfarben dürfen nicht verwendet werden.

(2)

Je Gebäude darf nur ein Hauptton für die Putzflächen verwendet werden. Sockel, Fensterumrahmungen und Simse können farblich einheitlich passend abgesetzt werden. Eine darüber hinausgehende Gestaltung der Putzflächen mit verschiedenen Farben ist nicht zulässig.

(3)

Bei Fachwerkfassaden sind die Holzbauteile mit einem dunkelbraunen und die verputzten Gefache mit einem weißen Anstrich zu versehen. Zierschnitzereien und Fensterumrahmungen an Fachwerkgebäuden können farblich abgesetzt werden. Hierfür dürfen historisch passende Farben wie z.B. Oxidrot (RAL 3009), Tannengrün (RAL 6009), Taubenblau (RAL 5014) oder ähnliche Farben verwendet werden.

(4)

Bei Verwendung von Naturstein sind nur Farben aus dem Gelb- bis Beigebereich (sandfarben) sowie Grün- bis Graubereich zulässig.

## **§ 12**

### **Einfriedigungen**

(1)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind

1. Vorgärten und die zwischen Gebäuden befindlichen Grundstücksflächen sind mit schmiedeeisernen Gittern von mindestens 1,00 m, höchstens 1,30 m Höhe auf Grünsandsteinsockeln von mindestens 0,30 m, höchstens 0,60 m Höhe oder mit Mauern aus

Bruchsteinen in der für Soest kennzeichnenden Art und Farbe von mindestens 1,60 m, höchstens 2,00 m Höhe einzufriedigen. Die Mauerkrone ist als Soester Sattel auszubilden. Schmiedeeiserne Gitter dürfen nicht mit Sichtschutzblenden hinterlegt werden. Öffnungen von Einfriedungen sind mit Toranlagen gem. Abs. 2 zu versehen.

2. Gärten, Lagerplätze und Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit Grünsandsteinmauern in der für Soest kennzeichnenden Art und Farbe von mindestens 1,60 m, höchstens 2,00 m Höhe einzufriedigen. Die Mauerkrone ist als Soester Sattel auszubilden.

(2)

Zugangs- oder Einfahrtstore, die zu Einfriedungen gehören, müssen aus senkrechten Hölzern oder Schmiedeeisen hergestellt werden. Zugangstore dürfen eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten und Einfahrtstore dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

## **§ 13**

### **Außenanlagen**

(1)

Die zwischen den Straßengrenzen und Gebäuden befindlichen Flächen (Vorgärten) sind zu begrünen.

(2)

Einstellplätze sind so herzustellen, dass das Regenwasser auf diesen Flächen versickern kann. Als Material ist Natursteinpflaster oder rechteckiger oder quadratischer Betonstein mit jeweils großem Fugenanteil zu verwenden.

(3)

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass die Abfallbehälter vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

(4)

An öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Freitreppen dürfen nicht beseitigt werden. Reparaturen und Erneuerungen dürfen nur in Sandstein oder Betonwerkstein ausgeführt werden. Hierbei muss der Betonwerkstein in seiner Struktur und Farbgebung einem Natursandstein entsprechen.

## **§ 14**

### **Technische Anlagen**

(1)

Technische Anlagen müssen so angebracht werden, dass sie von keiner öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind. Die Farbe der technischen Anlagen ist der Farbe des Untergrundes anzupassen.

(2)

Absatz 1 ist insbesondere anzuwenden bei Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Antennen und Mobilfunkanlagen.

(3)

Wärmepumpen sind nur an den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten oder hinter Einfriedungen gem. § 12 zulässig.

## **§ 15**

### **Garagen und überdachte Stellplätze**

(1)

Geschlossene und offene Garagen sowie überdachte Stellplätze sind mit einem geneigten Dach oder mit einem zu begrünenden Flachdach (0 bis maximal 3° Dachneigung) zu versehen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“, zu erfolgen. Bei einem geneigten Dach ist die Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

(2)

Die sichtbare Oberfläche der Garagentore ist aus senkrecht angeordnetem Holz auszuführen. Es kann auch ein Material gewählt werden, das eine der Verbretterung ähnliche senkrechte Struktur hat.

(3)

Sektionaltore sind zulässig, sofern deren Oberflächen keine zusätzliche Struktur (Kassetten) aufweisen. Sie dürfen putzähnliche Strukturen aufweisen. Für die Farbgebung gelten die Vorschriften des § 11 Absatz 1 entsprechend.

## **§ 16**

### **Abweichungen von Einzelschriften dieser Satzung**

(1)

Im Einzelfall können von der Gestaltungssatzung Abweichungen zugelassen werden, wenn

1. die Einhaltung einer Vorschrift im Sinne einer besonderen Härte die Durchführung des Bauvorhabens, das sich ansonsten städtebaulich einfügt, unzumutbar erschweren würde oder
2. die Einhaltung einer Vorschrift im Einzelfall zu einer gestalterischen Lösung führen würde, die sich nicht einfügt und eine Abweichung sich aus dem städtebaulichen Zusammenhang aufdrängt oder
3. die Abweichung den Intentionen dieser Satzung nicht widerspricht und sich das Bauvorhaben in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt.

(2)

Der Antragsteller hat jede beabsichtigte Abweichung gemäß den unter Ziffer 1. bis 3. dargelegten Voraussetzungen schriftlich und zeichnerisch zu begründen. Eine nicht in diesem Sinne detailliert ausgearbeitete Begründung kann zur Ablehnung der beabsichtigten Abweichungen führen.

## **§ 17**

### **Abweichungen von gestalterischen Anforderungen dieser Satzung für architektonisch eigenständige Entwurfslösungen zur Einfügung von Neu-, Um- und Anbauten in die Altstadt**

(1)

Für Neubauten sowie Um- und Anbauten kann unter den nachfolgenden Voraussetzungen auf Antrag im Einzelfall von den einzelnen Vorschriften dieser Satzung abgewichen werden, wenn

1. dem Vorhaben eine architektonisch harmonische und im Detail durchkomponierte Entwurfskonzeption zugrunde liegt und
2. seine Gestaltungselemente sich in eigenständiger, der Zeit entsprechender Formensprache auf die Umgebung beziehen und

3. das Bauvorhaben sich nach Maßstab und Materialwahl städtebaulich einfügt und dabei den in der Denkmalebereichssatzung Altstadt Soest formulierten besonderen Belangen des Denkmalschutzes in der Altstadt gerecht wird.

(2)

Der Antragsteller muss die beabsichtigte Abweichung nach dieser Vorschrift detailliert gemäß der dargelegten Voraussetzungen Nr. 1-3 des Absatzes 1 schriftlich begründen. Eine nicht in diesem Sinne detailliert ausgearbeitete Begründung kann zur Ablehnung der beabsichtigten Abweichungen führen.

## **§ 18**

### **Beirat für Architektur und Stadtgestaltung (Gestaltungsbeirat)**

(1)

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Soest ist zu beteiligen bei Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung gemäß Anlage Nr. 1 sowie beantragten Abweichungen im Sinne des § 17 dieser Satzung. Bei allen anderen Vorhaben ist auf Verlangen des Bauherrn, des Stadtentwicklungsausschusses oder der Verwaltung der Beirat ebenfalls zu beteiligen. Die Vorschriften der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirats bleiben unberührt.

(2)

Der Gestaltungsbeirat gibt gemäß seiner Geschäftsordnung eine Empfehlung ab.

(3)

Der Gestaltungsbeirat berücksichtigt bei seiner Empfehlung die Ziele dieser Satzung, insbesondere die in der Präambel genannten Ziele.

## **§ 19**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 86 Landesbauordnung NRW, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 17 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

## **§ 20**

### **Gültigkeit sonstiger Vorschriften**

Die nicht von der Änderung berührten Paragraphen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 11. Juli 2013 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## **§ 21**

### **Inkrafttreten**

Diese Änderung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Soest, den

---

(Dr. Ruthemeyer)

Bürgermeister

**Anlagen:** 1. Übersichtsplan



Anlage Nr. 1 zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung der Altstadt Soest gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung vom 27. September 2023



Geltungsbereich der Satzung



## **B E G R Ü N D U N G**

### **zu den Änderungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung- (BauO NRW) für die Altstadt Soest in der Fassung vom 27.September 2023**

#### **Präambel**

Die derzeitige Fassung der Altstadtsatzung ist rund zwölf Jahre alt und berücksichtigt dementsprechend das Thema Photovoltaikanlagen nicht für den Klimaschutz im erforderlichen Umfang. Aufgrund der Praxiserfahrungen seit Inkrafttreten der bislang geltenden Altstadtsatzung wird diese nunmehr durch eindeutigeren Formulierungen der einzelnen Vorschriften präzisiert als auch an die geänderten Anforderungen an den Wunsch der Soester Bürgerinnen und Bürger, Photovoltaikanlagen in der Soester Altstadt zu errichten, angepasst. Dies bedeutet, dass einige Vorschriften geändert, vereinfacht oder gestrichen wurden. Die bisherige Satzung kombiniert eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB mit einer Gestaltungssatzung nach § 89 BauO NRW. Die Erhaltungssatzung wird künftig entfallen.

Trotz der Vielfalt der Bauformen in der Altstadt lässt sich ein Gestaltungsrahmen ableiten, innerhalb dessen wiederum der erforderliche und gewünschte Gestaltungsspielraum möglich ist. Eine Gestaltungssatzung ist nicht dazu geeignet, Qualität zu erzeugen und die Entwurfsfähigkeit der Architekten zu ersetzen; andererseits dient sie aber nicht nur dazu, hässliches und verunstaltendes zu verhindern, sondern sie soll auch zu einer positiven Baupflege beitragen mit dem Ziel, das gesamte Erscheinungsbild der Altstadt zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Darüber hinaus wird durch den Gestaltungsbeirat eine qualifizierte sowie neutrale Beurteilung bei Vorhaben, die die Abweichungsmöglichkeit gemäß § 17 in Anspruch nehmen wollen, ermöglicht. Hierdurch wird sichergestellt, dass diese Vorhaben einer neutralen Beurteilung unterzogen werden und auch in einer mittelalterlich geprägten Stadt zeitgenössische und moderne Architektur entstehen kann.

Diese Begründung bezieht sich nur auf die Änderungen der Satzung.

#### **Zu § 2**

#### **Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes und Stadtgrundrisses**

(entfällt) Die Erhaltungssatzung war bisher integraler Bestandteil der Gestaltungssatzung und wird künftig entfallen.

### **Zu § 3**

#### **Abstandflächen**

Anpassung an die Änderung von Rechtsvorschriften, im Übrigen unverändert.

### **Zu § 5:**

#### **Dachaufbauten**

#### **(Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Dachverglasungen und Solaranlagen)**

Änderung der Überschrift, Streichung der Solaranlagen.

### **Zu (9):**

Die Warmwassersolar- und Photovoltaikanlagen werden in einem neuen §5a geregelt.

### **Zu § 5 a**

#### **Photovoltaikanlagen und Solaranlagen zur Warmwasserbereitung oder zur Heizungsunterstützung**

Es besteht der Wunsch der Bürgerinnen und Bürger, Photovoltaik- oder Solaranlagen auf ihren Dächern installieren zu können. Die Politik hat diesen Wunsch aufgegriffen und die Verwaltung der Stadt Soest mit der Änderung dieser Satzung beauftragt. Des Weiteren wurde mit Wirkung zum 29. Juli 2022 durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) festgelegt, dass Solaranlagen - sowie die dazugehörigen Nebenanlagen - im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Daher ist eine Abwägung der neuen Gegebenheiten und eine politische Bestätigung durch den Rat der Stadt Soest erforderlich. Zur Vorbereitung der Änderung der Altstadtsatzung wurde am 16. August 2022 ein Workshop mit den baupolitischen Sprechern aller Ratsfraktionen und der Verwaltung durchgeführt. Folgende Ziele wurden formuliert:

1. Den Bürgerinnen und Bürgern soll es ermöglicht werden, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf ihren Dächern zu installieren.
2. Der historische Stadtkern der Stadt Soest soll in seiner Schönheit erhalten bleiben. Wesentlicher Teil des schützenswerten Ortsbildes ist die "Dachlandschaft".

Photovoltaikanlagen und Solaranlagen beeinträchtigen jedoch aufgrund ihrer flächenhaften Ausdehnung die historisch begründete, geschlossene Dachlandschaft der Soester Altstadt. Zur Bewahrung dieses typischen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von städtebaulich nicht verträglichen Einbauten wurden gestalterische Regelungen getroffen.

### **Zu (1):**

Um ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen, müssen sich Photovoltaik- und Solaranlagen in ihrer Gestaltung und Proportion an der Gesamtarchitektur des Gebäudes orientieren.

### **Zu (2):**

Die "Dachlandschaft" in der Altstadt wird durch Dacheindeckungen mit roten „S-Tonpfannen“ bestimmt. Zur Wahrung dieses Erscheinungsbildes werden nur rote Anlagen mit roten Rahmen und schwarze Anlagen mit schwarzen Anlagen zugelassen.

### **Zu (3):**

Um ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen, müssen sich Photovoltaik- und Solaranlagen parallel zur Dachfläche montiert werden und sich an der Geometrie der Dachfläche orientieren. Die geometrische Form basiert auf einer rechteckigen Fläche, die durch Gauben, Dacheinschnitte und Dachfenster unterbrochen werden kann.

**Zu (4):**

Um ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen, werden Röhrenkollektoren ausgeschlossen.

**Zu (5):**

Die "Dachlandschaft" in Soest wird, wie allgemein im nordwestdeutschen Raum, durch große, eher steile Dächer geprägt. Diese roten Dächer sind ortsbildprägend. Eine Solaranlage ergänzt diese Dächer als „moderne Zutat“, soll aber nicht so groß sein, dass die klassisch mit Tonpfannen gedeckten Dächer optisch verschwinden. Um die Erkennbarkeit der roten Dacheindeckung auch in Zukunft zu gewährleisten, ist ein roter Rand von mindestens 0,50 m einzuhalten, der nicht durch Photovoltaik- und Solaranlagen überbaut werden darf.

**Zu (6):**

Walm- und Krüppelwalmdächer erfordern einen besonders sensiblen Umgang mit der Gestaltung der Solaranlage. Bewährt hat sich auch schon bei Dachgauben, diese auf die Fläche zwischen den Firstendpunkten, also auf die Hauptdachfläche, zu beschränken, Im Einzelfall können andere Lösungen notwendig werden.

**Zu (7):**

Um ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen, ist der Abstand von Photovoltaik- und Solaranlagen zur Dachfläche auf 0,20 m begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass die Unterkonstruktion der Anlagen nicht zu sehr sichtbar ist.

**Zu (8):**

Um ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen, sind maximal zwei Photovoltaik- und Solaranlagen auf einem Dach zulässig. Damit wird sichergestellt, dass auf einem Dach eine oder zwei in sich stimmige Anlagen errichtet werden und nicht mit der Zeit eine Vielzahl an Plattenformaten und Anlagentypen installiert wird.

**Zu (9):**

Die Regelung dient ebenfalls dem harmonischen Erscheinungsbild.

**Zu (10):**

Die Altstadt ist geprägt von Putz-, Grünsandstein- und Klinkerfassaden. Auf Grund des geringeren Wirkungsgrades von Fassadensolaranlagen, der besseren Alternative der Dächer und dem überwiegenden Schutzinteresse der Fassadengestaltung soll auf diese Anlagen verzichtet werden. Im nicht sichtbaren Bereich sind natürlich insb. „Balkonkraftwerke“ zulässig.

**Zu (11):**

Freistehende Photovoltaik- und Solarthermieanlagen fügen sich in das bauhistorische Stadtbild nicht ein und sind unzulässig.

**Zu (12):**

Indach-PV-Anlagen befinden sich noch in der Entwicklung und sind derzeit eher teure Einzelprojekte denn gängige Massenware. Gestalterisch können Sie ein großer Mehrwert sein, andererseits brechen Sie vollständig mit den traditionell mit roter S-Tonpfanne gedeckten Dächern. Daher sind hier bis auf Weiteres Einzelfallprüfungen erforderlich.

**Zu (13):**

Auf Dächern und Flächen, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, stören Photovoltaik- und Solarthermieanlagen das Erscheinungsbild der historischen Altstadt nicht, weil sie nicht in Erscheinung treten und somit städtebaulich verträglich sind.

## **Zu § 11 Farben**

Für die Altstadt ist 1977 unter Mitwirkung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege in Münster ein Farbplan von der Planungsgruppe Farb-Design im Städtebau, Hamburg entwickelt worden. Die vorgelegte Farbpalette geht auf Befunde an historischen Gebäuden sowie den Farbwerten des gegenwärtigen Stadtbildes zurück. Entscheidend für die Auswahl der Farbe ist die Beachtung des Hell-Dunkel-Kontrastes, d.h., die Farbhelligkeitsstufe muss zu den Farbhelligkeiten der Nachbarhäuser und den Farbhelligkeiten der Fenster- und Türrahmen in einem deutlich wahrnehmbaren Kontrast stehen. Fensterrahmen, Türen, Fensterläden und Markisen können bei der hellen, leicht ins Grau gehenden Farbpalette für die Fassaden eine stärkere Farbigkeit bekommen. Zur rechtlichen Klarstellung wird der Begriff „helle Farben“ über Hellbezugswerte definiert. Diese haben sich in der Praxis bewährt. Außerdem wird der Spielraum zur farblichen Akzentuierung von Bauteilen maßvoll erweitert.

## **Zu § 12 Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen herrschen in der Altstadt Grünsandsteinmauern sowie schmiedeeiserne Gitter, auf einem Bruchsteinsockel, vor. Diese einerseits geschlossenen, andererseits den Blick auf Gebäude und Gärten freigebenden Einfriedigungen sollen auch weiterhin das Stadtbild bestimmen. Die Höhen von 1,60 m bis 2,0 m entsprechen den typischen Einfriedigungshöhen in der Altstadt. Bisher nicht eindeutig geregelt war die Einfriedungspflicht von Öffnungen in Mauern. Daher wurde die Herstellungspflicht für Gartentüre und Tore nun klar geregelt. Die maximale Breite von 1,20 m für Gartentüren dient der Barrierefreiheit, in dem auch größere Elektrorollstühle und Seniorenmobile durch diese Breite passen.

## **Zu § 13 Außenanlagen**

Analog zur Änderung der Landesbauordnung und dem Schottergartenverbot wird „gärtnerisch zu gestalten“ durch „zu begrünen“ ersetzt.

## **Zu § 14 Technische Anlagen**

Im Sinne der Energiewende und des Klimaschutzes werden Wärmepumpen großzügiger geregelt als die nicht für die Energiewende erforderlichen technischen Anlagen.