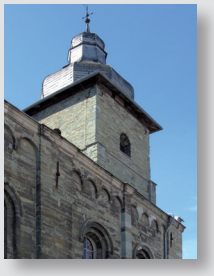
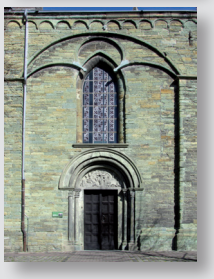
Stadt Soest





Gestaltungshandbuch für die Altstadt

Impressum

Bearbeitung und Redaktion	Arnd Brennecke, Olaf Steinbicker, Claudia Pfeffer
Gestaltung	Arnd Brennecke, Claudia Pfeffer
Abbildungsnachweis	Titelfotos, Abb. 6, 13, 14, 16, 18, 20–23, 25–29, 31 Günther Röing Stadtbücherei Titelfoto und Abb. 33 (Mitte) *leistungsphase*Architekturbüro, © Lioba Schneider Fotodesign Kopfzeile: Markt, Rathaus, Vreithof, Romanisches Haus Stadtarchäologie Soest Neu-St. Thomä, St. Nikolai, St. Petri © Christian Theopold Abb. 1, 8, 24 Claudia Pfeffer Abb. 4 © Baoquan Song im Stadtarchiv Soest Abb. 5 Arnd Brennecke Abb. 9 Foto Untere Denkmalbehörde Stadt Soest (Fotomontage Claudia Pfeffer) Abb. 10 Entwurf Katharina Schuchardt, Ausführung Claudia Pfeffer Abb. 32 Arnd Brennecke (Fotomontagen Claudia Pfeffer) Abb. 2, 3, 6, 7, 11, 12, 15, 17, 19, 30 Entwurf Arnd Brennecke, Ausführung Claudia Pfeffer

© Stadt Soest 2023

Grußwort

Die Soester Altstadt zeichnet sich aus durch ihren weitestgehend noch erhaltenen mittelalterlichen Stadtgrundriss. Enge Gassen, malerische Häuserzeilen sowie rund 600 denkmalgeschützte Gebäude prägen das Bild der Stadt.

Herausragendes Zeugnis der vergangenen Baukultur ist insbesondere die zu zwei Dritteln erhaltene mittelalterliche Befestigungsanlage, die sich heute in Form einer Stadtumwallung mit Flanierpromenade darstellt. Von dieser ergibt sich ein einzigartiger Blick in die durchgrünten Hausgärten, auf die Soester Dachlandschaft sowie auf die stadtbildprägenden Kirchtürme.

Bei einem Rundgang über die Wallanlage, durch die engen Gassen der verwinkelten Altstadt und über die Plätze wird die frühere Bedeutung der Stadt zur Zeit der Hanse besonders deutlich. Dies drückt sich insbesondere durch das Nebeneinander mittelalterlicher Handwerker- und ehemaliger Patrizierhäuser aus, die eingebettet in üppige private Gartenflächen auch heute noch mittelalterlichen Charme versprühen.

Der in Soest vorherrschende Grünsandstein verleiht der Altstadt ein unverwechselbares Flair und verbindet sich mit den zahlreichen Fachwerkgebäuden sowie der überwiegend roten Dachlandschaft zu einer gestalterischen Einheit, die ihresgleichen sucht.

Die Erhaltung und im Sinne modernen Bauens behutsame Weiterentwicklung dieser einzigartigen mittelalterlichen Struktur in städtebaulicher wie auch architektonischer Hinsicht ist erklärtes Ziel der Stadt Soest. Denn nur so kann sichergestellt werden, dass auch nachfolgende Generationen den mittelalterlichen Charme der Soester Altstadt genießen und erleben können!

Um diesem hohen Ziel gerecht zu werden, ist es erforderlich für das Soester Stadtbild typische Gestaltungsmerkmale herauszuarbeiten und verbindliche Regelungen zu formulieren. Dabei ist es zeitweise geboten das Miteinander von bauhistorischem Schutzanspruch und (stadt-)gesellschaftlich wie politisch erforderlichen baulichen Entwicklungen neu auszuloten. So wurden etwa mit dem Bedeutungsgewinn der klimaneutralen Strom- und Wärmeerzeugung die örtlichen Bauvorschriften zuletzt im November 2023 geändert. Ein Mindestmaß an gestalterischen Rahmenbedingungen für die solarenergetischen Nutzung wurde dabei mit dem neuen § 5a erstmals eingeführt. Hierzu dient die nun vorliegende und überarbeitete „Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt Soest“ vom 11. Juli 2013.

Das vorliegende Gestaltungshandbuch soll die Handhabung der Satzung erleichtern und die Gründe für den Erlass der einzelnen Vorschriften in verständlicher Form darlegen.

Die Weiterentwicklung der Soester Altstadt ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bauherren, Architekten, engagierten Bürgerinnen und Bürgern sowie von Rat und Verwaltung. Der behutsame Umgang mit dem historischen Erbe im Hinblick auf die künftige Entwicklung ist zugleich Herausforderung und Verpflichtung aller Beteiligten!

Ihr

Dr. Eckhard Ruthemeyer
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes und Stadtgrundrisses (weggefallen)	5
§ 3	Abstandsflächen	6
§ 4	Dächer	6
§ 5	Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachverglasungen)	9
§ 5a	Photovoltaikanlagen und Solaranlagen zur Warmwasserbereitung oder zur Heizungsunterstützung	12
§ 6	Balkone, Loggien, Dachterrassen	14
§ 7	Fenster	15
§ 8	Schaufenster	17
§ 9	Kragdächer, Vordächer und Markisen	18
§ 10	Material	20
§ 11	Farben	21
§ 12	Einfriedigungen	22
§ 13	Außenanlagen	23
§ 14	Technische Anlagen	23
§ 15	Garagen und überdachte Stellplätze	24
§ 16	Abweichungen von Einzelvorschriften dieser Satzung	25
§ 17	Abweichungen von gestalterischen Anforderungen dieser Satzung für architektonisch eigenständige Entwurfslösungen zur Einfügung von Neu-, Um- und Anbauten in die Altstadt	26
§ 18	Beirat für Architektur und Stadtgestaltung (Gestaltungsbeirat)	26
§ 19	Ordnungswidrigkeiten	28
§ 20	Aufhebung sonstiger Vorschriften	28
§ 21	Inkrafttreten	28

§ 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.

Der Geltungsbereich der Satzung wird auf das innerhalb der sogenannten „Binnerwallstraßen“ gelegene Stadtgebiet begrenzt. Somit ist die unter Denkmalschutz stehende mittelalterliche Stadtbefestigung einschließlich zugehörigem, der Wallanlage vorgelagertem Schussfeld, Bestandteil der Regelungen dieser Satzung. Die Stadtbefestigung mit Schussfeld grenzt den mittelalterlichen Altstadtkern deutlich von der neuzeitlichen Bebauung ab und stellt daher eine natürliche Abgrenzung dar. Da das ehemalige Schussfeld im Lauf der letzten Jahrzehnte durch nach und nach hinzutretende Bebauung gestört wurde, soll dieser Entwicklung durch die Einbeziehung dieser Flächen in die Regelungen der Satzung Rechnung getragen werden. Die Grenze des Geltungsbereichs wird entsprechend dem historischen Verlauf der mittelalterlichen „Binnerwege“ entlang der Straßengrenzen der heutigen „Binnerwälle“ gezogen und ist somit historisch begründet (Abb. 1).

Abb. 1 Anlage 1 zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 11. Juli 2013.

§ 2
Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes und Stadtgrundrisses (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 Abstandsflächen muss in jedem Einzelfall die Erforderlichkeit aus dem historischen Stadtgrundriss abgeleitet und begründet werden.

Ziel dieser Regelung ist es, den historischen Stadtgrundriss, der durch enge Straßen und Gassen geprägt ist, zu erhalten. Bei Anwendung der Abstandsvorschriften der Landesbauordnung würde der in der Präambel beschriebene städtebauliche Charakter der Altstadt langfristig verlorengehen, denn in fast zwei Drittel aller Straßen der Altstadt sind die Abstände geringer als vorgeschrieben. Darüber hinaus soll die Reduzierung der Abstände in solchen städtebaulich prägenden und damit erhaltenswerten Gebieten und Bereichen zulässig sein bzw. verlangt werden, die erst in jüngerer Vergangenheit entstanden sind und im Sinne der vorhandenen historischen Strukturen weiterentwickelt werden sollen. Dazu gehören z. B. Neubaumaßnahmen und solche Maßnahmen, die eine städtebaulich erhaltenswerte Situation baulich abschließen, abrunden oder wiederherstellen.

§ 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.

Das Stadtbild der Altstadt wird u. a. durch die Dachformen der Gebäude geprägt. Insbesondere von den Wällen aus ist die Dachlandschaft erlebbar. Der Gestaltung der Dächer in Bezug auf Dachform, Dachaufbauten und Material muss daher eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Hinsichtlich der Dachform sind für die Soester Altstadt Gebäude mit einem Satteldach von mindestens 45° Dachneigung typisch. In der Altstadt haben Gebäude mit Krüppelwalmdach mindestens zwei Vollgeschosse (Abb. 2). Es handelt sich dabei meist um repräsentative Kaufmannshäuser in Fachwerkbauweise mit großvolumigen Speicherräumen, bei denen das große Dach in ausgewogenen Maßverhältnissen zum übrigen Baukörper steht. Bei einem eingeschossigen Gebäude können diese harmonischen, die Stadtgestaltung an vielen Stellen prägenden Proportionen nicht gewahrt werden, weil das Dach ein erdrückendes Übergewicht bekommt.

(2) An den Traufen darf der Dachüberstand höchstens 0,50 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.

Der Dachüberstand, der das Erscheinungsbild eines Baukörpers wesentlich mitbestimmt, ist bei den historischen Fachwerkhäusern und Steinbauten sehr knapp. Die Klarheit des Baukörpers soll durch die Regelung des Dachüberstandes gewahrt werden (Abb. 2 und 3).

Drempel sind bei der Dachausbildung der Gebäude in der Altstadt überwiegend nicht üblich gewesen, sodass klare Proportionen zwischen aufgehendem Gebäude und Dach die Gebäudegestalt prägen. Im 19. Jahrhundert wurden bei einzelnen Gebäuden Drempel vorgesehen. Um einerseits die Hausproportionen durch einen zu hohen Drempel nicht nachteilig in Erscheinung treten zu lassen, andererseits aber u. a. durch die Einplanung eines Drempels einen Trauf- und Firstversprung zu Nachbargebäuden oder Fassadenabschnitten zu erreichen, wird die Höhe des Drempels auf maximal 0,50 m zugelassen (Abb. 3).

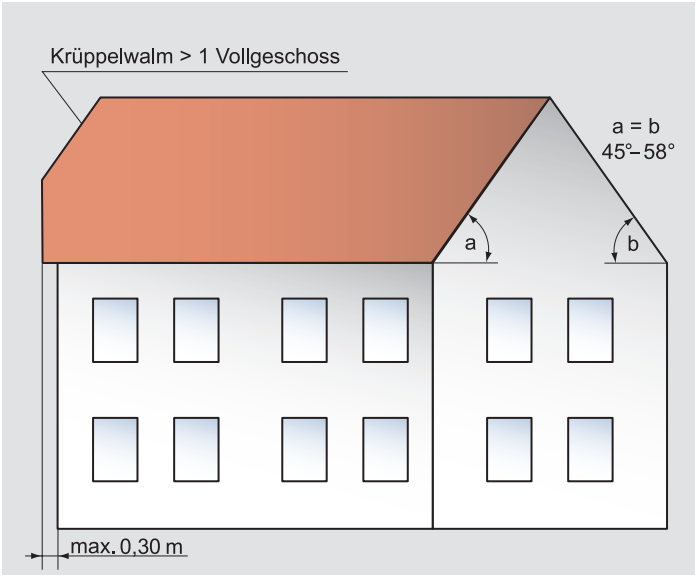


Abb. 2

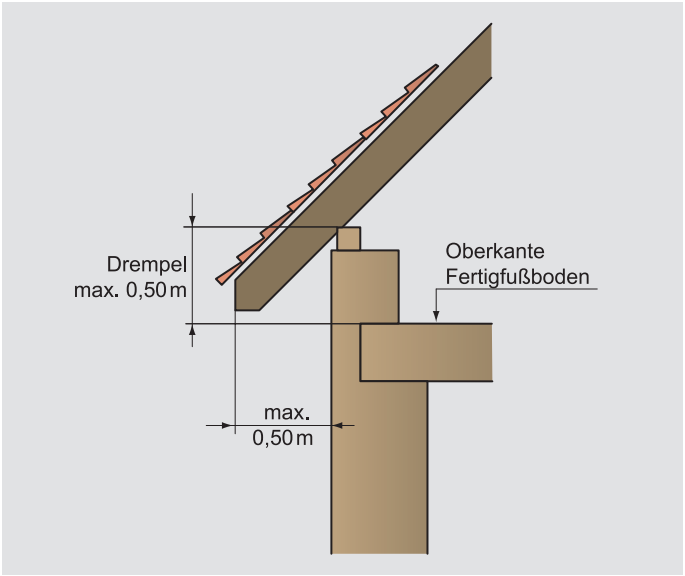


Abb. 3

(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 BauNVO.

Die Dachlandschaft in der Altstadt wird durch Dacheindeckungen mit roten Pfannen bestimmt. Zur Wahrung dieses Erscheinungsbildes werden als Dacheindeckung nur rote Ziegel oder Pfannen zugelassen (Abb. 4). In Anlehnung an die traditionellen, mit Tonziegeln gedeckten Dächer dürfen diese keine glänzende Oberfläche aufweisen. Ausgenommen werden ausdrücklich Dacheindeckungen, die nachweislich dem historischen Bestand entsprechen. Hier ist im Einzelfall zu entscheiden, ob eine von der üblichen Vorschrift abweichende Dacheindeckung sinnvoll ist. Bei untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden kann von der sonst vorgeschriebenen geneigten Dachform und der Dacheindeckung mit roten Dachsteinen abgesehen werden. Dies gilt insbesondere für Wintergärten, kleinere Anbauten, überdachte Verbindungsgänge und sonstige untergeordnete Nebengebäude, da diese städtebaulich nicht oder nicht wesentlich in Erscheinung treten. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind z. B. Gartenlauben, die in der Altstadt zumeist städtebaulich nicht in Erscheinung treten und aufgrund ihrer untergeordneten Funktion eine abweichende Regelung erlauben.

Abb. 4

§ 5

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

Die historischen Fachwerkbauten in der Altstadt besaßen keine Dachaufbauten. Lager oder Speicherräume waren durch Öffnungen in den Giebelseiten belüftet. Das Dach wirkte durch seine geschlossene Fläche. Mit dem Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken werden heute jedoch Dachaufbauten erforderlich.

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

Die Gestaltung der Dachaufbauten soll aus der Architektur des Gebäudes entwickelt werden und auf die Gestaltung der umgebenden Dächer eingehen. Im Hinblick auf Dachgauben wird auf die enge Festlegung von Gaubenformen verzichtet, da mit dem Denkmalschutzrecht – rund 600 Gebäude stehen unter Denkmalschutz, ferner ist die gesamte Altstadt von der Denkmalbereichssatzung erfasst – in Verbindung mit den Regelungen dieser Gestaltungssatzung ausreichend Vorgaben für eine dem historischen Stadtbild genügende Gestaltung gegeben sind.

(2) Fledermausgauben sind unzulässig.

Die Fledermausgaube wird als eine für den westfälischen Raum untypische Gaubenform ausgeschlossen, da sie sich in das Stadtbild bauhistorisch nicht einfügt.

(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.

Dachaufbauten sind Bestandteil des Daches. Sie sollen sich dem Dach in ihrer Größe unterordnen. Aus diesem Grunde ist die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Dachverglasungen und Solaranlagen) im Verhältnis zur Trauflänge begrenzt sowie der Abstand der Dachgauben untereinander auf ein Mindestmaß festgelegt (Abb. 5). Die Falllinie des Walmdaches überschreitende Dachgauben und Zwerchhäuser wirken gestalterisch zu eng an die Gratsparren herangerückt und werden daher ausgeschlossen.

(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 zwei Reihen Pfannen liegen.

Die Begrenzung dient der architektonischen wie städtebaulichen Notwendigkeit, Dachgauben auf das unbedingt erforderliche Maß für die Belichtung der Dachräume zu beschränken, um die Störung der ehemals ruhigen Dachflächen weitestgehend zu reduzieren (Abb. 5). Das Maß von 1,80 m berücksichtigt die konstruktiv zwingend erforderliche Aufbauhöhe der Dachgauben, die sich aus den Forderungen der Energieeinsparverordnung (EnEv) ergeben (Abb. 6).

Abb. 5

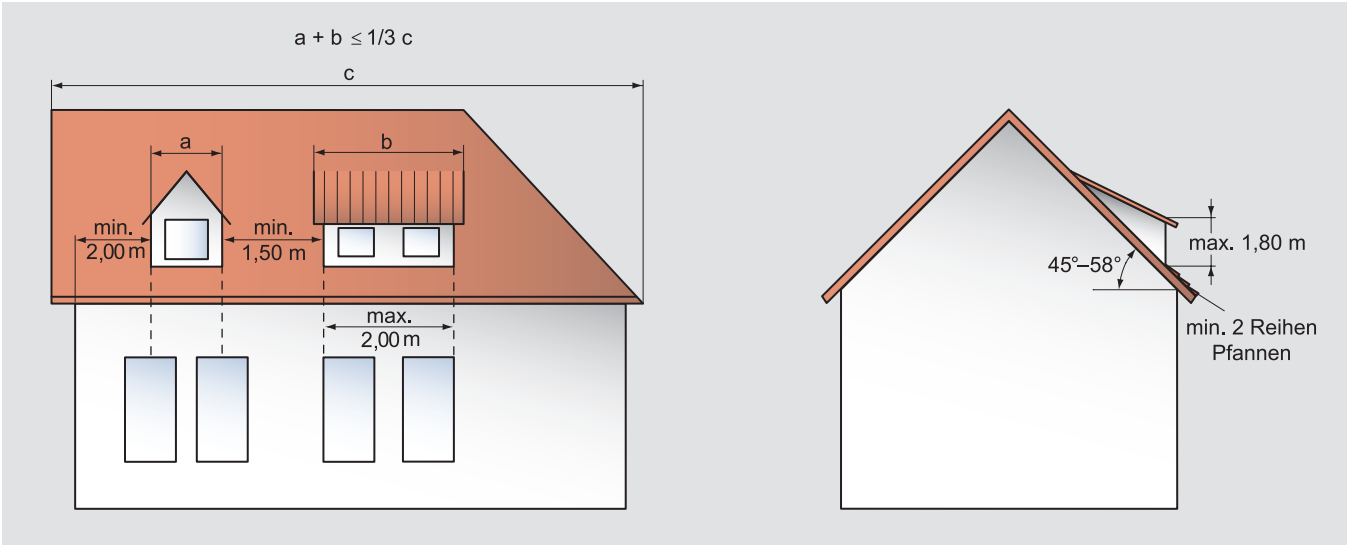

a + b ≤ 1/3 c
c
a
b
min.
2,00 m
min.
1,50 m
max.
2,00 m
45°–58°
max. 1,80 m
min. 2 Reihen
Pfannen

Abb. 6

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

Übereinanderliegende Dachaufbauten – wie Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Dachverglasungen und Solaranlagen – sind untypisch und stören das Stadtbild, da sie zu einem „Übermaß an Architektur" auf dem Dach führen. Das Dach würde seine eigentliche Funktion des Witterungsschutzes einbüßen und sich zur mehrgeschossigen Fassade entwickeln (Abb. 7).

(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, Absatz 4 und Absatz 5 Satz 3 gelten sinngemäß.

Dachflächenfenster sind die wirtschaftlichere Alternative zu Dachgauben. Diese aus der Neuzeit stammenden Bauelemente stellen jedoch historisch gesehen eine atypische Bauform dar, die die Dachfläche zergliedert und die ehemals ruhigen Dachflächen stört. Daher werden Dachflächenfenster, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, nicht zugelassen, sodass diese die Straßenansichten nicht stören. Die zulässigen Fenstermaße resultieren aus der Forderung der Landesbauordnung für die lichte Öffnungsgröße von Rettungswegen, da diese im Dachraum oftmals auch als zweiter Rettungsweg dienen.

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

Für Dacheinschnitte gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie für Dachaufbauten (Abb. 8).

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

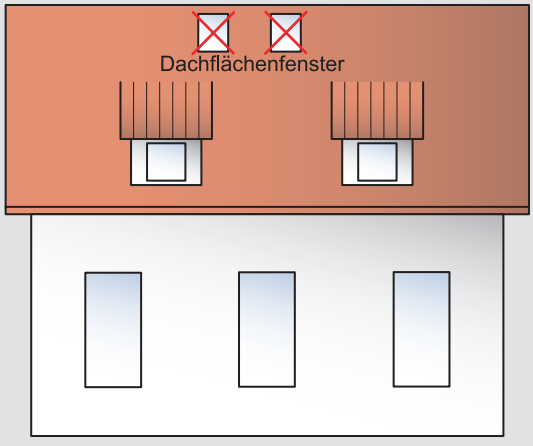


Abb. 7 Übereinanderliegende, auch seitlich versetzte Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie von keiner öffentlichen Fläche einsehbar sind.

Abb. 8 Der Dacheinschnitt ist nur auf der von öffentlicher Verkehrsfläche abgewandten Dachfläche zulässig.

§ 5a

Photovoltaikanlagen und Solaranlagen zur Warmwasserbereitung oder zur Heizungsunterstützung

(1) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen 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.

Da die klimaneutrale Stromerzeugung im Hinblick auf den Klimaschutz immer wichtiger wird, sollen Solarenergieanlagen künftig grundsätzlich auch auf den von den öffentlichen Flächen aus sichtbaren Dachflächen zulässig sein. Hiervon ausgenommen sind die senkrechten Fassadenflächen sowie Balkone und Fenster, um eine Zergliederung dieser Flächen zu verhindern und die Architektur der Gebäude nicht mehr als notwendig zu beeinflussen.
Die Soester Dachlandschaft ist wegen ihrer durchgehend roten, geschlossenen Dachflächen schützenswert. Die neuen Regelungen berücksichtigen daher die Qualität der Soester Altstadt und lassen nur die Anlagen zu, die sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer Proportionen harmonisch in die Gesamtarchitektur des Gebäudes sowie in die Umgebung einfügen (Abb. 9, 10). Das Altstadtbild soll möglichst unbeeinflusst bleiben von unruhigen und störenden Strukturen.
Die Dachflächen sollen auch trotz des Einbaus von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen weiterhin in ihrer historischen Struktur erhalten und erkennbar bleiben. Die Geschlossenheit der Dachflächen der Altstadt bleibt somit erhalten.
Grundsätzlich sollen die Anlagen der Energiegewinnung auf sämtlichen Dachflächen in der Wahrnehmung untergeordnet bleiben – alte wie neue Dächer im historischen Erscheinungsbild sollen den Eindruck bestimmen, lediglich ergänzt durch untergeordnete Anlagen der Strom- und Wärmeerzeugung. Durch die Vorgabe der Anzahl unterschiedlicher Bautypen, der Abstände zu den Dachrändern, die Ausrichtung sowie die farbliche Gestaltung der Anlagen bleibt vom öffentlichen Stadtraum aus betrachtet ein weitestgehend harmonisches Erscheinungsbild gewahrt (Abb. 10).
Bei den Solarthermieanlagen sind Flachkollektoren den flächenhaften PV-Anlagen im Design ähnlicher als Röhrenkollektoren, daher wird die Verwendung von Röhrenkollektoren grundsätzlich ausgeschlossen.

(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.

Abb. 9 Beispiel für schwarze und rote PV-Anlagen (Fotomontage).

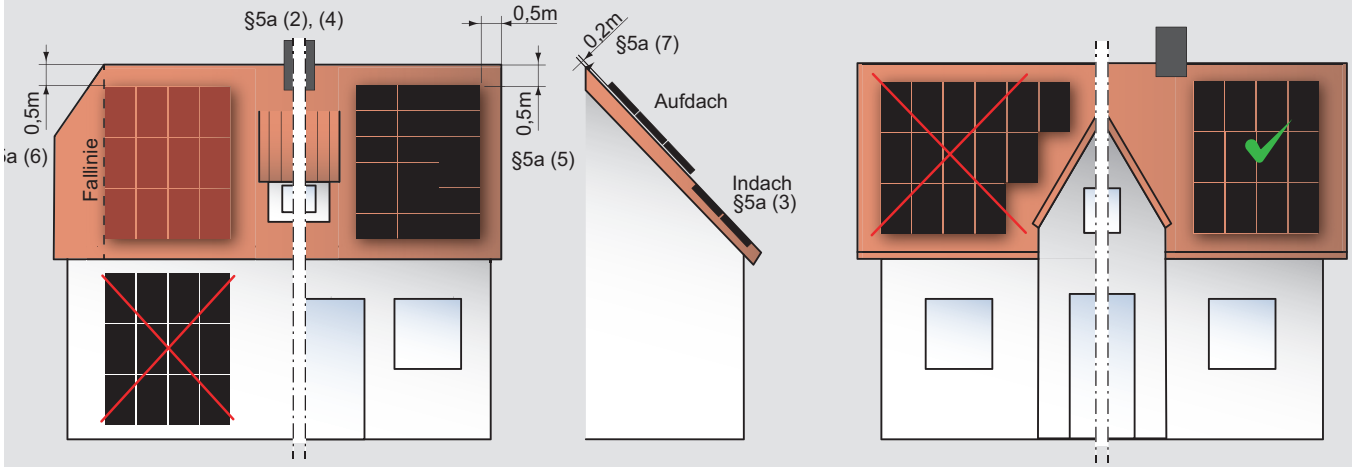


Abb. 10

§ 6

Balkone, Loggien, Dachterrassen

(1) Balkone und Loggien sind nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Balkone und Loggien, unmittelbar zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet, sind für das historische Stadtbild völlig untypisch und gestalterisch störend. Sie sollen daher zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden zulässig sein. Hierzu zählen sowohl die rückwärtigen als auch die seitwärtigen Fassadenflächen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehören die Gemeindestraßen sowie Fuß- und Radwege. In Härtefällen, wenn z. B. ein Gebäude mit zwei Hauptseiten an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzt und zwischen Gebäude und Straße abschirmendes Grün vorhanden ist, kann im Einzelfall von dieser Regelung abgewichen werden (Abb. 11).

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

Dachterrassen sind für das Soester Stadtbild untypisch, sofern sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind. In den rückwärtigen Fassaden treten sie nicht in Erscheinung und sind daher städtebaulich verträglich. Diese sollen sich jedoch durch beispielsweise Vor- oder Rücksprünge deutlich von der Giebelwand absetzen.

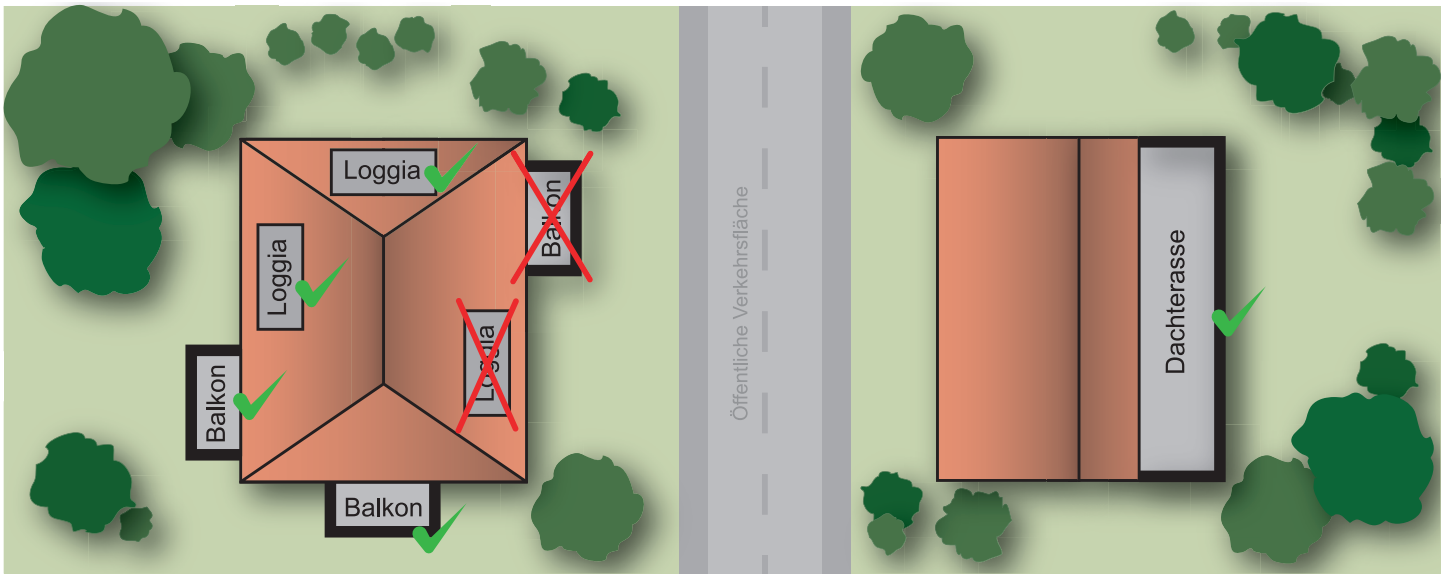


Abb. 11

§ 7
Fenster

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

Diese vorangestellte Regelung beinhaltet, dass die nachfolgenden Vorschriften nur die Fassaden betreffen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einzusehen sind. Die rückwärtigen, nicht einsehbaren Fassaden unterliegen nicht den nachfolgenden Vorschriften, da diese nicht in den öffentlichen Raum wirken und daher städtebaulich und architektonisch von untergeordneter Bedeutung sind.

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

(3) Die Fensteröffnungen müssen geschossweise aufeinander Bezug nehmen.

Der Großteil der vorhandenen Gebäude in der Altstadt weist eine vertikal ausgerichtete Architektur auf. Dementsprechend sind die Fassaden durch Fensteröffnungen in senkrecht stehendem Format geprägt, die geschossweise aufeinander Bezug nehmen (Abb. 12). An diesem vorhandenen Gestaltungselement sollen sich Fensteröffnungen in der Altstadt orientieren. Querliegende Fenster und Fensterbänder als horizontale Gliederung sind daher ausgeschlossen. Quadratische Fensterformate sind ebenfalls zulässig, da insbesondere im Fachwerkbau auch quadratische Fensterformate als typisches Gestaltungselement anzutreffen sind.

(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 BauNVO.

Zur unterstützenden Gliederung der Fassaden dürfen Pfeiler zwischen Fensteröffnungen neben Putz auch in Grünsandstein ausgeführt werden.
Die Pfeilerbreite bei Dachgauben wird auf die konstruktiv erforderliche Stielbreite reduziert, um eine möglichst kleinteilige Aufteilung der Fensterflächen zu erreichen.
Untergeordnete Anbauten und Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) sind von den Vorschriften des Absatzes 4 ausgenommen, da diese städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind.

(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.

Dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade, in der Öffnungen einzeln in der Fläche liegen und rhythmisch einander zugeordnet sind, soll auch die Regelung dienen, Eingänge und Fenster durch Pfeiler voneinander zu trennen (Abb. 12). Zur unterstützenden Gliederung der Fassaden dürfen Pfeiler zwischen Fensteröffnungen neben Putz auch in Grünsandstein bzw. nicht glänzendem Naturstein ausgeführt werden.

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

In der Denkmalbereichsatzung sind erhaltenswerte Gebäude aufgeführt, die das historische Stadtbild nachhaltig durch ihre Lage, Proportionen und Material der Außenhaut bestimmen. Um die stadtbildprägende Bedeutung solcher Gebäude durch den Einbau ungegliederter Fensterelemente nicht zu beeinträchtigen, werden diese nur in ihrer historischen Form und Gestalt zugelassen.
Da moderne Kunststoff- oder Aluminiumfenster in der Regel nicht dem historischen Bestand entsprechen, werden nur Holzfenster zugelassen (Abb. 13).

(7) Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

Auf die Fassade gesetzte Rollladenkästen stören empfindlich das gesamte Erscheinungsbild eines Gebäudes. Diese Kästen treten plastisch in Erscheinung und werden daher als Fremdkörper in der Fassade empfunden (Abb. 14). Sie sind daher bündig in die Fassade zu integrieren.

(8) Sprossen im Luftzwischenraum von Glasscheiben sind unzulässig.

Die sogenannten „Sprossen in Aspik“ sind eine neuzeitliche Entwicklung, die mit der ursprünglichen konstruktiven Notwendigkeit, größere Fensterflächen in kleinere Segmente aufzuteilen, nichts zu tun hat und somit eine Kleingliedrigkeit der Fensterflächen lediglich vorgaukelt. Solche schlecht gemachten Imitate sollen daher von vornherein ausgeschlossen werden.

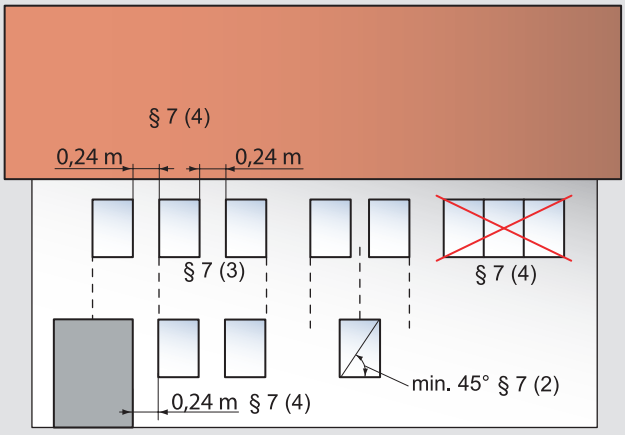


Abb. 12

Abb. 13 Positivbeispiel

Abb. 14 Negativbeispiel

§ 8
Schaufenster

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(2) Schaufenster- und Eingangsöffnungen müssen in der Fassade des jeweiligen Gebäudes Bezug auf die darüberliegenden 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.

In den Geschäftsstraßen hat sich die Erdgeschosszone zu einem gegenüber den darüber befindlichen Geschossen verselbstständigten Gestaltungsbereich entwickelt. Horizontal durchgehende Schaufenster ohne gliedernde vertikale Unterbrechungen sowie massive Kragdächer trennen die Erdgeschosszone von der darüberliegenden Architektur. Ziel der Regelung in § 8 ist, das Erdgeschoss wieder zum Bestandteil der Gesamtfassade zu machen und Bezüge zu den darüberliegenden Geschossen herzustellen. Zur Wahrung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens einer Gebäudefassade sollen Schaufenster entsprechend den Fensteröffnungen möglichst ein stehendes, allenfalls ein quadratisches Format aufweisen (Abb. 15 und 16). Die Pfeilerbreite von 0,24 m entspricht dem üblichen Mauerwerksmaß. Die Pfeiler können abweichend von der Hauptfassade (Putz) auch in Naturstein ausgeführt werden, um eine Gliederung der Fassade zu ermöglichen.

Das Bekleben von Schaufensterflächen ist weit verbreitet. Um jedoch ein Übermaß oder gar das vollständige Zukleben der gesamten Schaufensterfläche zu verhindern, wird die zu beklebende Fläche auf maximal 30 % der Scheibenfläche begrenzt. Bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen (in Form von Aufklebern etc.) ist auf die „Örtliche Bauvorschrift über Werbeanlagen für die Altstadt Soest“ zu verweisen.

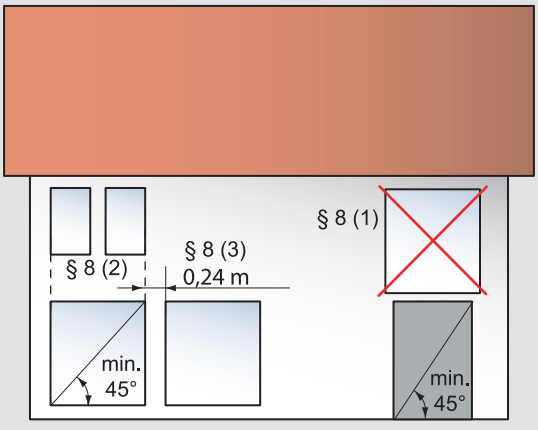


Abb. 15

Abb. 16

§ 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 zwei 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.

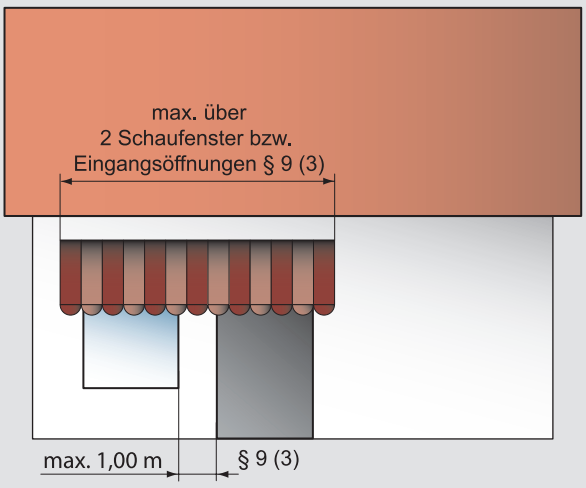
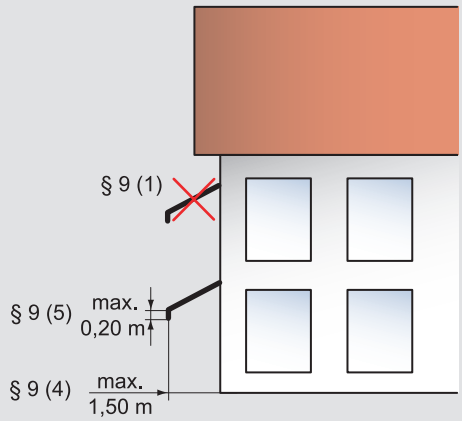


Abb. 17

Kragdächer nehmen zumeist die gesamte Hausbreite ein. Sie haben oft in der Ansichtfläche eine Stärke von 0,60 m bis 0,80 m und werden häufig mit Markisen kombiniert. Diese an sich untergeordneten Architekturelemente dominieren die Fassade und trennen das Erdgeschoss von den darüber liegenden Geschossen. Aus diesem Grund werden Kragdächer gänzlich ausgeschlossen. Vordächer und Markisen sind zulässig; sie sollen jedoch – damit die Sekundärfunktion insbesondere von Markisen wieder zum Ausdruck kommt – in ihrer Breite auf die Schaufensteröffnungen Bezug nehmen und in ihren Ansichtsflächen auf ein Mindestmaß reduziert werden (Abb. 17). Zur Definition und zur Unterscheidung von Kragdächern und Vordächern ist zu bemerken, dass Kragdächer konstruktiv und statisch mit dem Gebäude verbunden sind, während Vordächer aufgrund des wesentlich geringeren Materialaufwandes auf die Fassade geschraubt oder gedübelt und ohne großen Aufwand ausgewechselt oder wieder entfernt werden können. Vordächer sind nur in transparenter Form zulässig, da sie lediglich den Passanten Schutz vor Witterung bei der Betrachtung der Auslagen in den Schaufenstern bieten sollen. Das durchsichtige Material lässt den Blick auf die dahinterliegenden Fassaden zu, sodass sich diese Bauteile der Fassade unterordnen (Abb. 18).

Abb. 18

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



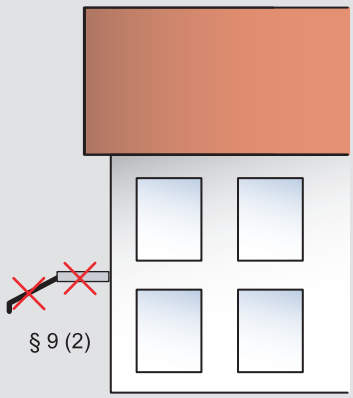


Abb. 19

Die Begrenzung der Auskragung auf maximal 1,50 m ist als ausreichend für den Regenschutz der Passanten zu betrachten (Abb. 19 und 20). Die Auskragung wirkt somit nicht zu weit in den Straßenraum ein. Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der senkrechten Ansichtsfläche und der geneigten Fläche des Vordaches zu erzielen, wird die Höhe der Ansichtsfläche auf 0,20 m begrenzt. Markisen werden häufig aus Kunststoff oder Plastik in feststehender Form angebracht; in ihrer Funktion gleichen sie daher Kragdächern. Damit Markisen als bewegliche Sonnenschutzeinrichtungen, die bei entsprechender Witterung herausgefahren werden, wieder ihre ursprüngliche Funktion erhalten, werden nur Rollmarkisen mit Bespannung zugelassen, die einer gewebten Struktur entsprechen.

Abb. 20

§ 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.

Das Stadtbild der Altstadt ist überwiegend geprägt durch verputzte Steinbauten und Fachwerkhäuser mit verputzten Gefachen (Abb. 21–23). Die Materialeinheit stellt bei der Vielzahl möglicher Details ein sehr wesentliches gestalterisches Merkmal dar. Zur Wahrung dieses Gestaltungselements sollen Fassaden nur in Putz ausgeführt werden. Ausgenommen sind Fachwerkhäuser, die – soweit dies der Denkmalschutz verlangt – auch mit Naturschiefer verkleidet werden können. Alle sonstigen, meist andere Materialien imitierende Verkleidungen und Verblendungen stören das Stadtbild und sind daher ausgeschlossen. Ebenso sind glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien für das Stadtbild untypisch und störend. Dazu gehören auch blanke Fensterrahmen und Türen, getönte und reflektierende Fensterscheiben sowie Glasbausteine, die als untergeordnete Architekturteile eine sehr hohe Dominanz erhalten.
Hinsichtlich der Materialität von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen wurden diese von der Regelung ausgenommen, da hierfür oftmals andere Materialien genutzt werden (z. B. Holz), die der untergeordneten Bedeutung dieser baulichen Anlagen gerecht werden und von daher städtebaulich verträglich sind.

Abb. 22

Abb. 21

Abb. 23

§ 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 farbig 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.

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 deutlichen wahrnehmbaren Kontrast stehen. Fensterrahmen, Türen, Fensterläden und Markisen können bei der hellen, leicht ins Grau gehenden Farbpalette für die Fassaden eine stärkere Farbigkeit bekommen (Abb. 24).

Abb. 24

§ 12
Einfriedigungen

(1) Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind
1. Vorgärten und die zwischen Gebäuden befindlichen Grundstücksflächen 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 einzufrieden. 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 drei Stellplätzen sind mit Grünsandsteinmauern in der für Soest kennzeichnenden Art und Farbe von mindestens 1,60 m, höchstens 2,00 m Höhe einzufrieden. Die Mauerkrone ist als Soester Sattel auszubilden.

(2) Zugangs- oder Einfahrtstore, die zu Einfriedigungen 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.

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 2,00 m entsprechen den typischen Einfriedigungshöhen in der Altstadt (Abb. 25–29).

Abb. 26

Abb. 27

Abb. 28

Abb. 25

Abb. 29

§ 13
Außenanlagen

(1) Die zwischen den Straßengrenzen und Gebäuden befindlichen Flächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten.

(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.

Der halb öffentliche, halb private Raum zwischen Gebäude und Straßen – zumeist die Vorgärten – ist mit seinen Nutzungen und seiner Gestaltung für das gesamte Straßenbild sehr wichtig. Dieser Raum muss sich in seiner Gestaltung in das Straßenbild einfügen. Private Flächen, die übergangslos in den öffentlichen Straßenraum führen und gepflastert werden sollen, sind im Pflastermaterial den vorhandenen Flächen im Straßenraum anzupassen. Freitreppen sind Bestandteil der Architektur eines Gebäudes. Die Beseitigung dieser Treppen würde die Proportionen des Gebäudes völlig verändern und damit auch das Straßenbild beeinträchtigen (Abb. 30).

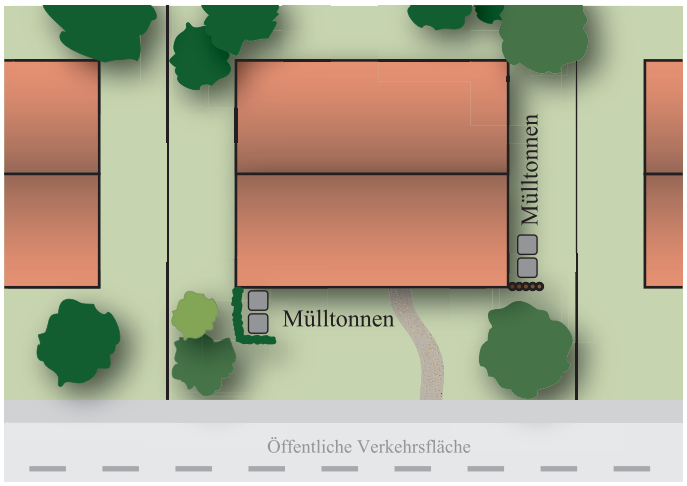


Abb. 30

§ 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, Klimaanlagen, Antennen und Mobilfunkanlagen.

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

Antennenanlagen (Parabolantennen, DVB-T-Antennen) einschließlich Mobilfunkanlagen stören die Soester Dachlandschaft erheblich. Daher wird geregelt, dass sie von keiner öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sein dürfen. Darüber hinaus sind sie farblich dem Untergrund anzupassen, um deren negative Wirkung abzumildern.

§ 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 der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ zu erfolgen. Bei einem geneigten Dach ist die Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Grundsätzlich werden Flachdachgaragen/-carports zugelassen, jedoch verbunden mit der Auflage, diese entsprechend zu begrünen, da eine Dachbegrünung, insbesondere von den Wallanlagen, den negativen Eindruck der Flachdächer erheblich mildert.

(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.

Garagen mit den zugehörigen großformatigen Toren sind atypisch für das mittelalterliche Stadtbild. Um einen städtebaulich verträglichen Kompromiss zu erreichen, müssen die Oberflächen der Tore eine senkrecht angeordnete Holzstruktur aufweisen (Abb. 31).

(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.

Vermehrt werden heute elektrisch angetriebene Sektionaltore verbaut. Um diese weitestgehend in ihrer städtebaulichen Wirkung zurücktreten zu lassen, werden nur Tore zugelassen, die eine glatte Oberfläche ohne zusätzliche Strukturen wie zum Beispiel „Kassetten“ aufweisen. Putzähnliche Strukturen werden zugelassen, da hierdurch in Verbindung mit der Farbgebung die Schaffung einer architektonischen Einheit mit dem Hauptgebäude ermöglicht wird.

Abb. 31

§ 16

Abweichungen von Einzelvorschriften 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.

Die Gestaltungssatzung soll die besonderen, historischen und gestalterischen Qualitäten der Altstadt bewahren helfen. Dies kann nicht immer gelingen, weil der Spielraum, die Regelungen dieser Satzung zu erfüllen, durch die zum Teil sehr engen räumlichen Bedingungen nicht vorhanden ist. Dies kann dazu führen, dass durch die Einhaltung einer Einzelvorschrift die Nutzungsqualität eines Vorhabens gemindert wird, was im Verhältnis zu den Möglichkeiten anderer Eigentümer eine ungewollte Härte darstellt. Dazu ein Beispiel:
Der Besitzer eines von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossenen Hauses ohne private Grünfläche kann keinen Balkon realisieren, da es keine von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden aufweist. Für solche und andere Härtefälle soll § 16 Absatz 1 Nr. 1 greifen und eine Abweichung von einer Einzelvorschrift ermöglichen.
Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sollen die Gestalt der Altstadt schützen. Sie können aber nicht auf jeden Einzelfall vorbereitend eingehen. So kann in einem Sonderfall die Lösung, die durch eine Vorschrift dieser Satzung gefordert wird, diesem Ziel zuwiderlaufen. Dazu ein weiteres Beispiel:
Ein bestehendes Haus hat eine Dachneigung von 30°. Der Eigentümer plant einen Anbau mit der gleichen Traufhöhe wie das Haupthaus. In diesem Falle kann für den Anbau aus gestalterischen Gründen nicht die eigentlich vorgeschrieben Mindestdachneigung von 45° gefordert werden. Solche atypischen Fälle sollen durch den § 16 Absatz 1 Nr. 2 geregelt werden.

(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.

Eine nachvollziehbare Begründung nach den in Ziffern 1. bis 3. aufgeführten Kriterien ist unabdingbare Voraussetzung für die Anwendung des § 16.

§ 17

Abweichungen von gestalterischen Anforderungen dieser Satzung für architektonisch eigenständige Entwurfslösungen zur Einfügung von Neu-, Um- und Anbauten in der 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 Denkmalbereichssatzung Altstadt Soest formulierten besonderen Belangen des Denkmalschutzes in der Altstadt gerecht wird.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung stellen einen Rahmen dar, der aus der Vielfalt der Bauformen der Altstadt abgeleitet wurde. Die Respektierung dieser Vorschriften bietet den Architekten eine Orientierung, moderne Architektur so zu entwickeln, dass das historische Stadtbild nicht gestört wird. Es ist Aufgabe der Architekten, sich beim Bauen in der Altstadt mit dem geschichtlichen Ort auseinanderzusetzen und die Unverwechselbarkeit der unmittelbaren Umgebung in die Entwurfskonzeption aufzunehmen. Eine solche Auseinandersetzung kann in Einzelfällen zu einer architektonischen Lösung für ein Bauvorhaben führen, deren Formensprache vom Kanon der Gestaltungssatzung abweicht. Durch die Regelung des § 17 soll gewährleistet werden, dass qualitätsvolle moderne Architektur, die eigenständig die Gestaltungsmerkmale ihres Umfeldes berücksichtigt und interpretiert, nicht ungeprüft verhindert wird und ebenso wenig willkürlich von den Regelungen dieser Gestaltungssatzung befreit wird.

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

Eine nachvollziehbare Begründung nach den in Ziffern 1. bis 3. aufgeführten Kriterien ist unabdingbare Voraussetzung für die Anwendung des § 17.

§ 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 Gestaltungsbeirates bleiben unberührt.

Die Einführung des Beirates für Architektur und Stadtgestaltung soll die künftige bauliche Entwicklung der Altstadt unter dem Aspekt der erhaltenden Stadterneuerung positiv beeinflussen. Ziel ist die Sicherung sowie Steigerung der Planungs- und Baukultur mit der damit verbundenen gesteigerten Wahrnehmung und Akzeptanz bei der Soester Bevölkerung. So soll mit Hilfe des Gestaltungsbeirates architektonischen und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden und den Bauherren Unterstützung auf dem Weg zu einem städtebaulich herausragenden Entwurf gegeben werden.

(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.

Der Soester Altstadt mit seinen rund 600 Denkmälern, dem weitestgehend unveränderten Stadtgrundriss sowie der außerordentlich reichen Grünstruktur ist dabei seitens des Gestaltungsbeirats besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die behutsame Weiterentwicklung der gewachsenen Stadtstrukturen – auch oder gerade unter dem Aspekt modernen und zeitgenössischen Bauens im historischen Kontext – stellt für den Gestaltungsbeirat eine anspruchsvolle und zugleich lohnenswerte Aufgabe dar. Doch auch Bauvorhaben außerhalb der Altstadt sowie in den Ortsteilen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung sollen Gegenstand der künftigen Beratungstätigkeit sein. Denn auch hier gilt es unter Berücksichtigung bestehender städtebaulicher Strukturen, qualitätvolle Architektur zu erzeugen (Abb. 32).

Abb. 32

§ 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
Aufhebung 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.

Stadt Soest

Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
AG Stadtplanung
Rathaus II
Windmühlenweg 21
59494 Soest
Telefon: 02921 103-3000
Fax: 02921 103-3199
www.soest.de