

Satzung der Stadt Lünen
über örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung
von Anlagen im Bereich der Victoria-Kolonie vom 10.7.2015

Der Rat der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 18.6.2015 auf der Grundlage des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NW S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung (SGV NRW 232) in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 in der zurzeit gültigen Fassung (SGV NRW 2023), die folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Victoria-Kolonie ist ein Beispiel für den vom Gartenstadtgedanken der Jahrhundertwende geprägten Arbeiterwohnungsbau. Sie zeichnet sich durch einen bewegten Siedlungsgrundriss sowie eine große Vielfalt in der Verwendung der Einzelelemente, der Gestaltung der Bautypen und der architektonischen Details aus.

Bei aller Vielfalt in der äußeren Erscheinung der Siedlung wurde durch die Gleichartigkeit bestimmter, prägender Gestaltungsmerkmale gestalterische Geschlossenheit erreicht. Diese Geschlossenheit - das Gegenteil wäre das ungeordnete Nebeneinander aller heutigen Gestaltungsmöglichkeiten - wird, wenn auch oft unbewusst, als wohltuend empfunden. Verbindliche Gestaltungsanforderungen sollen den positiven Eindruck der Victoria-Kolonie auch in Zukunft sichern. Die gestalterischen Vorschriften dieser Satzung sollten dennoch den Bedürfnissen der Bewohner nach angemessener bzw. zeitgemäßer Wohnqualität, nicht entgegenstehen. Aufgrund der baulichen Strukturen (Wohnungen über mehrere Etagen, tlw. keine ebenerdigen Hauszugänge) sind dabei die Anforderungen an Barrierefreiheit allerdings nur schwer zu erfüllen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist der Planbereich Lünen-Mitte, zwischen der Münsterstraße, der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Bebauung östlich Krummer Weg, der Westfaliastraße und der Augustastraße. Die Begrenzung ist parzellenscharf in dem als Anlage beigefügten Plan im Maßstab 1: 5.000 dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt sowohl bei baulichen Maßnahmen im Bestand, als auch bei Neubauten und baulichen Erweiterungen.

§ 3 Gestaltungsgrundsätze

Mit der Gestaltungssatzung soll das charakteristische Ortsbild der Siedlung bewahrt und die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen geregelt werden.

Bauliche Veränderungen, bauliche Erweiterungen und Neubauten, soweit Baulücken vorhanden, haben in ihrer äußeren Gestaltung *-Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe-* das Quartiersgefüge und die Eigenart des Ortsbildes zu berücksichtigen. Sie haben sich damit in die ihre Umgebung prägende Bebauung einzufügen.

§ 4 Umgebungsschutz Denkmäler

Die Wohnhäuser Münsterstraße 94-102, Knappenweg 1 und 3, Barbarastraße 10-24 (gerade Nr.), 26-38 (gerade Nr.) und Lindenstraße 14-28 sind in die Denkmalliste der Stadt Lünen eingetragene Denkmäler. Nach § 9 Abs. 1b DSchG (Denkmalschutzgesetz) unterliegen bauliche Maßnahmen sowohl an den denkmalgeschützten Gebäuden selbst als auch an Gebäuden in der engeren Umgebung dieser Denkmäler einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnispflicht ist nicht durch die Gestaltungssatzung abgedeckt.

§ 5 Definitionen

Der Begriff „gesamter Baukörper“ im Sinne dieser Satzung bezeichnet stets die Gebäudeeinheit als Ganzes ohne Rücksicht auf die Grundstücksgrenzen, also z. B. nicht nur für eine Doppelhaushälfte oder einzelne Abschnitte eines Mehrfamilien- oder Reihenhauses. Damit ist nicht gemeint, dass Maßnahmen nach den Bestimmungen der Satzung gleichzeitig erfolgen müssen.

Wenn in der Satzung von Fassaden die Rede ist, so sind hiermit alle Außenflächen der Gebäude (also z. B. nicht nur die der Straßenfronten) gemeint.

§ 6 Anforderungen an nicht überbaute Flächen

Vorgärten sind bis auf die notwendigen Stellplätze gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Vorgärten können bis auf die notwendigen Hauszugänge und Garagenzufahrten bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m eingefriedet werden. Zulässig sind ausschließlich Hecken, Holzzäune, Stahlmattenzäune i. V. m. Hecken. Tore und Türen dürfen dieses Maß nicht überschreiten.

Soweit Hausgärten -nicht Vorgärten- an den öffentlichen Straßenraum stoßen, können diese bis zu einer Höhe von 1,80 m eingefriedet werden. Zulässig sind ausschließlich Hecken, Holzzäune, Stahlmattenzäune i. V. m. Hecken.

§ 7 Fassaden

Das Fassadenmaterial ist jeweils für einen zusammengefassten Gebäudekomplex, wie Mehrfamilien-, Reihnhaus oder Reihnhausgruppe, mit dem Ziel einer einheitlichen Erscheinung zu wählen.

Als Fassadenmaterialien auf vorhandenen Putzflächen sind ausschließlich Spritz-, Reib- und Kratzputz zulässig. Glänzende Materialien sind als Fassaden- und Sockelbekleidung ausgeschlossen. Hiervon abweichende Materialien, die den vorgenannten jedoch in

Form, Struktur und Farbe entsprechen müssen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die Gebäude mit vorhandenen Klinkerfassaden sind ausschließlich roter Klinker im Normal- oder Reichsformat zulässig.

Im Bereich der Giebelseiten (Giebeldreiecke) der Hauptgebäude kann eine Verkleidung mit Natur-, Kunstschiefer zugelassen werden. Für Dachaufbauten (Gauben) können andere Materialien, wie beispielsweise mattes Zinkblech, im Einzelfall zugelassen werden, wenn bzw. soweit dieses im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild der jeweiligen Fassade verträglich ist. Glänzende Materialien sind unzulässig.

Fassadenöffnungen sind hochrechteckig (d. h. in „stehenden Formaten“) vorgeschrieben. Ausnahmen können an den Rückfronten gestattet werden.

An den straßenzugewandten Fassaden sind die lichten Öffnungen der vorhandenen Fenster- und Türöffnungen unverändert beizubehalten.

Beim Einbau von Hauseingangstüren sind einfache Formen zu wählen, die dem Siedlungscharakter nicht widersprechen. Metallisch glänzende Materialien sind unzulässig.

Fenster sind streichfähig aus Holz zu fertigen. Es kann auch die Verwendung von anderen Materialien zugelassen werden, sofern der Materialcharakter durch Einfärbung oder Anstrich dem vorgenannten Erscheinungsbild angeglichen wird.

Überdachungen von Haustüren sind in Flachdachbauweise, als Pultdach oder auch als Satteldach auszuführen. Die Breite der Überdachungen darf das Maß der ursprünglichen Außentreppe einschließlich ihrer Wangen nicht überschreiten. Die Tiefe der Überdachungen darf das Maß von max. 1,50 m nicht überschreiten. Ein seitlicher Windschutz aus nichtfarbigen, lichtdurchlässigen, nicht wellenförmigen Material ist zulässig.

Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.

§ 8 Dächer

Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen an den Hauptgebäuden sind die Dachformen und Dachneigungen den in der Nachbarschaft vorhandenen Dachformen und -neigungen anzupassen.

Je Dachfläche einer Doppelhaushälfte, eines Reihenhauses und eines freistehenden Einzelhauses, die traufenständig zur Straße stehen, können straßenseitig maximal 2 und rückwärtig maximal 4 Dachflächenfenster in hochrechteckigem Format zugelassen werden, wenn sie das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Bei den Gebäuden, die giebelständig zu der jeweiligen Straße ausgerichtet sind, sind maximal 4 Dachflächenfenster je Dachfläche zulässig.

Die Einbaumaße dürfen (Maße der Dachausschnitte) 0,95 m Breite und 1,25 m Höhe nicht überschreiten. Soweit das Erfordernis eines zweiten Rettungsweges für rechtmäßig bestehende Aufenthaltsräume (Wohnräume) in Dachgeschossen besteht und in anderer Weise nicht geschaffen werden kann, so kann für diese je Wohneinheit ein Dachflächenfenster mit den Einbaumaßen von 1,15 m Breite und 1,40 m Höhe zugelassen werden.

Als Dacheindeckungen sind kleinformatische (>10 Dachziegel/ m²), gebrannte Hohlziegel und Beton-Dachsteine in roter und brauner Farbe sowie in einer Mischfarbe daraus zulässig.

Eine glasierte, glänzend engobierte Dacheindeckung ist im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung unzulässig.

Dachaufbauten müssen sich in Form, Größe und Lage in das Erscheinungsbild der Fassade und Dachfläche einfügen. Sie sind nur als Einzelaufbauten in Form von Dachhäuschen oder Schleppgauben zulässig.

Von den seitlichen Dachenden der Satteldächer (Ortgang) sowie zu den Graten von Walm- und Krüppelwalmdächern ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Bei mehr als einer Gaube pro Dachfläche ist ein Abstand von mind. 0,75 m dazwischen einzuhalten. Dachaufbauten in Form von Gaubenbändern und Dachaufbauten in der Ebene des Spitzbodens sind nicht zulässig.

Die Dachflächenfenster auf den jeweiligen Dachflächen der Gesamtgebäude (Doppelhaus, Reihenhaus) sind untereinander in gleicher Höhe (horizontale Anordnung) anzuordnen, wenn die Anordnung und die Höhenverhältnisse der dahinter liegenden Räume dieses zulassen und soweit es konstruktiv umsetzbar ist.

Die Dachflächenfenster auf den jeweiligen Dachflächen eines freistehenden Einzelhauses sind in gleicher Höhe (horizontale Anordnung) anzuordnen, wenn die Anordnung und die Höhenverhältnisse der dahinter liegenden Räume dieses zulassen und soweit es konstruktiv umsetzbar ist.

§ 9 Anbauten

Anbauten im rückwärtigen Bereich müssen sich in Baumasse und Höhe deutlich dem Hauptgebäude unterordnen.

Anbauten haben sich in der Material- und Farbwahl an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.

§ 10 Garagen

Unmittelbar nebeneinander liegende Garagen müssen in Bauform, Höhe und Material und Farbe übereinstimmen.

Wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse Garagen nicht nebeneinanderliegend als Gruppe errichtet werden, sondern den jeweiligen Wohnhäusern zuzuordnen sind, ist die Außengestaltung (einschließlich der Farben) der Garagen den betreffenden Hauptgebäuden anzugleichen. Der Freiraum zwischen den Zufahrten ist zu begrünen.

Die Abmessungen der Garagen dürfen die Breite von 3,50 m, die Tiefe von 9,00 m und die Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Die Garagen sind in massiver Bauweise, mit Flachdach und verputzten Außenflächen herzustellen. Garagen anderer Fertigungsarten, die diesen Anforderungen nachkommen, dazu gehören auch Metallgaragen mit Putzstruktur, sind gestattet.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind grundsätzlich alternativ zu den Garagen zulässig; hierfür gelten die gleichen Abmessungen wie für Garagen

§ 11 Farben

Für den gesamten Baukörper sind für die gleichen Bauteile bzw. Gebäudeteile die gleichen Farben zu wählen.

Für Putzfassaden sind Erdfarben aus folgender Auswahl zu verwenden:

Fassaden in Putz:

RAL Nr. 1001,1002,1013-1015, 7032; 7035; 8028; 9001–9003 und 9018.

Sockel in Putz:

RAL Nr. 7000-7005; 7008-7016; 7022-7034;7039; 7042; 7043

Die Verwendung glänzender Farben ist nicht gestattet. Die Farben durchgefärbter Putze sind in Anlehnung an die vorgeschriebenen Anstrichfarben zu wählen.

Für Fenster und Hauseingangstüren ist ausschließlich die Farbe Weiß zu verwenden.

Bei Verwendung von Kunstschiefer ist die Farbe Schwarz oder Dunkelbraun zu wählen.

Gebrannte Dachziegel und Zement-Dachpfannen sind in roter oder brauner Farbe oder mit einer Mischfarbe daraus zu wählen. Soweit ein Teil des gesamten Baukörpers bereits mit schwarzen Pfannen eingedeckt wurde, ist schwarze Farbe zugelassen. Glasierte und glänzend engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Bei Verwendung von Kunstschiefer an den Giebelseiten und Gauben sind die Farben Schwarz oder Dunkelbraun zu wählen.

§ 12 Photovoltaik-/ Solarthermie Anlagen

Photovoltaik- und Solarthermie Anlagen sind an allen Fassadenflächen unzulässig.

Photovoltaik- und Solarthermie Anlagen sind nur auf den Dachflächen der straßen- und platzabgewandten Gebäudeseiten, auf Dachflächen der Garagen und sonstigen Nebenanlagen zulässig.

Auf den Dachflächen der straßen- und platzzugewandten Gebäudeseiten sind Photovoltaik- und Solarthermie Anlagen zulässig, wenn zuvor genannte Dachflächen nicht in Frage kommen (Nord- Ostseiten der Dachflächen).

Photovoltaik- und Solarthermie Anlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig, wenn sich der Flächenanteil der Anlage der Dachfläche deutlich unterordnet und als eine zusammenhängende, in sich geschlossene Fläche mit einem Abstand von jeweils drei Dachpfannenformaten sowohl zum Giebel als auch zum Ortgang hin ausgeführt werden.

§ 13 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind in ihrer Gestaltung dem Gebäude unterzuordnen und ausschließlich auf dem Dach, möglichst auf der straßenabgewandten Seite des Hauptgebäudes anzubringen.

Satellitenanlagen sind auf den Dachflächen der Garagen und sonstigen Nebenanlagen zulässig.

Pro Doppelhaushälfte/ Reihenhaus/ freistehendem Einzelhaus ist eine Satellitenanlage oder Antenne zulässig.

§ 14 Nebenanlagen

Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser über 30,0 m³ Bauvolumen sind nicht zulässig. Sie sind in leichter Bauweise wie Holz oder Metall und nicht in massiver Bauweise auszuführen.

Flächen für Müllcontainer sind vor Einsicht von den Erschließungsstraßen durch entsprechende Anpflanzungen oder Sichtschutzanlagen abzuschirmen.

§ 15 Energetische Maßnahmen

Wärmedämmverbundsysteme und Wärmedämmputze sind zulässig.

Hinzuweisen ist darauf, dass Wärmedämmverbundsysteme bei nicht sachgerechter Anordnung, Dimensionierung oder Ausführung insbesondere bei Altbauten häufig ohne energetischen Nutzen sind und zu nachhaltigen Bauschäden (Feuchteschäden durch Kondensat) führen können.

Vor der Durchführung energetischer Maßnahmen wird daher dringend zu einer Fachberatung geraten (z.B. Architekt, Sachverständiger, Energieberater).

§ 16 Barrierefreiheit

Maßnahmen im Inneren der Gebäude zum barrierearmen bzw. -freien Umbau werden von der Satzung nicht berührt. Im Bedarfsfall notwendige Maßnahmen zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs können, soweit technisch und räumlich möglich, unter Einhaltung der gestalterischen Mindestanforderungen im Sinne der §§ 3 und 4 dieser Satzung, genehmigt werden.

§ 17 Genehmigungspflicht und Ordnungswidrigkeiten

Die Änderung der äußeren Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich der Satzung bedarf gemäß § 63 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) der Genehmigung. Hierunter fallen auch Vorhaben, die nach § 65 Abs. 2 Nr. 2 BauO NW in Gebieten ohne örtliche Bauvorschriften genehmigungsfrei sind.

Das Genehmigungsverfahren im Rahmen der Gestaltungssatzung ist gebührenfrei.

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 13 BauO NW handelt, wer die Änderung der äußeren Gestaltung vornimmt, ohne die erforderliche Genehmigung hierfür erhalten zu haben.

Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 18 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung der Stadt Lünen über örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von Anlagen im Bereich der Victoria-Kolonie vom 21. Februar 2000 wird durch die Satzung vom 10.7.2015 ersetzt und tritt somit außer Kraft.

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung der Stadt Lünen über örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von Anlagen im Bereich der Victoria-Kolonie



o. M.