Impressum

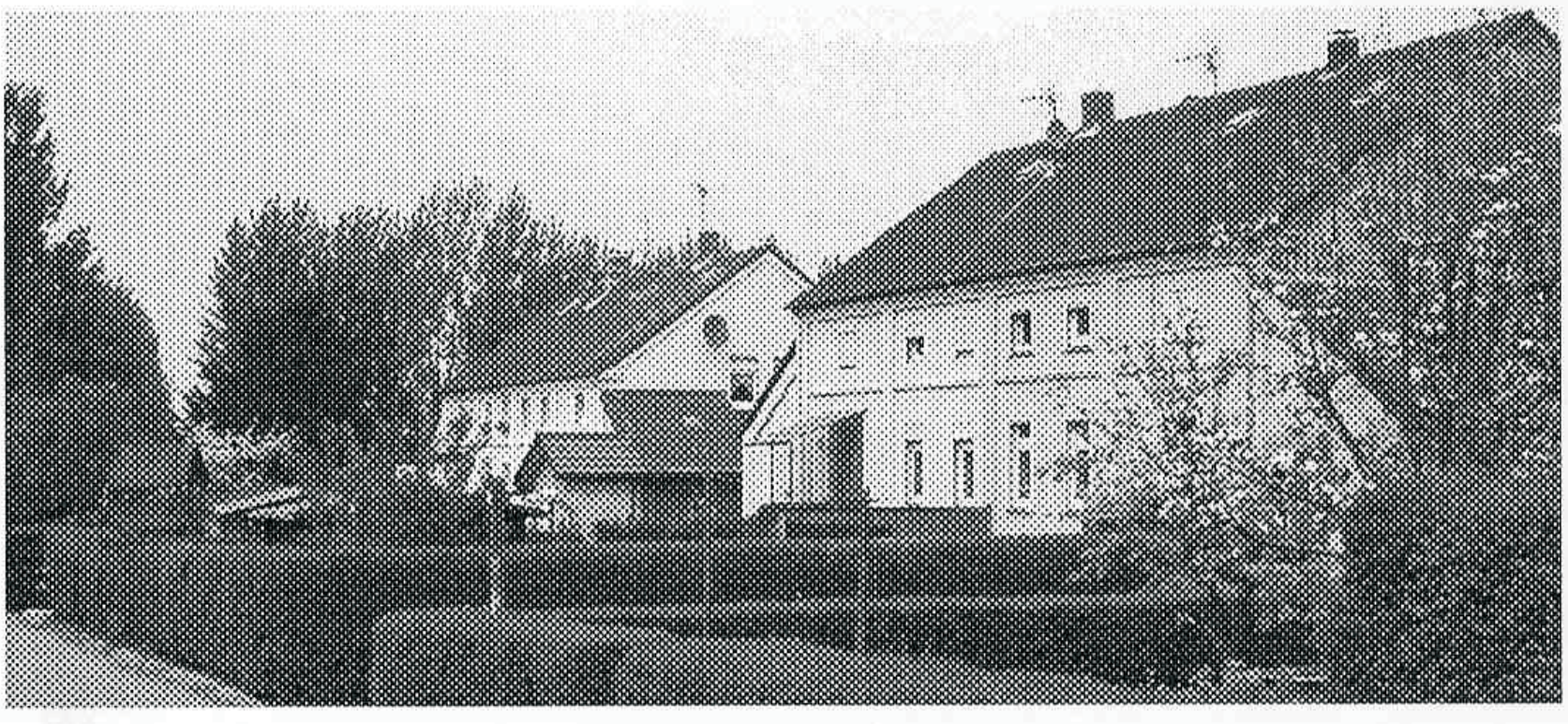
Herausgeber: Stadt Dortmund, Stadtplanungsamt
Redaktion: Karl-Friedrich Ostholt (verantwortlich),
Birgit Niedergethmann, Norbert Kelzenberg
Gestaltung, Satz und Produktion: Dortmund-Agentur
Druck: Dortmund-Agentur/Graphischer Betrieb 09/03

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Satzung der Stadt Dortmund

vom 8. August 2003

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen im Bereich der Siedlung „Kolonie Holstein" in Dortmund-Asseln



SATZUNG

der Stadt Dortmund über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen im Bereich der Zechensiedlung „Kolonie Holstein"

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung i.V.m. den §§ 86 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 und § 51 Abs. 3 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (Bau0 NW) – vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung am 24.07.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Bereich der Siedlung „Kolonie Holstein" in Dortmund-Asseln. Die zu diesem Bereich zählenden Grundstücke sind in der Anlage 1 zur Satzung aufgeführt. Die Anlagen 1, 2 und 3 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für alle baulichen und sonstigen Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung baugenehmigungs- oder anzeigenpflichtig sind. Ferner gilt sie für Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind.

(2) Diese Satzung hat auch Gültigkeit für die Vorhaben, die nach § 65 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen genehmigungsfrei sind.

§ 3 Ziel der Satzung

(1) Allgemeines

Die Siedlung „Kolonie Holstein" stellt eine in ihrer ursprünglichen Eigenart noch weitestgehend erhaltene Zechensiedlung aus dem Ende des vorletzten Jahrhunderts dar. Ihre Erhaltenswürdigkeit ergibt sich in erster Linie aus der geschlossenen städtebaulichen Anlage, die durch die Reihung der Wohngebäude entlang eines rechtwinkligen Straßenrasters, durch die architektonisch einheitliche Gestaltung der Fassaden und Dächer und die den Wohnwert wesentlich erhöhenden privaten Grünflächen bestimmt wird.

Ziel dieser Satzung ist es, das Erscheinungsbild der Siedlung „Kolonie Holstein" zu erhalten und gravierende Veränderungen zu vermeiden, die das charakteristische Bild der Siedlung beeinträchtigen würden.

Notwendige bauliche Veränderungen im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes sowie moderate Erweiterungen der Wohnfläche sollen jedoch gleichzeitig ermöglicht werden.

(2) Anforderungen an die Gestaltung

Veränderungen in der äußeren Erscheinung der baulichen Anlagen sowie der Außenanlagen dürfen nur unter Wahrung der architektonisch bestimmenden Elemente, der erhaltenswerten Eigenart der Gebäude und der Außenanlagen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften vorgenommen werden.
Architektonisch bestimmende Elemente der Gebäude sind die Fassaden mit ihren

1. vertikalen Gliederungselementen wie Lisenen (Anlage 2, Abb. 2, Detailpunkt a) sowie
2. horizontalen Gliederungselementen wie Kranzgesims (Anlage 2, Abb. 2, Detailpunkt b) und Gurtgesims über dem Erdgeschoss (Anlage 2, Abb. 2, Detailpunkt c)
3. Fenstern und Türen in Anordnung, Format, Größe und Aufteilung.

Weiteres Merkmal für die erhaltenswerte Eigenart der Gebäude sind die in Ziegelsteinen ausgeführten Ostfassaden. Der Eindruck der Geschlossenheit der Siedlung ergibt sich aus den unverbauten Außenanlagen mit ihren Ligusterhecken, die die Gärten zum öffentlichen Straßenraum abgrenzen.

§ 4 Bauliche und sonstige Gestaltung

(1) Fassaden

1. Die Fassaden sind in der ursprünglichen Form einschließlich ihrer Architekturdetails zu erhalten. Die Fassadengliederungselemente (Anlage 2 zur Satzung, Abbildung 2, Detailpunkte a–d) dürfen nicht verändert oder überdeckt werden.
2. An den Giebelseiten einschließlich der Anbauten und den Westfassaden der Gebäude dürfen nur Putze aufgetragen werden, die die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen. Für alle Putzflächen wird eine glatte Oberfläche vorgeschrieben. Unzulässig sind strukturierte Putze (Kratzputz, Rindenputz, Wurmputz und andere) sowie flächenhafte Veränderungen durch Verklinkerungen und Vorhangfassaden.
3. Die in Ziegelsteinen ausgeführten Ostfassaden der Gebäude dürfen nachträglich nicht verputzt, mit Ziegeln o.ä. bzw. Vorhangfassade verkleidet werden. Darüber hinaus ist ein Sandstrahlen dieser Flächen unzulässig.

4. Alle Außenputzflächen eines Gebäudes sind einheitlich in gedeckten sandfarbenen Tönen und hellen Gelbtönen, der Sockel bzw. das Kellergeschoss ist abgesetzt in einem dunkleren Farbton zu streichen. Es sind nichtglänzende Mineralfarben zu verwenden. Gültigkeit besitzen auch die nachfolgend angegebenen RAL-Farbtöne (RAL = Richtlinien des Ausschusses für Lieferbedingungen und Gütesicherung e.V.).

   Erd- bzw. Obergeschoss: 1001 Beige, 1014 Elfenbein, 1000 Grünbeige
   Sockel/Kellergeschoss: 8000 Grünbraun, 1020 Olivgelb
   Außentüren: 8008 Olivbraun, 9001 Cremeweiß, 6025 Farngrün, 8008 Olivbraun, 9001 Cremeweiß

5. Für die Verlängerung bzw. Aufstockung des Anbaus sind analog zu Punkt 2 Putzflächen zu wählen. Die Farbtongebung ist an die vorhandene Fassade anzupassen. Die Maßnahmen zur Verlängerung des Anbaus sind auch als Wintergarten mit einer transparenten Glasfassade möglich (Anlage 3, Variante A und A1). Die Vorbaumaßnahmen auf der Grundstücksgrenze sind nur als transparente Wintergartenkonstruktion möglich (Anlage 3, Variante B).

(2) Anbauten

1. Bei Anbauten ist das Dach als Pultdach oder bei Verlängerung der Anbauten seitlich als Walmdach auszubilden. Bei Errichtung von Anbauten ist der vorhandene Traufenverlauf zu übernehmen (Anlage 2 zur Satzung, Abb. 1, 2, 3 und 4, Anlage 3, Variante A und A 1).

2. Eine Verlängerung des Anbaus um 3,0 x 3,0 m sowie eine Verlängerung des Anbaus um die Gebäudeecke um 3,0 x 6,0 m (vgl. Anlage 3, Variante A und A1) sind zulässig.

3. Eine Aufstockung des Anbaus mit einer Verlängerung des Satteldachs (vgl. Anlage 3, Variante C) bei gleicher Dachneigung und unter Beibehaltung der Trauf- und Firsthöhe ist zulässig, wenn der unmittelbar angrenzende Nachbar bzw. der Eigentümer oder Erbbauberichtigte zustimmt und diese Maßnahme zeitgleich ebenfalls realisiert.

(3) Fenster und Außentüren

1. Die ursprünglichen lichten Öffnungsmaße der Fenster und Türen dürfen in ihren Abmessungen nicht verändert werden. Ebenso ist es nicht zulässig, vorhandene Fenster- und Türöffnungen zu schließen bzw. neue hinzuzufügen.

2. Die Fenster sind in der ursprünglichen Profilierung in Holz auszuführen und in weißer Farbe zu streichen. Ebenfalls zulässig sind weiße Kunststofffenster und Aluminium-

fenster in weißer Oberflächenausführung soweit die Breite der Blend- und Flügelrahmen den heutigen Holzfenstern entspricht. Die Ansichtsfläche der Wasserhohle ist in gleichem Farbton auszuführen. Bei der Ausführung von Glasanbauten sind weiße Kunststoffrahmen zu verwenden.

3. Glasbausteine, Butzenglasscheiben und farbige Verglasungen sind nicht zulässig.

4. Alte Hauseingangstüren sind zu erhalten. Bei Erneuerung sind sie in Holz auszuführen. Die Flächengestaltung ist der ursprünglichen Haustür anzupassen. Der Farbton ist auf die Fassade abzustimmen (siehe §4 Abs. 1 Nr. 4). Darüber hinaus sind Weiß- und Dunkelbrauntöne zulässig. Türen können auch aus Kunststoff ausgeführt werden, wenn sie in Form und Farbe den vorgenannten Bedingungen entsprechen.

5. In den Erdgeschossen der Traufenseiten sind sowohl bei Umbau als auch bei Neueinbau von Fenstern zur horizontalen Gliederung der Fensterflächen die Oberlichter in ihren ursprünglichen Maßen beizubehalten. Der Kämpfer ist in der ursprünglichen Maßstäblichkeit wiederherzustellen. Eine weitergehende vertikale Teilung der Fensterflächen ist zulässig (z.B. zweiflügelige Fenster), soweit sie auf jeder Hausseite einheitlich ausgeführt werden. Die Fenster im Obergeschoss dürfen ohne Teilung ausgeführt werden (siehe Anlage 2 zur Satzung, Abbildungen 1, 2, 3).

6. Bei Errichtung neuer Anbauten (Anlage 2, Abb. 1, 3 u. 5), Verlängerung bzw. Aufstockung der Anbauten (Anlage 3, Variante A, A1 und C) haben die erforderlichen Fensteröffnungen das Format (Verhältnis der Fensterbreite zur Fensterhöhe) und die Sturzausbildung der vorhandenen Fensteröffnungen zu übernehmen. Abweichend hiervon dürfen die Fensteröffnungen im Dachgeschoss der Wohngebäude (Giebelseiten) entsprechend der Abbildungen 1 und 3 der Anlage 2 in der Höhe verringert werden (Verlegung des Fenstersturzes unter Beibehaltung des Stichbogens bzw. Aufmauerung der Fensterbrüstung).

7. Eine Verlegung der Hauseingangstür in den Anbau bzw. eine Verlängerung des Anbaus (Anlage 2, Abb. 2/Anlage 3, Variante A und A1) zur Verbesserung der Grundrissgestaltung ist abweichend von Nr. 1 zulässig, wenn der neu zu erstellende Hauseingang in den Abmessungen des ursprünglich vorhandenen Hauseinganges ausgeführt wird. Soweit eine derartige Verlegung nicht erfolgt, besteht die Möglichkeit, das vorhandene Fenster auf die Größe der vorhandenen Wohnraumfenster zu erweitern.

(4) Rollladen

Außen sichtbare Rollladenkästen sind nicht zulässig.

(5) Dachflächen

1. Die Dachflächen eines Wohnhauses, einschließlich der in Absatz 2 genannten Anbauten sowie deren Verlängerung und Aufstockung sind einheitlich in dunkelbrauner Farbe einzudecken. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig.

2. Zur Belüftung der Spitzböden ist der Einbau von Dachflächenfenstern in der Flächengröße von 4 oder 6 Dachpfannen bzw. Dachziegeln zulässig. Ebenfalls zulässig ist der Einbau von Dachflächenfenstern zur Belichtung des Obergeschosses, wenn diese erst oberhalb des 2. stehenden Fensters von der Gebäudetrennwand eingebaut werden. Entsprechendes gilt für den Einbau von Spitzfenstern.

3. Dachaufbauten (Gauben) und andere Dachflächenfenster als die in Nr. 2 genannten sowie die Abänderung der Dachneigung sind nicht zulässig.

(6) Vorbauten

1. Für die äußere bauliche Gestaltung von Vorbauten gelten die Absätze 1 und 3 entsprechend (siehe auch Abb. 3 bis 8 der Anlage 2).

2. Auf der Traufenseite ist ein Vorbau aus Glas (Wintergarten, Anlage 3, Variante B) als Grenzbebauung zulässig, wenn dieser die Maße 3,0 x 4,0 m nicht überschreitet und der unmittelbar angrenzende Nachbar bzw. Eigentümer oder Erbbauberechtigte dieser Grenzbebauung zustimmt. Die Traufe muss unterhalb des Gurtgesims liegen. Das Dach ist als Pultdach auszubilden. Diese Vorbauten sind unzulässig, wenn eine Verlängerung des Anbaus (Anlage 3, Variante A und A1) durchgeführt wird.

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung der Außenanlagen und Nebengebäude

(1) Einfriedungen

1. Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Ligusterhecken einzufrieden. Vorhandene Hecken sind dauernd zu erhalten. Die Hecken dürfen nur an den Pkw-Einstellplätzen bis zu einer Länge von 2,60 m und im Bereich der Hauseingänge in der Breite der Hauseingangstreppe bzw. der Zuwegung unterbrochen werden. Die Höhe der Anpflanzung muss mindestens 0,80 m betragen. Die maximale Heckenhöhe ist durch Beschneiden auf maximal 2,50 m zu begrenzen.

2. Andere Grundstückseinfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

(2) Geräteschuppen/Gartenhäuser

Geräteschuppen bzw. Gartenhäuser sind in Holz mit naturfarbener Imprägnierung auszuführen. Pro Grundstück ist nur eine solche Nebenanlage zulässig. Der umbaute Raum darf maximal 30 m³ umfassen.

(3) Stellplätze für Kraftfahrzeuge

1. Je Wohnungseinheit ist auf den Grundstücken ein Pkw-Stellplatz nur unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Stellplätze dürfen eine Breite von 2,60 m und eine Tiefe von 6,00 m nicht überschreiten (Anlage 2, Abb. 9).

2. Der Stellplatz ist mit Pflastersteinen oder Betonwerksteinen in den Farben Grau oder Rot in sogenannten Spurstreifen anzulegen und dauernd zu erhalten (Anlage 2, Abb. 9). Der Stellplatz kann alternativ ganzflächig in Rasengittersteinen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien angelegt und mit Grassamen eingesät werden.

3. Der Stellplatz kann als seitlich offener Carport in Holz mit naturfarbener Imprägnierung ausgestaltet werden. Es ist eine Begrünung mit Rank-, Schling-, oder Kletterpflanzen vorzunehmen.

(4) Zuwegungen

Die Zuwegungen zu den Stellplätzen sowie andere Wege können bis zu einer Breite von 1,00 m ausgebildet werden. Für ihre Anlegung als auch für die Ausgestaltung von Freisitzen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässige Beläge zulässig.

(5) Werbeanlagen und Warenautomaten

Das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen und Warenautomaten ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 qm für freie Berufe an der Stätte der Leistung. Sie dürfen nur an den Wohnhäusern angebracht werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 4 und 5 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW in der jeweils geltenden Fassung.

§ 7 Befreiungen

(1) Befreiungen von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach dem § 86 Abs. 4 in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

(2) Abweichungen von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 86 Abs. 5 i.V.m. § 73 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. § 36 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) gilt entsprechend.

(3) Soweit Veränderungen mit behördlicher Genehmigung in der zurückliegenden Zeit durchgeführt wurden, müssen sie, soweit sie gegen die Satzung verstoßen, erst bei Erneuerung des betreffenden Teiles in den satzungsgemäßen Zustand versetzt werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in den Dortmunder Bekanntmachungen, Amtsblatt der Stadt, in Kraft. 13.09.03

Anlage 1

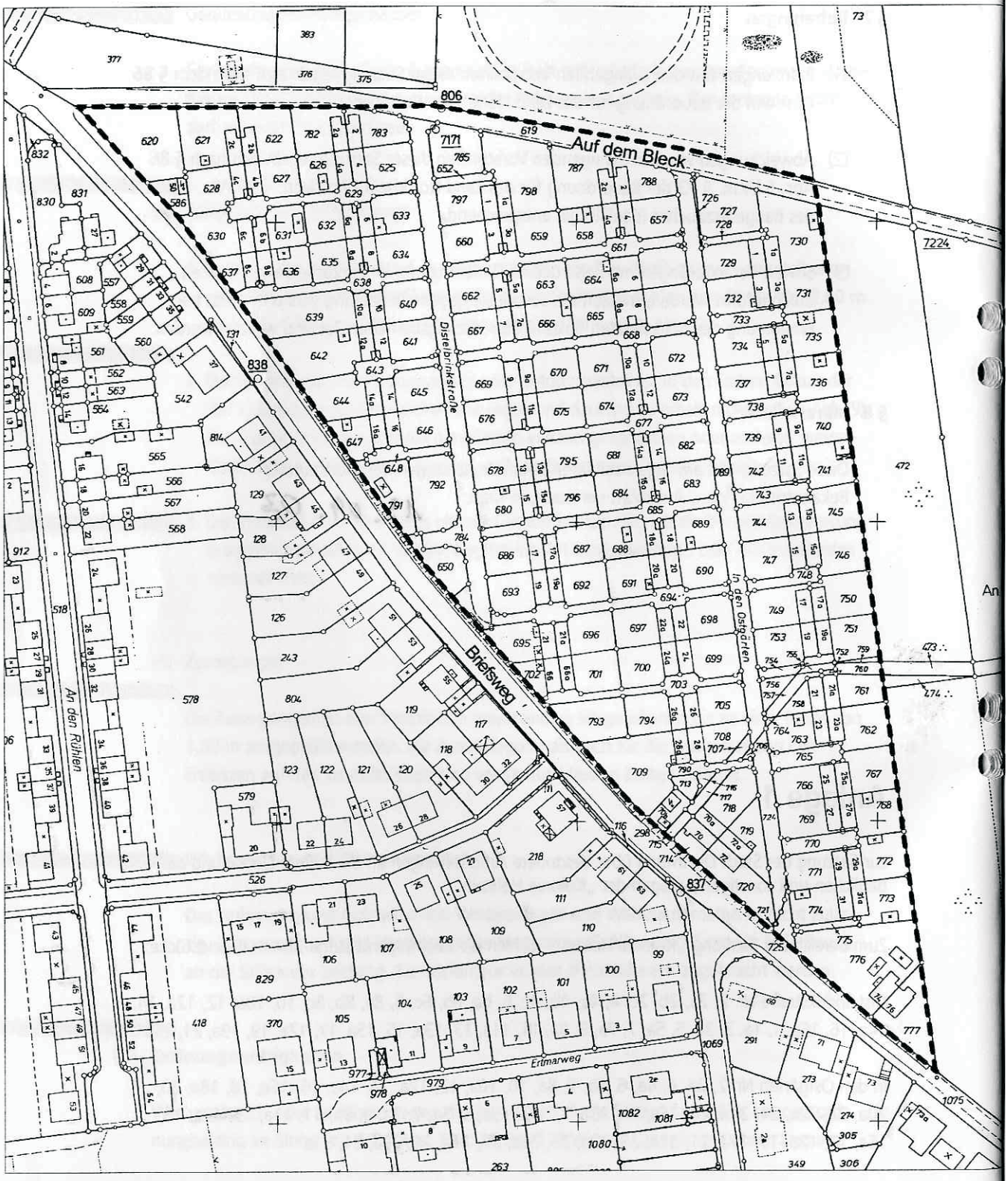
zur Satzung der Stadt Dortmund über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen der „Kolonie Holstein"

Zum Bereich der Siedlung „Kolonie Holstein" zählen die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Distelbrinkstraße Nr. 2, 2a, 2b, 2c, 4, 4a, 4b, 4c, 6, 6a, 6b, 6c, 8, 8a, 8b, 8c, 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 16, 16a, 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a, 9, 9a, 11, 11a, 13, 13a, 15, 15a, 17, 17a, 19, 19a, 21, 21a

In den Ostgärten Nr. 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 7, 8a, 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a, 22, 22a, 24, 24a, 26, 26a, 28, 28a, 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a, 9, 9a, 11, 11a, 13, 13a, 15, 15a, 17, 17a, 19, 19a, 21, 21a, 23, 23a, 25, 25a, 27, 27a, 29, 29a, 31, 31a

Briefsweg Nr. 66, 70, 72, 74, 76



Übersichtsplan zum Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Kolonie Holstein"

Anlage 2

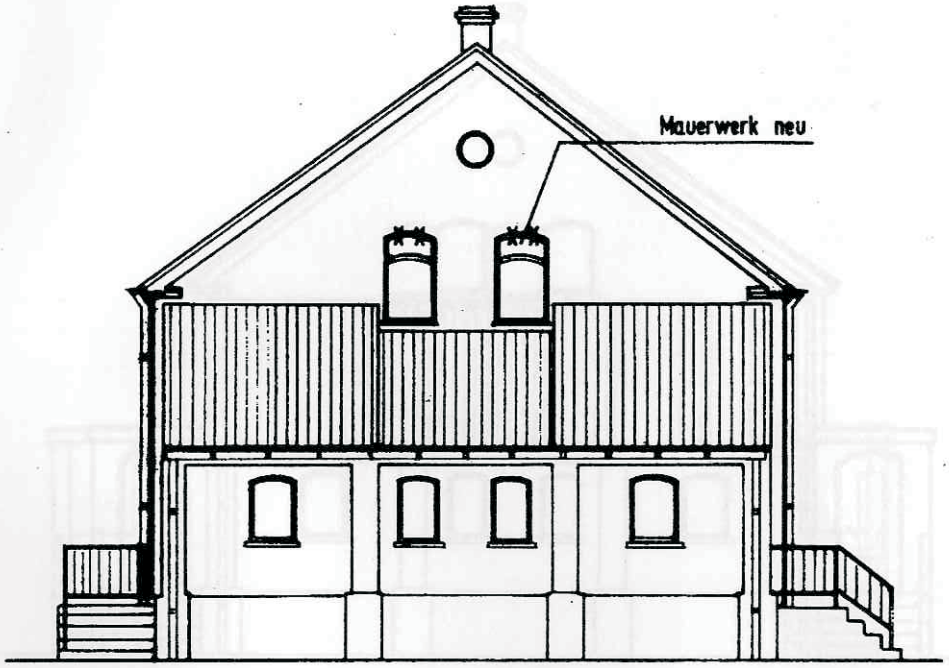


Abb. 1: Anbau Giebelseite

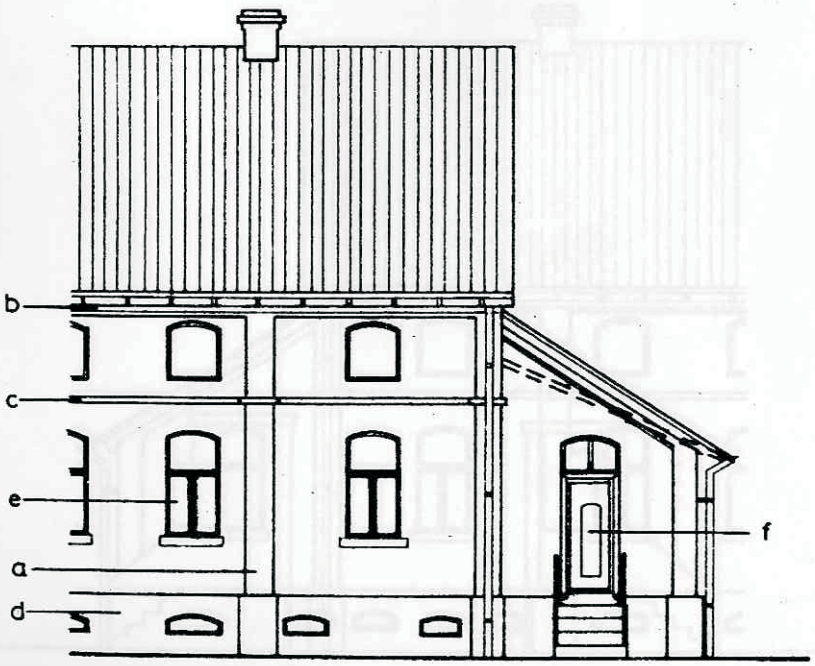


Abb. 2: Fassaden Traufseite

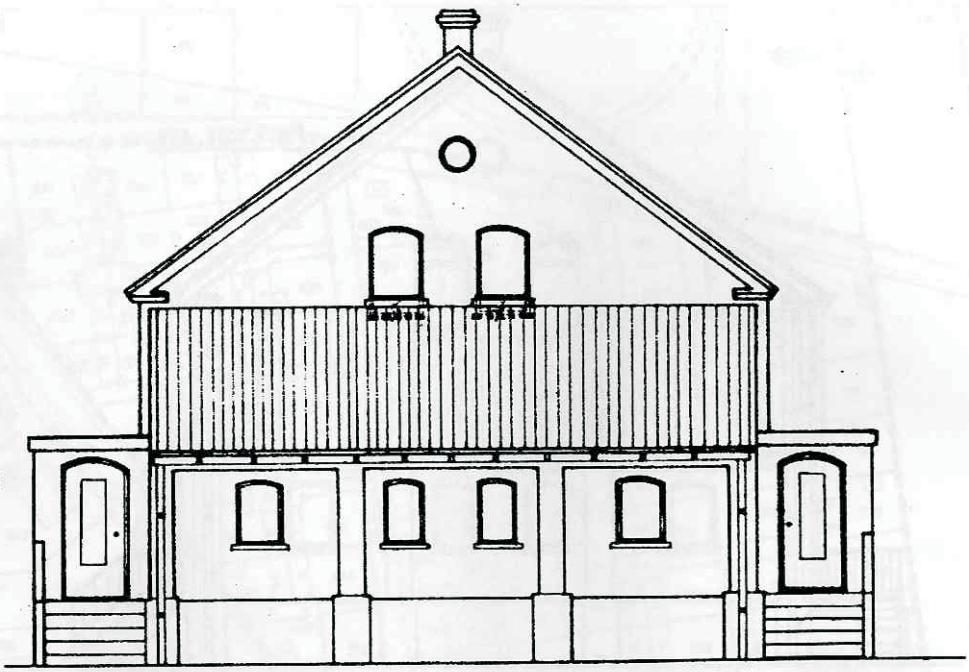


Abb. 3: Anbau Giebelseite (b), geschlossener Vorbau (Giebelseite)

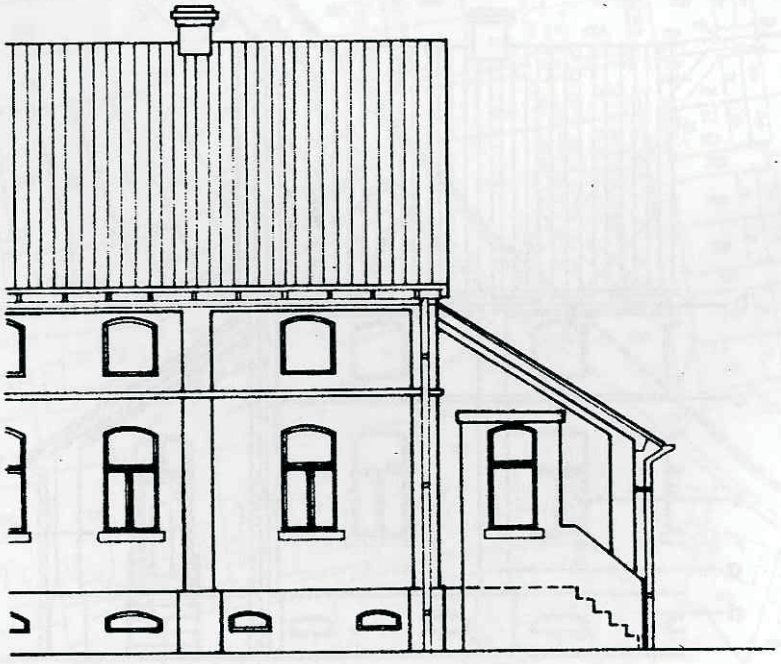


Abb. 4: Geschlossener Vorbau (Traufseite)

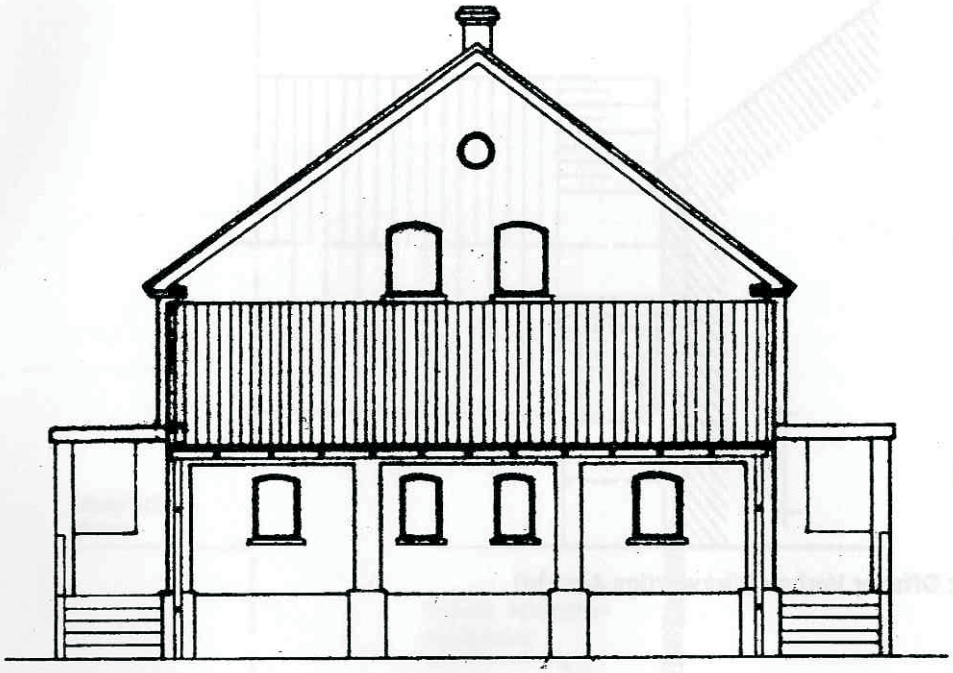


Abb. 5: Offener Vorbau (Giebelseite)

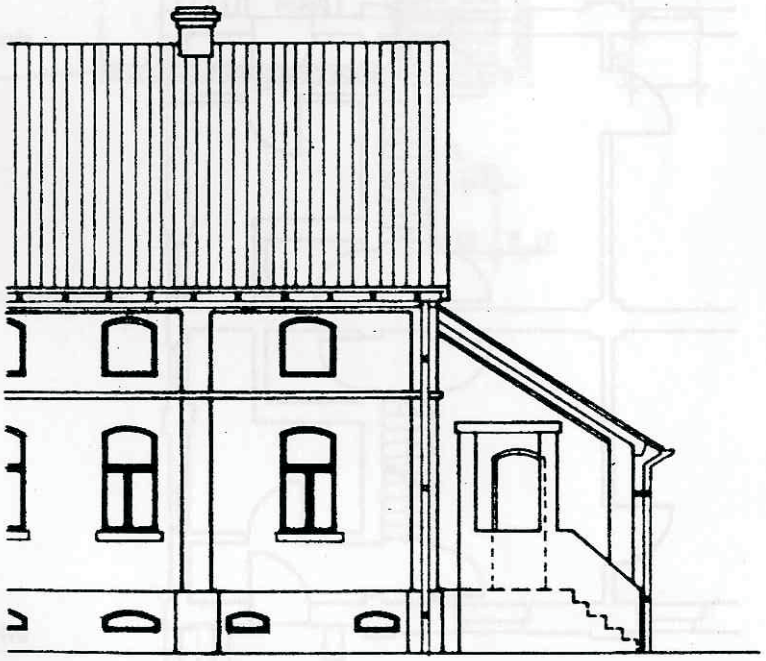


Abb. 6: Offener Vorbau (Traufseite)

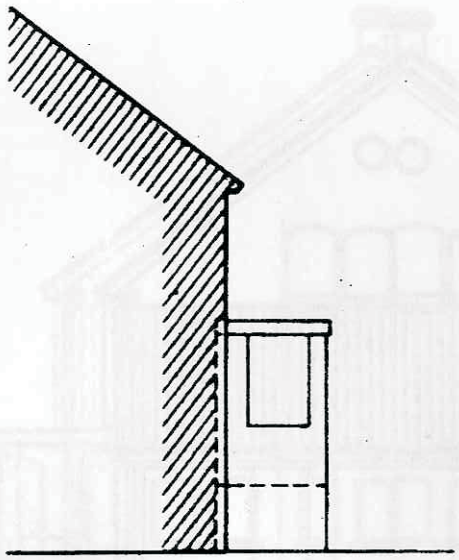


Abb. 7: Offener Vorbau (rückwärtige Ansicht)

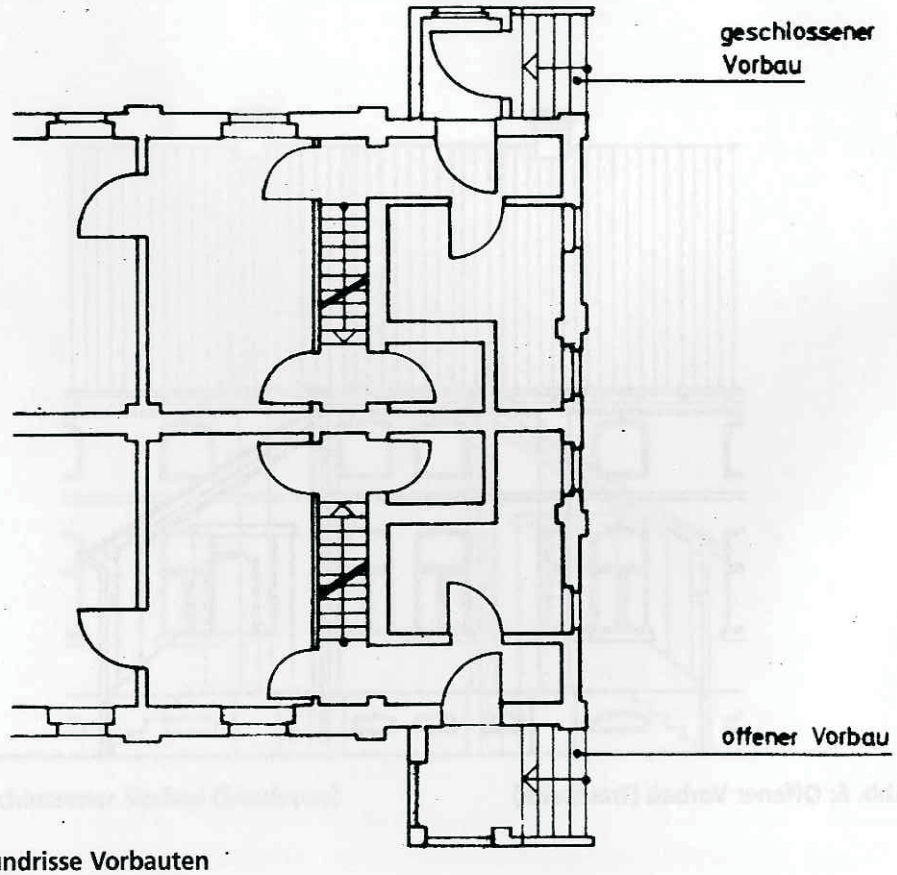


Abb. 8: Grundrisse Vorbauten

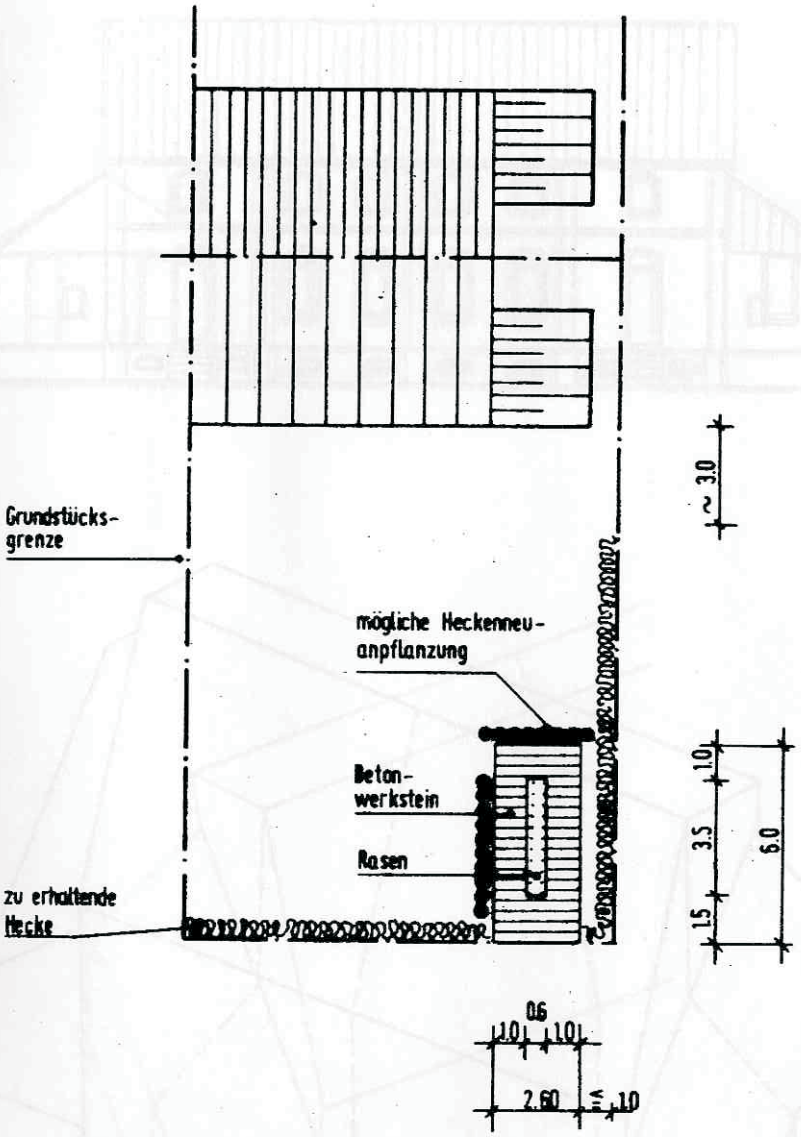
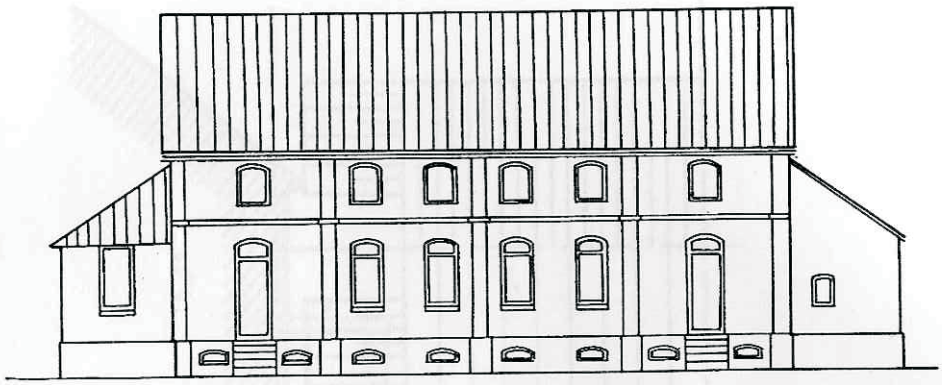
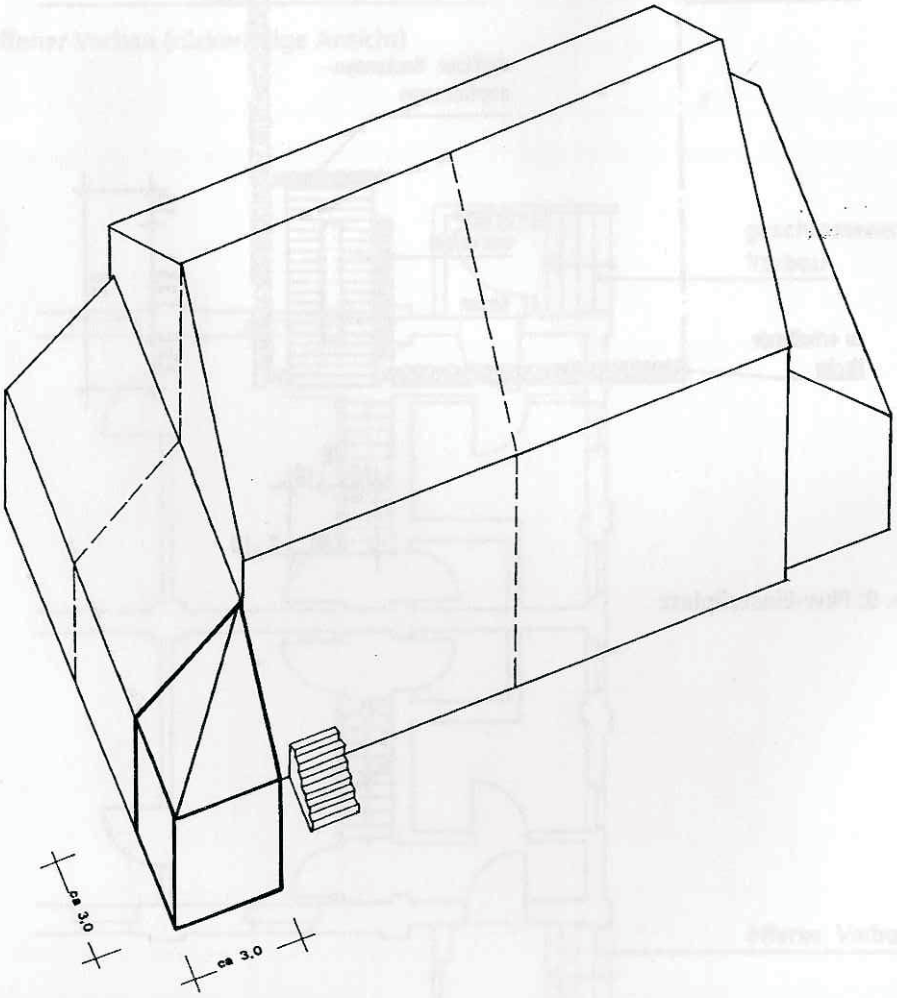


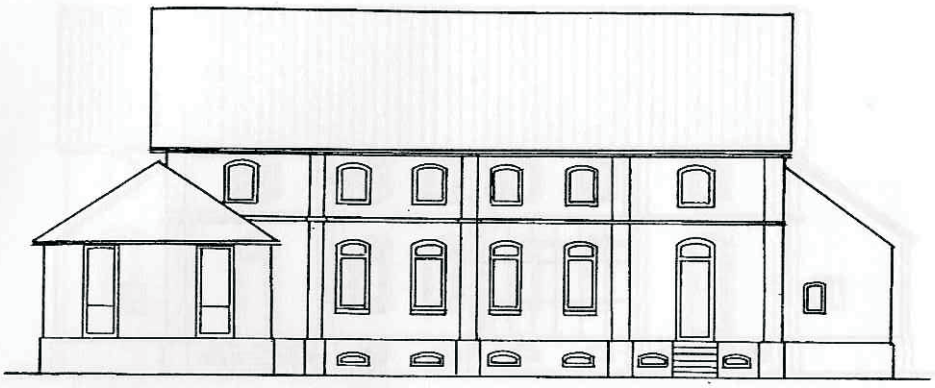
Abb. 9: Pkw-Einstellplatz

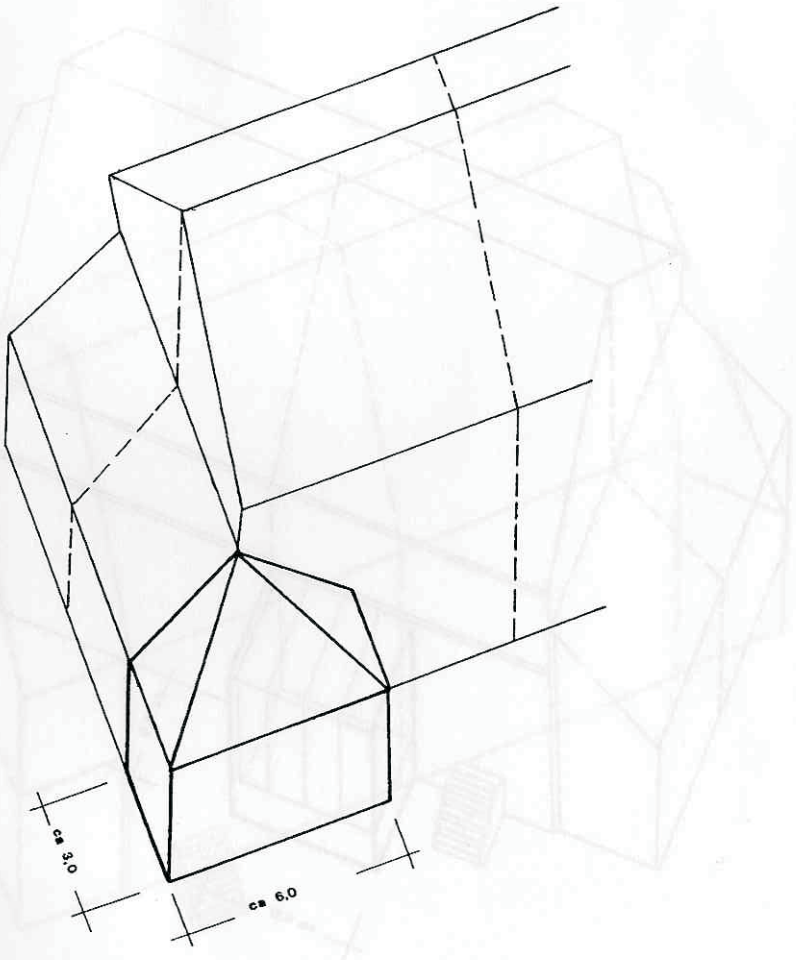
Anlage 3



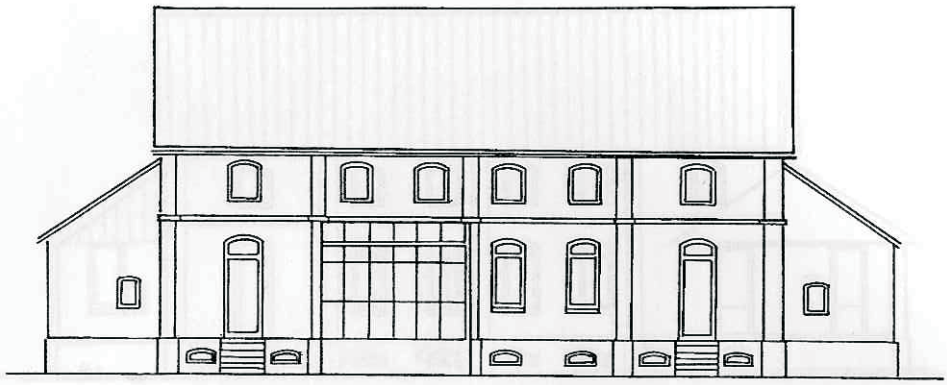


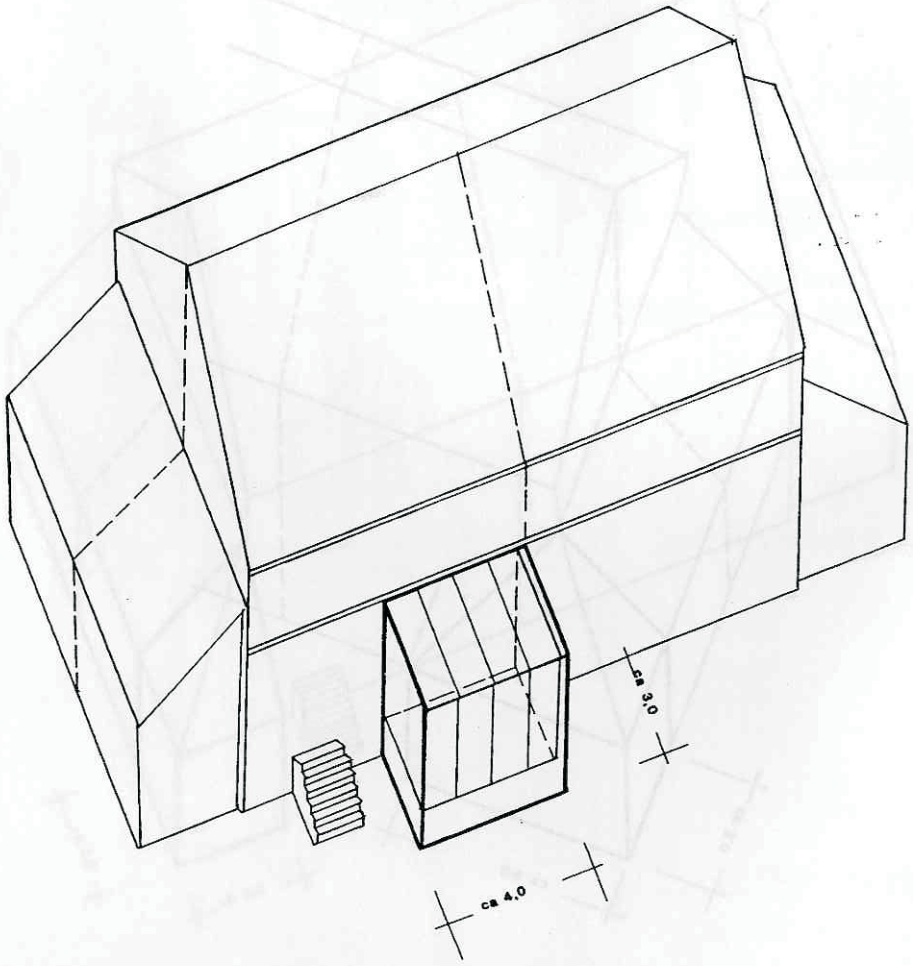
Variante „A", Verlängerung des Anbaus



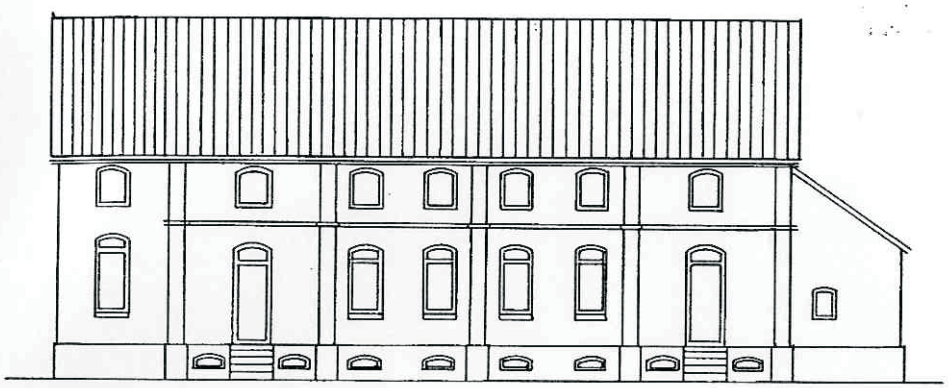


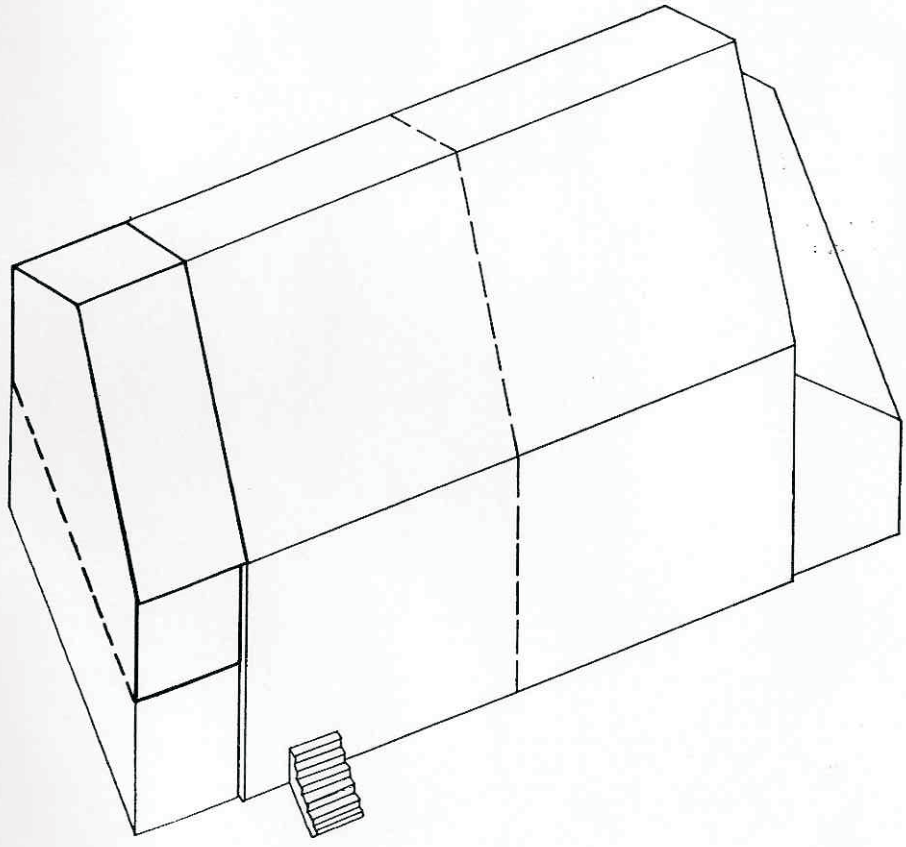
Variante „A 1", Verlängerung des Anbaus – eckumgreifend





Variante „B", mittiger Wintergartenanbau





Variante „C", Aufstockung des Anbaus