

Gestaltungsfibel

Am Sommerberg-Am Winterberg



Stadt Dortmund
Bauordnungsamt



Impressum

Herausgeber

Stadt Dortmund, Bauordnungsamt

Redaktion

Bernd Reiff (verantwortlich), Jochen Fischer

Verfasser

Architekt Dipl. Ing. Uwe Frintrop in Zusammenarbeit mit Architekt Dipl. Ing. Bernhard Schulz

Gestaltung, Satz, Produktion

Büro für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit/ServiceAgentur, Hans Kaminski, Ulrich Hoheisel, Ellen Gayk

Druck

Büro für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit/Graphischer Betrieb - März 1998

GESTALTUNGSFIBEL

zur Satzung der Stadt Dortmund
vom 12.12.97 über besondere
Anforderungen an bauliche
Anlagen und über ihre Gestaltung
in der Siedlung
Am Sommerberg-Am Winterberg in
Dortmund-Hörde

Vorwort



Für die Siedlung Am Sommerberg-Am Winterberg bestand seit dem 11. Dezember 1978 die Satzung der Stadt Dortmund über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Ziel dieser Gestaltungssatzung war es, das charakteristische Erscheinungsbild der Siedlung zu erhalten und den Rahmen für bauliche Veränderungen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes abzustecken.

Die Siedlung hat im Gegensatz zu anderen vergleichbaren Wohngebieten ihren Charakter tatsächlich verhältnismäßig gut bewahrt. Die Satzung war somit im Sinne ihres Zieles erfolgreich. Die Erfahrung aus 18 Jahren Geltungsdauer der Satzung hat jedoch auch Mängel in der Satzung zu Tage treten lassen. Dies war für das Bauordnungsamt Anlaß für eine Überarbeitung. Die nun vorliegende neue Satzung faßt die bisherigen Vorschriften einfacher und bestimmter. Darüber hinaus geht sie auf den Wunsch nach Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück ein.

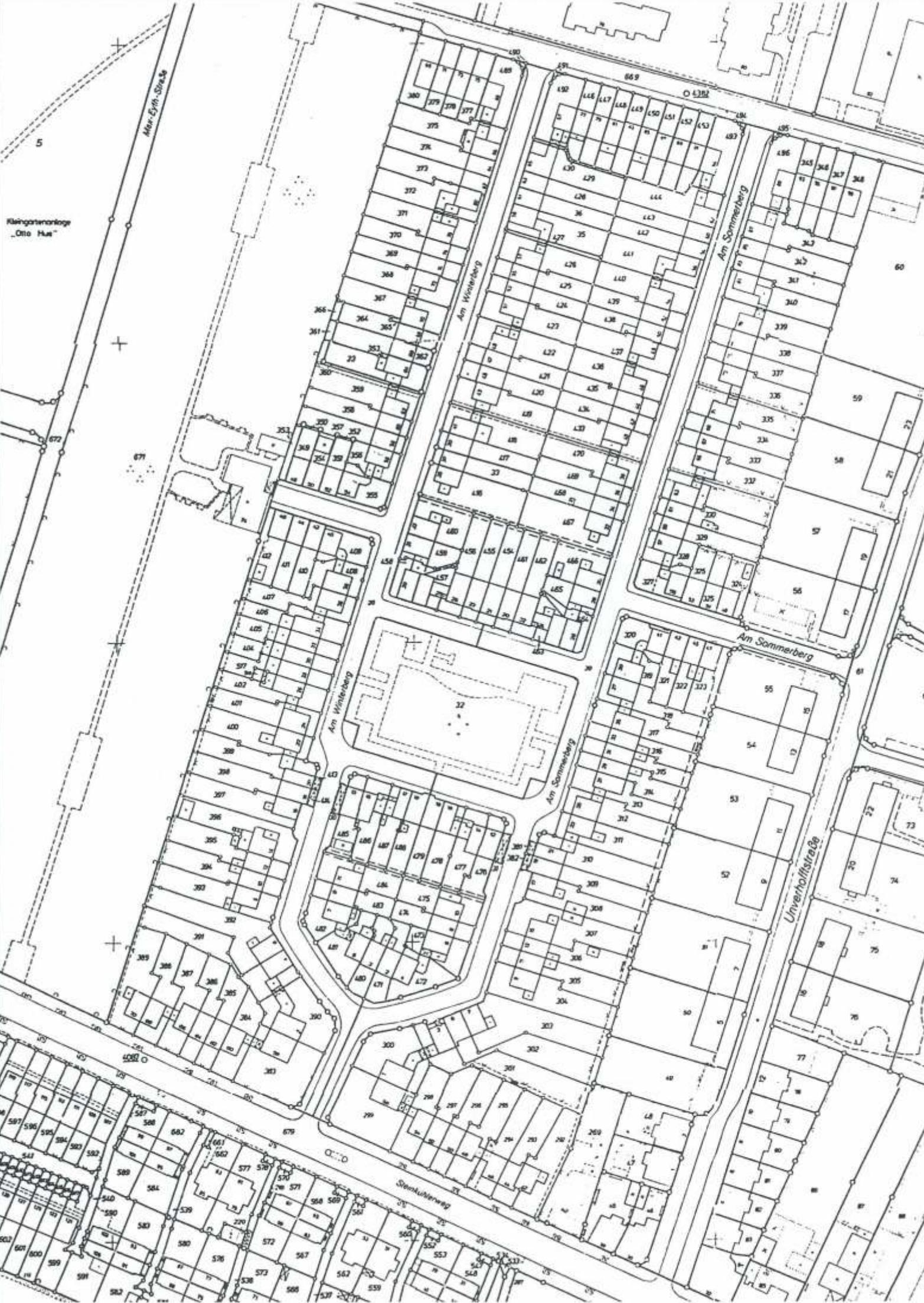
Die Aufgeschlossenheit der Bürgerinnen und Bürger in der Siedlung, ihr Gefühl, für die Bewahrung ihrer einmaligen Wohnsituation mitverantwortlich zu sein, haben entscheidend zum Zustandekommen der neuen Satzung beigetragen. Für dies Engagement und für die zahlreichen Anregungen sei an dieser Stelle vielmals gedankt.

Die Gestaltungsfibel ist nicht Bestandteil der Satzung. Sie ist ein Ratgeber für Eigentümer und Bewohner. Ihre nach Paragraphen geordneten Kapitel begründen und erläutern die neuen Vorschriften. Diese Informationen mögen es jedem Bewohner leicht machen, die manchmal als lästig empfundenen Einschränkungen hinzunehmen und die Vorzüge der Siedlung wahrzunehmen und noch mehr als bisher zu genießen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bernd Reiff'. The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

Dipl. Ing. Bernd Reiff
Stadtrat

Kleingartenanlage
„Otto Hux“



Die Siedlung

Am Sommerberg - Am Winterberg und ihre städtebauliche Bedeutung

Die Siedlung wurde in den Jahren 1914 bis 1916 im Auftrag der Phoenix AG für Bergbau und Hüttenbetrieb nach Plänen des Architekten Karl Pohl errichtet. Dem Entwurfskonzept liegen die Planungs Ideale der Gartenstadtbewegung zugrunde. Das dem öffentlichen Straßenraum zugewandte Erscheinungsbild der Siedlung ist einheitlich und abwechslungsreich zugleich. Charakteristisch sind u.a. die eingeschossigen Gebäude mit ihren hohen Satteldächern, die in wechselnder Tiefe vorgelegten Freiflächen, die zwischen den Hausgruppen angeordneten niedrigen Anbauten sowie das durchgehende Motiv der bogenförmig gerahmten, ursprünglich offenen Loggien vor den Hauseingängen. Hervorzuheben sind auch die malerischen Durchblicke und die Wechselbeziehung zwischen Torsituationen und platzartigen Aufweitungen.

Die Siedlung ist in Dortmund ein Begriff. Mit dem Namen Sommerberg-Winterberg verbinden viele Dortmunder die Vorstellung von einem ganz bestimmten Erscheinungsbild und von einer ganz bestimmten Wohnform - einer attraktiven Wohnform. Bild und Wohnform sind in der Siedlung untrennbar miteinander verwoben. Wird das Erscheinungsbild erhalten, behält auch die Wohnform ihre Anziehungskraft und behalten die Häuser ihren Wert.

Ziel der Satzung (§ 3)

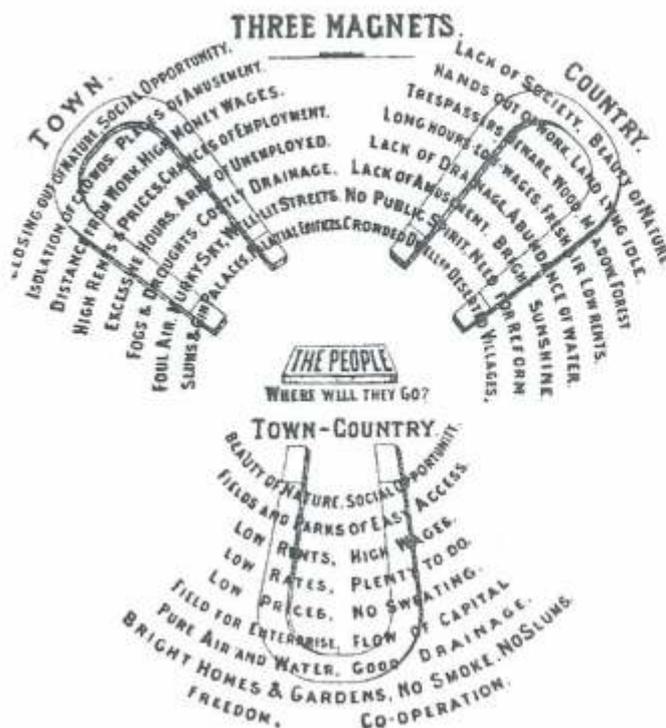
Die Satzung will „das Erscheinungsbild der Siedlung im Charakter ihres ursprünglichen Zustandes von 1916 bewahren“. Um die Wesensmerkmale zu verdeutlichen, die das besondere Erscheinungsbild von 1916 ausmachen, hier ein kleiner historischer Rückblick:

Die Gartenstadtbewegung entstand im letzten Drittel des vorigen Jahrhunderts. Die Gartenstadt sollte eine planmäßig gestaltete Siedlung auf dauernd im Eigentum der Gemeinde verbleibendem Gelände sein, so daß die Bodenspekulation ausgeschaltet würde. Dahinter stand die Idee, Industrie und Gewerbe zu dezentralisieren und die Standorte gleichmäßig über das ganze Land zu verteilen.

Die Bewegung folgte vor allem der Initiative und dem Einfluß des Engländers Ebenezer Howard (1850 - 1928), Stenograf in Chicago, Gerichtsangestellter und Parlaments-Stenograf in London. Howards Kritik richtete sich gegen das wuchernde Wachstum der großen Städte und gegen die damit verbundene Landflucht. Sein Wunsch war es, Stadt und Land zu vereinen. Diese Überlegungen stellte er in seinem berühmten Diagramm mit den drei Magneten dar. Ein Magnet war die Stadt, einer das Land und einer - wie er zunächst sagte - das „Stadt-Land“. Dem einen Pol des Magneten Stadt ordnete er als Attraktionen u. a. Bildungsmöglichkeiten, reiches Angebot an Arbeit und Geselligkeit zu, dem anderen Pol desselben Magneten als Nachteile schlechte Luft, Lärm und Abriegelung von der Natur usw. Ebenso verfuhr er mit dem Land-Magneten. Und bei seinem Stadt-Land-Magneten konnte er dann die guten Eigenschaften der beiden anderen Magneten versammeln: Geselligkeit, gute Luft, reiches Angebot an Arbeitsmöglichkeiten, Nähe der Natur usw. Als Schlüsselfrage schrieb er in das Diagramm: „Die Menschen, wohin werden sie gehen?“

In seinem Buch „Garden-Cities of Tomorrow“ (Erstausgabe 1898 unter dem Titel „Tomorrow“) hat Howard ein in sich schlüssiges System entwickelt: Es sollten Gartenstädte mit 32.000 Einwohnern entstehen, von denen sich jeweils sechs um eine Zentralstadt mit 58.000 Einwohnern gruppieren. 1903, fünf Jahre nach Publikation seiner Schrift konnte er mit der etwa 50 km nördlich von London gelegenen Gartenstadt Letchworth seine Theorie verwirklichen. 1919 folgte die Gartenstadt Welwyn, ungefähr auf der Mitte zwischen London und Letchworth gelegen.

Die Gartenstadtbewegung hatte zwei Ursprünge. Der eine waren die Sozial-Utopien aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit ihrem Ziel, ideale Lebens- und Arbeitsgemeinschaften herzustellen. Jene Utopien entstanden als eine Reaktion auf das unkontrollierte, allein profitorientierte Wachstum der Städte in der Folge der industriellen Revolution mit den dabei zu beobachtenden katastrophalen hygienischen Verhältnissen. Zu erwähnen ist insbesondere die Utopie von Robert Owen (1771 - 1858), einem englischen Textilfabrikanten.



Ebenezer Howard: Die drei Magneten

Er wollte die Großstadt ersetzen durch ein gleichmäßiges Netz von sogenannten Industriedörfern, verstanden als perfekte, sich selbst genügende Gemeinschaften in einer Synthese von Stadt und Land, wo die traditionellen Merkmale beider Bestandteile vereint waren.

Der andere Ursprung lag in der Vorstellung vom Einfamilienhaus im Grünen. Dies war sozusagen das im Vorigen beschriebene Ideal im kleineren Maßstab. Es war das bürgerliche Wohn-Modell der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, wobei die „privacy“ den Vorrang hatte vor den sozialen Beziehungen. Man wollte das Familienleben aus der Enge und der Unordnung der Großstadt befreien und ihm soviel Ländlichkeit wie irgend möglich geben.

Die Gartenstadt sollte von einer eigens dafür zu gründenden Gesellschaft verwaltet werden. Diese Gesellschaft sollte Eigentümerin des Bodens, nicht aber Eigentümerin der Häuser sein, so daß ein jeder als privater Eigentümer die Freiheit habe, sein Leben und seine Angelegenheiten nach eigenen Wünschen zu regeln. Trotz dieser Forderung wollten die Utopisten nicht darauf verzichten, daß sich jeder Bewohner bestimmten Ordnungen zu unterwerfen habe. Hierin sahen sie die Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Annehmlichkeiten des Gemeinschaftslebens.

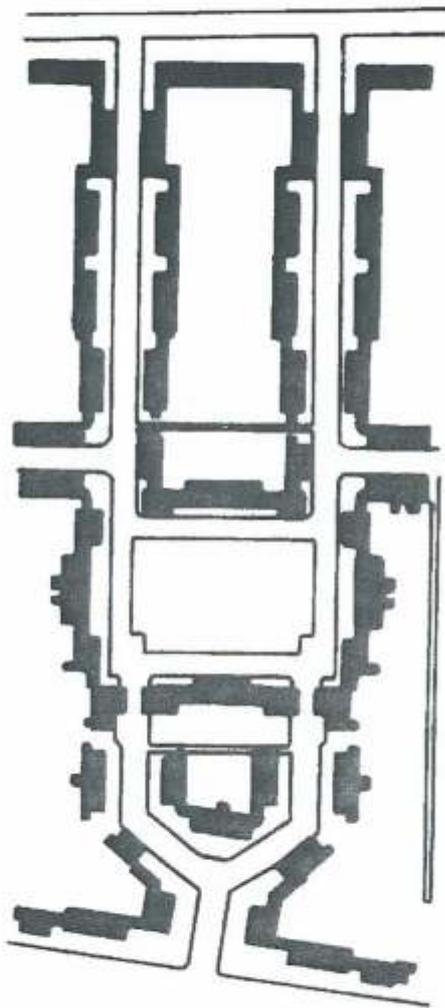
Howards Bewegung hatte einen starken Einfluß auch außerhalb Englands. Bis in die 20er Jahre wurde eine Anzahl von Vorortsiedlungen europäischer Großstädte als Gartenstädte gebaut. Allerdings fanden sich hier nicht die von Howard angedachten Dimensionen, die überhaupt ein städtisches Leben erst ermöglichen. Es hieß vieles Gartenstadt, auch wenn es nur eine Fabriksiedlung, ein Villenvorort oder eine Stadtrandsiedlung war. Alle diese Wohngebiete boten den Bewohnern jedenfalls ein Leben in gesunder Umgebung mit viel Grün bei relativ geringer Entfernung zum Zentrum. So entstanden die Margarethenhöhe der Firma Krupp in Essen (1916), Hampstead bei London (1907), die Eisenbahnersiedlung der französischen Nordbahn (1919 - 1924), die Gartenstädte Floreal und Logis in der Peripherie von Brüssel (1921), Monte Sacro in Rom (1920) und - schließlich sogar außerhalb Europas - Radburn bei New York (1928).

Howard selbst hat bei seinen Stadtgründungen den Regelungen zur Gestaltung des Ortsbildes große Bedeutung beigemessen. Letchworth und Welwyn haben zahlreiche und ins einzelne gehende Vorschriften über Zäune und Bepflanzungen, über die Unterhaltung der öffentlichen Plätze und Gärten, über die erlaubten und nicht erlaubten Varianten innerhalb der Bebauung, über die Lärmbekämpfung u. a. Hieraus wird deutlich, daß die Siedlungsform der Gartenstadt nur mit Hilfe eines ganzen Systems von Vorschriften - u. a. auch Gestaltungsvorschriften - verwirklicht worden ist. Dies erwartet von den Bewohnern einer solchen Siedlung, daß sie bereit sind, auf ausgeprägt individualistische Gestaltung und Selbstdarstellung außerhalb der eigenen vier Wände zu verzichten.

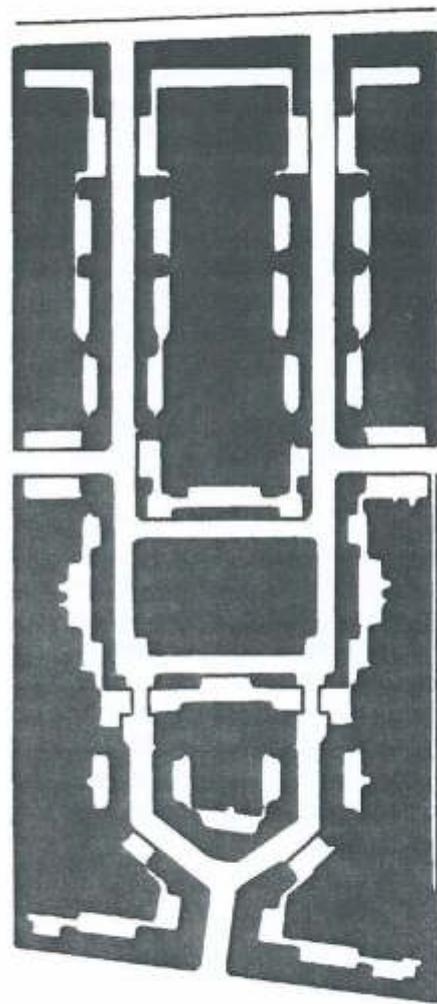


Ansicht aus
Letchworth

Baukörper (§ 4)



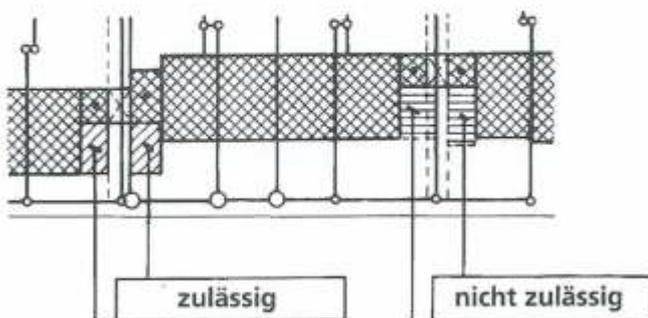
Gestalt der Bebauung



Gestalt des Freiraumes

Eine Gartenstadtsiedlung ist an ihrer Gestalt zu erkennen. Dem Betrachter wird auf den ersten Blick deutlich: hier folgt alles einem bestimmten Gestaltungswillen. Bei einer solchermaßen geplanten Siedlung sind die Teile vom Ganzen bestimmt. Das heißt zum Beispiel, daß Form und Größe der Häuser durch die Gesamtform der Siedlung bestimmt sind, wobei sich die Gesamtform auch als der von den Häusern gefaßte Freiraum - hier Straße und Vorgärten - darstellt. Eine Verschiebung der Baufluchten würde die Form des Freiraumes verändern und die

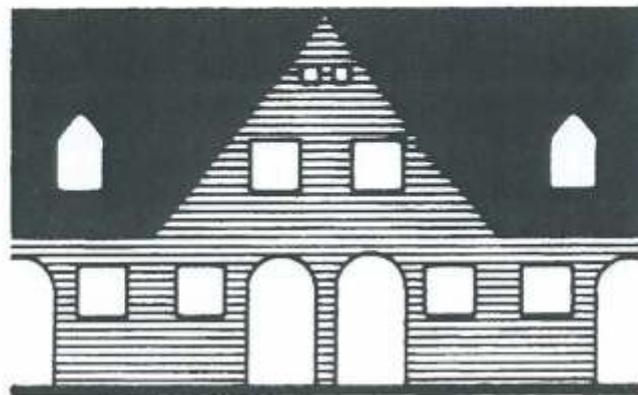
Gestalt der Siedlung aus dem Gleichgewicht bringen. Garagen und seitlich offene Stellplatzüberdachungen (Carports) in jedem Vorgarten würden angesichts der anderthalbgeschossigen Bauweise und der niedrigen Trauflinie die Baufluchten aber deutlich aufbrechen und vorverlegen. Um dies zu vermeiden, und um das charakteristische Größenverhältnis zwischen Baukörpern und Freiraum zu erhalten, läßt die Satzung diese Anlagen nur in ganz bestimmten Fällen bzw. als Ausnahme zu.



Stellplatzüberdachungen



Garagen



Einheitliche Fassade

Wie die Form und die Größe (voriges Kapitel) so gehören auch die Farbe und die Textur (d. i. das System der charakteristischen, wiederkehrenden Einzelmotive) zu den vier wichtigsten Gestaltungsmitteln. Dabei nimmt die Farbe eine besondere Stellung ein. In unserer Wahrnehmung dominiert die Farbe über die Form. Die Farbe kann folglich gestaltbrechend und sogar gestaltauflösend wirken. So wie ein Schauspieler oder ein Clown durch Schminke eine ganz andere Gestalt annehmen kann, wird auch die Gestalt eines Gebäudes durch unterschiedliche Farbgebung seiner Teile verändert. Dies will die Satzung verhindern, indem sie nur eine einzige Farbe zuläßt. Andere Lösungen für die Farbgebung, wie sie im Vorfeld der Satzungsaufstellung diskutiert worden sind (z.B. Auswahl einiger weniger Farben für die gesamte Siedlung oder einheitliche Farbgebung für die einzelnen Abschnitte der Bebauung) haben sich bei näherer Betrachtung als unpraktikabel erwiesen.

Eine Besonderheit der Siedlung sind die vier sogenannten Torhäuser mit den holzverkleideten Giebeln. Die Erhaltung dieses Textur-Elementes ist wegen seiner prägenden Wirkung sehr wichtig. Die charakteristische Ausführung der Verkleidung, senkrechte Verbretterung mit Abdeckleisten, ist im übrigen nicht aufwendiger als andere, heute gebräuchliche Ausführungen (z. B. Kunstschiefer), und zwar auch dann nicht, wenn darunter eine Wärmedämmung angebracht werden soll.

Ein anderes Textur-Element sind die Öffnungen in den Außenwänden, die Fenster und Türen und die bogenförmig überdeckten, ursprünglich offenen Vorräume. Die Einheitlichkeit und das Ebenmaß, das von diesem in einigen wenigen Typen ausgeformten Element ausgeht, ist augenfällig, nicht nur bei den Öffnungen mit bogenförmiger Überdeckung. Die Öffnungen dürfen daher insgesamt nicht verändert werden.

Für die Praxis bedeutet das: Wird ein neues Fenster in eine bogenförmige Öffnung eingebaut, muß der Rahmen dieses Fensters in der gleichen Weise bogenförmig sein. Die offenen Vorräume dürfen zwar mit Fenstern, Türen oder Fenstertüren versehen werden; die Rahmen müssen dann aber die Form der Öffnung nachzeichnen.

Wird ein Wärmedämmputz angebracht, darf nur die oberste Schicht, d. h. die Gewebematte und der darauf aufzubringende Oberflächenputz, um die Kante der Fensterlaibung herumgeführt werden. Die eigentliche Wärmedämmung muß an der Laibung bündig mit der Kante aufhören, da die Fensteröffnung sonst empfindlich verkleinert würde. Die damit verbleibende Kältebrücke am Fensterrahmen muß leider in Kauf genommen werden.



Beispiele für nicht zulässige Fassadengestaltung

Fenster und Türen (§ 6)



nicht zulässig

zulässig

empfohlen

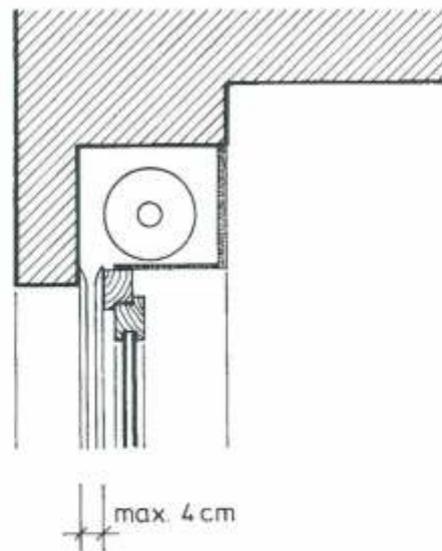
Fenster sind Maueröffnungen zur Belichtung und Belüftung. Türen sind Durchgangs- und Eingangsöffnungen in Wänden und Mauern. Fenster und Türen sind darüber hinaus Mittel zur Kommunikation zwischen drinnen und draußen und im übrigen immer auch Mittel der Gestaltung. Fensterrahmen, Fensterflügel und Verglasung beziehungsweise Türrahmen und Türblatt sind die uns geläufigen Konstruktionen zum beweglichen Verschließen der Öffnungen. Fenster und Türen sind somit zugleich trennende und verbindende Elemente.

Glasbausteine bilden in diesem Sinne kein Fenster, sondern eine lichtdurchlässige Wand. Daher verstößt das Schließen einer Öffnung mit Glasbausteinen gegen das Verbot, Öffnungen zu verändern. Ebenso verstößt es gegen die Satzung, wenn ein rechteckiges Fenster in eine bogenförmig überdeckte Wandöffnung eingesetzt und der bogenförmige Teil durch ein nicht verglastes Element geschlossen wird. Gebogene Rahmenelemente für Fenster und Türen sind im Handel erhältlich.

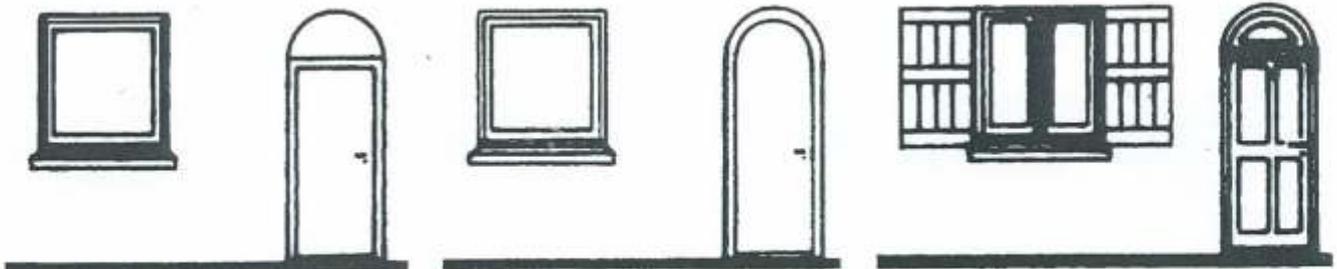
Durch die Wahl von zweiflügeligen statt einflügeligen Fenstern kann jeder Bauherr eine optimale Annäherung an den Originalzustand erreichen. Die Fensterhersteller bieten seit einigen Jahren auch sogenannte Altbauprofile an, die mit ihren schlankeren Querschnitten auch die Herstellung echter Sprossenteilung erlauben.

Materialeinschränkungen für Fenster und Türen macht die Satzung nicht. Dem Sinn und Ziel der Satzung entspreche es aber, sie aus Holz zu machen. Aufgearbeitete oder auch neue Haustüren aus massivem Holz müßten auch nicht weiß gestrichen sein. Das Naturmaterial darf ruhig sichtbar bleiben.

Bei einer Entscheidung für den Einbau von Rolläden sind die nicht unerheblichen Kosten zu beachten, die die Einhaltung der Satzung in diesem Falle auslöst. Der innere Fenstersturz muß nämlich für die Unterbringung des aufgewickelten Rolladenpanzers höhergelegt werden, da der Kasten für den Panzer nicht in die lichte Öffnung



hineinragen darf. Dabei ist auch noch die Statik des Sturzes zu untersuchen. Der Bauherr sollte bedenken, daß Rolläden heute kaum noch einen wirksamen Einbruchschutz darstellen. Gestalterisch sind sie eher ein Fremdkörper als eine Bereicherung. Der ursprüngliche Einbruchs-, Sicht- und Wetterschutz waren Schlagläden.



nicht zulässig

zulässig

empfohlen



Die einheitliche Gestalt der Dachlandschaft wäre empfindlich gestört, würden die Dachgauben in Anzahl, Form und Größe individuell verändert oder schnitte man Terrassen in die Dächer ein. Vertretbar ist es dagegen, an den Dachgauben eine wärmedämmende Verkleidung anzubringen.

Ebenso kompromißlos wie bei den Fassaden ist die Satzung bezüglich Material und Farbwahl bei der Dacheindeckung. Die ursprüngliche Deckung bestand aus unglasierten Pfannen von gebranntem Ton. Dieses Material reagiert sehr empfindlich auf Umwelteinflüsse. Jahrzehntelang den im Ruhrgebiet niedergegangenen Industrie-Emissionen ausgesetzt, wurden diese Pfannen am Ende schwarz und ihre Oberfläche stumpf.

Das Material, welches diesem Erscheinungsbild am nächsten kommt, sind anthrazitfarbene Betondachsteine.

Wahmöglichst läßt die Satzung bei der Verkleidung von Dachgauben. Hier gilt jedoch die Einschränkung, daß Dachgauben, die sich über zwei Häuser erstrecken, indem sie diese gewissermaßen als Mittelgaube miteinander verklammern, gar nicht oder nur einheitlich verkleidet werden dürfen. Diese Vorschrift läuft darauf hinaus, daß die beiden Eigentümer zweier solcher Häuser sich untereinander verständigen müssen und mit ihrer gemeinsamen Gaube nur gleichzeitig ans Werk gehen können.



Freiflächen (§ 8)

Zwischenraum

*Der Speichen drei mal zehn auf einer Nabe stehn.
Eben dort wo sie nicht sind,
ist des Wagens Brauchbarkeit.
Man knet' Ton zurecht zum Trinkgerät.
Ebendort wo keiner ist,
ist des Gerätes Brauchbarkeit.
Man meißelt Tür und Fenster aus zur Wohnung.
Eben dort wo nichts ist,
ist der Wohnung Brauchbarkeit.*

*Wahrlich,
Erkennst du das Da-Sein als einen Gewinn,
Erkenne: Das Nicht-Sein macht brauchbar.*

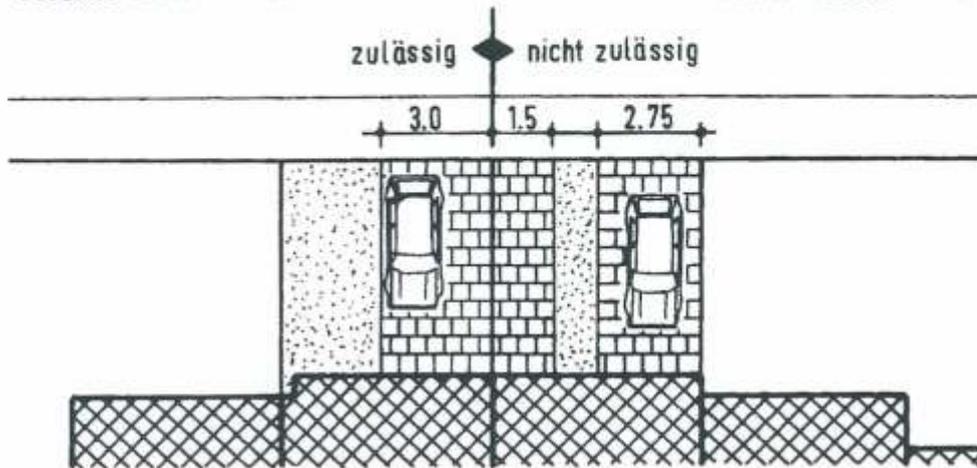
(Lao-Tse)

Das Gedicht handelt vom leeren Raum dazwischen. Daß das Nichts zwischen den Dingen ihr Wesen ausmacht, hat Lao-Tse damit sehr eindringlich und poetisch ausgedrückt. Dieser Zusammenhang ist auch auf den Städtebau übertragbar. Im Kapitel über die Baukörper in dieser Fibel geht es im Grunde um dasselbe Thema: Die Freiflächen vor und neben den Gebäuden bilden die städtebaulich erlebbaren Grünbereiche. Diese Rest- und Zwischenräume sind angesichts des immer knapper werdenden Bodens heute ebenso kostbar wie die Bebauung. Außerdem sind sie, wie schon oben gesagt, eines der Hauptmerkmale des Siedlungstyps Gartenstadt wenn nicht sogar das Merkmal überhaupt. Die Verwendung dieser Freiflächen als Lager- oder Abstellplatz bringt die Gestalt einer Gartenstadtsiedlung durcheinander. Die Banalität der Ansammlung von Hilfsmitteln für Haushalt und Garten, Hobby, Sport und Heimwerkerei tritt aufdringlich in den Vordergrund und zerstört den Eindruck ländlicher Vornehmheit, den die offenen Grünflächen in ihrer ursprünglichen Form ausstrahlen.

Als vertretbaren Kompromiß erlaubt die Satzung jedoch die Anlage von Stellplätzen. Damit auch bei schmalen Grundstücken die Wirkung der Vorgärten als Grünfläche erhalten bleibt, beschränkt die Satzung die Gesamtbreite der befestigten Flächen auf maximal 3 m je Grundstück. Um einen Pkw abzustellen, ist nur die Befestigung der Fahrspuren erforderlich. Der Bereich zwischen und neben den Spuren kann mit Rasen (ohne Rasengittersteine) oder mit niedrigen Bodendeckern begrünt werden.

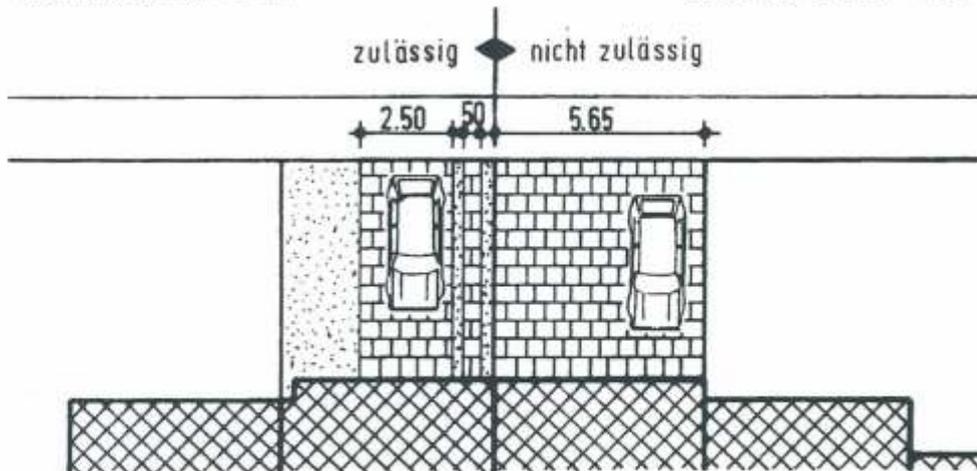
Pflasterung:
Gesamte Breite $\leq 3\text{m}$

Pflasterung:
Gesamte Breite $> 3\text{m}$



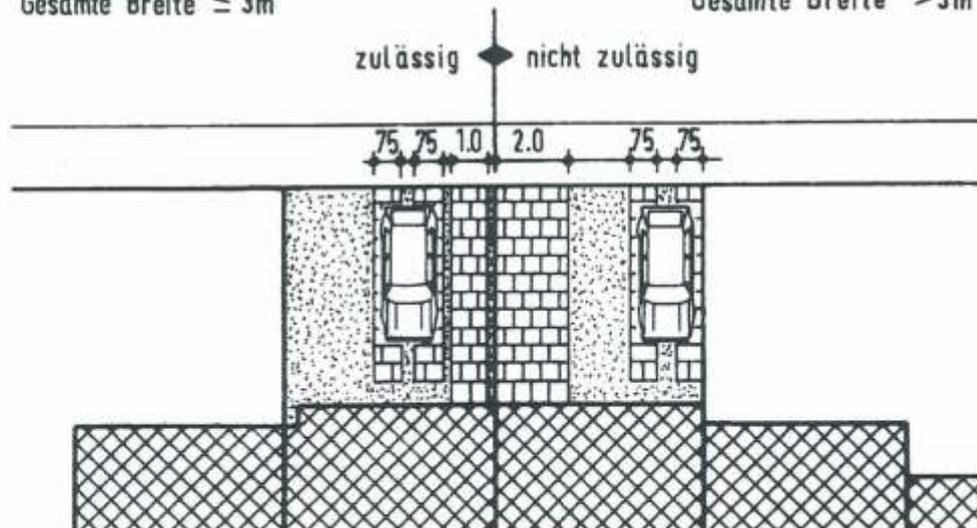
Pflasterung:
Gesamte Breite $\leq 3\text{m}$

Pflasterung:
Gesamte Breite $> 3\text{m}$



Pflasterung:
Gesamte Breite $\leq 3\text{m}$

Pflasterung:
Gesamte Breite $> 3\text{m}$



Hinweise zum formellen Verfahren

Sachlicher Geltungsbereich (§ 2)

Umbauten und Veränderungen, die vor Inkrafttreten der neuen Satzung, also vor dem 12.12.97 ausgeführt worden sind, brauchen den Anforderungen der neuen Satzung nicht zu entsprechen und müssen ihnen nicht angepaßt werden. Nur wenn die betreffenden Bauteile erneuert oder wiederum verändert werden sollen, ist die neue Satzung zu beachten.

Die neue Satzung tritt an die Stelle der alten, die bis zum 12.12.97 gültig war. In Fällen, wo in der Zeit vor diesem Datum in grober Weise gegen die alte Gestaltungssatzung verstoßen wurde, wird die Stadt der Sache nachgehen. Das Bauordnungsamt beabsichtigt, in Zukunft einmal jährlich eine Begehung durchzuführen, um zu prüfen, ob die neue Satzung beachtet wird.

Genehmigungspflicht (§ 11)

Die Gestaltungssatzung ersetzt nicht das allgemeine Baurecht. Die Vorschriften der Landesbauordnung und des Baugesetzbuches sind wie bei jedem normalen Bauvorhaben zunächst einmal der Grundstein für die Prüfung der Zulässigkeit. Die Gestaltungssatzung stellt zusätzliche Anforderungen.

Die Bauordnung schreibt auch vor, daß bestimmte Maßnahmen, für die normalerweise keine Baugenehmigung erforderlich ist, dadurch daß sie Gegenstand einer Gestaltungssatzung sind, genehmigungspflichtig werden. Das betrifft die im § 11 der Satzung aufgezählten Maßnahmen: Anstrich, Putz, Verfugung, Dachdeckung einschließlich Solaranlagen, Austausch von Fenstern und Türen sowie Außenwandbekleidungen. Mit der Ausführung darf wie bei normalen Bauvorhaben erst begonnen werden, wenn das Bauordnungsamt die Maßnahme genehmigt hat.

Der zweite Satz von § 11 bezieht sich auf Maßnahmen, die auch nach der Satzung genehmigungsfrei sind: die Anlage von Einstellplätzen und Wegen, Zäune, Hecken und grenznahe Baumreihen. Für diese Maßnahmen trägt der Bauherr die Verantwortung, daß sie der Satzung entsprechen. Wenn Unsicherheit über ihre Zulässigkeit besteht, können sie allerdings auch beantragt werden. Dann bekommt der Antragsteller einen Bescheid, in dem die Übereinstimmung mit der Satzung festgestellt wird. Gebühren entstehen nur für die Maßnahmen, die genehmigungspflichtig wären, wenn es die Satzung nicht gäbe.

Auskunft und Beratung

Bei Wohngebäuden, die vor dem 01.01.60 bezugsfertig geworden sind, können *Modernisierungsmaßnahmen* mit zinslosen Darlehen gefördert werden. Ebenso können *Maßnahmen zur Energieeinsparung* gefördert werden, wenn die Gebäude vor dem 01.01.80 bezugsfertig geworden sind. Wollen Sie sich informieren, ob eine Förderung für Sie in Frage kommt, dann lassen Sie sich am besten persönlich von den zuständigen Mitarbeitern des Stadtamtes für Wohnungswesen beraten. Das sind zur Zeit

Herr Kupka, Telefon 50-2 39 24, Zimmer 523
Herr Mecke, Telefon 50-2 55 30, Zimmer 532

Die Adresse ist: Stadtamt für Wohnungswesen,
Kampstraße 6. Die Sprechzeiten sind Mo., Di., und Fr. von
8.00 bis 12.00 Uhr und Do. von 13.00 bis 17.00 Uhr.

Haben Sie Fragen zur Satzung und zur Bedeutung einzelner Vorschriften, wenden Sie sich bitte an die zuständigen Mitarbeiter des Bauordnungsamtes. Das sind zur Zeit

Herr Neuhaus, Telefon 50-2 38 85, Zimmer 220
Herr Fischer, Telefon 50-2 55 30, Zimmer 229

Die Adresse ist: Bauordnungsamt, Katharinenstraße 9.
Die Sprechzeiten sind Di. von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
Do. von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr.

SATZUNG DER STADT DORTMUND
über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und über
ihre Gestaltung in der
SIEDLUNG SOMMERBERG - WINTERBERG
in Dortmund-Hörde
vom 9. Dezember 1997

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S.666 / SGV NW 2023) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7. März 1995 (GV NW S.218 / SGV NW 232) hat der Rat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung am 13. November 1997 folgende Satzung beschlossen.

Geltungsbereich und Ziel der Satzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Siedlung „Sommerberg - Winterberg“ in Dortmund-Hörde. Zur Siedlung zählen die Grundstücke Steinkühlerweg 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68 und 70,
Am Sommerberg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89,
2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62 und 64,
Am Winterberg 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67,
2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86 und 88 sowie
Huestraße 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97 und 99.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung kommt zur Anwendung, wenn bauliche oder sonstige Maßnahmen vorgenommen werden, für die sie Regelungen trifft. Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahmen nach den §§ 63 - 68 BauO NW genehmigungsfrei oder genehmigungspflichtig sind.

(2) Die Satzung gilt für die Straßen- und Seitenfronten der Häuser und Anbauten einschließlich der darüber liegenden Dachflächen und für die zur Straße gelegenen Teile der Grundstücke. Die Vorschriften des Bundesbaugesetzes, der Bau-nutzungsverordnung und der BauO NW über die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen bleiben unberührt. Anbauten im Zusammenhang dieser Satzung sind die ursprünglich als Nebenanlagen genutzten, teilweise mit offenen Durchgängen zu den rückwärtigen Gärten versehenen, niedrigen An- und Verbindungsbauten. Die Gartenseiten der Häuser Am Sommerberg 12 und 14 und Am Winterberg 13 und 15 sind Seitenfronten im Sinne von Satz 1, die Gartenseiten der Häuser Am Sommerberg 16 und 18 und Am Winterberg 17 und 19 dagegen nicht. Die Gärten hinter den Häusern Am Sommerberg 12 und Am Winterberg 13 sind keine zur Straße gelegenen Teile des Grundstückes im Sinne von Satz 1.

§ 3

Ziel der Satzung

Die Satzung soll dazu dienen, das Erscheinungsbild der Siedlung im Charakter ihres ursprünglichen Zustandes von 1916 zu bewahren und den darin liegenden Wert zu erhalten. Die Anforderungen der Satzung richten sich nur an diejenigen Gestaltungselemente, die das Erscheinungsbild wesentlich ausmachen. Durch diese Beschränkung bleibt die Möglichkeit, ansonsten Veränderungen zur Anpassung und Erhöhung des Wohnwertes vorzunehmen, erhalten.

Anforderungen an die Gestaltung

§ 4

Baukörper

(1) Die Häuser und Anbauten einschließlich ihrer Dächer dürfen in Form und Abmessung nicht verändert werden. Veränderungen an den Rückseiten der Gebäude sind zulässig, wenn sie zur Straße hin nicht in Erscheinung treten.

(2) Garagen und seitlich offene Stellplatzüberdachungen sind zulässig, wenn sie die Vorderfront des angrenzenden oder des nächstgelegenen benachbarten Anbaus nicht überschreiten, oder wenn sie innerhalb eines Anbaus eingerichtet werden.

(3) Allseitig offene Stellplatzüberdachungen sind darüber hinaus ausnahmsweise zulässig, wenn sie die vordere Flucht des angrenzenden oder des nächstgelegenen benachbarten Hauses nicht überschreiten, und wenn der Gartenweg in der Breite des dazugehörigen Durchgangs frei bleibt. Stellplatzüberdachungen nach Satz 1 sind in leichter Bauweise als offene Konstruktionen in Holz zu errichten. Sie sind an ihren vorderen Ecken zu begrünen.

§ 5

Fassaden

(1) Außenwände dürfen nicht verklinkert, verschiefert, verschalt oder sonstwie verkleidet werden. Sie sind mit Spritz-, Kratz- oder glattem Reibputz zu verputzen. Die Farbe des Putzes muß beige, RAL-Farbbregister Nr. 1001, matt sein.

(2) Die ursprünglichen Wandgliederungen wie Gesimse und Vor- oder Rücksprünge im Putz dürfen nicht verändert, überdeckt oder beseitigt werden. Wird ein Wärmedämmputz aufgebracht, sind die Wandgliederungen im neuen Putz nachzubilden. Ausbesserungen und Erneuerungen an den ursprünglichen Giebelverkleidungen der Häuser Am Sommerberg 12, 14, 19 und 21 und Am Winterberg 13, 15, 18 und 20 sind als senkrechte Verbretterung mit Abdeckleisten auszuführen.

(3) Das Anbringen von Vordächern und der Anbau von Windfängen sind nicht zulässig.

(4) Die ursprünglichen Maueröffnungen, d. h. Fenster, Türen und Loggien (die ursprünglich offenen Vorräume vor den Hauseingängen) dürfen weder ganz noch teilweise geschlossen oder verkleidet werden. Dies gilt auch, wenn die ursprüngliche Öffnung als Putzkante oder als Gesims erhalten bleibt. Das Schließen der Loggien mit Fenstern, Türen oder Fenstertüren ist erlaubt. Die Linienführung der Laibungen und Stürze (Rechteck, Halbkreis oder Korbogen) darf nicht verändert werden.

§ 6

Fenster und Türen

(1) Fenster und Türen müssen die ursprüngliche Maueröffnung ganz ausfüllen. Die Farbe der Rahmen muß weiß sein. Die Scheiben müssen aus ungefärbtem Klarglas bestehen und eben sein. Glasbausteine sind nicht erlaubt.

(2) Das Anbringen von Rolläden ist zulässig, wenn der Rolladenkasten hinter den ursprünglichen Anschlag gesetzt wird und das lichte Maß der ursprünglichen Maueröffnung erhalten bleibt.

§ 7

Dächer

(1) Dacheindeckungen sind mit Überstand an Traufe und Ortsgang auszuführen. Das Maß des Überstandes muß dem Maß der ursprünglichen Dachüberstände entsprechen.

(2) Dachgauben müssen in Form, Umfang und Lage den ursprünglichen Dachgauben entsprechen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachfläche liegen und dieselbe Neigung wie diese haben.

(3) Die Dachflächen sind mit unglasierten Dachpfannen in der Farbe anthrazit zu decken.

(4) Dachgauben können mit schwarzem bzw. anthrazitfarbenem Natur- oder Kunstschiefer verkleidet werden. Dachgauben, die sich über zwei Häuser erstrecken, müssen einheitlich verkleidet werden.

§ 8

Freiflächen und Außentreppen

(1) Die Freiflächen vor und neben den Gebäuden dürfen nicht bebaut werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Lagerplätze oder Abstellflächen genutzt werden. Stellplätze für Pkw sind zulässig. Die Befestigung auf einem Grundstück darf insgesamt die Breite von 3 m nicht überschreiten. § 4 (3) betr. allseitig offene Stellplatzüberdachungen bleibt unberührt.

(2) Umwehungen sind aus verputztem Mauerwerk herzustellen. § 5 (1) gilt entsprechend.

§ 9

Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen sind in Form geschnittener Hecken oder hölzerner Lattenzäune anzulegen. Hecken und dichte Reihen aus Büschen oder Bäumen dürfen die Höhe von 2 m, Zäune die von 1 m nicht überschreiten.

(2) Im Originalzustand vorhandene Mauern, Stützmauern und Steinbänke sind zu erhalten.

§ 10

Werbeanlagen

Die nach § 13 (4) Satz 2 BauO NW zulässigen Hinweisschilder an der Stätte der Leistung dürfen die Größe von 0,2 qm nicht überschreiten.

Verfahrensvorschriften

§ 11

Genehmigungspflicht

Über die sonstige Genehmigungspflicht der BauO NW hinaus sind gemäß § 65 (2) Satz 2 BauO NW Änderungen der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Außenwandbekleidung, Dacheindeckung und durch Austausch von Fenstern oder Türen, gemäß § 68 (1) 5 BauO NW Garagen und überdachte Stellplätze genehmigungspflichtig. Für diese Maßnahmen sind Bauanträge zu stellen. Die ansonsten bestehende Genehmigungsfreiheit entbindet gemäß § 65 (4) BauO NW nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in der Satzung enthalten sind.

§ 12

Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzungsregeln sich nach der BauO NW. Gemäß § 73 BauO NW kann das Bauordnungsamt der Stadt Dortmund Abweichungen von Anforderungen dieser Satzung zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten und Bußgeld

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt gemäß § 84 (1) 21 BauO NW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Mark geahndet werden.

§ 14

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in den Dortmunder Bekanntmachungen, Amtsblatt der Stadt Dortmund, in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Dortmund über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der zum Baudenkmal erklärten historischen Siedlung „Am Sommerberg - Am Winterberg“ in Dortmund-Hörde vom 11. Dezember 1978 außer Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung der Stadt Dortmund über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und über ihre Gestaltung in der Siedlung Sommerberg - Winterberg in Dortmund-Hörde wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Oberstadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Dortmund vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeugt worden, die den Mangel ergibt.

Dortmund, den 9.12.97

Samtlebe
Oberbürgermeister