

**Gestaltungssatzung**

**Allgemein:** Anpassung an die aktuelle Rechtsgrundlage, in Grün: bereits abgeseignete Änderungen, in Rot: neue Änderungen

**Anpassung einzelner Formulierungen:**

17.07.2023

Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt (Stand 22.06.2015)	Mögliche Anpassungen und Ergänzungen der Vorschriften	Vorschlag der Fraktionen CDU, SPD, FDP/CDL <i>Anmerkungen blau kursiv</i> <b>Anpassung neu rot fett</b>
<p><b>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</b> Die Satzung findet dort keine Gültigkeit, wo Bebauungspläne mit integrierten Gestaltungsvorgaben andere Regeln vorschreiben.</p> <p><b>§ 2 Sachlicher Geltungsbereich</b> 1. Die Satzung ist anzuwenden auf die c) die Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind.</p>	<p><b>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</b> Die Satzung findet dort keine Gültigkeit, wo Bebauungspläne mit integrierten Gestaltungsvorgaben andere Regeln vorschreiben.</p> <p><b>§ 2 Sachlicher Geltungsbereich</b> 1. Die Satzung ist anzuwenden auf die c) die Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind.</p>	<p><b>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</b> Die Satzung findet dort keine Gültigkeit, wo Bebauungspläne mit integrierten Gestaltungsvorgaben andere Regeln vorschreiben. <b>Dies gilt auch für Ergebnisse aus Architektenwettbewerben, die mit Beteiligung der Stadt Lippstadt durchgeführt werden.</b></p> <p><i>Hintergrund ist hier, dass z. B. bei dem Wettbewerb der Volksbank LP später der Hinweis kam, dass der 1. Preisträger so nicht realisiert werden könne, weil er der Gestaltungssatzung widerspreche. Das obwohl dem Preisgericht durchaus bekannt war, dass die Gestaltungssatzung dem prämierten Entwurf entgegensteht.</i></p> <p><b>§ 2 Sachlicher Geltungsbereich</b> 1. Die Satzung ist anzuwenden auf die c) die Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind</p>

<p><b>§ 3 Allgemeine Anforderungen</b>  2. Bauliche Maßnahmen sind gestalterisch so auszuführen, dass die historische Parzellenstruktur und die Baukanten der straßenbegleitenden Bebauung ablesbar erhalten bleiben.</p>	<p><b>§ 3 Allgemeine Anforderungen</b>  2. <b>Maßnahmen an Gebäuden sowie</b> bauliche Maßnahmen sind gestalterisch so auszuführen, dass die historische Parzellenstruktur und die Baukanten der straßenbegleitenden Bebauung ablesbar erhalten bleiben.</p>	<p><b>§ 3 Allgemeine Anforderungen</b>  2. <b>Maßnahmen an Gebäuden sowie</b> bauliche Maßnahmen sind gestalterisch so auszuführen, dass die historische Parzellenstruktur und die Baukanten der straßenbegleitenden Bebauung ablesbar erhalten bleiben.</p>
<p><b>§ 5 Baukörper</b>  1. Neubauten und zusammenhängende Baukörper sind in ihrem Erscheinungsbild so zu gliedern, dass die historischen Parzellengrenzen zum öffentlichen Raum aufgenommen werden.</p>	<p><b>§ 5 Baukörper</b>  1. Neubauten und zusammenhängende Baukörper sind in ihrem Erscheinungsbild so zu gliedern <b>und zu gestalten</b>, dass die historischen Parzellengrenzen zum öffentlichen Raum aufgenommen werden.</p>	<p><b>§ 5 Baukörper</b>  1. Neubauten und zusammenhängende Baukörper sind in ihrem Erscheinungsbild so zu gliedern <b>und zu gestalten</b>, dass die historischen Parzellengrenzen zum öffentlichen Raum aufgenommen werden.</p>
<p><b>§ 6 Dachform und Dachneigung</b>  1. Die vorgeschriebene Dachform ist das Steildach mit einer Dachneigung von mindestens 45°.  2. Die Neigungen eines Dachs in Giebelstellung sind symmetrisch auszubilden.  3. Zulässig sind alle Formen von Sattel-, Mansard- und Walmdächern. Dies gilt auch für Dachaufbauten.  4. Die Dachneigung von Mansarddächern beträgt 65° +/- 5°, im oberen Teil der Mansarddächer 35° +/- 5°.</p>	<p><b>§ 6 Dachform und Dachneigung</b>  1. Die vorgeschriebene Dachform ist das Steildach mit einer Dachneigung von mindestens <b>40°</b>.  2. Die Neigungen eines Dachs in Giebelstellung sind symmetrisch auszubilden.  3. Zulässig sind alle Formen von Sattel-, Mansard-, <b>Krüppelwalm-</b> und Walmdächern. Dies gilt auch für Dachaufbauten.  4. Die Dachneigung von Mansarddächern beträgt 65° +/- 5°, im oberen Teil der Mansarddächer <b>30° +/- 5°</b>.</p>	<p><b>§ 6 Dachform und Dachneigung</b>  1. Die vorgeschriebene Dachform <b>für Hauptdächer ist das Steildach mit einer</b> Dachneigung von mindestens <b>40°</b>.  2. Die Neigungen eines Dachs in Giebelstellung sind symmetrisch auszubilden.  3. Zulässig sind alle Formen von Sattel-, Mansard-, <b>Krüppelwalm-</b> und Walmdächern. Dies gilt auch für Dachaufbauten.  4. Die Dachneigung von Mansarddächern beträgt <b>60° bis 75°</b>, im oberen Teil der Mansarddächer <b>20° bis 35°</b>   <b><del>Flachdächer sind zulässig, wenn sie hinter einem mindestens 3,0 m hohen Steildach beginnen und begrünt werden</del></b></p>

<p>5. Walmdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 40° bis maximal 50° auszubilden. 6. Die Firstrichtung hat sich an der Nachbarbebauung zu orientieren.</p> <p>7. Der Dachüberstand an der Traufkante darf 0,30 m und am Ortgang 0,15 m nicht überschreiten.</p>	<p>5. Walmdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 40° bis maximal 50° auszubilden. 6. Die Firstrichtung hat sich an der Nachbarbebauung zu orientieren.</p> <p>7. Der Dachüberstand an der Traufkante darf 0,30 m und am Ortgang 0,15 m nicht überschreiten.</p>	<p><del>und/oder eine Photovoltaikanlage aufnehmen. Staffelgeschosse sind zulässig, wenn Sie sich in die Nachbarbebauung einfügen und der Gestaltungsbeirat seine Zustimmung erteilt hat.</del></p> <p><del>Flachdächer mit Dachbegrünungen begünstigen das Stadtklima und entlasten bei Starkregenereignissen die städtische Kanalisation. Die Flachdachflächen sollten möglichst wenig einsehbar sein.</del></p> <p>Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, wenn sie nicht vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind und begrünt werden. (Vorschlag der Verwaltung)</p> <p>5. Walmdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 40° bis maximal 50° auszubilden. 6. Die Firstrichtung <b>des Hauptdaches</b> hat sich an der Nachbarbebauung zu orientieren.</p> <p>7. Der Dachüberstand an der Traufkante darf 0,30 m und am Ortgang 0,15 m nicht überschreiten.</p>
---	---	---

<p>8. Drempele sind zulässig. Die Drempelehöhe beträgt max. 0,5 m für giebelständige Häuser, gemessen von Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis Unterkante Dachsparren, gemessen an der Innenseite der Außenwand.</p> <p>9. Dacheinschnitte sind unzulässig.</p>	<p>8. Drempele sind zulässig. Die Drempelehöhe beträgt max. 0,5 m für giebelständige Häuser, gemessen von Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis Unterkante Dachsparren, gemessen an der Innenseite der Außenwand.</p> <p>9. Dacheinschnitte sind unzulässig.</p>	<p>8. Drempele sind zulässig. Die Drempelehöhe beträgt <b>max. 1,0 m (soll bleiben, Begründung bleibt)</b> für giebelständige Häuser, gemessen von Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis Unterkante Dachsparren, gemessen an der Innenseite der Außenwand.</p> <p><i>Durch die Erhöhung des Drempele soll die Möglichkeit eröffnet werden Dachgeschosse zu Wohnzwecken besser nutzbar zu machen.</i></p> <p>9. Dacheinschnitte sind unzulässig.</p>
<p><b>§ 8 Dachaufbauten</b></p> <p>1. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Zwerchhäuser in erster Reihe darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.</p> <p>3. Zwerchhäuser an traufständigen Gebäuden sind zulässig. Ihre Breite darf 30 % nicht überschreiten.</p> <p>4. Der Abstand von Zwerchhäusern und Gauben zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.</p>		<p><b>§ 8 Dachaufbauten</b></p> <p>1. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Zwerchhäuser in erster Reihe darf <b>zwei Drittel</b> der Trauflänge nicht überschreiten.</p> <p>3. Zwerchhäuser an traufständigen Gebäuden sind zulässig. Ihre Breite darf <b>50 %</b> nicht überschreiten.</p> <p>4. Der Abstand von Zwerchhäusern und Gauben zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.</p> <p><b>Der Abstand zwischen Einzelgauen muss mindestens 1,00m betragen. (Damit das Negativbeispiel der Verwaltung nicht ausführbar wird).</b></p> <p>7. Die Gaubenbreite der Einzelgaube darf dabei <b>33 %</b> der Trauflänge nicht überschreiten. <b>Die</b></p>

7. Die Gaubenbreite der Einzelgaube darf dabei 25 % der Trauflänge nicht überschreiten.

10. Dachgauben in einer 2. Dachebene.... Die Gesamtbreite aller Gauben in dieser Ebene darf 20 % der Trauflänge nicht überschreiten.

#### § 10 Fassaden

5. Für die Fassaden sind die aus der örtlichen Bautradition entwickelten Materialien zu verwenden. Unzulässig ist das Verkleiden von Fassaden mit hochglanzpolierten Natursteinen, Faserzement-, Keramik und Kunststoffplatten sowie mit Materialien aus Glas und Metall. Unzulässig sind auch glänzende Fassadenanstriche. Ausnahmsweise können Ziegelsteine zugelassen werden.

#### § 10 Fassaden

5. Für die Fassaden sind die aus der örtlichen Bautradition entwickelten Materialien zu verwenden. Unzulässig ist das Verkleiden von Fassaden mit hochglanzpolierten Natursteinen, Faserzement-, Keramik und Kunststoffplatten sowie mit Materialien aus Glas und Metall. Unzulässig sind auch glänzende Fassadenanstriche. Ausnahmsweise können Ziegelsteine zugelassen werden, **wenn Erweiterungen, Ergänzungen oder Reparaturen an einem vorhandenen Ziegelbau vorgenommen werden.**

**Breite einer Einzelgaube darf maximal 3,00 m betragen.**

10. Dachgauben in einer 2. Dachebene.... Die Gesamtbreite aller Gauben in dieser Ebene darf **33 %** der Trauflänge nicht überschreiten. **Die Breite einer Einzelgaube darf maximal 2,00 m betragen.**

**Das soll so bleiben, auf die Begründung der Verwaltung wird entsprechend mit Beispielen geantwortet.**

*Die Vergrößerung der Dachaufbauten erleichtert die Belichtung von wünschenswerten Wohnraumflächen im Dachgeschoss. Die Kleinteiligkeit soll durch die Obergrenzen gewahrt bleiben.*

#### § 10 Fassaden

5. Für die Fassaden sind die aus der örtlichen Bautradition entwickelten Materialien zu verwenden. Unzulässig ist das Verkleiden von Fassaden mit hochglanzpolierten Natursteinen, Faserzement-, Keramik und Kunststoffplatten sowie mit Materialien aus Glas und Metall. Unzulässig sind auch glänzende Fassadenanstriche.

**Ziegelsteine in ortsüblichen Farben sind in den**

		<p><b>Formaten 24 cm bis 30 cm Länge und 5 bis 8 cm Höhe als Vollsteine zulässig. <del>Aufgeklebte Klinkerstreifen oder Klinkerriemchen sind nicht zulässig.</del></b>  <b>Soll bleiben</b>  <i>Rote Klinker sind im Stadtbild ein weit verbreitetes Material (Alte Post, Häuser an der Woldemei, Friederich- und Wilhelmschule, Stadtbücherei, etc.) Verblendmauerwerk ist genauso typisch für Lippstadt wie Putz- und Fachwerkfassaden. Im Sinne der Nachhaltigkeit und zur Vermeidung von Wärmedämmverbundsystemen und den damit verbundenen zukünftigen ökologischen Belastungen soll das Material „Klinker“ in der beschriebenen Form ausdrücklich als Regel konform eingefügt werden.</i></p>
<p><b>§ 11 Fenster, Türen, Tore und Schaufenster</b></p> <p>7. Öffnungen müssen als Einzelöffnung erkennbar sein. Horizontale Aneinanderreihungen (Fensterbänder) sind unzulässig.</p>	<p><b>§ 11 Fenster, Türen, Tore und Schaufenster</b></p>	<p><b>§ 11 Fenster, Türen, Tore und Schaufenster</b></p> <p>7. Öffnungen müssen als Einzelöffnung erkennbar sein. Horizontale Aneinanderreihungen (Fensterbänder) sind <del>unzulässig, wenn sie sich in das gesamte Fassadenkonzept sinnvoll einfügen.</del></p> <p><del>Fensterbänder können zusammen mit Einzelöffnungen ein sinnvolles Gesamtbild ergeben, daher hier kein pauschaler Ausschluss</del></p>

<p>13. Das Abkleben, Streichen oder Verblenden von Fenstern und Schaufenstern ist unzulässig.</p>	<p>13. werbefreie Beklebungen von Glasflächen  a) Beklebungen von Glasflächen, insbesondere der von Schaufenstern, Eingangstüren oder sonstigen Fassadenöffnungen sind unzulässig.  b) Abweichend von a) sind Beklebungen von Glasflächen im Erdgeschoss zulässig, wenn sie max. 20 % der Glasfläche je Fassadenöffnung bedecken.</p>	
	<p>c) Abweichend von a) sind zeitlich begrenzte Beklebungen bei Umbaumaßnahmen ausnahmsweise zulässig.  d) Abweichend von a) sind Beklebungen von Glasflächen in den Obergeschossen als Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung dort zulässig. Diese Beklebungen müssen sich auf den unteren Bereich der Glasfläche oberhalb des Rahmens beschränken, dürfen max. 20 % der Glasfläche der jeweiligen Fassadenöffnung bedecken und sind transluzent (hell, matt) auszuführen.  e) Beklebungen sind nur auf der Innenseite einer Glasfläche zulässig. Zeitlich begrenzte Beklebungen <b>bei Umbaumaßnahmen</b> sind hiervon ausgenommen.  f) Die Festsetzungen unter den Nrn. a) bis e) gelten auch für das Bemalen, Streichen, Verhängen, Verspiegeln oder sonstiges Abdecken von Glasflächen.  g) Die Werbesatzung ist zu beachten</p>	

### § 12 Gebäudesockel

Historische Sockel sind wiederherzustellen, zu erhalten bzw. zu ergänzen. Bei Neu- und Umbauten sind Gebäudesockel anzulegen. Gebäudesockel sind in massiver Bauweise mind. 30 cm hoch auszuführen.

Die farbliche Gestaltung des Gebäudesockels ist entsprechend der Farbreihe der Hauptfarbe der Fassade und mit einem Remissionswert zwischen 20 und 50 zulässig.

### § 12 Gebäudesockel

Historische Sockel sind wiederherzustellen, zu erhalten bzw. zu ergänzen. Bei Neu- und Umbauten sind Gebäudesockel anzulegen. Gebäudesockel sind in massiver Bauweise mind. 30 cm **bis max. 50 cm** hoch auszuführen.

Die farbliche Gestaltung des Gebäudesockels ist entsprechend der Farbreihe der Hauptfarbe der Fassade und mit einem Remissionswert zwischen 20 und 50 zulässig.

### § 12 Gebäudesockel

Historische Sockel sind wiederherzustellen, zu erhalten bzw. zu ergänzen. Bei Neu- und Umbauten sind Gebäudesockel anzulegen. Gebäudesockel sind in massiver Bauweise mind. 30 cm **bis max. 50 cm** hoch auszuführen.

**Es gibt, wie in der bestehenden Gestaltungssatzung keine Höhenbegrenzung. Die neue Regelung mit einer neuen Begrenzung ist unbegründet. Es finden sich zahlreiche Beispiele in der Innenstadt mit hohen bis geschosshohen Sockelausbildungen. Fotos als Beispiele.....**

*Die vom Büro Pesch neu eingeführte Begrenzung auf max. 50 cm widerspricht dem gesamten Innenstadtbild, Sockelhöhen bis 1,50 m sind in allen Formen und vielfach sichtbar. Die Höhenbegrenzung stellt eine unnötige Beschränkung dar. Es gibt Natursteinsockel, geputzte Bossenstrukturen, einfache, hoch verputzte Sockel, Begrenzungen durch Putzprofilierungen, teilweise bis zu einer Höhe von mehr als 2 Metern.*

Die farbliche Gestaltung des Gebäudesockels ist entsprechend der Farbreihe der Hauptfarbe der Fassade und mit einem Remissionswert zwischen 20 und 50 zulässig.

### § 15 Außenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze

4. Grundstücke sind zum öffentlichen Verkehrsraum einzufrieden. Die Zufahrtsbreite darf 4 m nicht überschreiten. Zulässig sind mit einer maximalen Höhe von 1,2 m

- Grünsandstein-, Ziegel- und verputzte Mauern,
- Metallgitterzäune entweder in historisch belegter oder in schlichter, moderner Form in Einzelstreben sowie
- Hecken.

5. Draht und Drahtgeflecht sowie Holzzäune sind unzulässig.

### § 16 Garagen und Carports

Garagen sind mit geneigtem Dach, mind. 30 Grad auszuführen und in Material und Farbe sowie Dacheindeckung dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen. Davon ausgenommen sind Dächer, die begrünt werden und/oder mit einer Photovoltaikanlage versehen werden. Flachdächer mit Dachbegrünungen begünstigen das Stadtklima und entlasten bei Starkregenereignissen die städtische Kanalisation.

### § 15 Außenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze

4. Grundstücke sind zum öffentlichen Verkehrsraum einzufrieden. Die Zufahrtsbreite darf 4 m nicht überschreiten. Zulässig sind mit einer maximalen Höhe von 1,2 m

- Grünsandstein-, Ziegel- und verputzte Mauern,
- Metallgitterzäune entweder in historisch belegter oder in schlichter, offener Form in Einzelstreben sowie
- Hecken.

5. Draht und Drahtgeflecht, Lamellenzäune sowie Holzzäune sind unzulässig.

### § 16 Garagen und Carports

Garagen sind mit geneigtem Dach, mind. 30 Grad auszuführen und in Material und Farbe sowie Dacheindeckung dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen. Davon ausgenommen sind Dächer, die begrünt werden und/oder mit einer Photovoltaikanlage versehen werden.

*Flachdächer mit Dachbegrünungen begünstigen das Stadtklima und entlasten bei Starkregenereignissen die städtische Kanalisation.*

**§ 19 Gestaltungsbeirat**

**§ 19 Gestaltungsbeirat**

*Durch Änderung der Geschäftsordnung sollte der Gestaltungsbeirat, ähnlich wie in anderen Kommunen längst üblich, öffentlich tagen.*

*Die Begründungen für Entscheidungen würden so transparent und nachvollziehbar, im Sinne einer offenen Kommunikation mit dem Bürger, nach außen getragen.*