

Vorlagennummer: 2025/0114/A61
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Gestaltungssatzung Alt-Busch-Ost; hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 26.07.2024

Federführend: A 61 - Amt für Planung und Umwelt
Berichterstattung: Herr Dziatzko

Beratungsfolge:

Datum	Beratungsfolge
29.04.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung (Entscheidung)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage für einen der nächsten Ausschüsse für Stadtentwicklung einen beratungsreifen Entwurf zur Änderung der Gestaltungssatzung Alt-Busch-Ost auszuarbeiten.

Darstellung der Sachlage:

Seitens SPD Fraktion Alsdorf wurde am 26.07.2024 ein Antrag hinsichtlich der Gestaltungssatzungen in Alsdorf gestellt, der die Änderung der Gestaltungssatzungen der Stadt Alsdorf thematisiert (**Anlage 1**). Mit Beschluss vom 12.11.2024 wurde die Verwaltung beauftragt, den Antrag der SPD Fraktion weiter zu bearbeiten. In diesem Antrag wurde erwähnt, dass die Gestaltungssatzungen seinerzeit ohne spezielle Umweltaspekte beschlossen wurden, die gegenwärtig relevanter geworden sind. Die SPD Fraktion Alsdorf geht davon aus, dass diese Satzung im Sinne der Einwohner und somit in Hinblick auf aktuelle Umweltaspekte überarbeitet werden sollte. Hierfür wurden folgende Anregungen gegeben:

1. Aufnahme der Möglichkeit Solaranlagen (auch Solarthermie) auf die Dächer aufzubringen, bei Bedarf auch zur Straßenseite hin.
2. Anbau von Ladestationen an den jeweiligen Häusern, was bedingt, dass eventuell dort Stellplätze auszuweisen sind.
3. Einarbeitung sonstiger Umweltaspekte, die bei der Erstellung der Satzungen noch nicht relevant waren, aber durch die fortschreitende Klimaänderung nun dringend gegeben sind.

Für die **Gestaltungssatzung Alt-Busch-Ost (Anlage 2)**, die am 20.12.2006 in Kraft getreten ist, nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Verwaltung empfiehlt, der **1. Änderung der Gestaltungssatzung Alt-Busch-Ost** folgende Präambel voranzustellen:

Die im Nordwesten der Stadt Alsdorf, westlich der Alten-Aachener-Straße und südlich der ehemaligen Grubenbahn gelegene Bergarbeitersiedlung Alt-Busch wurde um 1920 errichtet. Da die Siedlung ein gut erhaltenes Beispiel für den Bergarbeiterwohnungsbau der zwanziger Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts darstellt, soll diese aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen als Gesamtensemble erhalten werden.

Mit dem Erwerb der Gebäude, die vormals durch den Bergbautreibenden vermietet wurden, entstand der Bedarf der Besitzer, die Gebäude zu modernisieren und zu erweitern. Um das Erscheinungsbild der schützenswerten Siedlung zu erhalten und gleichzeitig dem Bedarf der Eigentümer auf Erweiterung und Modernisierung gerecht zu werden, wurde die Gestaltungssatzung Alt-Busch erarbeitet. Diese ist am 04.03.2004 in Kraft getreten. Bauberatungen und Bürgerinformationen haben dazu geführt, dass die Satzung überarbeitet wurde und am 20.12.2006 erneut als Gestaltungssatzung **Alt-Busch-Ost** in Kraft getreten ist. Dabei wurde die Gestaltungssatzung Alt-Busch außer Kraft gesetzt.

Auf Grund der weltpolitischen Ereignisse sowie den damit verbundenen Engpässen der Energieversorgung im Jahr 2022 und dem Erreichen der neuen energiepolitischen Ziele auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene, ist der Ausbau von erneuerbaren Energien ein bedeutender Faktor, der sich auch in Gesetzesänderungen niedergeschlagen hat. Nach § 2 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG) liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit.

Da die vorstehenden Aspekte seit dem Inkrafttreten der Gestaltungssatzung immer mehr an Bedeutung gewonnen haben, erfolgt die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Alt-Busch-Ost, mit dem Ziel, Barrieren der Energetischen Sanierung abzubauen und diese im Einklang mit der Gestaltungssatzung zu ermöglichen, ohne das ursprüngliche Ziel, den Erhalt der Bergarbeitersiedlung Alt-Busch-Ost aufzugeben.

1. Aufnahme der Möglichkeit Solaranlagen (auch Solarthermie) auf die Dächer aufzubringen, bei Bedarf auch zur Straßenseite hin.

Die Installation von Solaranlagen wurde ursprünglich nicht zugelassen, weil die Gestaltungssatzung die Errichtung von „Dachaufbauten“ sehr genau regelt bzw. verbietet, um die Optik der historischen Dachlandschaft zu erhalten.

In der jüngeren Vergangenheit ist die Verwaltung bereits im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung dazu übergegangen, Solaranlagen auf Antrag auch straßenseitig zuzulassen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Gestaltungssatzung um einen neuen § 7 wie folgt zu ergänzen:

§ 7 Solaranlagen und Elektromobilität

1. Solaranlagen (Fotovoltaik und Solarthermie) sind keine Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung. Sie sind im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung auf allen Dachflächen zulässig, sofern einfarbig schwarze, matte Module (full black) verwendet werden und das historische Dach nicht fremdartig überformt wird und seine Kontur ablesbar bleibt.
2. [Wird im nächsten Punkt ergänzt.]

2. Anbau von Ladestationen an den jeweiligen Häusern, was bedingt, dass eventuell dort Stellplätze auszuweisen sind.

Nach Rücksprache mit dem A 32 ist die Möglichkeit der Parkplatzbindung im öffentlichen Parkraum zum Zweck der Nutzung einer privaten Ladenstation nicht möglich. Zudem ist der öffentliche Parkraum im Bereich der Satzung sehr begrenzt, so dass auch aus diesem Grund jegliche Nutzungseinschränkung des öffentlichen Parkraumes aus Sicht der Verwaltung vermieden werden muss.

Ebenfalls nach Rücksprache mit dem A32 wird auch das Verlegen von privaten Kabeln durch öffentlichen Verkehrsraum sehr kritisch gesehen. Auflagen, die für temporäre Kabelverlegungen beispielsweise bei Baumaßnahmen gefordert werden, sind für den Dauerbetrieb nicht geeignet. Das Laden von Fahrzeugen kann deshalb nur gefahrlos erfolgen, wenn ein Parkplatz auf privatem Grund zur Verfügung steht.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, den neu einzufügenden § 7 wie folgt zu vervollständigen:

2. *Das Anbringen einer Ladestation (Wallbox) an der seitlichen oder vorderen Hausfassade kann auf Antrag zugelassen werden. Im Rahmen der Antragstellung ist für den Ladevorgang ein privater Stellplatz, der den anerkannten Regeln der Technik (RASt 06) zum Zeitpunkt der Antragstellung entspricht, nachzuweisen. Das Führen von Ladekabeln durch öffentlichen Raum ist unzulässig und muss zu jedem Zeitpunkt ausgeschlossen sein.*

Der Forderung einen Stellplatz nachzuweisen, steht regelmäßig die Vorgabe der Gestaltungssatzungen entgegen, dass Vorgärten gärtnerisch anzulegen und Stellplätze ausgeschlossen sind.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, den

§ 11 Freiflächen

wie folgt zu ändern bzw. ergänzen:

Streichen des Satzes:

Stellplätze sind in den Vorgartenbereichen grundsätzlich ausgeschlossen.

Dafür ergänzen:

Stellplätze können auf Antrag in den Vorgartenbereichen zugelassen werden, wenn diese den anerkannten Regeln der Technik (RASt 06) entsprechen. Der Grünanteil ist, beispielsweise durch die Verwendung von Rasengittersteinen oder Beschränkung auf Fahrspuren, bestmöglich zu erhalten.

3. Einarbeitung sonstiger Umweltaspekte, die bei Erstellung der Satzungen noch nicht relevant waren, aber durch die fortschreitende Klimaänderung nun dringend gegeben sind.

a) Außengeräte für Wärmepumpen

„Knapp zwei Drittel (64,6 %) der 2023 fertiggestellten Wohngebäude nutzten Wärmepumpen zur primären, also überwiegend für das Heizen eingesetzten Energie. Allein gegenüber dem Vorjahr stieg der Anteil um 8 Prozentpunkte. Gegenüber 2014 (31,8 %) hat er sich mehr als verdoppelt“ (Statistische Bundesamt; Pressemitteilung Nr. N025 vom 4. Juni 2024). Auch wenn beim Statistischen Bundesamt keine Zahlen zum Einbau von Wärmepumpen in Bestandsbauten

abgerufen werden könnten, so ist es aus Sicht der Verwaltung geboten, den Einbau nicht durch öffentliche Bauvorschriften zu erschweren. Außerdem sind Wärmepumpen mit der Novellierung der Bauordnung NRW jetzt auch in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Mit den bestehenden Regelungen der Gestaltungssatzung, die das Aufstellen von Außengeräten für Wärmepumpen in den Vorgartenbereichen nicht zulässt, stehen die Ortssatzungen somit im Konflikt mit dem Landesrecht, das ja den Ausbau von Wärmepumpen, insbesondere auch in Bestandgebäuden fördern soll.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, Außengeräte für Wärmepumpen in den Vorgartenbereichen zuzulassen und

§ 11 Freiflächen

wie folgt abzuändern und zu ergänzen:

Zu streichen:

Die Vorgärten sind, abgesehen von den Hauszugängen, Hecken- und Baumbepflanzungen und zulässigen Müllstandplätzen, flächig mit Rasen zu bepflanzen.

Dafür ergänzen:

Die Vorgärten sind flächig mit Rasen zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Hauszugänge, Hecken- und Baumpflanzungen sowie Aufstellflächen für Müllbehälter und die Außeneinheit einer Wärmepumpe.

Hinweis: Die Anlage muss hinsichtlich der Lärmimmission gemäß der geltenden Regelwerke (TA-Lärm) gebietsverträglich sein.

b) Außen aufgebrachte Wärmedämmung

Die Gestaltungssatzung Alt-Busch-Ost verbietet für die historischen Gebäude außen aufgebrachte Wärmedämmung. Die Regelung wurde zum Schutz der zahlreich vorhandenen und die Siedlung wesentlich prägenden Ziegelsichtmauerwerksteile, -fensterbänke, -gesimse, -bänder, -Zwerchgiebel etc. in die Satzung aufgenommen. Die Zulassung von außen aufgebrachter Wärmedämmung würde zum Verlust dieser gestalterischen Fassadenelemente führen. Aus Sicht der Verwaltung würde dadurch das zentrale Ziel der Gestaltungssatzung, der „Erhalt der Bergarbeitersiedlung“, aufgegeben. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung bei der bestehenden Regelung zu bleiben.

Darstellung der Rechtslage:

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die Regelungen von örtlichen Bauvorschriften durch Satzung ergeben sich aus der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in Verbindung mit der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Gemäß Artikel 20a Grundgesetz (GG) ist der Staat nach dem Klimaschutzgebot verpflichtet, jede auf den weiteren Ausbau der Nutzung der erneuerbaren Energien gerichtete Maßnahme zum Schutz des Klimas zu dienen.

Nach § 2 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG) wird der Errichtung und dem Betrieb von entsprechenden Anlagen ein überragendes öffentliches Interesse zugeschrieben. Erneuerbare Energien sollen als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Für die Stadt Alsdorf entstehen mit der Anpassung der Gestaltungssatzung keine finanziellen Auswirkungen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Anpassung der Gestaltungssatzung Alt-Busch-Ost wird der aktuellen Energiepolitik auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene Rechnung getragen. Insbesondere das, den erneuerbaren Energien zugeschriebene überragende öffentliche Interesse, wird mit dieser Änderung in die Gestaltungssatzung integriert, indem ein ökologischer Betrieb durch zeitgemäße Technik ermöglicht wird und gleichzeitig der Erhalt der schützenswerten Bausubstanz und des historischen Erscheinungsbildes der Bergarbeitersiedlung nicht aufgegeben werden.

Anlage/n:

1 - Anlage 1 - Antrag SPD i.S. Gestaltungssatzungen (öffentlich)

2 - Anlage 2 - Gestaltungssatzung_Busch-Ost (öffentlich)

Mitzeichnungen:

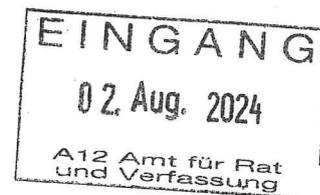
<hr/> Bürgermeister	<hr/> Erster Beigeordneter	<hr/> gez. Dziatzko Technischer Dezernent
<hr/> Kämmerer	<hr/> Dezernent für Jugend, Schule und Soziales	<hr/> Kaufmännischer Betriebsleiter ETD
<hr/> Technische Betriebsleiterin ETD	<hr/> Rechnungsprüfungsamt	



FRAKTION IM RAT DER STADT **ALS**DORF

SPD-Fraktion · Hubertusstraße 17 · 52477 Alsdorf

An den
Bürgermeister der Stadt Alsdorf
A 12 – Amt für Rat und Verfassung
Hubertusstraße 17
52477 Alsdorf



Alsdorf, 26.07.2024

Antrag : Änderung der Gestaltungssatzungen Alsdorf Busch + Alsdorf Blumenrath

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die o.a. Gestaltungssatzungen zu den jeweiligen Bebauungsplänen sind vor sicherlich zwanzig Jahren beschlossen worden.

Bis dato gibt es nach unserem Kenntnisstand keine Änderungen bzw. Ergänzungen.

Speziell Umweltaspekte waren damals doch nicht so relevant, wie heute.

Im Sinne der Einwohner und der Umwelt, gehen wir davon aus, dass diese Satzungen grundsätzlich überarbeitet werden sollten.

Hierzu möchten wir beispielhaft folgende Anregungen geben:

1. Aufnahme der Möglichkeit Solaranlagen (auch Solarthermie) auf die Dächer aufzubringen, bei Bedarf auch zur Straßenseite hin.
2. Anbau von Ladestationen an den jeweiligen Häusern, was bedingt, dass eventuell dort Stellplätze auszuweisen sind.
3. Einarbeitung sonstiger Umweltaspekte, die bei Erstellung der Satzungen noch nicht relevant waren, aber durch die fortschreitende Klimaänderung nun dringend gegeben sind.

Sollten noch weitere Gestaltungssatzungen existieren, z.B. Neuweiler, bitten wir zu prüfen, ob diese ebenfalls aktualisiert werden sollten bzw. müssen.

Bitte setzen Sie diesen Punkt auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen,

gez.

Jörg Willms

Stellv. Fraktionsvorsitzender



STADT ALSDORF

Gestaltungssatzung

-Alt-Busch-Ost-

der Stadt Alsdorf im Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 276 – Am Waldsaum

vom 12.12.2006

GESAMTINHALTSÜBERSICHT

§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	Seite 8
§ 2	Sachlicher Geltungsbereich.....	Seite 8
§ 3	Gestaltungsvorschriften	Seite 8
§ 4	Allgemeine Vorschriften	Seite 8
§ 5	Fenster, Türen	Seite 9
	1. Fenster	
	2. Türen	
§ 6	Hauseingangsbereiche	Seite 11
	1. Treppenanlagen, Geländer	
	2. Vordächer	
Haustyp A		Seite 13
§ 7. A	Fassaden	Seite 14
	1. Gestaltung, Material	
	2. Farbgebung	
§ 8. A	Dächer	Seite 16
	1. Gestaltung, Material, Farbe	
	2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. A	Anbauten	Seite 19
	1. Größe	
	2. Fassade	
	3. Dächer	
Haustyp A 1		Seite 21
§ 7. A 1	Fassaden	Seite 22
	1. Gestaltung, Material	
	2. Farbgebung	
§ 8. A 1	Dächer	Seite 23
	1. Gestaltung, Material, Farbe	
	2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. A 1	Anbauten	Seite 24
	1. Größe	
	2. Fassade	
	3. Dächer	

Haustyp A 2	Seite 26
§ 7. A 2 Fassaden	Seite 27
1. Gestaltung, Material	
2. Farbgebung	
§ 8. A 2 Dächer	Seite 27
1. Gestaltung, Material, Farbe	
2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. A 2 Anbauten	Seite 29
1. Größe	
2. Fassade	
3. Dächer	
Haustyp A 3.....	Seite 31
§ 7. A 3 Fassaden	Seite 32
1. Gestaltung, Material	
2. Farbgebung	
§ 8. A 3 Dächer	Seite 32
1. Gestaltung, Material, Farbe	
2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. A 3 Anbauten	Seite 34
1. Größe	
2. Fassade	
3. Dächer	
Haustyp A 4.....	Seite 36
§ 7. A 4 Fassaden	Seite 37
1. Gestaltung, Material	
2. Farbgebung	
§ 8. A 4 Dächer	Seite 37
1. Gestaltung, Material, Farbe	
2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. A 4 Anbauten	Seite 39
1. Größe	
2. Fassade	
3. Dächer	
Haustyp B	Seite 42
§ 7. B Fassaden	Seite 43
1. Gestaltung, Material	
2. Farbgebung	

§ 8. B	Dächer	Seite 44
	1. Gestaltung, Material, Farbe	
	2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. B	Neue Anbauten	Seite 45
	1. Größe	
	2. Fassade	
	3. Dächer	
Haustyp C	.....	Seite 47
§ 7. C	Fassaden	Seite 48
	1. Gestaltung, Material	
	2. Farbgebung	
§ 8. C	Dächer	Seite 49
	1. Gestaltung, Material, Farbe	
	2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. C	Neue Anbauten	Seite 50
	1. Größe	
	2. Fassade	
	3. Dächer	
Haustyp C1	.....	Seite 53
§ 7. C1	Fassaden	Seite 54
	1. Gestaltung, Material	
	2. Farbgebung	
§ 8. C1	Dächer	Seite 55
	1. Gestaltung, Material, Farbe	
	2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. C1	Neue Anbauten	Seite 56
	1. Größe	
	2. Fassade	
	3. Dächer	
Haustyp C2	.....	Seite 59
§ 7. C2	Fassaden	Seite 60
	1. Gestaltung, Material	
	2. Farbgebung	
§ 8. C2	Dächer	Seite 60
	1. Gestaltung, Material, Farbe	
	2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	

§ 9. C2	Neue Anbauten	Seite 61
	1. Größe	
	2. Fassade	
	3. Dächer	
Haustyp C3	.....	Seite 64
§ 7. C3	Fassaden	Seite 65
	1. Gestaltung, Material	
	2. Farbgebung	
§ 8. C3	Dächer	Seite 65
	1. Gestaltung, Material, Farbe	
	2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. C3	Neue Anbauten	Seite 67
	1. Größe	
	2. Fassade	
	3. Dächer	
Haustyp D	.....	Seite 69
§ 7. D	Fassaden	Seite 70
	1. Gestaltung, Material	
	2. Farbgebung	
§ 8. D	Dächer	Seite 71
	1. Gestaltung, Material, Farbe	
	2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. D	Neue Anbauten	Seite 72
	1. Größe	
	2. Fassade	
	3. Dächer	
Haustyp D1	.....	Seite 76
§ 7. D1	Fassaden	Seite 77
	1. Gestaltung, Material	
	2. Farbgebung	
§ 8. D1	Dächer	Seite 77
	1. Gestaltung, Material, Farbe	
	2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. D1	Neue Anbauten	Seite 79
	1. Größe	
	2. Fassade	
	3. Dächer	

Haustyp D2	Seite 82
§ 7. D2 Fassaden	Seite 83
1. Gestaltung, Material	
2. Farbgebung	
§ 8. D2 Dächer	Seite 83
1. Gestaltung, Material, Farbe	
2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. D2 Neue Anbauten	Seite 85
1. Größe	
2. Fassade	
3. Dächer	
Haustyp S1	Seite 87
§ 7. S1 Fassaden	Seite 88
1. Gestaltung, Material	
2. Farbgebung	
§ 8. S1 Dächer	Seite 88
1. Gestaltung, Material, Farbe	
2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. S1 Neue Anbauten	Seite 90
1. Größe	
2. Fassade	
3. Dächer	
Haustyp S2	Seite 93
§ 7. S2 Fassaden	Seite 94
1. Gestaltung, Material	
2. Farbgebung	
§ 8. S2 Dächer	Seite 94
1. Gestaltung, Material, Farbe	
2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. S2 Neue Anbauten	Seite 95
1. Größe	
2. Fassade	
3. Dächer	
Haustyp S3	Seite 97
§ 7. S3 Fassaden	Seite 98
1. Gestaltung, Material	
2. Farbgebung	

§ 8. S3	Dächer	Seite 98
	1. Gestaltung, Material, Farbe	
	2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. S3	Neue Anbauten	Seite 100
	1. Größe	
	2. Fassade	
	3. Dächer	
Haustyp S4	.....	Seite 102
§ 7. S4	Fassaden	Seite 103
	1. Gestaltung, Material	
	2. Farbgebung	
§ 8. S4	Dächer	Seite 103
	1. Gestaltung, Material, Farbe	
	2. Dachaufbauten/Dachflächenfenster	
§ 9. S4	Neue Anbauten	Seite 104
	1. Größe	
	2. Fassade	
	3. Dächer	
§ 10	Garagen	Seite 106
§ 11	Freiflächen	Seite 106
§ 12	Einfriedungen	Seite 107
§ 13	Ordnungswidrigkeiten	Seite 107
§ 14	Inkrafttreten	Seite 107

ANLAGEN

- 1.) Pflanzlisten: Bäume, Obstbäume, Sträucher, Schnitthecken
- 2.) Auflistung der Haustypen nach Straßennamen
- 3.) Übersichtsplan

Gestaltungssatzung
-Alt-Busch-Ost-
der Stadt Alsdorf im Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 276 – Am Waldsaum vom 12.12.2006

Aufgrund des §7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NRW 2023) und des §86 Abs.1 Nr. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255/SGV NRW 232), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Alsdorf in seiner Sitzung am 31.10.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des seit dem 09.06.2005 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 276 - „Am Waldsaum“. Nördlich ist er durch die Trasse der alten Industriebahn und im Osten durch die Alte Aachener Straße begrenzt. Die Eisenbahnstraße ist im Süden die Grenze und im Westen die Straße Am Hang. Weiter nördlich verschwenkt das Plangebiet in Richtung Westen zu den Häusern Unterm Hang und der Buchenstraße. (siehe Übersichtsplan Anhang 3).

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich dieser Satzung bestehen gemäß der §§ 3 - 10 besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen im Sinne des § 1 Abs.1 BauO NW zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen und Plätze von städtebaulicher, künstlerischer und geschichtlicher Bedeutung und deren charakteristischem Umfeld gemäß § 86 Abs.1 BauO NW. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 276 - „Am Waldsaum“ kann das Freistellungsverfahren gemäß § 67 BauO NW in Anspruch genommen werden.

§ 3 Gestaltungsvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden in textlicher und zeichnerischer Art erlassen. Diese bestehen aus dem nachfolgenden Satzungstext und den dazugehörigen Abbildungen. Die Abbildungen, die Pflanzlisten (siehe Anhang 1), die Auflistung der Haustypen (siehe Anhang 2) und der Übersichtsplan (siehe Anhang 3) sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 4 Allgemeine Vorschriften

Ziel dieser Satzung ist der Erhalt der Bergarbeitersiedlung „Alsdorf - Alt-Busch“ aufgrund ihrer historischen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bedeutung. Gleichzeitig soll die Satzung einen Gestaltungsrahmen für notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz und Möglichkeiten für Um- und Anbauten in verträglichem Maß vorgeben.

Die Gebäude sind in ihrer ursprünglichen Form als Hauptgebäude und Stallanbau (wenn vorhanden) zu erhalten. Alle baulichen Veränderungen an den bestehenden Gebäuden sowie die Errichtung von zulässigen gartenseitigen Anbauten haben sich in den gestalterischen Charakter der Siedlung einzufügen.

Der Schwerpunkt der Gestaltungssatzung liegt im Bereich des öffentlichen Raumes. Die zwingend einzuhaltenden Vorschriften beziehen sich auf die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren vorderen und seitlichen Fassaden sowie das sehr prägende grüne Umfeld in Form von Hecken und Gartenbereichen.

Die gestalterischen Anforderungen an die rückwärtigen Gartenfassaden, die gemäß Bebauungsplan Nr. 276 zulässigen Erweiterungsanbauten und die Gartengestaltung sind etwas reduzierter festgesetzt bzw. als Empfehlungen ausgesprochen.

§ 5 Fenster, Türen

1. Fenster

Die Fensterformate und Fensterteilungen stellen ein wesentliches Gestaltungselement für die Fassaden dar (siehe Bild 1a). Die bestehenden Fensteröffnungen entsprechen den historischen Fensteröffnungen (Fensteröffnung = Wandöffnung).

Daher sind die historischen Fensteröffnungen in den zum Straßenraum orientierten Fassaden in ihrer Anzahl und Größe zu erhalten. Sie dürfen weder verkleinert noch vergrößert werden. Bei einer Umnutzung der bestehenden WC Anlage im Erdgeschoß zu Wohnraum gem. § 48 BauO NW kann das WC Fenster in der Giebelwand auf das Maß der zur Straße orientierten historischen Fenster vergrößert werden. Fenstertüren und bodentiefe Fenster (Französische Fenster) sind zum öffentlichen Raum generell unzulässig. **Für die neuen Fenster sind ausschließlich Formate gemäß Bild 1b zulässig.**

Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbtem oder farbigem Glas und dergleichen ist nicht zulässig.

Als Material für die Fensterrahmen ist Holz zu verwenden. Ausnahmsweise können Kunststoffrahmen zulässig sein. Als Rahmenfarbe ist nur weiß zulässig.

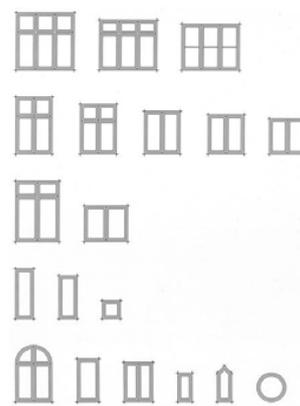
Die Fenster müssen zwei- bzw. drei-mal senkrecht massiv geteilt sein (Aufteilung in zwei oder drei gleichgroße Flügel), gegebenenfalls mit Oberlicht, wobei das Oberlicht die gleiche Teilung erhalten muss. Kleine und schmale Fenster müssen nicht geteilt sein (siehe Bild 1b).

Zusätzliche waagerechte Teilungen der Fenster in Form von Sprossen analog der historischen Aufteilung, (siehe Bild 1a) sind zulässig. Die Sprossenbreite darf max. 2,8 cm betragen.

Für die Fensterrahmen sind flächenversetzte Profile zu verwenden (siehe Bild 2).

Bild 1a

Historische Fensterformate

Bild 1b

Zukünftige Fensterformate und -teilungen

Empfehlung:

Die Sprossen für die horizontale Fensterteilung sollten als massive glasteilende oder beidseitig aufgesetzte Sprossen ausgeführt werden. Die Sprossen sollten sich nach außen hin verjüngen (siehe Bild 3).

Der Einbau von Rollläden an den zur Straße orientierten vorderen und seitlichen Fassaden ist nur zulässig, wenn der Rollladenkasten entweder bündig mit der Außenkante der Außenhaut abschließt und die Farbe der Blende des Rollladenkastens mit der Farbe der Außenhaut übereinstimmt (siehe Bild 4), oder die Rollläden in das obere Fensterprofil integriert ist. Das obere Fensterprofil mit integriertem Rollladenkasten darf eine sichtbare Höhe von 24 cm inklusive des Fensterprofils nicht überschreiten. Die Farbe des in das Fensterprofil integrierten Rollladenkastens muss analog der Fensterfarbe Weiß sein. Außen aufgebrachte Rollläden sind nur auf den rückwärtigen Fassaden zulässig.

Empfehlung:

Der Rollladenkasten sollte in den Fenstersturz integriert werden, um eine Verkleinerung des Fensterformates zu vermeiden (siehe Bild 4).

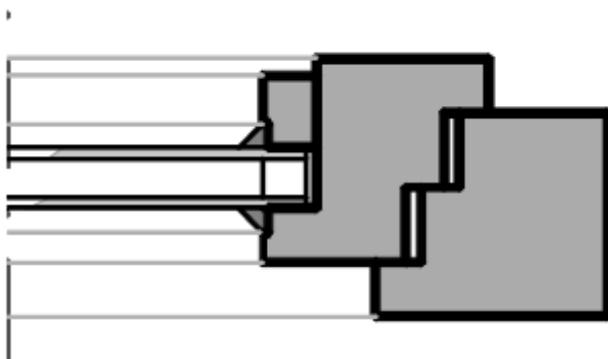
2. Türen

Die historischen Türöffnungen in den zum Straßenraum orientierten Fassaden sind in ihrer Anzahl und Größe zu erhalten. Sie dürfen weder verkleinert noch vergrößert werden.

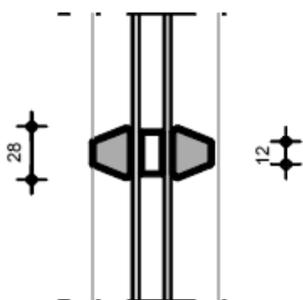
Als Material für die Türen ist Holz oder Kunststoff in der Farbe Weiß zu verwenden. Die Türen dürfen max. 50% Glasanteil enthalten.

Empfehlung:

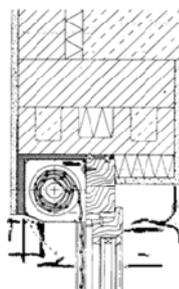
Auf Grund der schlecht belichteten Eingangsbereiche sollte der Glasanteil der Türen nicht weniger als 30% betragen.

Bild 2

Horizontalschnitt: Flächenversetzte Profile

Bild 3

Vertikalschnitt: Aufgesetzt Sprossen

Bild 4

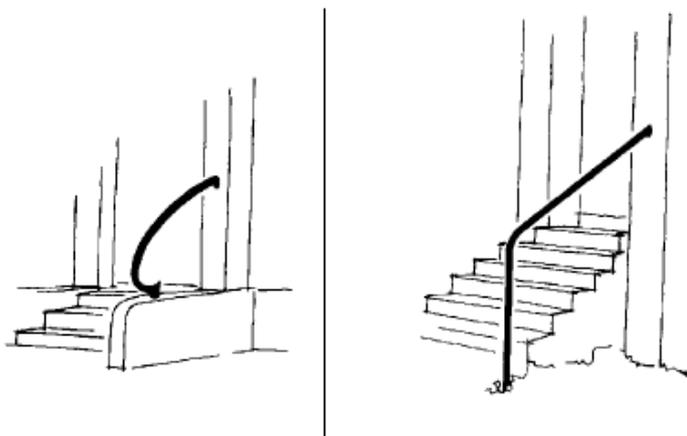
Vertikalschnitt: Rollladenanschluss mit Fertigsturz

Vorhandene Oberlichter sind vollflächig zu verglasen. Alle Glasteile sind nur in ungefärbtem Glas zulässig. Die Verwendung von Türen, die überwiegend aus Metall oder Glas bestehen ist unzulässig.

§ 6 Hauseingangsbereiche

1. Treppenanlagen, Geländer

Die Treppenanlagen sind in der vorhandenen Form zu erhalten oder wieder herzustellen. Bei Erneuerung sind nur Stufen oder Verkleidungen der Stufen in grauem oder anthrazitfarbenem Naturstein zulässig. Das Aufbringen von glasierten Steinen, Kacheln oder dergleichen ist unzulässig. Als Treppengeländer sind nur schlichte Handläufe aus Stahlrohr zulässig (siehe Bild 5).

Bild 5

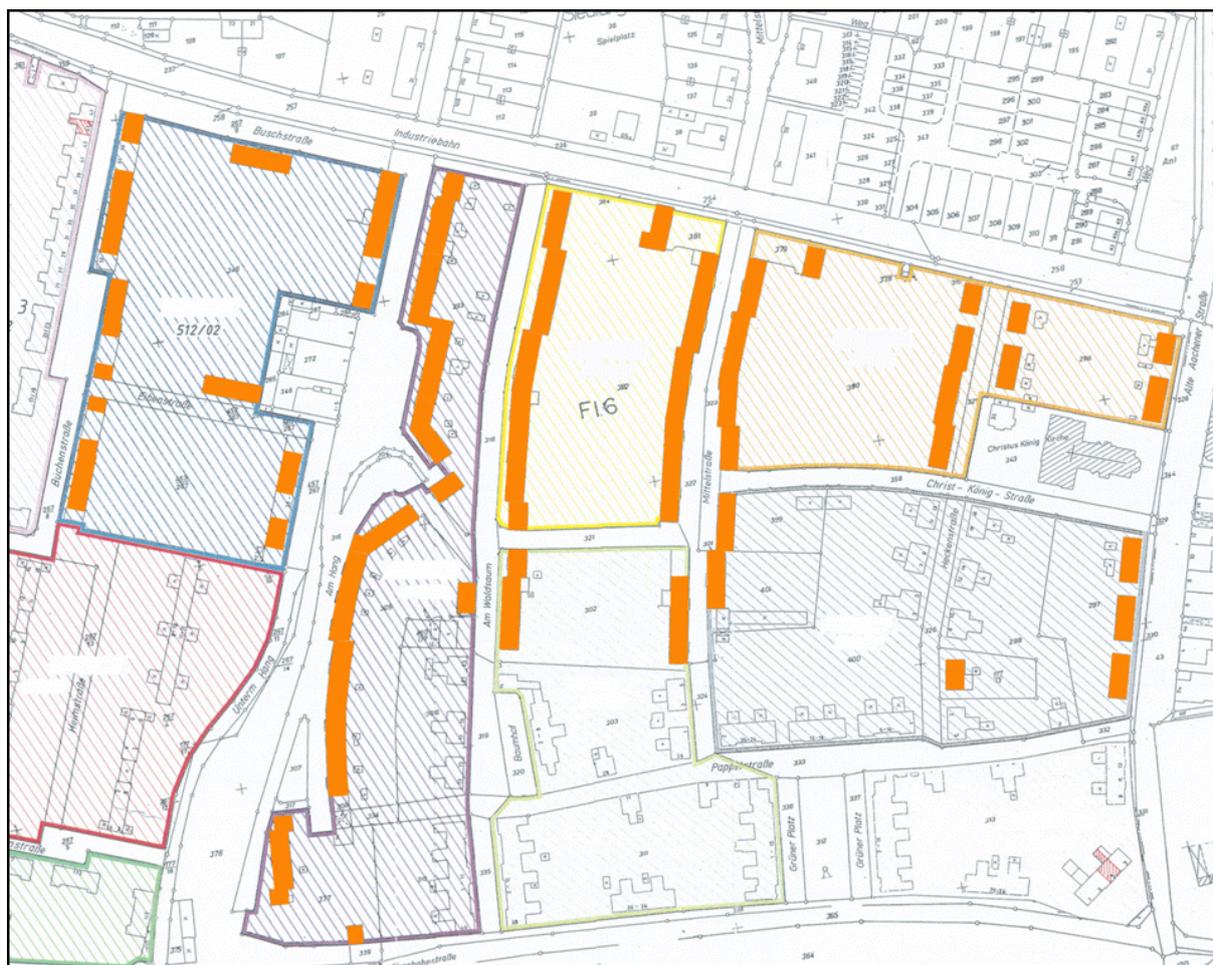
Treppengeländer

2. Vordächer

Vordächer sind grundsätzlich nicht zulässig.

Als einzige Ausnahme gilt der Haustyp A1, bei dem historisch schlichte Vordächer bei nebeneinanderliegenden Eingängen vorhanden sind. Diese müssen in ihrer Form erhalten oder wiederhergestellt werden. Jegliche anderen Vordächer sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Haustyp A



Bestandsbeschreibung Haustyp A

Reihenmittel- oder Endhaus, bzw. Einzelhaus eingeschossig mit ausgebautem Dach.

Fassaden

Die Fassaden sind in hellem Glattputz gestaltet. Die städtebaulich relevanten Fassaden sind auf unterschiedliche Weise mit Ziegelsichtmauerwerksteilen, -fenster-bänken, -gesimsen, -bändern, -zwerchgiebeln etc. gestaltet. Die Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Ziegelsichtmauerwerk vorhanden. In den Eingangsbereichen sind teilweise Zwerchgiebel ausgebildet. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach mit ca. 45° Dachneigung traufständig gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Straßenseitig wird das Dach durch Fenster in den Zwerchgiebeln und Dachgauben belichtet, rückwärtig historisch vereinzelt durch Dachgauben.

Anbauten

Historisch sind keine Anbauten vorhanden.

§ 7 A Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen und seitlichen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, der Sockel sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zu gestalten. Außen aufgebraachte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig.

Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Strukturputzen und dergleichen ist unzulässig. Die Ziegelsichtmauerwerksteile, -fensterbänke, -gesimse, -bänder, -Zwerchgiebel etc. müssen erhalten oder wieder hergestellt werden. Jegliches verkleiden, überputzen oder überstreichen ist unzulässig. Wenn das Ziegelsichtmauerwerk bereits vor Beschluss dieser Satzung überstrichen wurde, ist das Überstreichen mit dem Farbton RAL 0303040 zulässig.

2. Farbgebung

Der Anstrich der Putzflächen muss zeilen- bzw. blockweise in gleicher Farbe erfolgen. Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Folgende Farbgebung wird festgesetzt:

- Alte Aachener Straße Nr. 15-19 in
RAL 075 90 10
- Alte Aachener Straße Nr. 21-25 in
RAL 075 90 10
- Alte Aachener Straße Nr. 27-31 in
RAL 075 90 10
- Alte Aachener Straße Nr. 33-37 in
RAL 075 90 10
- Alte Aachener Straße Nr. 39+41 in
RAL 075 90 10
- Am Hang Nr. 11+13 in
RAL 075 90 10,
die Zwerchgiebel in RAL 9001 Cremeweiß

- Am Hang Nr. 19-29 in
RAL 075 90 10,
die Zwerchgiebel in RAL 9001 Cremeweiß
- Am Hang Nr. 2-12 in
RAL 075 90 10,
die Zwerchgiebel in RAL 9001 Cremeweiß
- Am Hang Nr. 18-60 in
RAL 075 90 10,
die Zwerchgiebel in RAL 9001 Cremeweiß
- Am Hang Nr. 62+64 in
RAL 075 90 10,
die Zwerchgiebel in RAL 9001 Cremeweiß
- Am Hang Nr. 66-108 in
RAL 075 90 10, die Zwerchgiebel in
RAL 9001 Cremeweiß
- Am Waldsaum Nr. 27+29 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Am Waldsaum Nr. 16-28 in
RAL 9001 Cremeweiß,
die Zwerchgiebel in RAL 075 90 10
- Am Waldsaum Nr. 30-76 in
RAL 9001 Cremeweiß,
die Zwerchgiebel in RAL 075 90 10
- Buchenstraße Nr. 20-28 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Buchenstraße Nr. 34 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Buchenstraße Nr. 36 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Buchenstraße Nr. 42-48 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Buchenstraße Nr. 52-62 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Buchenstraße Nr. 68-70 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Buschstraße Nr. 1-7 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Eibenstraße Nr. 2-8 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Eisenbahnstraße Nr. 42 in
RAL 060 80 30
- Heckenstraße Nr. 15-33 in
RAL 080 90 20
- Heckenstraße Nr. 35+37 in
RAL 080 90 20

- Heckenstraße Nr. 4+6 in
RAL 080 90 20
- Heckenstraße Nr. 22-26 in
RAL 080 90 20
- Heckenstraße Nr. 28+30 in
RAL 080 90 20
- Mittelstraße Nr. 7-17 in
RAL 075 90 10,
die Zwerchgiebel in RAL 9001 Cremeweiß
- Mittelstraße Nr. 23-59 in
RAL 075 90 10,
die Zwerchgiebel in RAL 9001 Cremeweiß
- Mittelstraße Nr. 61-65 in
RAL 075 90 10
- Mittelstraße Nr. 4-18 in
RAL 075 90 10,
die Zwerchgiebel in RAL 9001 Cremeweiß
- Mittelstraße Nr. 20-48 in
RAL 075 90 10,
die Zwerchgiebel in RAL 9001 Cremeweiß
- Mittelstraße Nr. 50+52 in
RAL 075 90 10
- Unterm Hang Nr. 25+27 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Unterm Hang Nr. 33-37 in
RAL 9001 Cremeweiß

§ 8. A Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach mit Zwerchgiebeln, Gauben, Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails etc. zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Verkleidung der vorhandenen Gauben muss in der Farbe schwarz oder anthrazit erfolgen.

Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 A). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einsparverordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

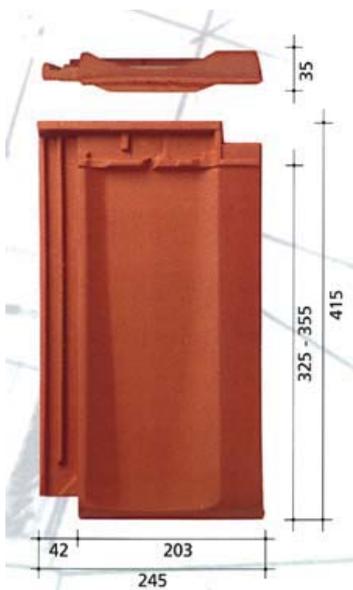
Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Die Ortgänge (auch bei Zwerchgiebeln) sind zu vermörteln und die historischen Ziegelsichtmauerwerksgesimse sind zu erhalten oder wieder herzustellen. Ausnahmsweise können auch Ortgangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 A).

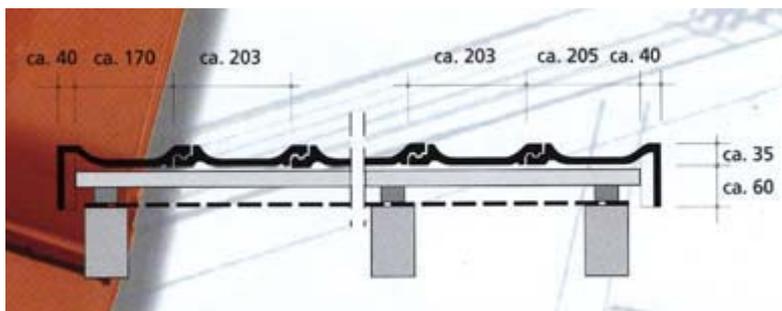
2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind zusätzliche Dachaufbauten oder -einschnitte sowie Dachflächenfenster unzulässig.

Bild 6 A



Tondachziegel vom Typ Rheinland

Bild 7 A

Ortgangziegel mit geringem Überstand

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachgauben mit einer Fensterhöhe von 1,20 m erlaubt.

Die Oberkante der Gauben muss einen Abstand vom First (senkrecht gemessen) von 2,25 m haben.

Der seitliche Abstand der Gauben von der Nachbargrenze bzw. zur Mitte der Giebelwand muss mind. 1,25 m betragen.

Zwischen zwei Gauben muss mind. 0,50 m Abstand eingehalten werden.

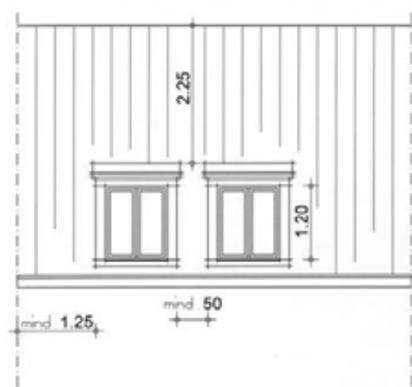
Bei Einhaltung der seitlichen und oberen Abstände ist auch eine große Gaube zulässig.

Die Ansichtsbreiten der Gauben bzw. der Gaube einer Hauseinheit darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

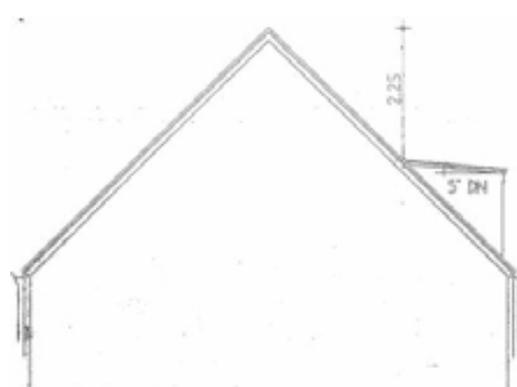
Die Gauben müssen mit einem abgeschleppten Dach mit einer Dachneigung von 5° ausgeführt werden.

Die Verkleidung der Gauben muss in der Farbe schwarz oder anthrazit erfolgen. Die Wand unterhalb der Gaube darf nicht bis in die Gaube durchgeführt werden, sondern die Traufe muss erhalten bleiben (siehe Bild 8 A).

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis 0,90 m x 1,20 m (brandschutztechnisch erforderliches Mindestmaß) zulässig. Der Abstand von der Oberkante des Fensters bis zum First (senkrecht gemessen) muss 2.50 m betragen.

Bild 8 A

Rückwärtige Ansicht mit neuen Gauben



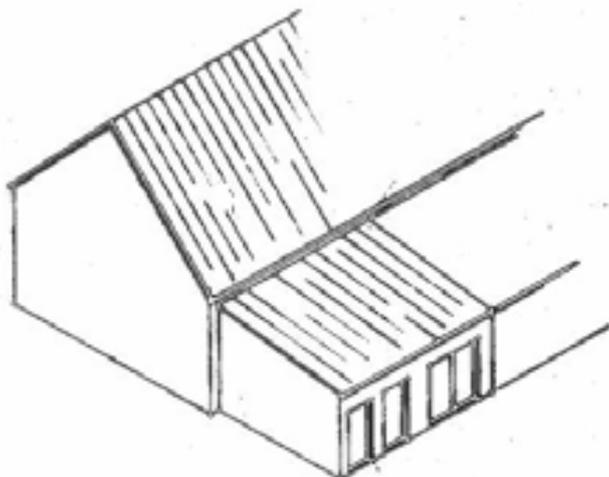
Seitenansicht neue Gaube

§ 9. A Anbauten

1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig.

Bild 9 A



Versatz des Anbaus an Eckhäusern

Alle Anbauten mit Ausnahme der Eckgrundstücke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei den Eckgrundstücken ist der Anbau gegenüber der seitlichen Außenwand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen (siehe Bild 9 A). Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

2. Fassaden

Der Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen.

Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

3. Dächer

Der Anbau ist mit einem flach geneigten Dach mit einer Dachneigung von mind. 6° herzustellen. Der Abstand zwischen Traufgesims des Haupthauses und First des Anbaus muss mindestens 20 cm betragen (siehe Bild 10 A, 11 A, 12 A).

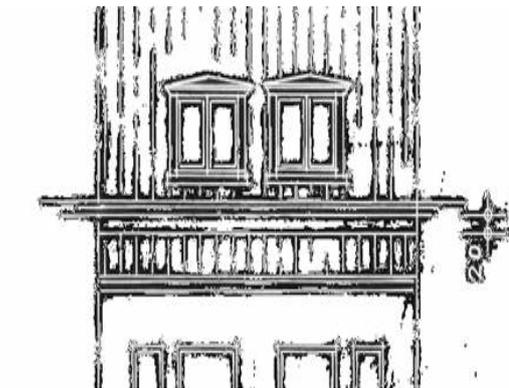
Die Dachdeckung der Anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung der Haupthäuser mit naturroten Tondachziegeln (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit, einem regendichten Unterdach vorzunehmen. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 A + 7 A).

Bild 10 A

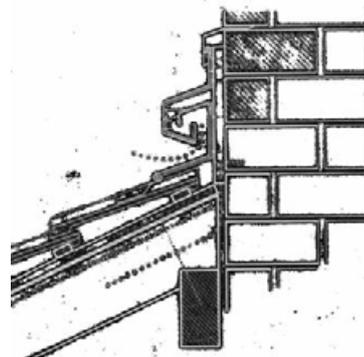
Historische Seitenansicht



Seitenansicht mit neuem Anbau

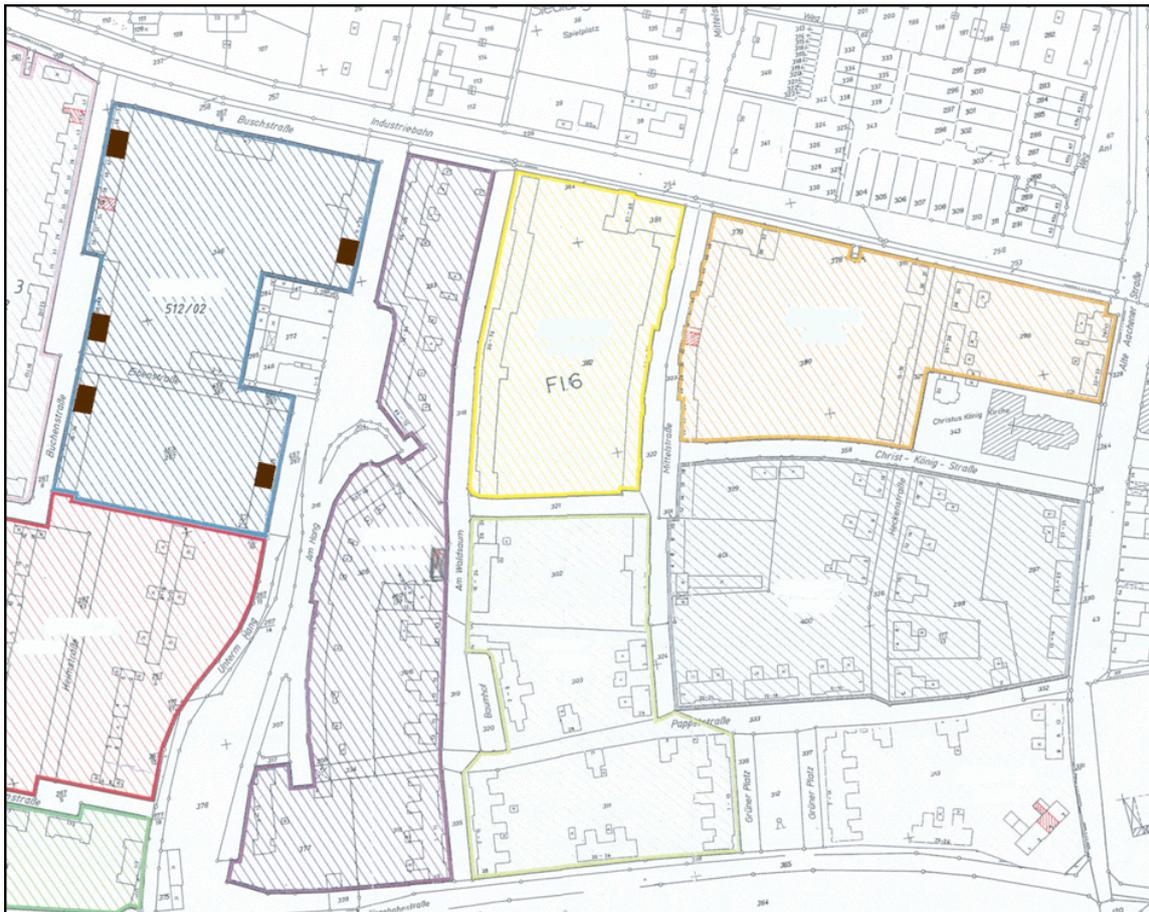
Bild 11 A

Anschluss des Pultdaches unterhalb vom Traufgesimse

Bild 12 A

Beispiel für Dachanschluss Anbau / Haupthaus

Haustyp A1



Bestandsbeschreibung Haustyp A1

Reihenmittelhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dach.

Fassaden

Die Fassaden sind in hellem Glattputz gestaltet. Die städtebaulich relevanten Fassaden sind auf unterschiedliche Weise mit Ziegelsichtmauerwerksteilen, -fensterbänken, -gesimsen, bändern etc. gestaltet.

Die Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden.

Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Ziegelsichtmauerwerk vorhanden. Die vorderen Fassaden sind zweigeschossig bis ins Dach gezogen, so dass die vorderen Räume ohne Dachschräge nutzbar sind.

Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Flache schlichte Vordächer sind historisch bei nebeneinander liegenden Eingängen vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach mit ca. 45° Dachneigung traufständig gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Rückwärtig wird das Dach durch Dachgauben oder Dachluken belichtet.

Anbauten

Historisch sind keine Anbauten vorhanden.

§ 7. A1 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen und seitlichen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, der Sockel sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zu gestalten. Außen aufgebrauchte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Strukturputzen und dergleichen ist unzulässig.

Die Ziegelsichtmauerwerksteile, -fensterbänke, -gesimse, -bänder, etc. müssen erhalten oder wieder hergestellt werden. Jegliches verkleiden, überputzen oder überstreichen ist unzulässig. Wenn das Ziegelsichtmauerwerk bereits vor Beschluss dieser Satzung überstrichen wurde, ist das Überstreichen mit dem Farbton RAL 0303040 zulässig.

2. Farbgebung

Der Anstrich der Putzflächen muss zeilen- bzw. blockweise in gleicher Farbe erfolgen. Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System.

Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Folgende Farbgebung wird festgesetzt:

- Am Hang Nr. 15+17 in
RAL 075 90 10
- Buchenstraße Nr.30+32 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Buchenstraße Nr. 38+40 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Buchenstraße Nr. 64+66 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Unterm Hang Nr. 29+31 in
RAL 9001 Cremeweiß

§ 8. A1 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach mit Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails etc. zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 A1). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einsparverordnung (EnEV) eingehalten werden.

Bei benachbarten Dächern müssen die Firshöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Die historischen Ziegelsichtmauerwerksgesimse unterhalb der Traufe sind zu erhalten oder wieder herzustellen.

Bild 6 A1



Tondachziegel vom Typ Rheinland

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind zusätzliche Dachaufbauten oder -einschnitte sowie Dachflächenfenster unzulässig.

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachgauben mit einer Fensterhöhe von 1,20 m erlaubt.

Die Oberkante der Gauben muss einen Abstand vom First (senkrecht gemessen) von 2,25 m haben.

Der seitliche Abstand der Gauben von der Nachbargrenze bzw. zur Mitte der Giebelwand muss mind. 1,25 m betragen.

Zwischen zwei Gauben muss mind. 0,50 m Abstand eingehalten werden.

Bei Einhaltung der seitlichen und oberen Abstände ist auch eine große Gaube zulässig.

Die Ansichtsbreiten der Gauben bzw. der Gaube einer Hauseinheit darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

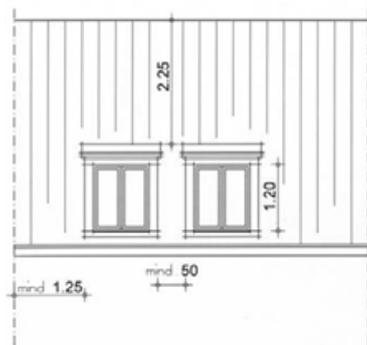
Die Gauben müssen mit einem abgeschleppten Dach mit einer Dachneigung von 5° ausgeführt werden.

Die Verkleidung der Gauben muss in der Farbe schwarz oder anthrazit erfolgen. Die Wand unterhalb der Gaube darf nicht bis in die Gaube durchgeführt werden, sondern die Traufe muss erhalten bleiben. (siehe Bild 7 A1).

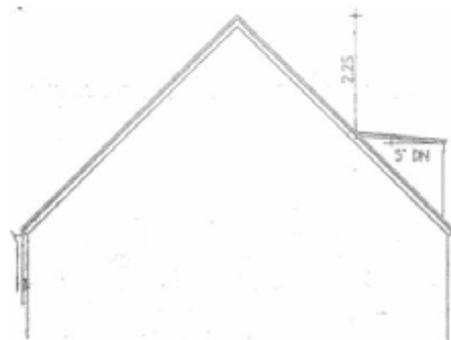
Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis 0,90 m x 1,20 m (brandschutztechnisch erforderliches Mindestmaß) zulässig.

Der Abstand von der Oberkante des Fensters bis zum First (senkrecht gemessen) muss 2,50 m betragen.

Bild 7 A1



Rückwärtige Ansicht mit neuen Gauben



Seitenansicht neue Gaube

§ 9 A1 Anbauten

1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Alle Anbauten sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

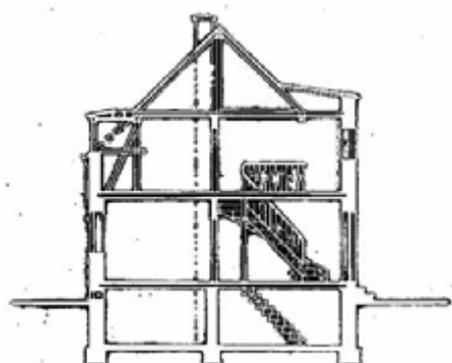
2. Fassaden

Der Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen. Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

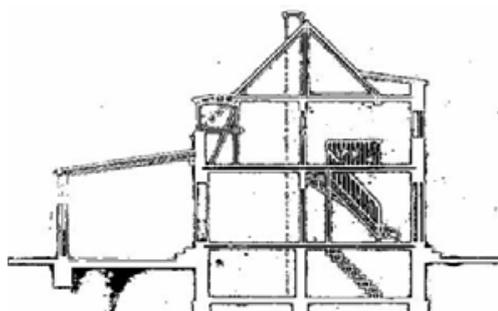
3. Dächer

Der Anbau ist mit einem flach geneigten Dach mit einer Dachneigung von mind. 6° herzustellen. Der Abstand zwischen Traufgesims des Haupthauses und First des Anbaus muss mindestens 20 cm betragen (siehe Bild 8 A1, 9 A1, 10 A1). Die Dachdeckung der Anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung der Haupthäuser mit naturroten Tondachziegeln (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach vorzunehmen. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 A1).

Bild 8 A1

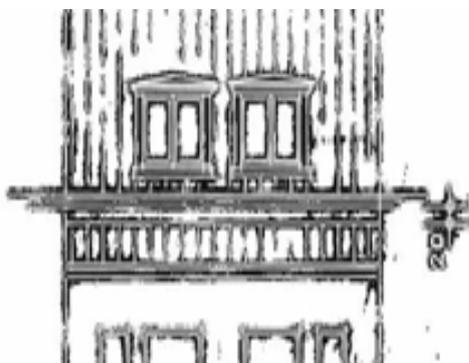


Schnitt des historischen Gebäudes



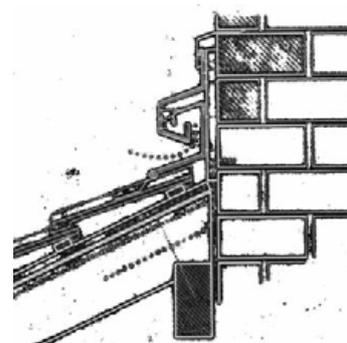
Schnitt mit neuem Anbau

Bild 9 A1



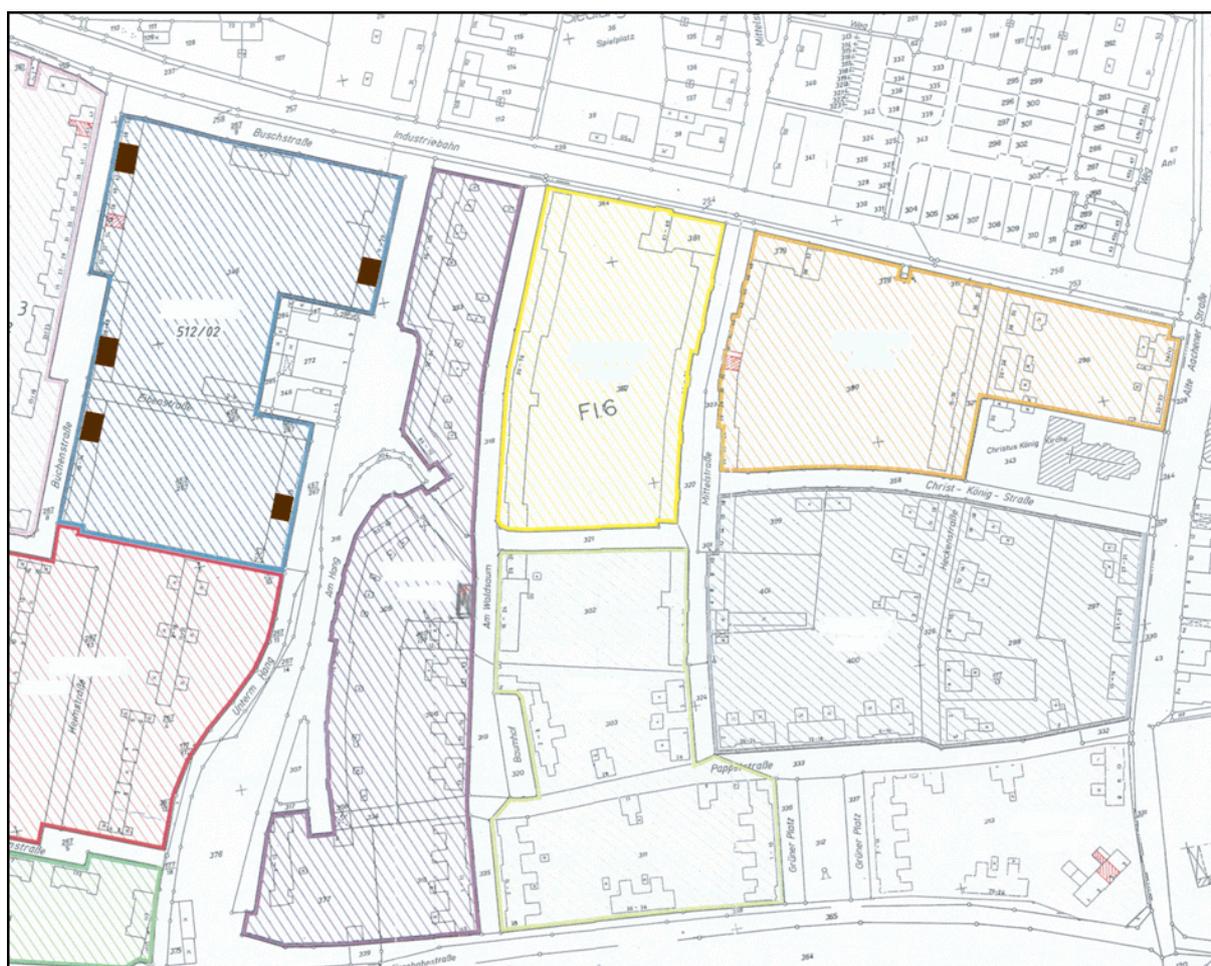
Anschluss des Pultdaches unterhalb vom Traufgesims Haupthaus

Bild 10 A1



Beispiel für Dachanschluss Anbau /

Haustyp A2



Bestandsbeschreibung Haustyp A2

Reihenendhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dach.

Fassaden

Die Fassaden sind in Ziegelsichtmauerwerk gestaltet. Durch Fenster, Türen und Ziegelbänder ist die vordere Fassade in eine „Dreifenster-Fassade“ gegliedert. Die Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Die vorderen Fassaden sind zweigeschossig bis ins Dach gezogen, so dass die vorderen Räume ohne Dachschräge nutzbar sind. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach mit ca. 45° Dachneigung traufständig gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Rückwärtig wird das Dach vereinzelt durch Dachgauben oder Dachluken belichtet.

Anbauten

Historisch sind keine Anbauten vorhanden.

§ 7. A2 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen und seitlichen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Ziegelsichtmauerwerk zu gestalten. Sie dürfen nicht überputzt oder überstrichen werden. Außen aufgebrachte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen und dergleichen ist unzulässig.

§ 8. A2 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach mit Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails etc. zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 A2). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie - Einspar - Verordnung (EnEV) eingehalten werden.

Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

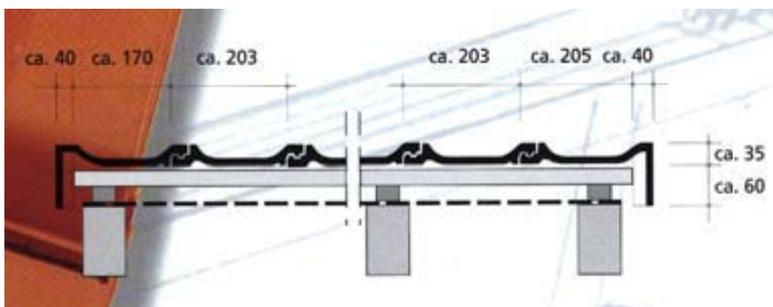
Die Ortgänge sind zu vermörteln und die historischen Ziegelsichtmauerwerksgesimse sind zu erhalten oder wieder herzustellen. Ausnahmsweise können auch Ortgangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 A2).

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind zusätzliche Dachaufbauten oder -einschnitte sowie Dachflächenfenster unzulässig.

Bild 6 A2

Tondachziegel vom Typ Rheinland

Bild 7 A2

Ortgangziegel mit geringem Überstand

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachgauben mit einer Fensterhöhe von 1,20 m erlaubt.

Die Oberkante der Gauben muss einen Abstand vom First (senkrecht gemessen) von 2,25 m haben.

Der seitliche Abstand der Gauben von der Nachbargrenze bzw. zur Mitte der Giebelwand muss mind. 1,25 m betragen.

Zwischen zwei Gauben muss mind. 0,50 m Abstand eingehalten werden.

Bei Einhaltung der seitlichen und oberen Abstände ist auch eine große Gaube zulässig.

Die Ansichtsbreiten der Gauben bzw. der Gaube einer Hauseinheit darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

Die Gauben müssen mit einem abgeschleppten Dach mit einer Dachneigung von 5° ausgeführt werden.

Die Verkleidung der Gauben muss in der Farbe schwarz oder anthrazit erfolgen.

Die Wand unterhalb der Gaube darf nicht bis in die Gaube durchgeführt werden, sondern die Traufe muss erhalten bleiben (siehe Bild 8 A2).

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis 0,90 m x 1,20 m (brandschutztechnisch erforderliches Mindestmaß) zulässig.

Der Abstand von der Oberkante des Fensters bis zum First (senkrecht gemessen) muss 2,50 m betragen.

§ 9. A2 Anbauten

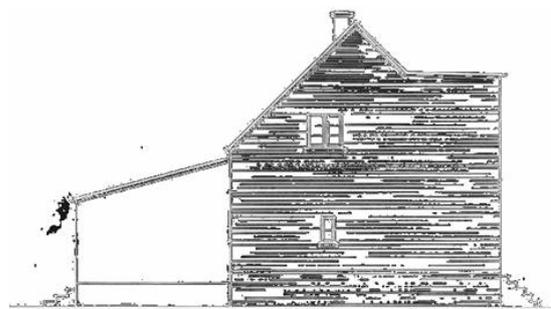
1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Alle Anbauten mit Ausnahme der Eckgrundstücke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei den Eckgrundstücken ist der Anbau gegenüber der seitlichen Außenwand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen (siehe Bild 9 A2). Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

Bild 10 A2



Historische Seitenansicht



Seitenansicht mit neuem Anbau

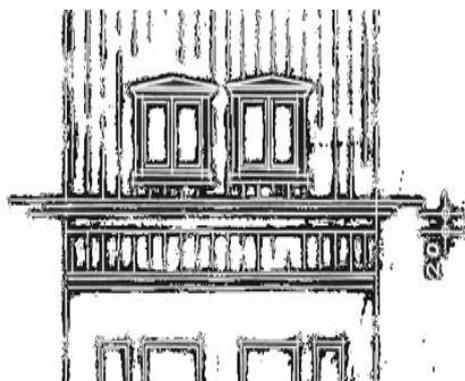
2. Fassaden

Der Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem benachbarten Gebäude anzupassen. Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

3. Dächer

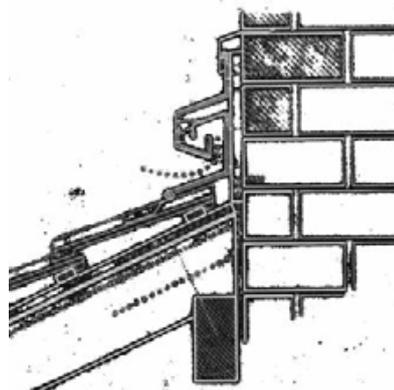
Der Anbau ist mit einem flach geneigten Dach mit einer Dachneigung von mind. 6° herzustellen. Der Abstand zwischen Traufgesims des Haupthauses und First des Anbaus muss mindestens 20 cm betragen (siehe Bild 10 A2, 11 A2, 12 A2). Die Dachdeckung der Anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung der Haupthäuser mit naturroten Tondachziegeln (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach vorzunehmen. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 A2+ 7 A2).

Bild 11 A2



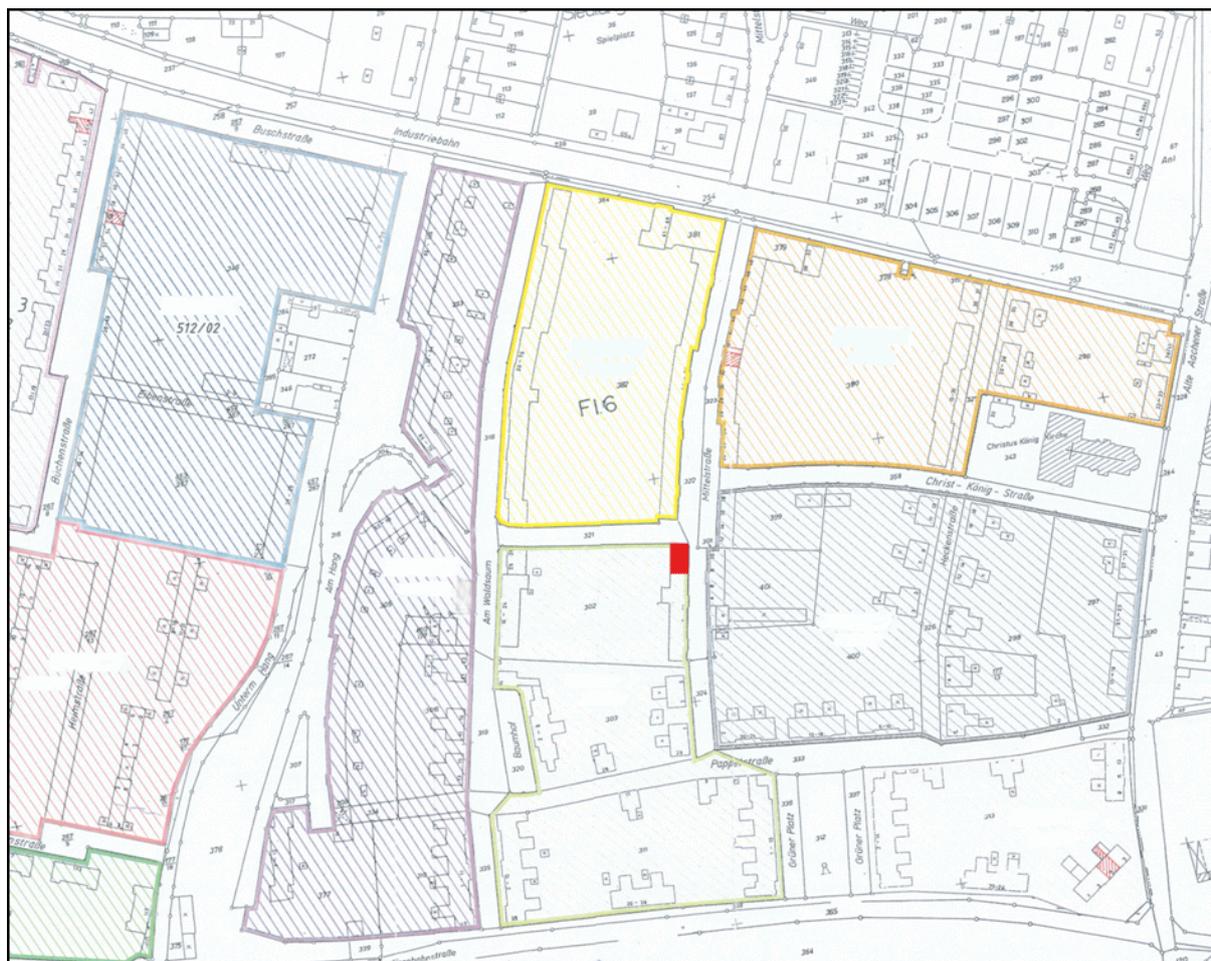
Anschluss des Pulldaches unterhalb vom Traufgesims

Bild 12 A2



Beispiel für Dachanschluss Anbau / Haupthaus

Haustyp A3



Bestandsbeschreibung Haustyp A3

Reihenmittel- oder Endhaus, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dach

Fassaden

Die Fassaden sind in hellem Glattputz gestaltet. Die städtebaulich relevanten Fassaden sind auf unterschiedliche Weise mit Ziegelsichtmauerwerksteilen, -fensterbänken, -gesimsen, bändern etc. gestaltet. Die Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden.

Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Ziegelsichtmauerwerk vorhanden. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach mit ca. 45° Dachneigung traufständig gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Das unausgebaute Dach wird historisch nur durch Dachluken belichtet.

Anbauten

Historisch sind keine Anbauten vorhanden.

§ 7. A3 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen und seitlichen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, der Sockel sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zu gestalten. Außen aufgebrauchte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Strukturputzen und dergleichen ist unzulässig.

Die Ziegelsichtmauerwerksteile, -fensterbänke, -gesimse, -bänder, etc. müssen erhalten oder wieder hergestellt werden. Jegliches verkleiden, überputzen oder überstreichen ist unzulässig. Wenn das Ziegelsichtmauerwerk bereits vor Beschluss dieser Satzung überstrichen wurde, ist das Überstreichen mit dem Farbton RAL 0303040 zulässig.

2. Farbgebung

Der Anstrich der Putzflächen muss zeilen- bzw. blockweise in gleicher Farbe erfolgen. Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Folgende Farbgebung wird festgesetzt:

- Mittelstraße Nr. 19+21 in
RAL 075 90 10

§ 8. A3 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach mit Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails etc. zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 A3). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einspar-

Verordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

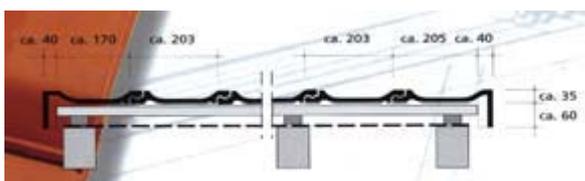
Die Ortgänge sind zu vermörteln und die historischen Ziegelsichtmauerwerksgesimse sind zu erhalten oder wieder herzustellen. Ausnahmsweise können auch Ortgangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 A3).

Bild 6 A3



Tondachziegel vom Typ Rheinland

Bild 7 A3



Ortgangziegel mit geringem Überstand

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Dachaufbauten oder -einschnitte in jeglicher Form sind unzulässig.

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind Dachflächenfenster nur für Aufenthaltsräume gemäß § 48 BauO NW zulässig. Sie dürfen das brandschutztechnische Mindestmaß von 0,90 m x 1,20 m nicht unterschreiten. Die Gesamtfläche der Fenster darf max. ein Achtel der Grundfläche des Aufenthaltsraumes (gemäß § 48 Abs.2 BauO NW) betragen.

Für Räume die keine Aufenthaltsräume gemäß § 48 BauO NW sind, sind nur Dachluken zulässig.

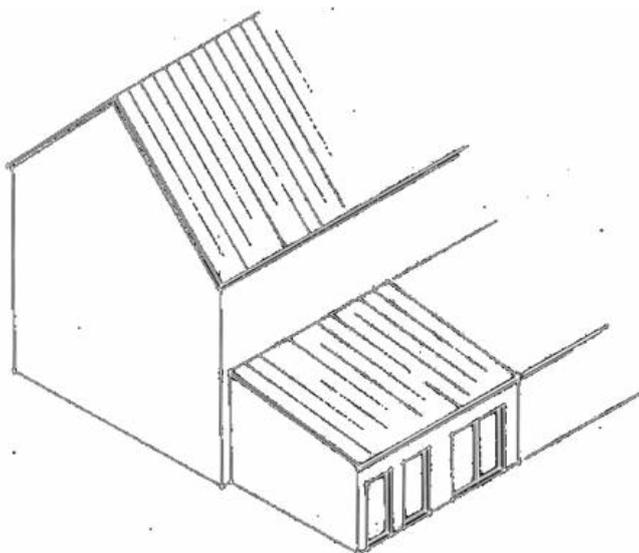
Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis max. 0,90 m x 1,20 m zulässig.

§ 9. A3 Anbauten

1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Alle Anbauten mit Ausnahme der Eckgrundstücke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei den Eckgrundstücken ist der Anbau gegenüber der Außenwand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen. (siehe Bild 8 A3).

Bild 8 A3



Versatz des Anbaus an den Eckhäusern

Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

2. Fassaden

Der Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen.

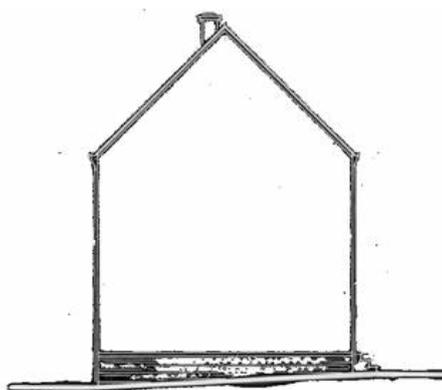
Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

3. Dächer

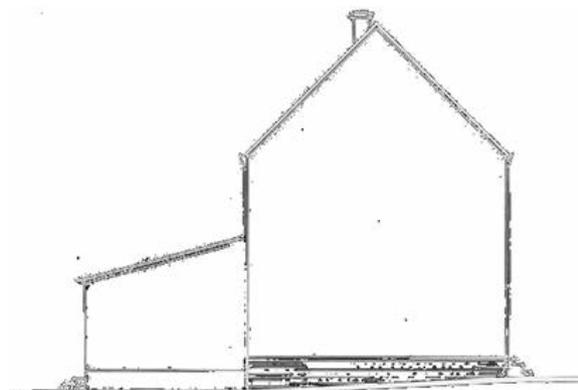
Der Anbau ist mit einem flach geneigten Dach mit einer Dachneigung von mind. 6° herzustellen. Der Abstand zwischen Traufgesims des Haupthauses und First des Anbaus muss mindestens 20 cm betragen (siehe Bild 9 A3, 10 A3, 11 A3).

Die Dachdeckung der Anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung der Haupthäuser mit naturroten Tondachziegeln (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach vorzunehmen. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 A3+ 7 A3).

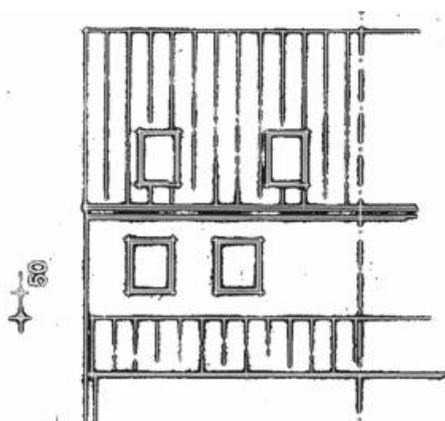
Bild 9 A3



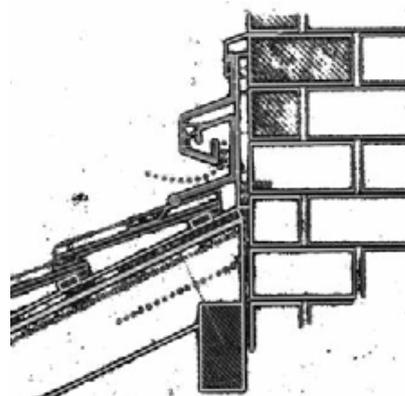
Historische Seitenansicht



Seitenansicht mit neuem Anbau

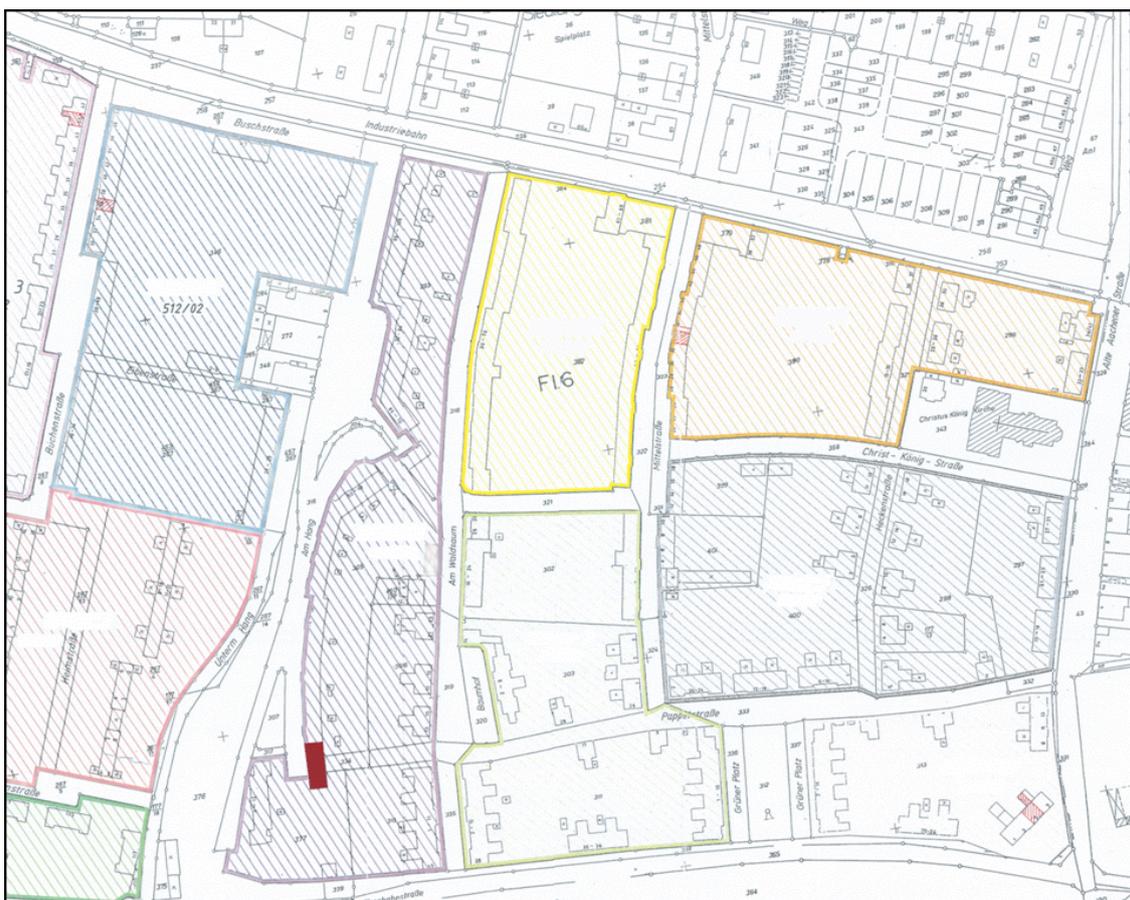


Anschluss des flach geneigten Daches des Anbaus unterhalb der Fenster im Obergeschoss



Beispiel für Dachanschluss Anbau / Haupthaus

Haustyp A4



Bestandsbeschreibung Haustyp A4

Reihenmittel- oder Endhaus mit Tordurchfahrt, eingeschossig mit ausgebautem Dach

Fassaden

Die Fassaden sind in hellem Glattputz gestaltet.

Die städtebaulich relevanten Fassaden sind auf unterschiedliche Weise mit Ziegelsichtmauerwerksteilen, -fensterbänken, -gesimsen, -bändern, etc. gestaltet.

Die Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Ziegelsichtmauerwerk vorhanden. Über der vorhandenen Durchfahrt befindet sich das ausgebauter Dach mit einem Zwerchgiebel. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach mit ca. 45° Dachneigung traufständig gestaltet.

Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland.

Straßenseitig wird das Dach durch Fenster im Zwerchgiebel und durch Dachgauben belichtet, rückwärtig vereinzelt durch Dachgauben.

Anbauten

Historisch sind keine Anbauten vorhanden.

§ 7. A4 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten Fassaden in der ursprünglichen Gliederung sowie die Durchfahrt, der Sockel und die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zu gestalten. Außen aufgebrachte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Strukturputzen und dergleichen ist unzulässig.

Die Ziegelsichtmauerwerksteile, -fensterbänke, -gesimse, -bänder, etc. müssen erhalten oder wieder hergestellt werden. Jegliches verkleiden, überputzen oder überstreichen ist unzulässig. Wenn das Ziegelsichtmauerwerk bereits vor Beschluss dieser Satzung überstrichen wurde, ist das Überstreichen mit dem Farbton RAL 0303040 zulässig.

2. Farbgebung

Der Anstrich der Putzflächen muss zeilen- bzw. blockweise in gleicher Farbe erfolgen. Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Folgende Farbgebung wird festgesetzt:

- Am Hang Nr. 14+16, in
RAL 075 90 10

§ 8. A4 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach mit Zwerchgiebel, Gauben, Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails etc. zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Verkleidung der vorhandenen Gauben muss in der Farbe schwarz oder anthrazit erfolgen.

Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 A4). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einsparverordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Die Ortgänge (auch bei Zwerchgiebeln) sind zu vermörteln und die historischen Ziegelsichtmauerwerksgesimse sind zu erhalten oder wieder herzustellen. Ausnahmsweise können auch Ortgangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 A4).

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind zusätzliche Dachaufbauten oder -einschnitte sowie Dachflächenfenster unzulässig.

Auf den rückwärtigen Dachflächen die im Bereich des Gartens liegen sind Dachgauben mit einer Fensterhöhe von 1,20 m erlaubt.

Die Oberkante der Gauben muss einen Abstand vom First (senkrecht gemessen) von 2,25 m haben.

Der seitliche Abstand der Gauben von der Nachbargrenze bzw. zur Mitte der Giebelwand muss mind. 1,25 m betragen.

Zwischen zwei Gauben muss mind. 0,50 m Abstand eingehalten werden.

Bei Einhaltung der seitlichen und oberen Abstände ist auch eine große Gaube zulässig.

Die Ansichtsbreiten der Gauben bzw. der Gaube einer Hauseinheit darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

Die Gauben müssen mit einem abgeschleppten Dach mit einer Dachneigung von 5° ausgeführt werden.

Die Verkleidung der Gauben muss in der Farbe schwarz oder anthrazit erfolgen.

Die Wand unterhalb der Gaube darf nicht bis in die Gaube durchgeführt werden, sondern die Traufe muss erhalten bleiben (siehe Bild 8 A4).

Auf den Dachflächen im Bereich des Gartens sind Dachflächenfenster bis 0,90 m x 1,20 m (brandschutztechnisch erforderliches Mindestmaß) zulässig.

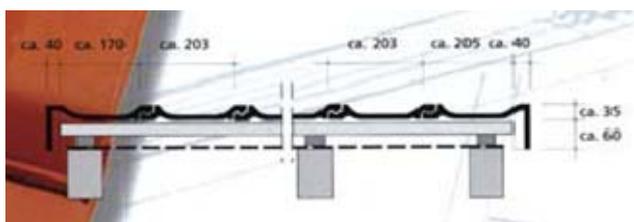
Der Abstand von der Oberkante des Fensters bis zum First (senkrecht gemessen) muss 2.50 m betragen.

Bild 6 A4



Tondachziegel vom Typ Rheinland

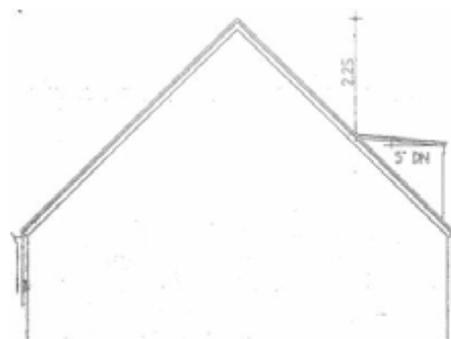


Bild 7 A4

Ortgangziegel mit geringem Überstand

Bild 8 A4

Rückwärtige Ansicht mit neuen Gauben



Seitenansicht neue Gaube

§ 9. A4 Anbauten**1. Größe**

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Alle Anbauten mit Ausnahme der Grundstücke an der Durchfahrt sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei den Grundstücken im Bereich der Durchfahrt ist der Anbau gegenüber der seitlichen zur Durchfahrt gelegenen Wand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen (siehe Bild 9 A4).

Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

2. Fassaden

Der Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen.

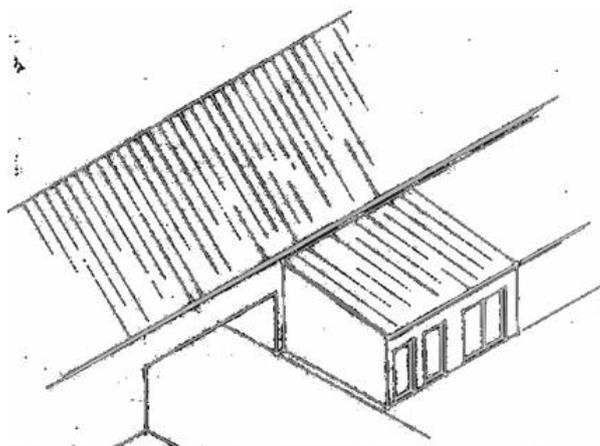
Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

3. Dächer

Der Anbau ist mit einem flach geneigten Dach mit einer Dachneigung von mind. 6° herzustellen. Der Abstand zwischen Traufgesims des Haupthauses und First des Anbaus muss mindestens 20 cm betragen (siehe Bild 10 A4, 11 A4, 12 A4).

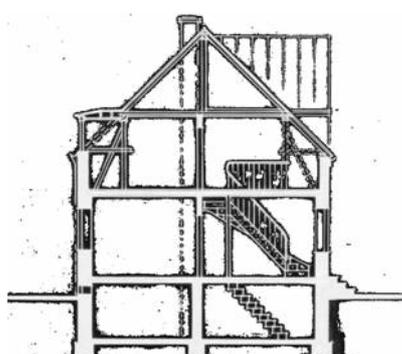
Die Dachdeckung der Anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung der Haupthäuser mit naturroten Tondachziegeln (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach vorzunehmen. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 A4+7 A4).

Bild 9 A4

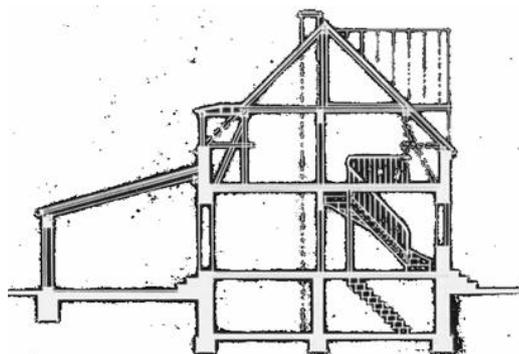


Versatz des Anbaus am Haupthaus im Bereich der Durchfahrt

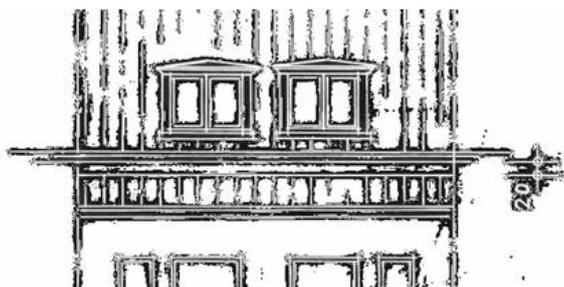
Bild 10 A4



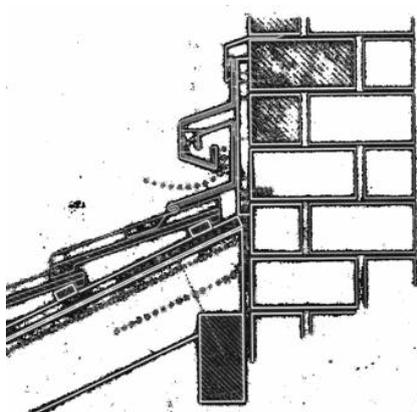
Schnitt des historischen Gebäudes



Schnitt mit neuem Anbau

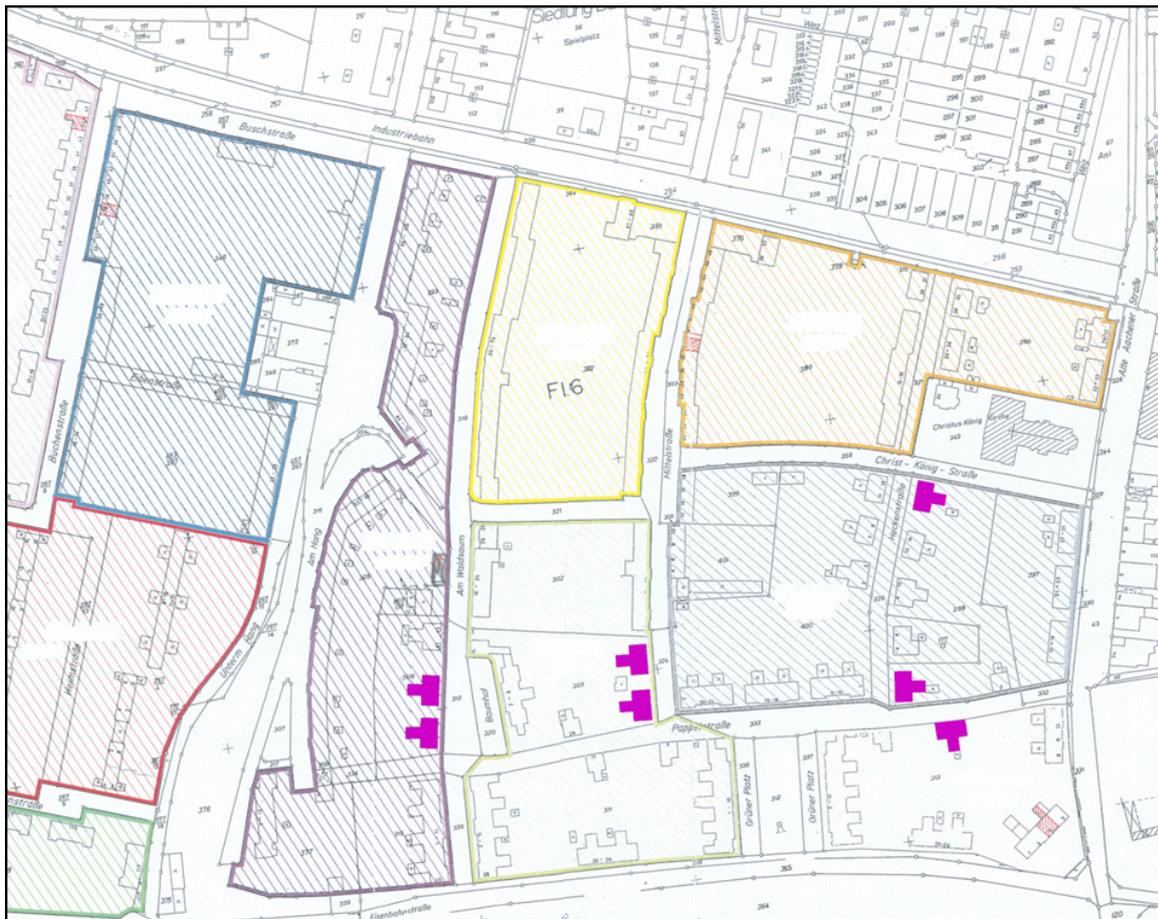
Bild 11 A4

Anschluss des Pulldaches unterhalb vom Traufgesims

Bild 12 A4

Beispiel für Dachanschluss Anbau/ Haupthaus

Haustyp B



Bestandsbeschreibung Haustyp B

Doppelhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dach.

Fassaden

Fassaden sind in hellem Glattputz gestaltet. Die städtebaulich relevanten Fassaden sind mit Putzbändern, -gesimsen, -fensterbänken etc. gestaltet. Die zur Straße orientierten Fassaden sind mittig über eine Breite von vier Fenstern zweigeschossig mit giebelständigem Satteldach senkrecht zur Hauptdachfläche gestaltet. Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Putz vorhanden. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach mit ca. 50-55° Dachneigung traufständig gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Auf den rückwärtigen Dachflächen sind historisch weder Dachgauben noch Dachflächenfenster vorhanden.

Anbauten

Im rückwärtigen Bereich sind historische Anbauten mit Walmdächern vorhanden, die jeweils zur Hälfte zu einer Doppelhaushälfte gehören.

§ 7. B Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen und seitlichen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, der Sockel sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zu gestalten. Außen auf-gebrachte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Struktur-putzen und dergleichen ist unzulässig.

Die Putzfensterbänke, -gesimse, -bänder etc. müssen erhalten oder wieder hergestellt werden.

Sie dürfen nur in den festgesetzten Fassadenfarben in helleren oder dunkleren Nuancen, in einem hellen Grauton oder in Weiß gestrichen werden.

2. Farbgebung

Der Anstrich der Putzflächen muss blockweise in gleicher Farbe erfolgen. Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Folgende Farbgebung wird festgesetzt:

- Am Waldsaum Nr. 13+15 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Am Waldsaum Nr. 17+19 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Heckenstraße Nr. 2 / Pappelstraße Nr. 4 in
RAL 080 90 20
- Heckenstraße Nr. 16+18 in
RAL 080 90 20
- Mittelstraße Nr. 1 / Pappelstraße Nr. 26 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Mittelstraße Nr. 3+5 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Pappelstraße Nr. 3+5 in
RAL 060 80 30

§ 8. B Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

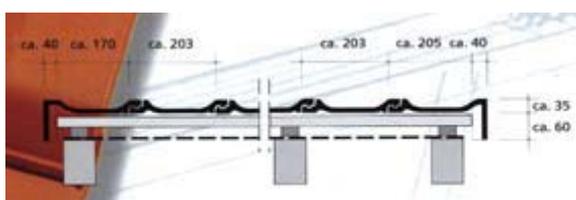
Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach mit dem giebelständigen Satteldach senkrecht zur Hauptdachfläche, den Überständen, Gesimsen, Ortgang und Traufdetails zu erhalten oder wiederherzustellen. Das Dach des historischen Anbaus ist als Walmdach zu erhalten oder wieder herzustellen.

Bild 6 B



Tondachziegel vom Typ Rheinland

Bild 7 B



Ortgangziegel mit geringem Überstand

Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 B). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einsparverordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Die Orgänge sind zu vermörteln. Ausnahmsweise können auch Organgziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 B).

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind zusätzliche Dachaufbauten oder -einschnitte sowie Dachflächenfenster unzulässig. Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis max. 0,90 m x 1,20 m (brandschutztechnisch erforderliches Mindestmaß) zulässig.

§ 9. B Neue Anbauten

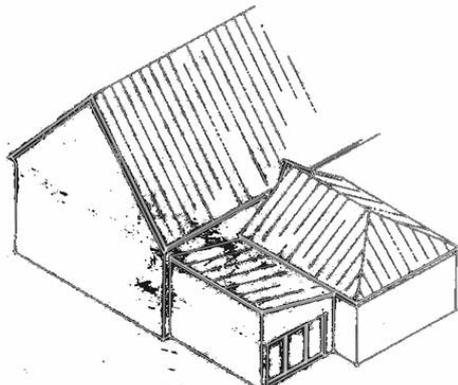
1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m neben dem historischen Anbau zulässig.

Der neue Anbau ist gegenüber der seitlichen Außenwand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen (siehe Bild 8 B).

Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

Bild 8 B



Versatz des Anbaus gegenüber dem Haupthaus

2. Fassaden

Der neue Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen.

Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

3. Dächer

Der neue Anbau ist mit einem flach geneigten Dach herzustellen.

Der höchste Punkt des Daches darf max. 0,20 m unterhalb der Traufe des Haupthauses anschließen.

Der niedrigste Punkt des Daches muss an der Traufe des historischen Anbaus anschließen (siehe Bild 9 B+10 B).

Die Dacheindeckung der neuen Anbauten ist in Zink (Farbe: Zink, unbehandelt), Metall (Farbe: Weißaluminium/ RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen Farbton in Verbindung mit Zinkanschlüssen (Farbe: Zink, unbehandelt) vorzunehmen. Der neue Anbau kann auch analog des Haupthauses in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 B+7 B).

Bei einem neuen Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

Bild 9 B

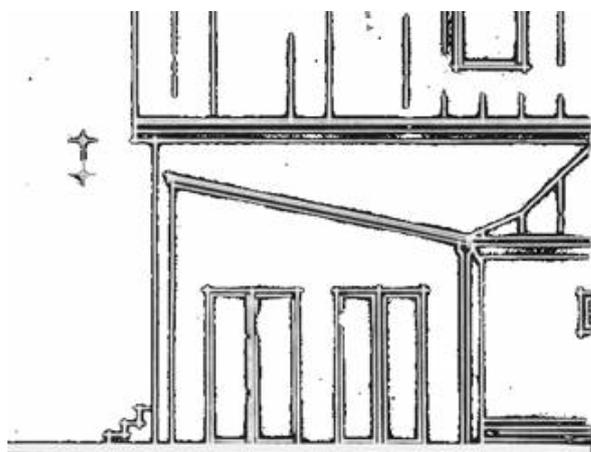


Seitenansicht mit historischem Anbau

Seitenansicht mit neuem Anbau

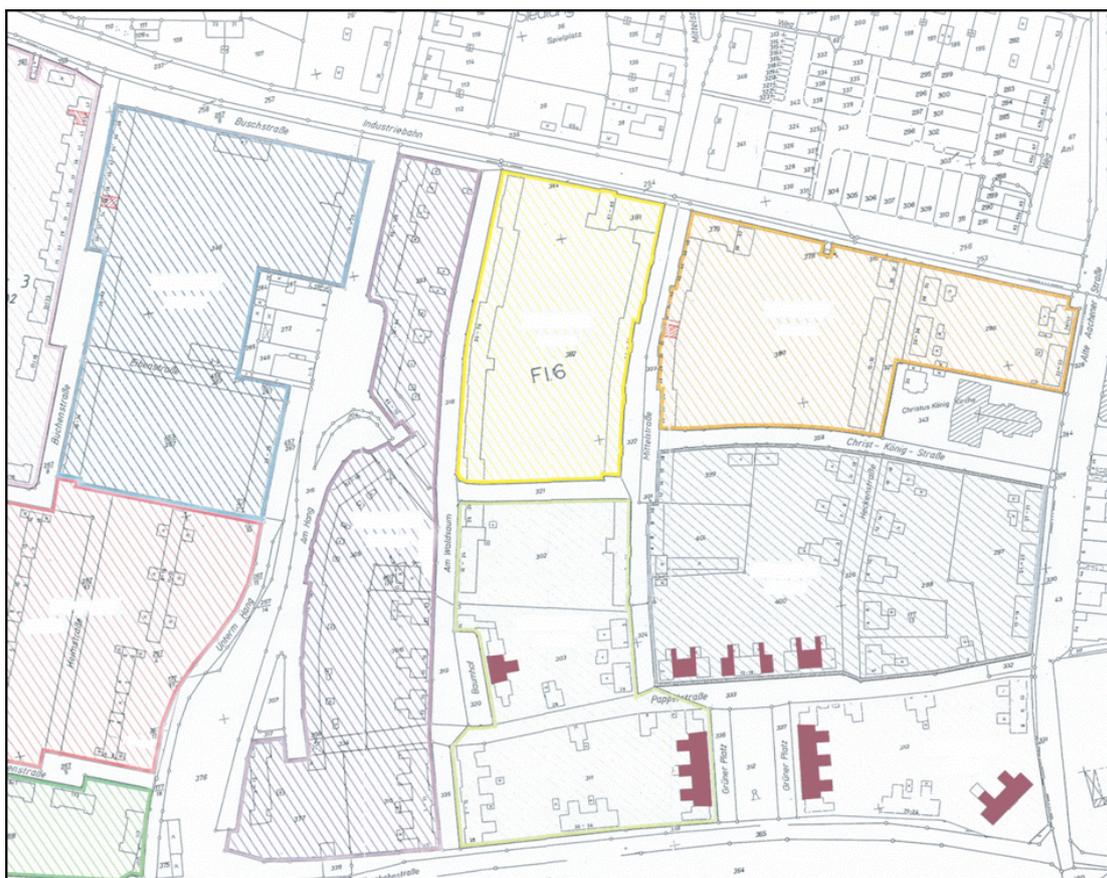
Rückansicht mit altem und neuem Anbau

Bild 10 B



Höchster Punkt des Daches des neuen Anbaus unterhalb der Traufgesimse

Haustyp C



Bestandsbeschreibung Haustyp C

Reihenmittel- oder Endhaus, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dach.

Fassaden

Fassaden sind in hellem Glattputz gestaltet. Die städtebaulich relevanten Fassaden sind mit Putzfensterbänken, -bändern, -gesimsen bzw. mit Ziegelsichtmauerwerksteilen gestaltet. Teilweise sind Eingangsbereiche durch die Gestaltung in Ziegelsichtmauerwerk hervorgehoben. Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Ziegelsichtmauerwerk oder Putz vorhanden. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach bzw. an den Endhäusern als Walmdach mit ca. 45° Dachneigung traufständig gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. An den Endhäusern wird das Dach mit Dachgauben belichtet. Auf den sonstigen Dachflächen sind weder Dachgauben noch Dachflächenfenster vorhanden.

Anbauten

Historisch sind im rückwärtigen Bereich Anbauten mit Walmdächern vorhanden, die jeweils zur Hälfte zu einem Haus gehören.

§ 7. C Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen und seitlichen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, der Sockel sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zu gestalten. Außen auf-gebrachte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Strukturputzen und dergleichen ist unzulässig.

Die Putzfensterbänke, -gesimse, -bänder, -sockel etc. müssen erhalten oder wiederhergestellt werden.

Sie dürfen nur in den festgesetzten Fassadenfarben in helleren oder dunkleren Nuancen, in einem hellen Grauton oder in Weiß gestrichen werden.

Die Ziegelsichtmauerwerksteilfassaden, -teile und -sockel müssen erhalten oder wieder hergestellt werden. Jegliches verkleiden, überputzen oder überstreichen ist unzulässig. Wenn das Ziegelsichtmauerwerk bereits vor Beschluss dieser Satzung überstrichen wurde, ist das Überstreichen mit dem Farbton RAL 0303040 zulässig.

2. Farbgebung

Der Anstrich der Putzflächen muss zeilen- bzw. blockweise in gleicher Farbe erfolgen. Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Folgende Farbgebung wird festgesetzt:

- Alte Aachener Straße Nr. 1-7 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Baumhof Nr. 4+6 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Grüner Platz Nr. 3-13 in
RAL 060 80 30
- Grüner Platz Nr. 4-14 in
RAL 060 80 30
- Pappelstraße Nr. 6+8 in
RAL 075 90 10
- Pappelstraße Nr. 12+18 in
RAL 080 90 20
- Pappelstraße Nr. 22+24 in
RAL 075 90 10

§ 8. C Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach bzw. als Walmdach mit Gauben, Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Verkleidung der Gauben muss in der Farbe schwarz oder anthrazit erfolgen. Das Dach des historischen Anbaus ist als Walmdach zu erhalten oder wieder herzustellen.

Als Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 C). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einsparverordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

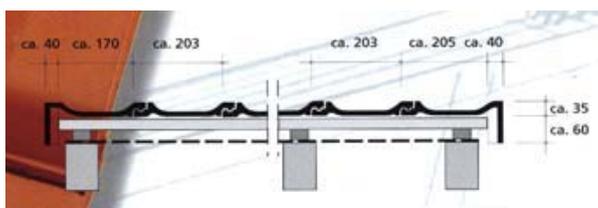
Die Ortgänge sind zu vermörteln. Ausnahmsweise können auch Ortgangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 C).

Bild 6 C



Tondachziegel vom Typ Rheinland

Bild 7 C



Ortgangziegel mit geringem Überstand

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Neue Dachaufbauten oder -einschnitte in jeglicher Form sind unzulässig.

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind Dachflächenfenster nur für Aufenthaltsräume gemäß § 48 BauO NW zulässig. Sie dürfen das brandschutztechnische Mindestmaß von 0,90 m x 1,20 m nicht unterschreiten. Die Gesamtfläche der Fenster darf max. ein Achtel der Grundfläche des Aufenthaltsraumes (gemäß § 48 Abs.2 BauO NW) betragen.

Für Räume die keine Aufenthaltsräume gemäß § 48 BauO NW sind, sind nur Dachluken zulässig.

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis max. 0,90 m x 1,20 m zulässig.

§ 9. C Neue Anbauten

1. Größe

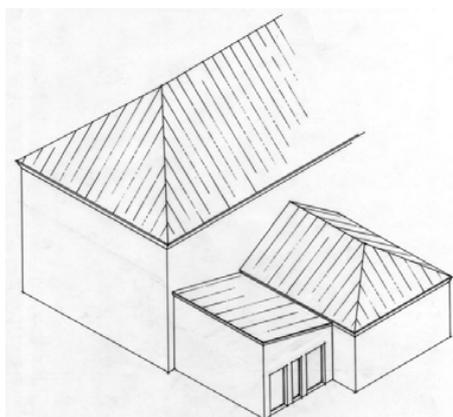
Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m neben dem historischen Anbau zulässig.

Alle neuen Anbauten mit Ausnahme der Eckgrundstücke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei den Eckgrundstücken ist der neue Anbau gegenüber der seitlichen Außenwand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen (siehe Bild 8 C).

Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

Bild 8 C



Versatz des Anbaus gegenüber dem Haupthaus

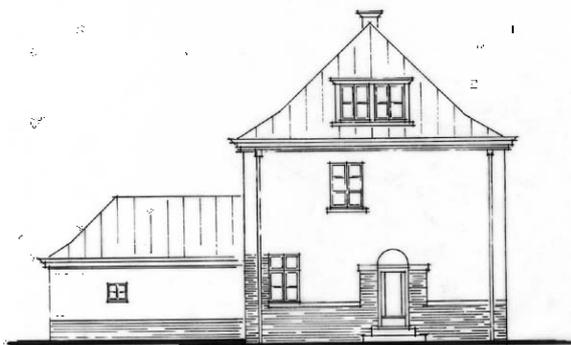
2. Fassaden

Der neue Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen. Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

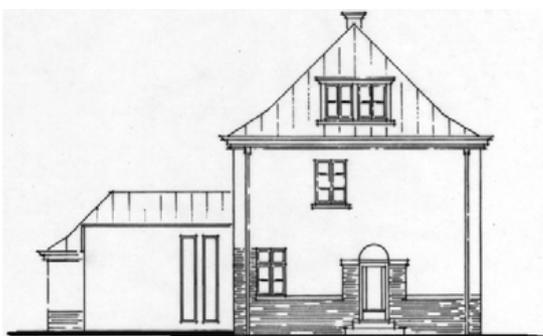
3. Dächer

Der neue Anbau ist mit einem flach geneigten Dach herzustellen. Der höchste Punkt des Daches darf max. 0,50 m unterhalb der Fenster im Obergeschoss des Haupthauses anschließen. Bei zwei benachbarten neuen Anbauten sind die Dachhöhen an der Grundstücksgrenze anzupassen. Der niedrigste Punkt des Daches muss an der Traufe des historischen Anbaus anschließen (siehe Bild 9 C+10 C). Die Dacheindeckung der neuen Anbauten ist in Zink (Farbe: Zink, unbehandelt), Metall (Farbe: Weißaluminium/ RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen Farbton in Verbindung mit Zinkanschlüssen (Farbe: Zink, unbehandelt) vorzunehmen. Der neue Anbau kann auch analog des Haupthauses in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 C+ 7 C). Bei einem neuen Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

Bild 9 C



Seitenansicht mit historischem Anbau

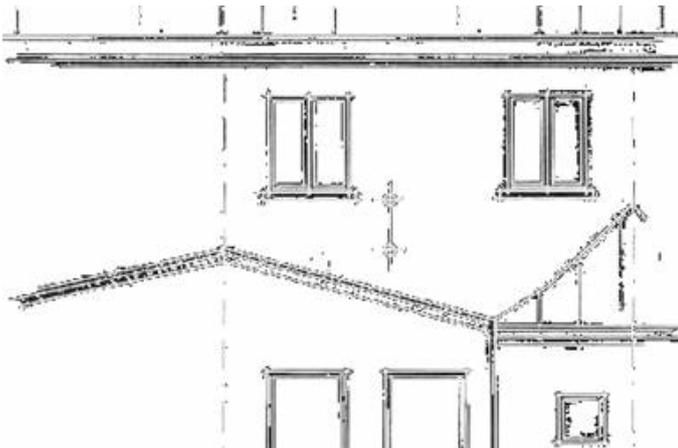


Seitenansicht mit altem und neuem Anbau



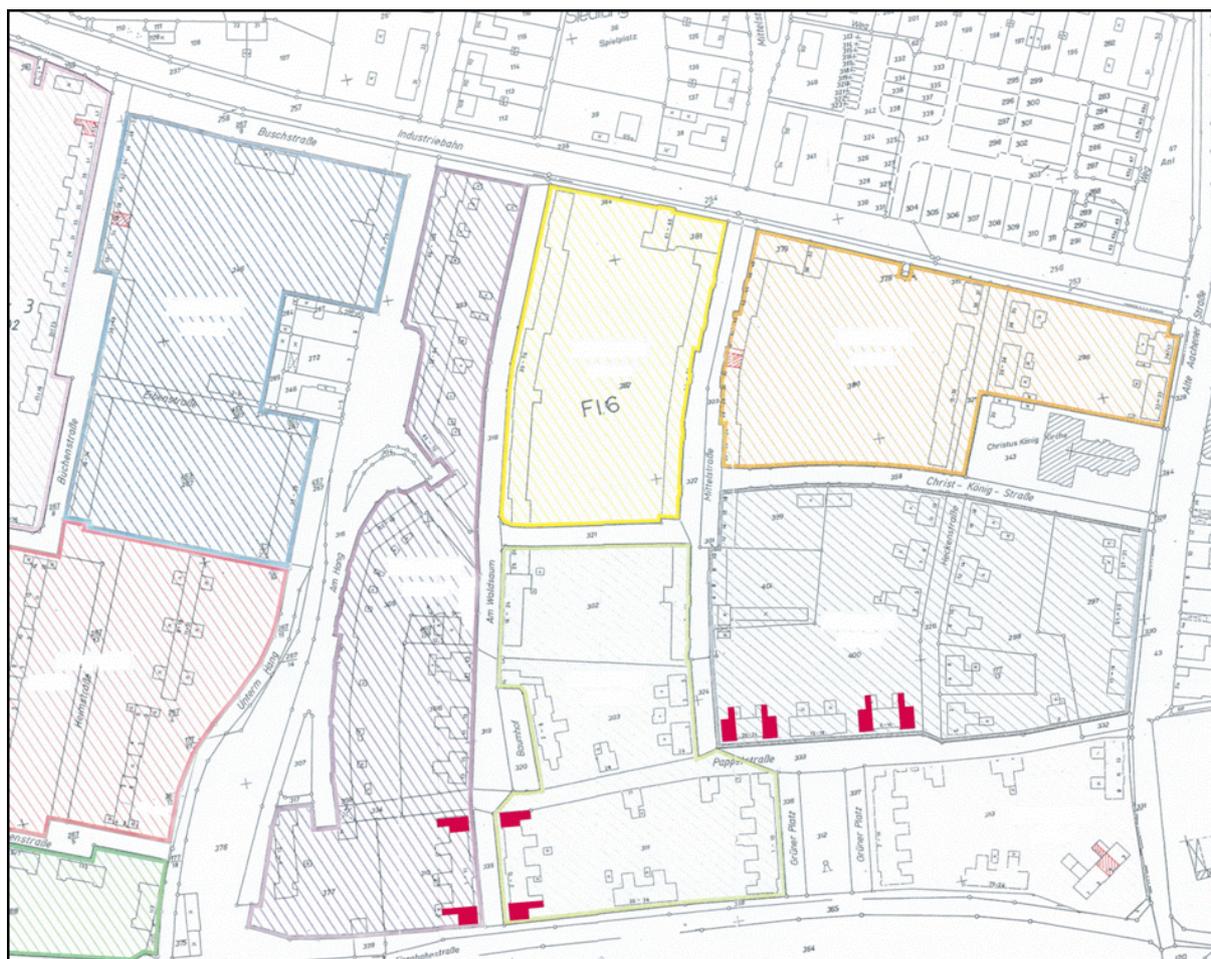
Rückansicht mit alten und neuen Anbauten

Bild 10 C



Höchster Punkt des Daches des neuen Anbaus unterhalb der Fenster im Obergeschoss

Haustyp C1



Bestandsbeschreibung Haustyp C1

Reihenendhaus, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dach.

Fassaden

Fassaden sind in hellem Glattputz gestaltet. Durch Fenster und Türen ist die vordere Fassade in eine „Dreifenster-Fassade“ gegliedert. Die städtebaulich relevanten Fassaden sind mit Putzfensterbänken, -bändern, -gesimsen gestaltet. Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Putz vorhanden. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Zeltdach mit ca. 45° Dachneigung gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Teilweise wird das Dach an den seitlichen Dachflächen mit Dachgauben belichtet. Auf den sonstigen Dachflächen sind weder Dachgauben noch Dachflächenfenster vorhanden.

Anbauten

Historisch sind im rückwärtigen Bereich Anbauten mit Walmdächern vorhanden, die entweder zur Hälfte oder ganz zu einem Haus gehören.

§ 7. C1 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen und seitlichen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, der Sockel sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zu gestalten. Außen aufgebrachte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Strukturputzen und dergleichen ist unzulässig.

Die Putzfensterbänke, -gesimse, -bänder, -sockel etc. müssen erhalten oder wiederhergestellt werden. Sie dürfen nur in den festgesetzten Fassadenfarben in helleren oder dunkleren Nuancen, in einem hellen Grauton oder in Weiß gestrichen werden.

2. Farbgebung

Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Der Anstrich der Putzflächen muss in folgender Farbe erfolgen:

- Am Waldsaum Nr. 11 in
RAL 075 90 10
- Am Waldsaum Nr. 12 in
RAL 075 90 10
- Eisenbahnstraße Nr. 38
RAL 075 90 10
- Eisenbahnstraße Nr. 40
RAL 075 90 10
- Heckenstraße Nr. 1 in
RAL 080 90 20
- Mittelstraße Nr. 2 in
RAL 080 90 20
- Pappelstraße Nr. 10 in
RAL 080 90 20
- Pappelstraße Nr. 20 in
RAL 080 90 20

§ 8. C1 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Zeltdach mit Gauben, Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Putzflächen der Gauben müssen erhalten werden und der Anstrich muss in der Farbe Anthrazit erfolgen. Das Dach des historischen Anbaus ist als Walmdach zu erhalten oder wieder herzustellen.

Als Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 C1). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einsparverordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

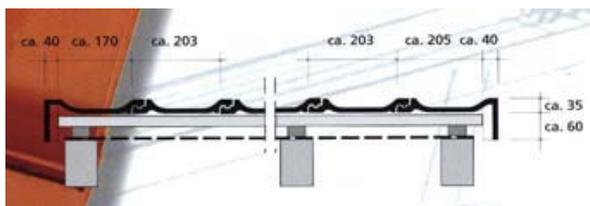
Die Ortgänge sind zu vermörteln. Ausnahmsweise können auch Ortgangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 C1).

Bild 6 C1



Tondachziegel vom Typ Rheinland

Bild 7 C1



Ortgangziegel mit geringem Überstand

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Neue Dachaufbauten oder -einschnitte in jeglicher Form sind unzulässig.

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind Dachflächenfenster nur für Aufenthaltsräume gemäß § 48 BauO NW zulässig. Sie dürfen das brandschutztechnische Mindestmaß von 0,90 m x 1,20 m nicht unterschreiten. Die Gesamtfläche der Fenster darf max. ein Achtel der Grundfläche des Aufenthaltsraumes (§ 48 Abs.2 BauO NW) betragen.

Für Räume die keine Aufenthaltsräume gemäß § 48 BauO NW sind, sind nur Dachluken zulässig.

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis max. 0,90 m x 1,20 m zulässig.

§ 9. C1 Neue Anbauten

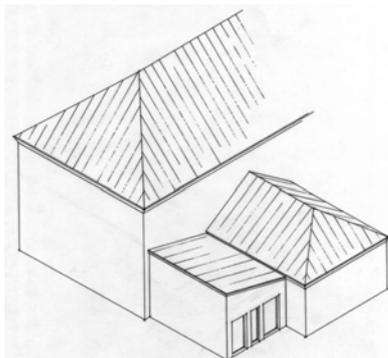
1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 4,50 m (bei historischen Anbauten bis zu 5,00 m Tiefe) oder 5,00 m (bei historischen Anbauten mit mind. 6,00 m Tiefe) neben dem historischen Anbau zulässig.

Alle neuen Anbauten mit Ausnahme der Eckgrundstücke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei den Eckgrundstücken ist der neue Anbau, wenn er an die Straßenverkehrsfläche grenzt, gegenüber der seitlichen Außenwand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen (siehe Bild 8 C1).

Bild 8 C1



Versatz des Anbaus gegenüber dem Haupthaus

Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

2. Fassaden

Der neue Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen.

Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

3. Dächer

Der neue Anbau ist mit einem flach geneigten Dach herzustellen.

Der höchste Punkt des Daches darf max. 0,50 m unterhalb der Fenster im Obergeschoss des Haupthauses anschließen.

Bei zwei benachbarten neuen Anbauten sind die Dachhöhen an der Grundstücksgrenze anzupassen.

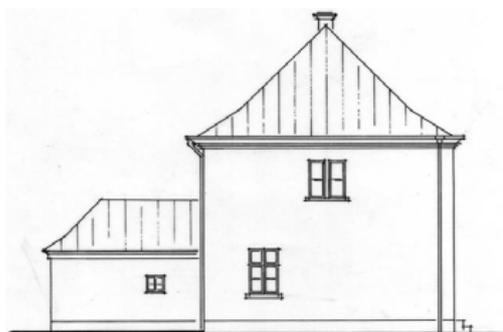
Der niedrigste Punkt des Daches muss an der Traufe des historischen Anbaus anschließen (siehe Bild 9 C1+10 C1).

Die Dacheindeckung der neuen Anbauten ist in Zink (Farbe: Zink, unbehandelt), Metall (Farbe: Weißaluminium/ RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen Farbton in Verbindung mit Zinkanschlüssen (Farbe: Zink, unbehandelt) vorzunehmen.

Der neue Anbau kann auch analog des Haupthauses in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 7 C1+ 8 C1).

Bei einem neuen Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

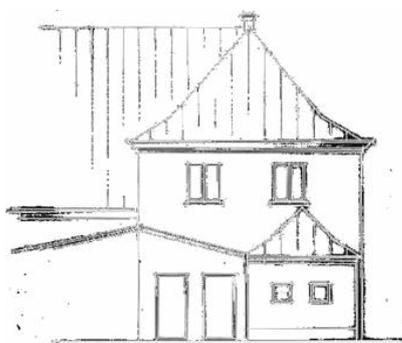
Bild 9 C1



Seitenansicht mit historischem Anbau



Rückansicht mit historischem Anbau

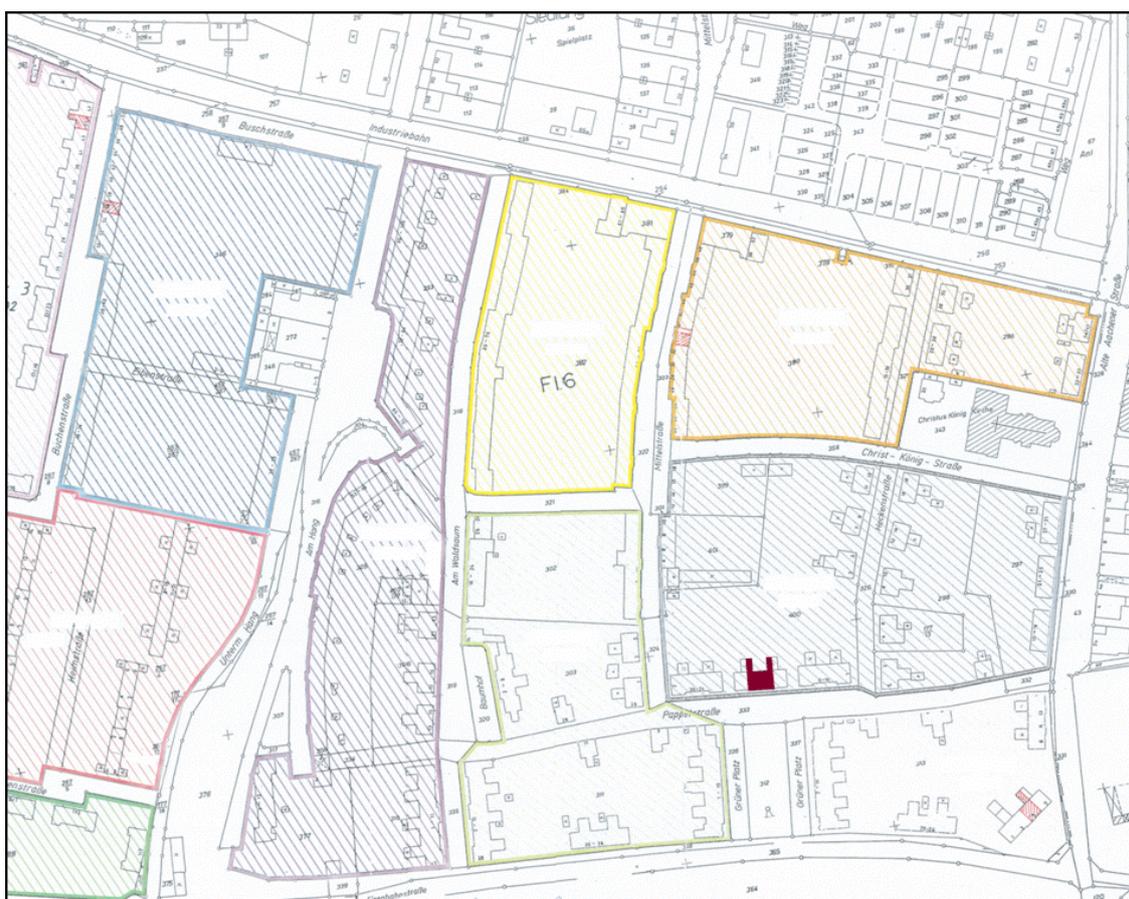


Rückansicht mit historischem und neuem Anbau

Bild 10 C1

Höchster Punkt des Daches des neuen Anbaus unterhalb der Fenster im Obergeschoss

Haustyp C2



Bestandsbeschreibung Haustyp C2

Reihenmittelhaus, zweigeschossig mit ausgebautem Dach.

Fassaden

Die städtebaulich relevanten Fassaden sind in Ziegelsichtmauerwerk gestaltet. Durch Fenster, Türen und Ziegelbänder ist die vordere Fassade in eine „Dreifenster-Fassade“ gegliedert, die dreigeschossig bis ins Dach gezogen ist, so dass die vorderen Räume ohne Dachschräge nutzbar sind. Die Ziegelsichtmauerwerksfassaden sind mit Putzfensterbänken, -bändern und -gesimsen gestaltet. Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach mit ca. 45° Dachneigung traufständig gestaltet. Die vordere Fassade ist mit kleinen Giebeln mit Satteldächern senkrecht zum Hauptdach gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Auf den rückwärtigen Dachflächen sind ursprünglich weder Dachgauben noch Dachflächenfenster vorhanden.

Anbauten

Historisch sind im rückwärtigen Bereich Anbauten mit Walmdächern vorhanden, die jeweils zur Hälfte zu einem Haus gehören.

§ 7. C2 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen Fassaden sind in der ursprünglichen Gliederung zu erhalten oder wiederherzustellen.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Ziegelsichtmauerwerk zu gestalten. Sie dürfen nicht überputzt oder überstrichen werden. Außen aufgebrachte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen und dergleichen ist unzulässig.

Die Putzfensterbänke, -gesimse, -bänder etc. müssen erhalten oder wieder hergestellt werden.

2. Farbgebung

Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Der Anstrich der Putzelemente muss bei beiden Häusern in gleicher Farbe erfolgen:

- RAL 080 90 20

§ 8. C2 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

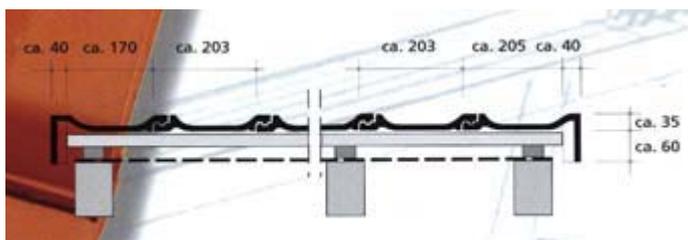
Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach mit den Giebeln, Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails zu erhalten oder wieder herzustellen. Das Dach des historischen Anbaus ist als Walmdach zu erhalten oder wieder herzustellen.

Als Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 C2).

Bild 6 C2



Tondachziegel vom Typ Rheinland

Bild 7 C2

Ortgangziegel mit geringem Überstand

Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einsparverordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Die Ortgänge an den Giebeln sind zu vermörteln. Ausnahmsweise können auch Ortgangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 C2).

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Neue Dachaufbauten oder -einschnitte in jeglicher Form sind unzulässig.

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind keine Dachflächenfenster zulässig.

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis max. 0,90 m x 1,20 m (brandschutztechnisch erforderliches Mindestmaß) zulässig.

§ 9. C2 Neue Anbauten

1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m neben dem historischen Anbau zulässig.

Alle neuen Anbauten sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

2. Fassaden

Der neue Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Nachbargebäude anzupassen.

Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

3. Dächer

Der neue Anbau ist mit einem flach geneigten Dach herzustellen.

Der höchste Punkt des Daches darf max. 0,50 m unterhalb der Fenster im Obergeschoss des Haupthauses anschließen.

Bei zwei benachbarten neuen Anbauten sind die Dachhöhen an der Grundstücksgrenze anzupassen.

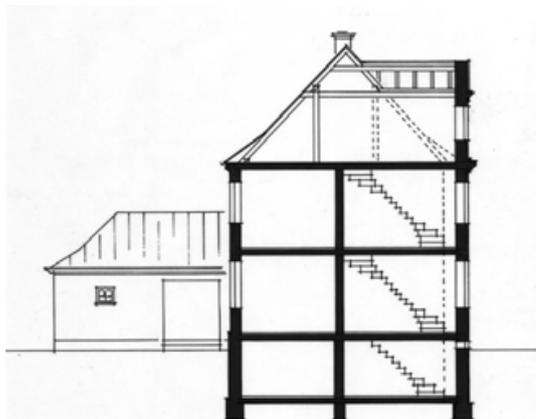
Der niedrigste Punkt des Daches muss an der Traufe des historischen Anbaus anschließen (siehe Bild 8 C2+9 C2).

Die Dacheindeckung der neuen Anbauten ist in Zink (Farbe: Zink, unbehandelt), Metall (Farbe: Weißaluminium/ RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen Farbton in Verbindung mit Zinkanschlüssen (Farbe: Zink, unbehandelt) vorzunehmen.

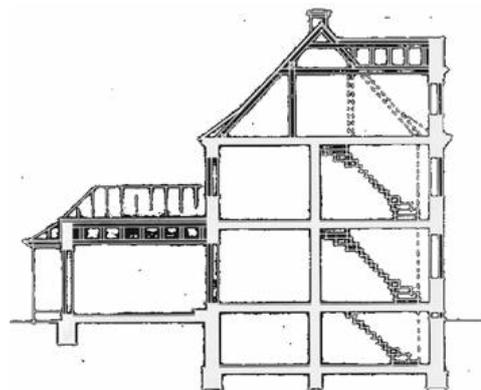
Der neue Anbau kann auch analog des Haupthauses in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 C2 + 7 C2).

Bei einem neuen Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

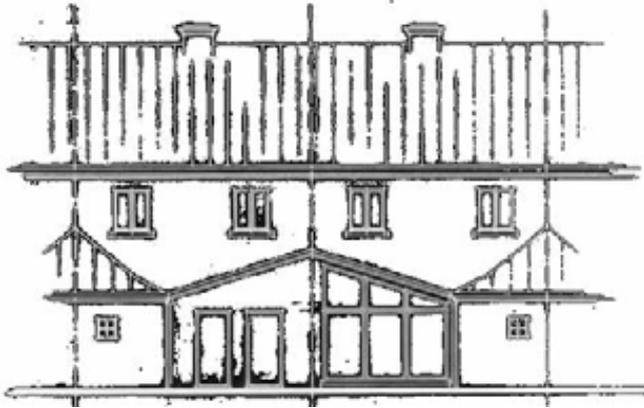
Bild 8 C2



Schnitt des historischen Gebäudes

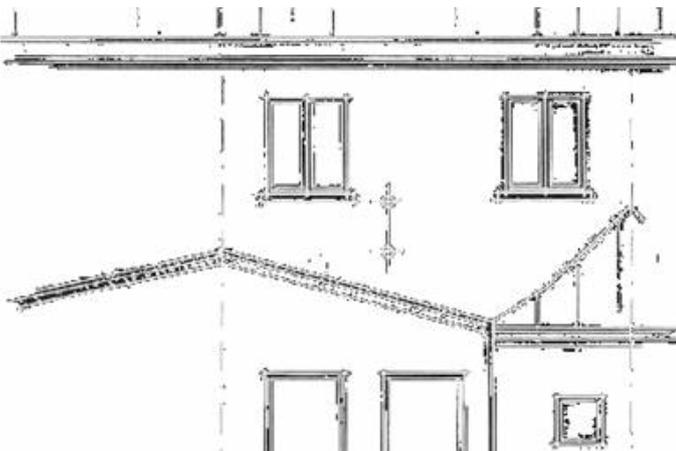


Schnitt des historischen Gebäudes
mit altem und neuem Anbau



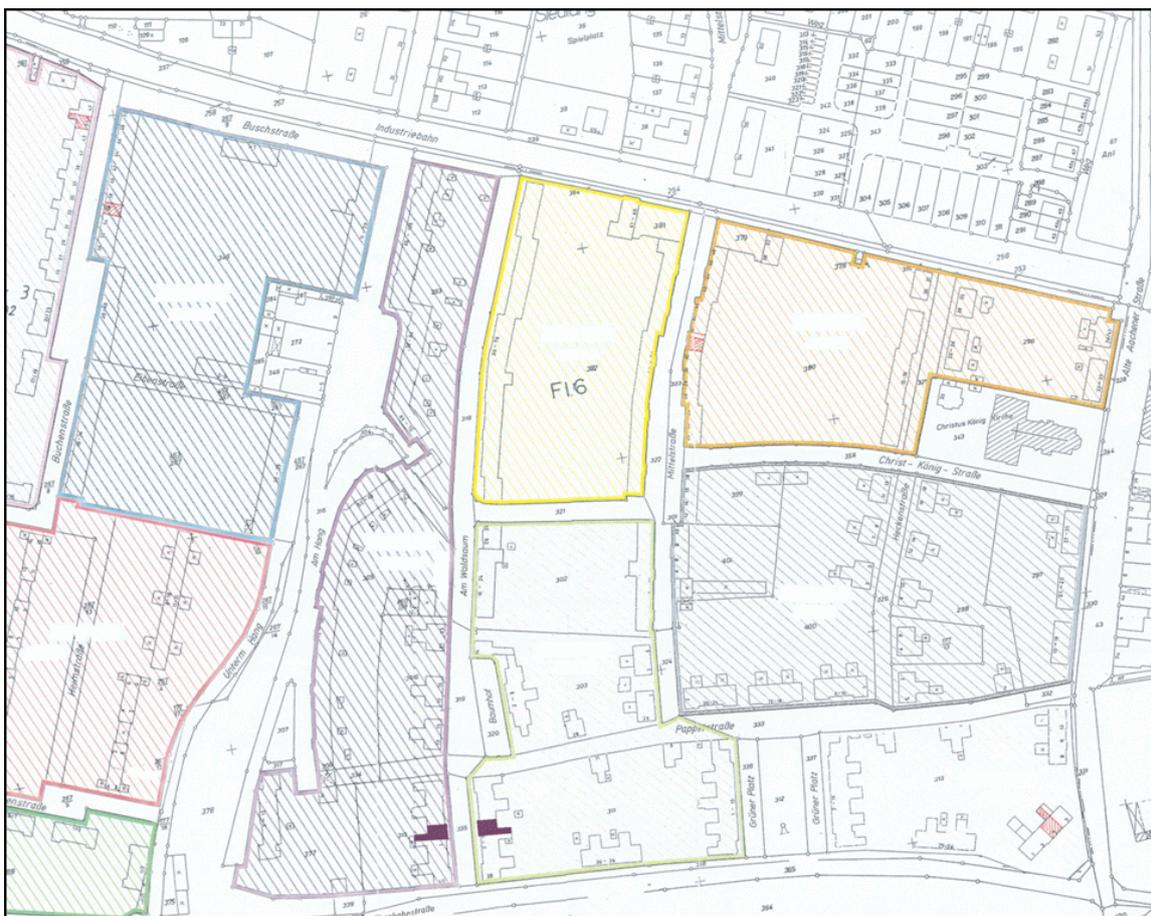
Rückansicht mit alten und neuen Anbauten

Bild 9 C2



Höchster Punkt des Daches des neuen Anbaus unterhalb der Fenster im Obergeschoss

Haustyp C3



Bestandsbeschreibung Haustyp C3

Reihenmittelhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dach.

Fassaden

Die Fassaden sind in Ziegelsichtmauerwerk gestaltet. Durch Fenster und Türen ist die vordere Fassade in eine „Dreifenster-Fassade“ gegliedert. Sie ist mit Putzfensterbänken, -gesimsen, -bändern etc. gestaltet. Die Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Putz vorhanden. Die vorderen Fassaden sind zweigeschossig bis ins Dach gezogen, so dass die vorderen Räume ohne Dachschräge nutzbar sind. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach mit ca. 50-55° Dachneigung traufständig gestaltet. Die vordere Fassade ist mit einem Giebel mit Satteldach senkrecht zum Hauptdach gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Rückwärtig wird das Dach ursprünglich nur mit Dachluken belichtet.

Anbauten

Historisch sind im rückwärtigen Bereich Anbauten mit Walmdächern vorhanden, die jeweils zur Hälfte zu einem Haus gehören.

§ 7. C3 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen Fassaden sind in der ursprünglichen Gliederung zu erhalten oder wiederherzustellen.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Ziegelsichtmauerwerk zu gestalten. Sie dürfen nicht überputzt oder überstrichen werden. Außen aufgebrachte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen und dergleichen ist unzulässig.

Die Putzfensterbänke, -gesimse, -bänder etc. müssen erhalten oder wieder hergestellt werden. Der Anstrich der Putzelemente muss in einem hellen Grauton erfolgen.

§ 8. C3 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach mit dem Giebel, Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails etc. zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 C3). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einsparverordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Die Ortgänge an den Giebeln sind zu vermörteln. Ausnahmsweise können auch Ortgangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 C3).

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

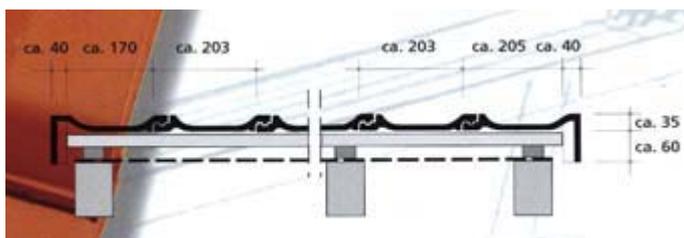
Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind zusätzliche Dachaufbauten oder -einschnitte sowie Dachflächenfenster unzulässig.

Bild 6 C



Tondachziegel vom Typ Rheinland

Bild 7 C



Ortgangziegel mit geringem Überstand

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachgauben mit einer Fensterhöhe von 1,20 m erlaubt.

Die Oberkante der Gauben muss einen Abstand vom First (senkrecht gemessen) von 2,50 m haben.

Der seitliche Abstand der Gauben von der Nachbargrenze bzw. zur Mitte der Giebelwand muss mind. 1,25 m betragen.

Zwischen zwei Gauben muss mind. 0,50 m Abstand eingehalten werden.

Bei Einhaltung der seitlichen und oberen Abstände ist auch eine große Gaube zulässig.

Die Ansichtsbreiten der Gauben bzw. der Gaube einer Hauseinheit darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

Die Gauben müssen mit einem abgeschleppten Dach mit einer Dachneigung von 5° ausgeführt werden.

Die Verkleidung der Gauben muss in der Farbe schwarz oder anthrazit erfolgen.

Die Wand unterhalb der Gaube darf nicht bis in die Gaube durchgeführt werden, sondern die Traufe muss erhalten bleiben. (siehe Bild 8 C3).

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis 0,90 m x 1,20 m (brandschutztechnisch erforderliches Mindestmaß) zulässig.

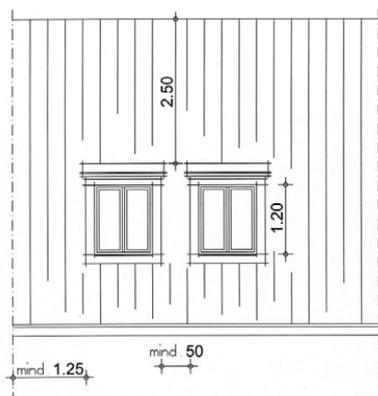
Der Abstand von der Oberkante des Fensters bis zum First (senkrecht gemessen) muss 2,80 m betragen.

§ 9. C3 Neue Anbauten

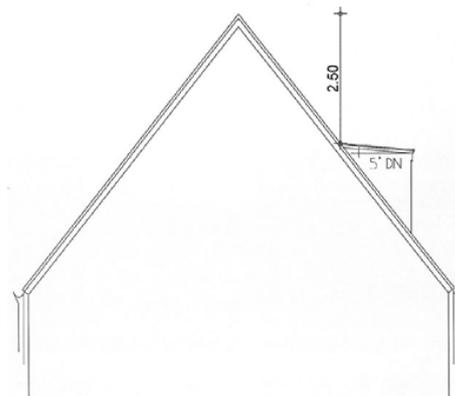
1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m neben dem historischen Anbau zulässig.

Bild 8 C3



Rückwärtige Ansicht mit neuen Gauben



Seitliche Ansicht mit neuer Gaube

Alle neuen Anbauten sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

2. Fassaden

Der neue Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Nachbargebäude anzupassen.

Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

3. Dächer

Der Anbau ist mit einem flach geneigten Dach herzustellen.

Der höchste Punkt des Daches muss unterhalb der Traufe des Haupthauses anschließen.

Bei zwei benachbarten neuen Anbauten sind die Dachhöhen an der Grundstücksgrenze anzupassen.

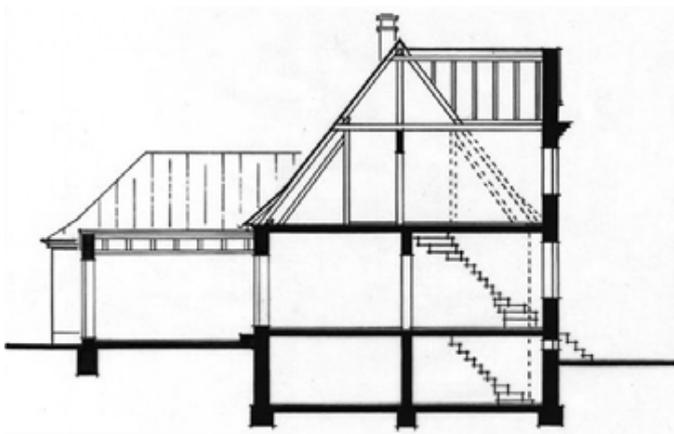
Der niedrigste Punkt des Daches muss an der Traufe des historischen Anbaus anschließen (siehe Bild 9 C3).

Die Dacheindeckung der neuen Anbauten ist in Zink (Farbe: Zink, unbehandelt), Metall (Farbe: Weißaluminium/ RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen Farbton in Verbindung mit Zinkanschlüssen (Farbe: Zink, unbehandelt) vorzunehmen. Der neue Anbau kann auch analog des Haupthauses in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 C3+7 C3).

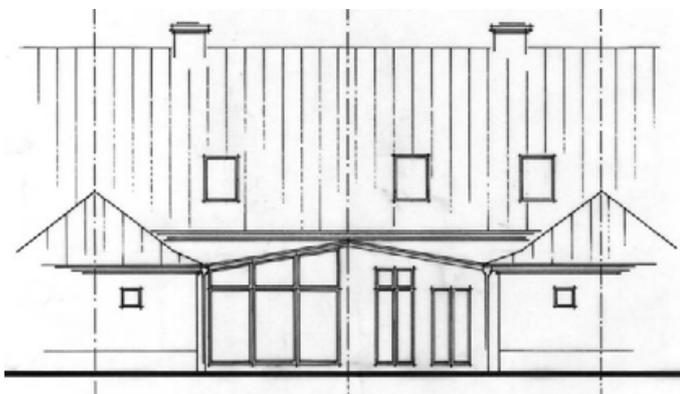
Bei einem neuen Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

Bild 9 C3

Schnitt des historischen Gebäudes



Schnitt des historischen Gebäudes mit altem und neuem Anbau



Höchster Punkt des Daches des neuen Anbaus unterhalb der Traufgesimse des Haupthauses

§ 7. D Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen und seitlichen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, der Sockel sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zu gestalten. Außen aufgebrauchte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Strukturputzen und dergleichen ist unzulässig.

Die Fensterbänke, Gesimse und Bänder etc. aus Ziegelsichtmauerwerk oder Putz müssen erhalten oder wieder hergestellt werden. Die Putzelemente dürfen nur in den festgesetzten Fassadenfarben in helleren oder dunkleren Nuancen, in einem hellen Grauton oder in Weiß gestrichen werden. Jegliches verkleiden, überputzen oder überstreichen der Ziegelsichtmauerwerkelemente ist unzulässig. Wenn das Ziegelsichtmauerwerk bereits vor Beschluss dieser Satzung überstrichen wurde, ist das Überstreichen mit dem Farbton RAL 0303040 zulässig.

2. Farbgebung

Der Anstrich der Putzflächen muss zeilen- oder blockweise in gleicher Farbe erfolgen. Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Folgende Farbgebung wird festgesetzt:

- Alte Aachener Nr. 9 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Am Waldsaum Nr. 1+3 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Am Waldsaum Nr. 7+9 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Am Waldsaum Nr. 2+4 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Am Waldsaum Nr. 8+10 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Am Waldsaum Nr. 14 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Baumhof Nr. 2 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Baumhof Nr. 8 in
RAL 9001 Cremeweiß

- Eisenbahnstraße Nr. 22 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Eisenbahnstraße Nr. 28 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Eisenbahnstraße Nr. 30 in
RAL 080 90 20
- Eisenbahnstraße Nr. 36 in
RAL 080 90 20
- Pappelstraße Nr. 1
RAL 9001 Cremeweiß

§ 8. D Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach mit Gauben, Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails zu erhalten oder wiederherzustellen. Das Dach des historischen Anbaus ist als Walmdach zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 D). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Die Ortgänge sind zu vermörteln. Ausnahmsweise können auch Ortgangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 D).

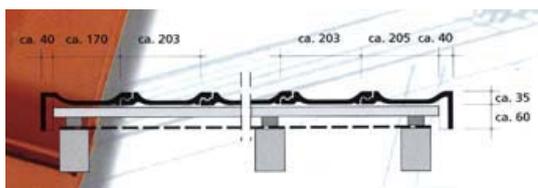
2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind zusätzliche Dachaufbauten oder -einschnitte sowie Dachflächenfenster unzulässig.

Bild 6 D



Tondachziegel vom Typ Rheinland

Bild 7 D

Ortgangziegel mit geringem Überstand

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachgauben mit einer Fensterhöhe von 1,20 m erlaubt.

Die Oberkante der Gauben muss einen Abstand vom First (senkrecht gemessen) von 2,50 m haben.

Der seitliche Abstand der Gauben von der Nachbargrenze bzw. zur Mitte der Giebelwand muss mind. 1,25 m betragen.

Zwischen zwei Gauben muss mind. 0,50 m Abstand eingehalten werden.

Bei Einhaltung der seitlichen und oberen Abstände ist auch eine große Gaube zulässig.

Die Ansichtsbreiten der Gauben bzw. der Gaube einer Hauseinheit darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

Die Gauben müssen mit einem abgeschleppten Dach mit einer Dachneigung von 5° ausgeführt werden.

Die Verkleidung der Gauben muss in der Farbe schwarz oder anthrazit erfolgen.

Die Wand unterhalb der Gaube darf nicht bis in die Gaube durchgeführt werden, sondern die Traufe muss erhalten bleiben (siehe Bild 8 D).

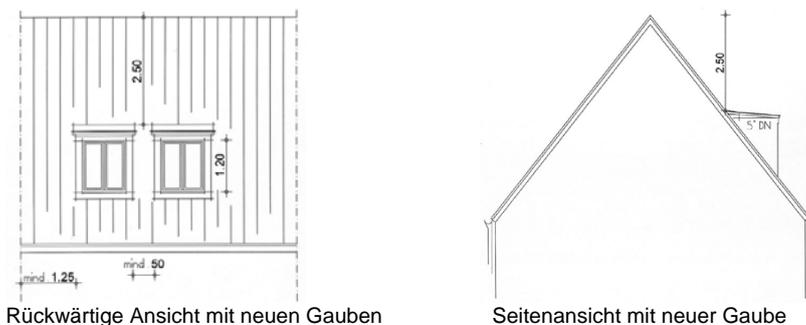
Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis 0,90 m x 1,20 m (brandschutztechnisch erforderliches Mindestmaß) zulässig.

Der Abstand von der Oberkante des Fensters bis zum First (senkrecht gemessen) muss 2.80 m betragen.

§ 9. D Neue Anbauten

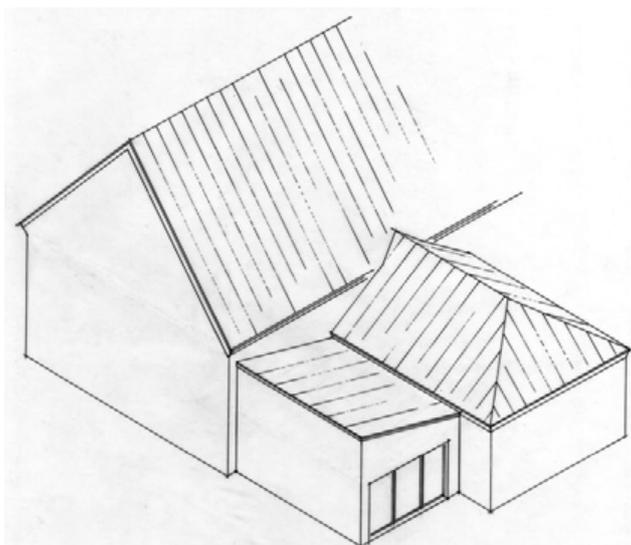
1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m neben dem historischen Anbau zulässig.

Bild 8 D

Rückwärtige Ansicht mit neuen Gauben

Seitenansicht mit neuer Gaube

Bild 9a D

Versatz des Anbaus gegenüber dem Haupthaus bei rückwärtigem historischem Anbau

Bei Gebäuden mit seitlichem historischem Anbau ist im rückwärtigen Bereich eine Anbaumöglichkeit an das Haupthaus bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig.

Alle Anbauten mit Ausnahme der Eckgrundstücke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei den Eckgrundstücken ist der Anbau gegenüber der seitlichen Außenwand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen (siehe Bild 9a D+9b D).

Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

2. Fassaden

Der neue Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen.

Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

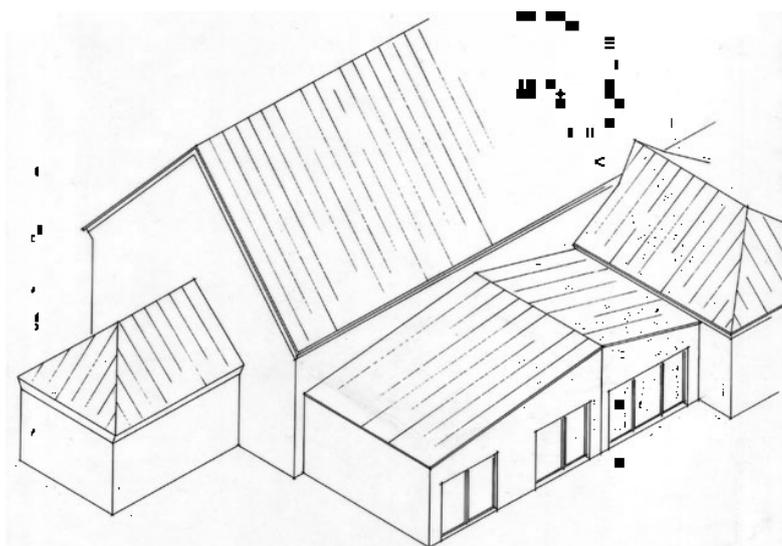
3. Dächer

Der neue Anbau ist mit einem flach geneigten Dach herzustellen.

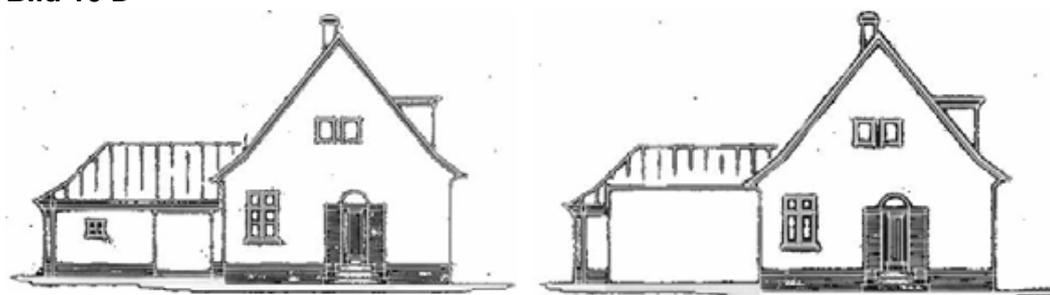
Der höchste Punkt des Daches muss unterhalb der Traufe des Haupthauses anschließen.

Bei zwei benachbarten neuen Anbauten sind die Dachhöhen an der Grundstücksgrenze anzupassen.

Bei Gebäuden mit rückwärtigem historischem Anbau ist der niedrigste Punkt des Daches des neuen Anbaus an der Traufe des historischen Anbaus anzuschließen (siehe Bild 10 D+12 D).

Bild 9b D

Versatz des neuen Anbaus gegenüber dem Haupthaus bei seitlichem historischem Anbau

Bild 10 D

Seitenansicht mit rückwärtigem historischem Anbau

Seitenansicht mit altem und neuem Anbau

Bei Gebäuden mit seitlichem historischem Anbau hat sich der niedrigste Punkt des Daches des neuen Anbaus an der Traufe des historischen Anbaus angleichen (siehe Bild 11 D+ 12 D).

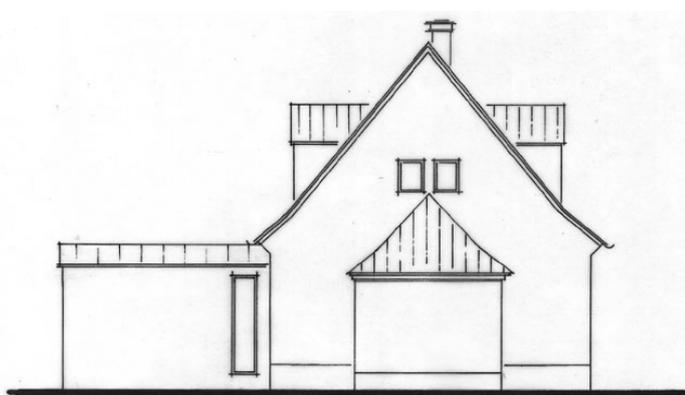
Die Dacheindeckung der neuen Anbauten ist in Zink (Farbe: Zink, unbehandelt), Metall (Farbe: Weißaluminium/ RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen Farbton in Verbindung mit Zinkanschlüssen (Farbe: Zink, unbehandelt) vorzunehmen.

Der neue Anbau kann auch analog des Haupthauses in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 D+ 7 D).

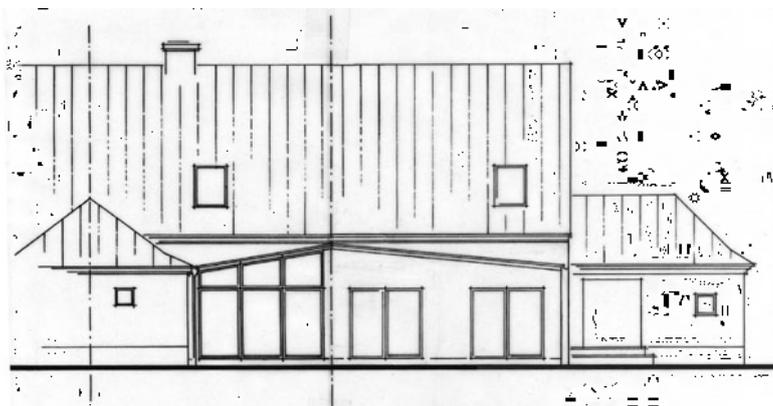
Bei einem neuen Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

Bild 11 D

Seitenansicht mit seitlichem historischem Anbau

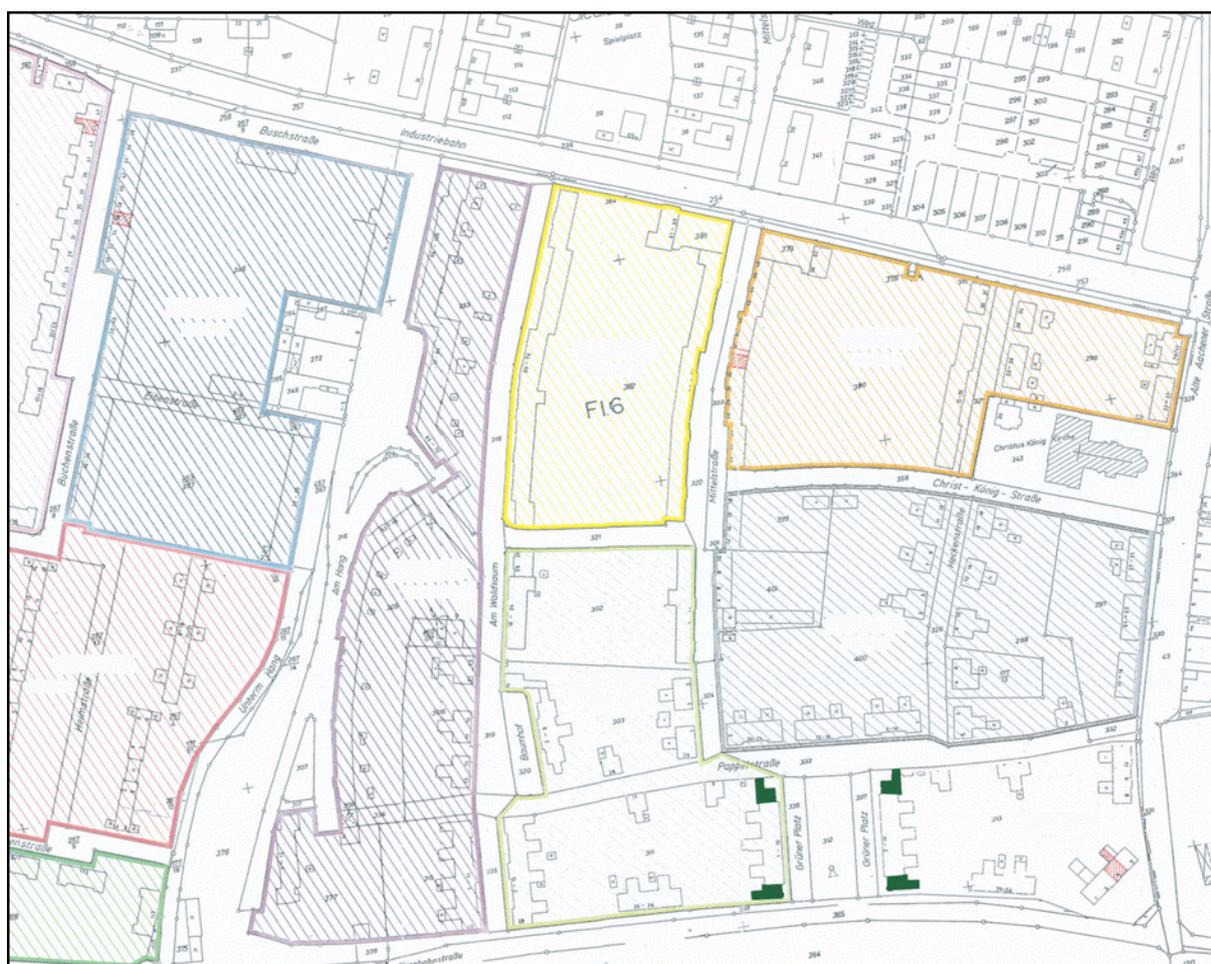


Seitenansicht mit altem und neuem Anbau

Bild 12 D

Höchster Punkt des Daches des neuen Anbaus unterhalb der Traufe des Haupthauses

Haustyp D1



Bestandsbeschreibung Haustyp D1

Reihenendhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dach

Fassaden

Fassaden sind in hellem Glattputz gestaltet. Die städtebaulich relevanten Fassaden sind mit Gesimsen, Bändern und Fensterbänken etc. in Putz gestaltet. Die seitlichen Fassaden sind als Stufengiebel ausgebildet. Teilweise sind an den Ecken der Gebäude Erker ausgebildet. Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Putz vorhanden. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach mit ca. 50-55° Dachneigung traufständig gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Straßenseitig und im rückwärtigen Bereich wird das Dach teilweise durch Dachgauben belichtet.

Anbauten

Historisch sind im rückwärtigen oder im seitlichen Bereich Anbauten mit Walmdächern vorhanden, die ganz zu einem Haus gehören.

§ 7. D1 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen und seitlichen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, die Stufengiebel, die Erker, der Sockel sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zu gestalten. Außen aufgebrauchte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Strukturputzen und dergleichen ist unzulässig.

Die Putzfensterbänke, -gesimse und -bänder etc. sind zu erhalten oder wiederzustellen.

Die Putzelemente dürfen nur in den festgesetzten Fassadenfarben in helleren oder dunkleren Nuancen, in einem hellen Grauton oder in Weiß gestrichen werden.

2. Farbgebung

Der Anstrich der Putzflächen muss zeilen- oder blockweise in gleicher Farbe erfolgen. Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Folgende Farbgebung wird festgesetzt:

- Grüner Platz Nr. 1 in
RAL 060 80 30
- Grüner Platz Nr. 15 in
RAL 060 80 30
- Grüner Platz Nr. 2 in
RAL 060 80 30
- Grüner Platz Nr. 16 in
RAL 060 80 30

§ 8. D1 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach mit Gauben, Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails zu erhalten oder wiederherzustellen. Das Dach des historischen Anbaus ist als Walmdach zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 D1).

Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie - Einspar - Verordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind zusätzliche Dachaufbauten oder -einschnitte sowie Dachflächenfenster unzulässig.

Bild 6 D1



Tondachziegel vom Typ Rheinland

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachgauben mit einer Fensterhöhe von 1,20 m erlaubt.

Die Oberkante der Gauben muss einen Abstand vom First (senkrecht gemessen) von 2,50 m haben.

Der seitliche Abstand der Gauben von der Nachbargrenze bzw. zur Mitte der Giebelwand muss mind. 1,25 m betragen.

Zwischen zwei Gauben muss mind. 0,50 m Abstand eingehalten werden.

Bei Einhaltung der seitlichen und oberen Abstände ist auch eine große Gaube zulässig. Die Ansichtsbreiten der Gauben bzw. der Gaube einer Hauseinheit darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

Die Gauben müssen mit einem abgeschleppten Dach mit einer Dach-neigung von 5° ausgeführt werden.

Die Verkleidung der Gauben muss in der Farbe schwarz oder anthrazit erfolgen. Die Wand unterhalb der Gaube darf nicht bis in die Gaube durchgeführt werden, sondern die Traufe muss erhalten bleiben (siehe Bild 7 D1).

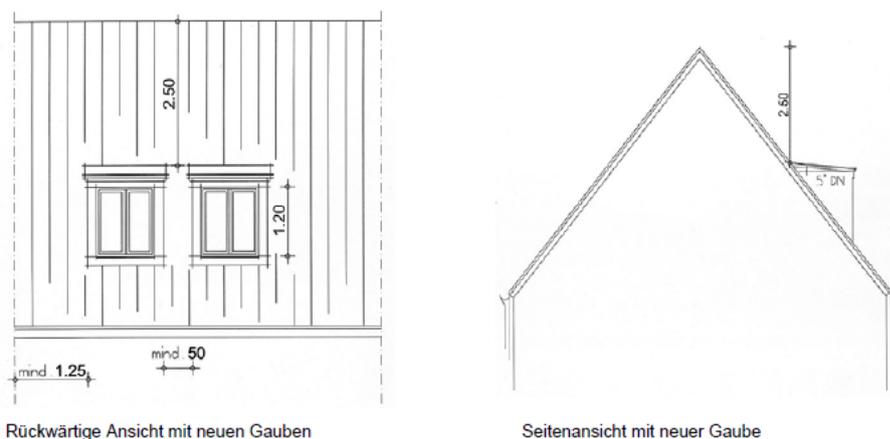
Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis 0,90 m x 1,20 m (brandschutztechnisch erforderliches Mindestmaß) zulässig. Der Abstand von der Oberkante des Fensters bis zum First (senkrecht gemessen) muss 2.80 m betragen.

§ 9. D1 Neue Anbauten

1. Größe

Im Bereich der Gebäude mit rückwärtigem historischem Anbau sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 4,50 m neben dem historischen Anbau zulässig.

Bild 7 D1



Bei Gebäuden mit seitlichem historischem Anbau ist im rückwärtigen Bereich eine Anbaumöglichkeit an das Haupthaus bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Alle Anbauten sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei den Gebäuden mit seitlichen historischen Anbauten ist der neue Anbau gegenüber der seitlichen Außenwand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen (siehe Bild 8 D1).

Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

2. Fassaden

Der neue Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen.

Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

3. Dächer

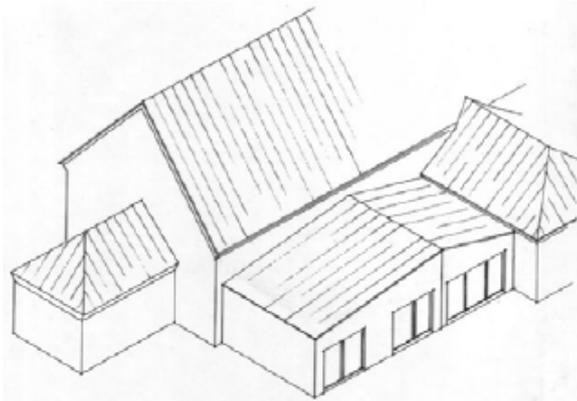
Der neue Anbau ist mit einem flach geneigten Dach herzustellen.

Der höchste Punkt des Daches darf max. 0,50 m unterhalb der Fenster des Obergeschosses des zweigeschossigen Haupthauses des Nachbargebäudes anschließen (siehe Bild 11).

Bei zwei benachbarten neuen Anbauten sind die Dachhöhen an der Grundstücksgrenze anzupassen.

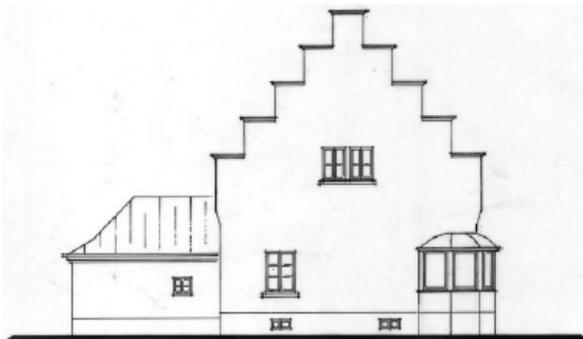
Bei Gebäuden mit rückwärtigem historischem Anbau ist der niedrigste Punkt des Daches des neuen Anbaus an der Traufe des historischen Anbaus anzuschließen (siehe Bild 9 D1).

Bild 8 D1

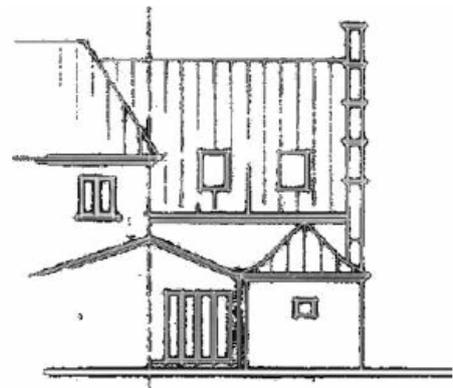


Versatz des neuen Anbaus gegenüber dem Haupthaus mit seitlichem historischem Anbau

Bild 9 D1



Seitenansicht mit rückwärtigem historischen Anbau



Rückansicht mit altem und neuem Anbau

Bei Gebäuden mit seitlichem historischem Anbau hat sich der niedrigste Punkt des Daches des neuen Anbaus an der Traufe des historischen Anbaus angleichen (siehe Bild 10 D1+11 D1).

Die Dacheindeckung der neuen Anbauten ist in Zink (Farbe: Zink, unbehandelt), Metall (Farbe: Weißaluminium/ RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen Farbton in Verbindung mit Zinkanschlüssen (Farbe: Zink, unbehandelt) vorzunehmen. Der neue Anbau kann auch analog des Haupthauses in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 D1).

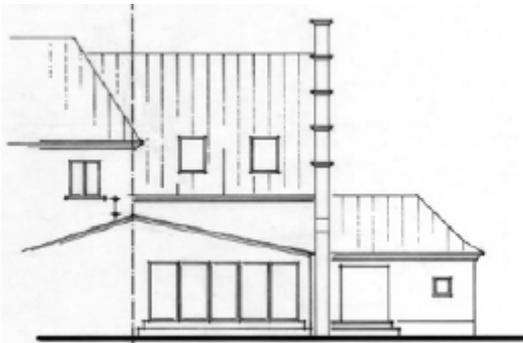
Bei einem neuen Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

Bild 10 D1

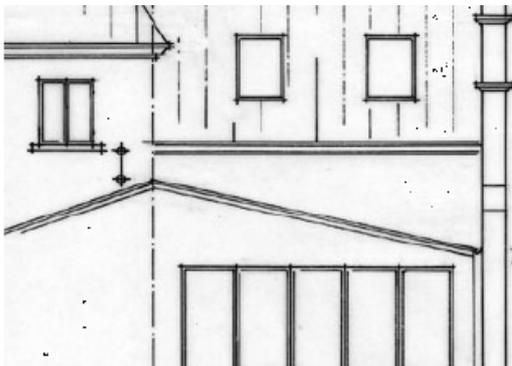
Seitenansicht mit seitlichem historischem Anbau



Seitenansicht mit altem und neuem Anbau

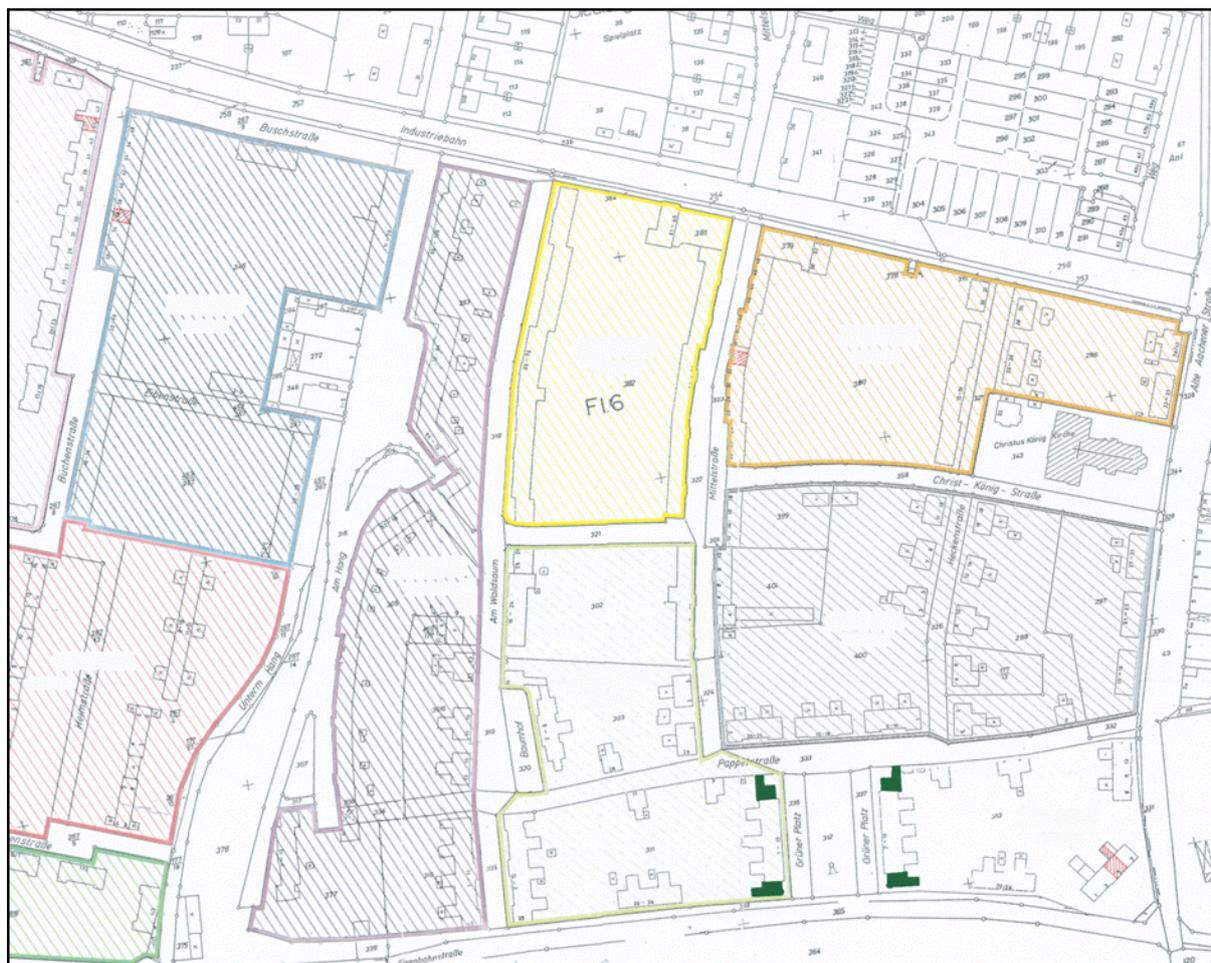


Rückansicht mit altem und neuem Anbau

Bild 11 D1

Höchster Punkt des Daches des neuen Anbaus unterhalb der Fenster im Obergeschoss des benachbarten Hauses

Haustyp D2



Bestandsbeschreibung Haustyp D2

Reihenmittelhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dach.

Fassaden

Fassaden sind in hellem Glattputz gestaltet. Die städtebaulich relevanten Fassaden sind mit Putzgesimsen, -bändern und -fensterbänken etc. gestaltet. Neben den Eingangsbereichen sind Zwerchgiebel mit Satteldach senkrecht zur Hauptdachfläche vorhanden. Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Putz vorhanden. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach mit ca. 50-55° Dachneigung traufständig gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Straßenseitig und im rückwärtigen Bereich wird das Dach teilweise durch Dachgauben belichtet.

Anbauten

Historisch sind im rückwärtigen Bereich Anbauten mit Walmdächern vorhanden, die zur Hälfte zu einem Haus gehören.

§ 7. D2 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, der Zwerchgiebel, der Sockel sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zu gestalten. Außen aufgebrachte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Strukturputzen und dergleichen ist unzulässig.

Die Putzfensterbänke, -gesimse und bänder etc. müssen erhalten oder wieder hergestellt werden.

Sie dürfen nur in den festgesetzten Fassadenfarben in helleren oder dunkleren Nuancen, in einem hellen Grauton oder in Weiß gestrichen werden.

2. Farbgebung

Der Anstrich der Putzflächen muss zeilen- oder blockweise in gleicher Farbe erfolgen. Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Folgende Farbgebung wird festgesetzt:

- Alte Aachener Nr. 11+13 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Eisenbahnstraße Nr. 24+26 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Eisenbahnstraße Nr. 32+34 in
RAL 080 90 20

§ 8. D2 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach mit Zwerchgiebel, Gauben, Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails zu erhalten oder wiederherzustellen.

Das Dach des historischen Anbaus ist als Walmdach zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 D2). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ

Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

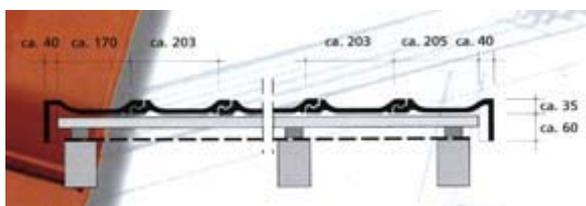
Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie- Einspar-Verordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Bild 6 D2



Tondachziegel vom Typ Rheinland

Bild 7 D2



Ortgangziegel mit geringem Überstand

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Die Ortgänge sind zu vermörteln. Ausnahmsweise können auch Ortgangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 D2).

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind zusätzliche Dachaufbauten oder -einschnitte sowie Dachflächenfenster unzulässig.

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachgauben mit einer Fensterhöhe von 1,20 m erlaubt.

Die Oberkante der Gauben muss einen Abstand vom First (senkrecht gemessen) von 2,50 m haben.

Der seitliche Abstand der Gauben von der Nachbargrenze bzw. zur Mitte der Giebelwand muss mind. 1,25 m betragen.

Zwischen zwei Gauben muss mind. 0,50 m Abstand eingehalten werden.

Bei Einhaltung der seitlichen und oberen Abstände ist auch eine große Gaube zulässig.

Die Ansichtsbreiten der Gauben bzw. der Gaube einer Hauseinheit darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

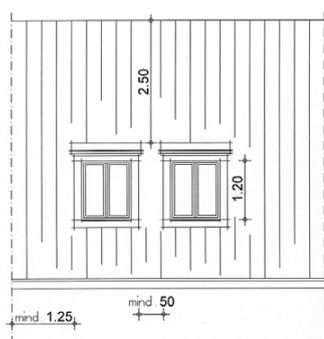
Die Gauben müssen mit einem abgeschleppten Dach mit einer Dachneigung von 5° ausgeführt werden.

Die Verkleidung der Gauben muss in der Farbe schwarz oder Anthrazit erfolgen. Die Wand unterhalb der Gaube darf nicht bis in die Gaube durchgeführt werden, sondern die Traufe muss erhalten bleiben. (siehe Bild 8 D2).

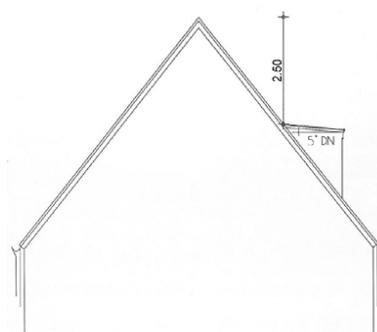
Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis 0,90 m x 1,20 m (brandschutztechnisch erforderliches Mindestmaß) zulässig.

Der Abstand von der Oberkante des Fensters bis zum First (senkrecht gemessen) muss 2.80 m betragen.

Bild 8 D2



Rückwärtige Ansicht mit neuen Gauben



Seitenansicht mit neuen Gauben

§ 9. D2 Neue Anbauten

1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m neben dem historischen Anbau zulässig. Alle Anbauten sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

2. Fassaden

Der neue Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen.

Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

3. Dächer

Der neue Anbau ist mit einem flach geneigten Dach herzustellen.

Der höchste Punkt des Daches muss unterhalb der Traufe des Haupthauses anschließen.

Bei zwei benachbarten neuen Anbauten sind die Dachhöhen an der Grundstücksgrenze anzupassen.

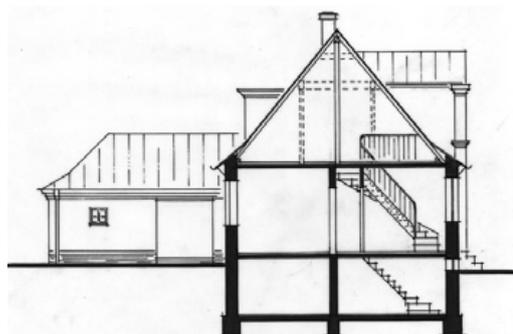
Der niedrigste Punkt des Daches muss an der Traufe des historischen Anbaus anschließen (siehe Bild 9 D2).

Die Dacheindeckung der neuen Anbauten ist in Zink (Farbe: Zink, unbehandelt), Metall (Farbe: Weiß-Aluminium/RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen Farbton in Verbindung mit Zinkanschlüssen (Farbe: Zink, unbehandelt) vorzunehmen.

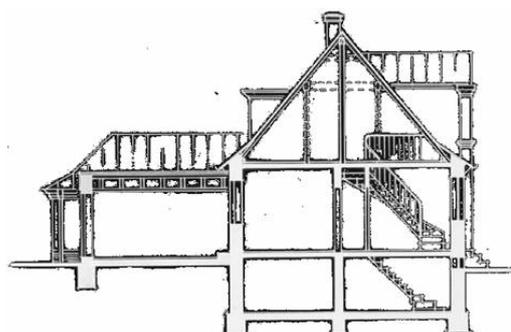
Der neue Anbau kann auch analog des Haupthauses in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 D2+7 D2).

Bei einem neuen Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

Bild 9 D2

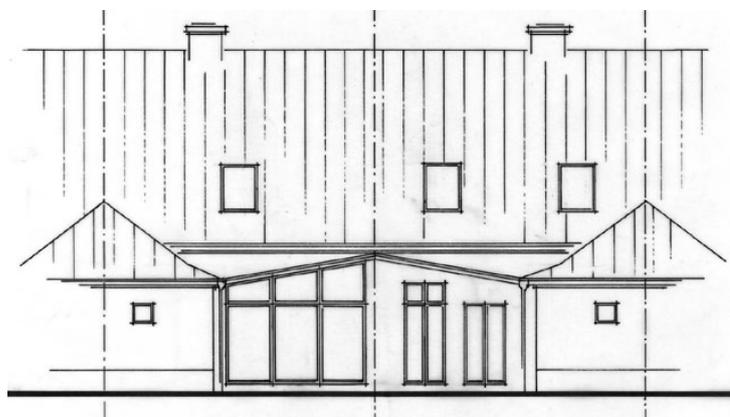


Schnitt mit historischem Anbau



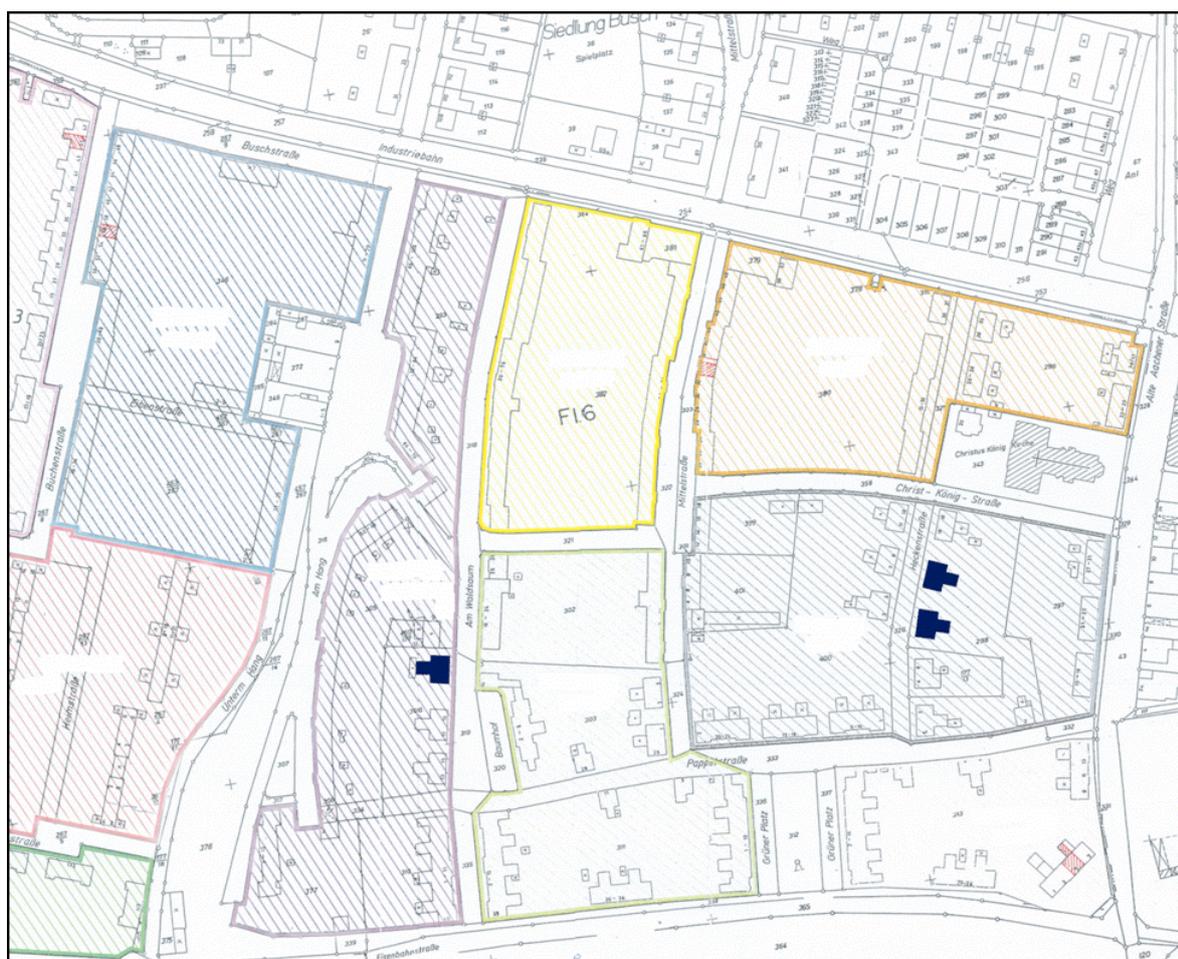
Schnitt mit altem und neuem Anbau

Bild 10 D2



Höchster Punkt des Daches des neuen Anbaus unterhalb der Traufgesimse des Haupthauses

Haustyp S1



Bestandsbeschreibung Haustyp S1

Doppelhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dach.

Fassaden

Fassaden sind in hellem Glattputz gestaltet. Die städtebaulich relevanten Fassaden sind mit Putzbändern, -gesimsen, -fensterbänken etc. gestaltet. Die vorderen Fassaden sind mit einem Erker je Haus gestaltet, der sich über die ganze Fassadenhöhe erstreckt. Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Putz vorhanden. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Walmdach mit ca. 55° Dachneigung traufständig gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Auf den vorderen Dachflächen sind teilweise historisch je Haushälfte eine Dachgaube mit Satteldach vorhanden.

Anbauten

Im rückwärtigen Bereich sind historische Anbauten mit Walmdächern vorhanden, die jeweils zur Hälfte zu einer Doppelhaushälfte gehören.

§ 7. S1 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen und seitlichen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, der Erker, der Sockel sowie die historischen Ortgang und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zu gestalten. Außen aufgebrachte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Strukturputzen und dergleichen ist unzulässig.

Die Putzfensterbänke, -gesimse, -bänder etc. müssen erhalten oder wieder hergestellt werden.

Sie dürfen nur in den festgesetzten Fassadenfarben in helleren oder dunkleren Nuancen oder in einem hellen Grauton gestrichen werden.

2. Farbgebung

Der Anstrich der Putzflächen muss blockweise in gleicher Farbe erfolgen. Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Folgende Farbgebung wird festgesetzt:

- Am Waldsaum Nr. 21+23 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Heckenstraße Nr. 8+10 in
RAL 9001 Cremeweiß
- Heckenstraße Nr. 12+14 in
RAL 9001 Cremeweiß

§ 8. S1 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Walmdach mit Gauben, den Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails zu erhalten oder wiederherzustellen. Das Dach des historischen Anbaus ist als Walmdach zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 S1). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland

zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einsparverordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

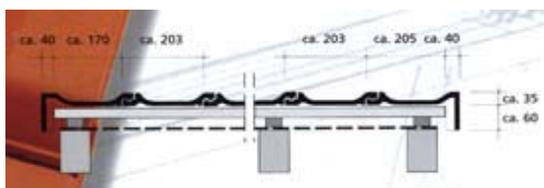
Die Ortgänge der Dachgauben sind zu vermörteln. Ausnahmsweise können auch Ortgangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 S1).

Bild 6 S1



Tondachziegel vom Typ Rheinland

Bild 7 S1



Ortgangziegel mit geringem Überstand

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind zusätzliche Dachaufbauten oder -einschnitte sowie Dachflächenfenster unzulässig.

Wenn auf den vorderen Dachflächen keine Dachgauben vorhanden sind, sind neue Dachgauben zulässig, wenn sie sich an den historischen Maßen orientieren (siehe Bild 8 S1).

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind neue Dachgauben mit einer Fensterhöhe von 1,20 m erlaubt.

In der Gaube sind ein oder zwei Fenster zulässig.

Der seitliche Abstand der Gauben von der Nachbargrenze bzw. zur Mitte der Giebelwand muss mind. 1,25 m betragen.

Der untere Abstand zur Traufe muss 1,00 m betragen. Die Ansichtsbreite der Gaube einer Hauseinheit darf 2,00 m nicht überschreiten.

Die Gauben müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45° ausgeführt werden.

Die Verkleidung der Gauben muss in der Farbe Schwarz oder Anthrazit erfolgen. Die Wand unterhalb der Gaube darf nicht bis in die Gaube durchgeführt werden, sondern die Traufe muss erhalten bleiben (siehe Bild 8 S1).

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis max. 0,90 m x 1,20 m (brandschutztechnisch erforderliches Mindestmaß) zulässig.

§ 9. S1 Neue Anbauten

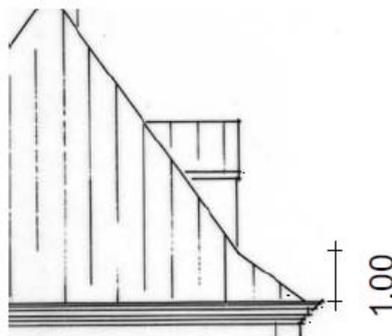
1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m neben dem historischen Anbau zulässig.

Bild 8 S1

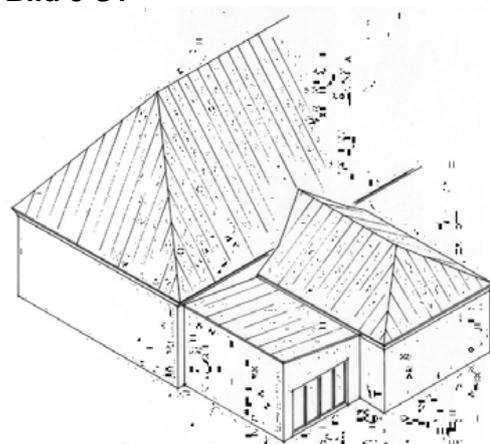


Rückwärtige Ansicht mit neuer Gaube



Seitenansicht mit neuer Gaube

Bild 9 S1



Versatz des Anbaus gegenüber dem Haupthaus

Der neue Anbau ist gegenüber der seitlichen Außenwand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen (siehe Bild 9 S1).
Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

2. Fassaden

Der neue Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen.
Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

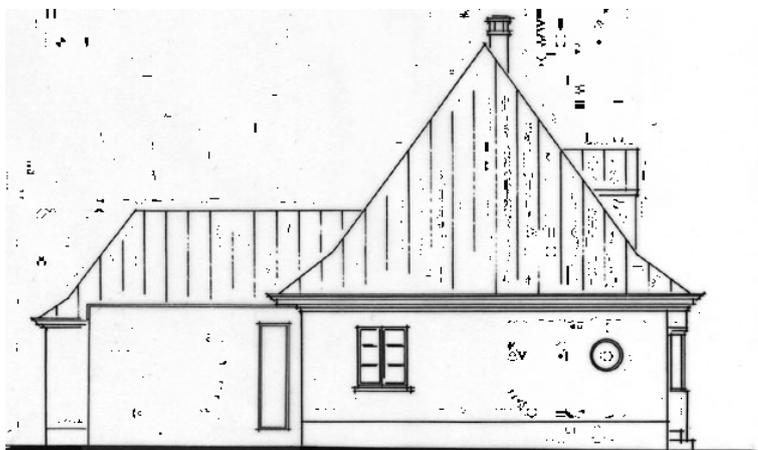
3. Dächer

Der neue Anbau ist mit einem flach geneigten Dach herzustellen.
Der höchste Punkt des Daches muss unterhalb der Traufe des Haupthauses anschließen.
Der niedrigste Punkt des Daches muss an der Traufe des historischen Anbaus anschließen (siehe Bild 10 S1).

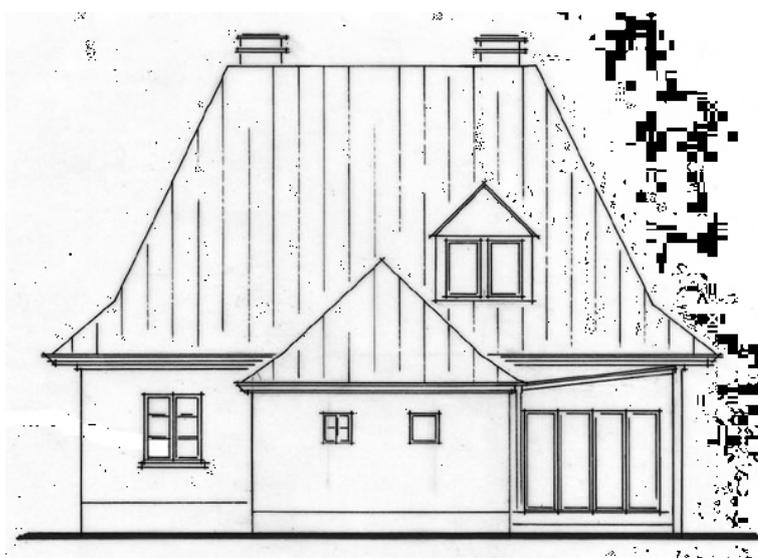
Die Dacheindeckung der neuen Anbauten ist in Zink (Farbe: Zink, un-behandelt), Metall (Farbe: Weißaluminium/RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen Farbton in Verbindung mit Zinkanschlüssen (Farbe: Zink, un-behandelt) vorzunehmen.
Der neue Anbau kann auch analog des Haupthauses in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 S1+ 7 S1).
Bei einem neuen Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

Bild 10 S1

Seitenansicht mit historischem Anbau

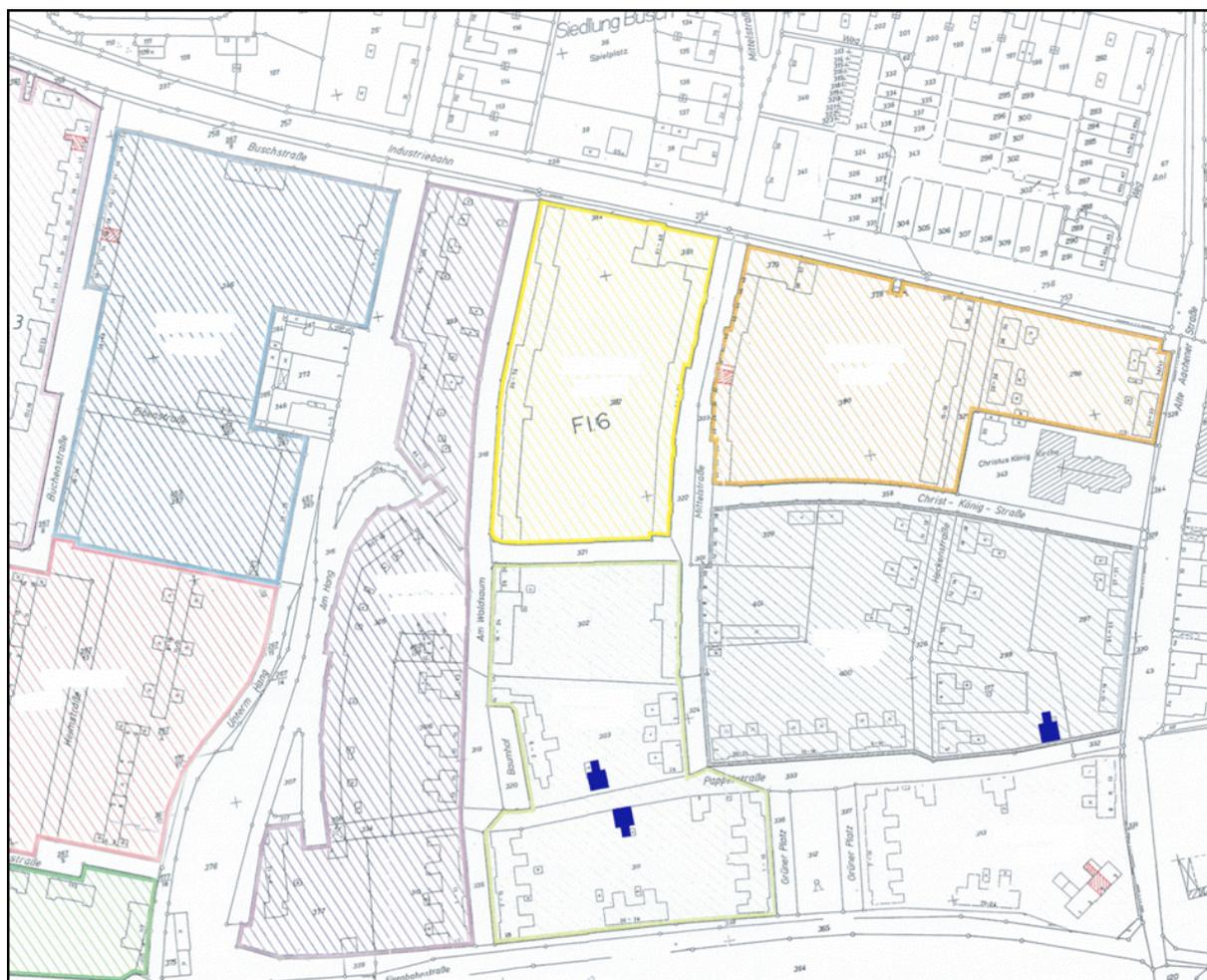


Seitenansicht mit altem und neuem Anbau



Rückansicht mit altem und neuem Anbau

Haustyp S2



Bestandsbeschreibung Haustyp S2

Einzelhaus, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dach.

Fassaden

Fassaden sind in Ziegelsichtmauerwerk gestaltet. Die städtebaulich relevanten Fassaden sind mit Putzgesimsen gestaltet. Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Ziegelsichtmauerwerk vorhanden. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Zeltdach mit ca. 45° Dachneigung gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Auf den Dachflächen sind weder Dachgauben noch Dachflächenfenster vorhanden.

Anbauten

Historisch sind im rückwärtigen Bereich Anbauten mit Walmdächern vorhanden.

§ 7. S2 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen und seitlichen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, der Sockel sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Ziegelsichtmauerwerk zu gestalten. Sie dürfen nicht verputzt oder überstrichen werden. Außen aufgetragene Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen und dergleichen ist unzulässig.

Die Putzgesimse müssen erhalten oder wieder hergestellt werden. Der Anstrich muss in einem hellen Grauton erfolgen.

§ 8. S2 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Zeltdach mit Überständen, Gesimsen zu erhalten oder wieder herzustellen. Das Dach des historischen Anbaus ist als Walmdach zu erhalten oder wieder herzustellen.

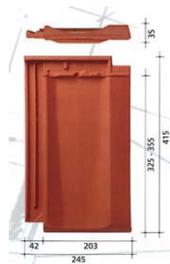
Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 7 S2). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firshöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Bild 6 S2



Tondachziegel vom Typ Rheinland

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Dachaufbauten oder -einschnitte in jeglicher Form sind unzulässig.

Auf den zum Straßenraum orientierten Dachflächen sind Dachflächenfenster nur für Aufenthaltsräume gemäß § 48 BauO NW zulässig. Sie dürfen das brandschutztechnische Mindestmaß von 0,90 m x 1,20 m nicht unterschreiten. Die Gesamtfläche der Fenster darf max. ein Achtel der Grundfläche des Aufenthaltsraumes (gemäß § 48 Abs.2 BauO NW) betragen. Für Räume die keine Aufenthaltsräume gemäß § 48 BauO NW sind, sind nur Dachluken zulässig.

Auf den rückwärtigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis max. 0,90 m x 1,20 m zulässig.

§ 9. S2 Neue Anbauten

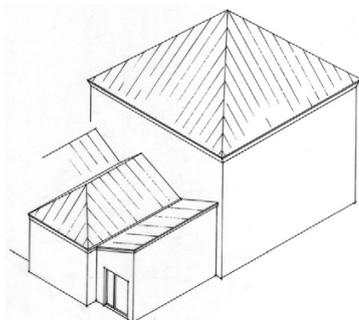
1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 4,50 m auf beiden Seiten neben dem historischen Anbau zulässig.

Der neue Anbau ist gegenüber der seitlichen Außenwand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen (siehe Bild 7 S2).

Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

Bild 7 S2



Versatz des Anbaus gegenüber dem Haupthaus

2. Fassaden

Der neue Anbau ist zu verputzen. Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

3. Dächer

Der neue Anbau ist mit einem flach geneigten Dach herzustellen.

Der höchste Punkt des Daches darf max. 0,50 m unterhalb der Fenster im Obergeschoss des Haupthauses anschließen.

Der niedrigste Punkt des Daches muss an der Traufe des historischen Anbaus anschließen (siehe Bild 8 S2+9 S2).

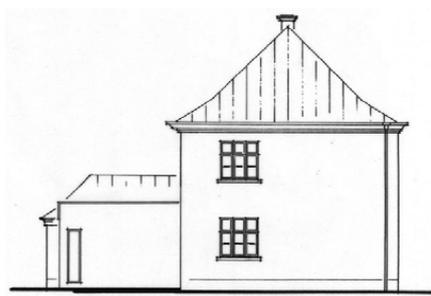
Die Dacheindeckung der neuen Anbauten ist in Zink (Farbe: Zink, unbehandelt), Metall (Farbe: Weißaluminium/ RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen Farbton in Verbindung mit Zinkanschlüssen (Farbe: Zink, unbehandelt) vorzunehmen. Der neue Anbau kann auch analog des Haupthauses in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 S2).

Bei einem neuen Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

Bild 8 S2



Seitenansicht mit historischem Anbau

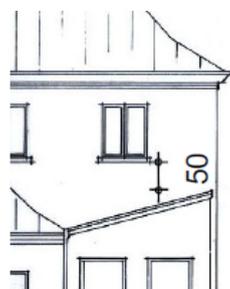


Seitenansicht mit altem und neuem Anbau



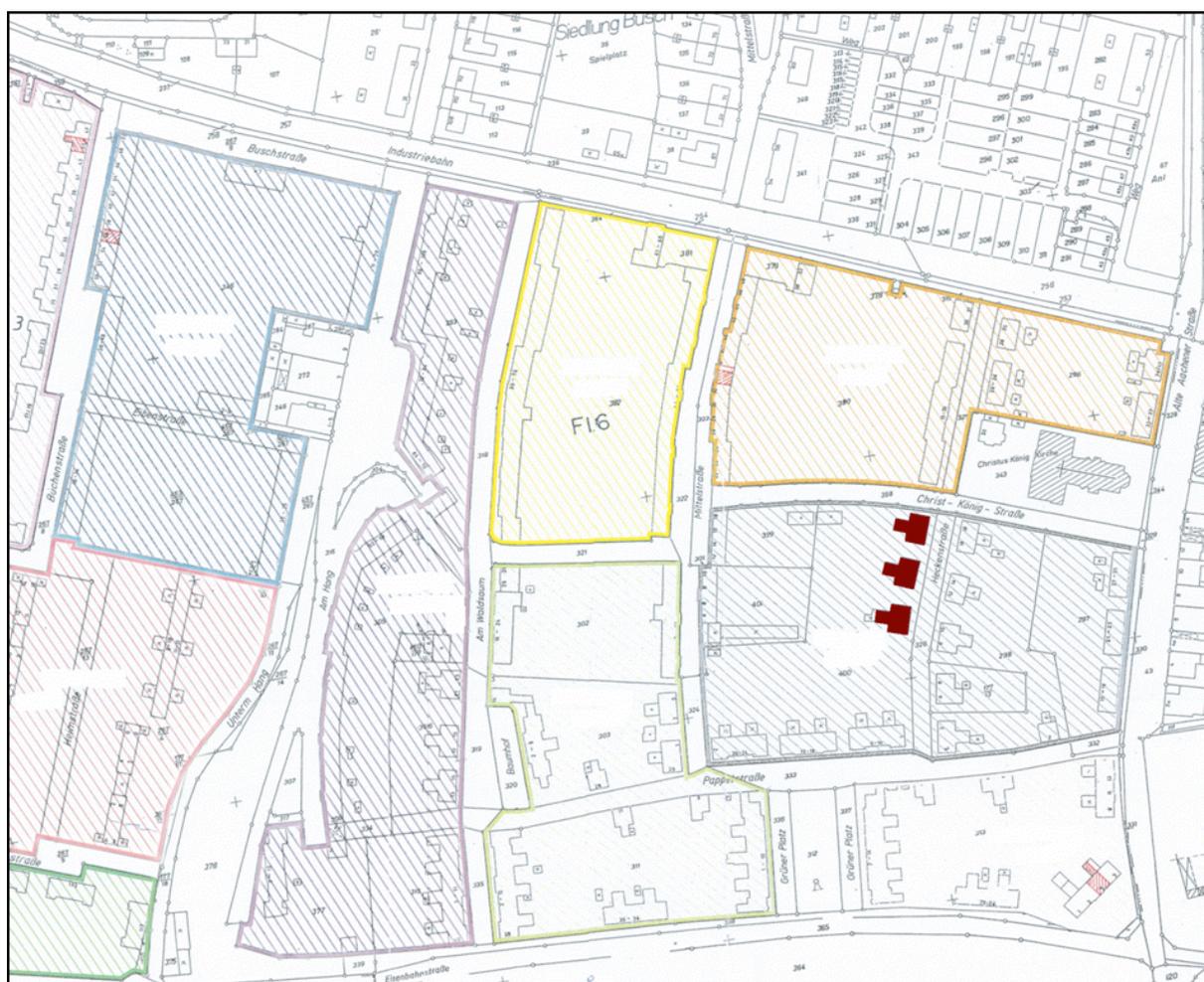
Rückansicht mit altem und einem neuen Anbauten

Bild 9 S2



Höchster Punkt des Daches des neuen Anbaus unterhalb der Fenster im Obergeschoss

Haustyp S3



Bestandsbeschreibung Haustyp S3

Doppelhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dach.

Fassaden

Fassaden sind in hellem Glattputz gestaltet. Die städtebaulich relevanten Fassaden sind mit Putzgesimsen, -fensterbänken etc. gestaltet. Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Putz vorhanden. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach mit ca. 55° Dachneigung giebelständig gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Auf den Dachflächen sind historisch weder Dachgauben noch Dachflächenfenster vorhanden.

Anbauten

Im rückwärtigen Bereich sind historische Anbauten mit Satteldächern vorhanden, die jeweils zur Hälfte zu einer Doppelhaushälfte gehören.

§ 7. S3 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten vorderen und seitlichen Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, der Sockel sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zu gestalten. Außen aufgebrauchte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude ausnahmslos unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Strukturputzen und dergleichen ist unzulässig.

Die Putzgesimse, -fensterbänke etc. müssen erhalten oder wieder hergestellt werden. Sie dürfen nur in den festgesetzten Fassadenfarben in helleren oder dunkleren Nuancen, in einem hellen Grauton oder in Weiß gestrichen werden.

2. Farbgebung

Der Anstrich der Putzflächen muss blockweise in gleicher Farbe erfolgen. Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Folgende Farbgebung wird festgesetzt:

- Heckenstraße Nr. 3+5 in
RAL 080 90 20
- Heckenstraße Nr. 7+9 in
RAL 080 90 20
- Heckenstraße Nr. 11+13 in
RAL 080 90 20

§ 8. S3 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als giebelständiges Satteldach mit Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails zu erhalten oder wiederherzustellen.

Das Dach des historischen Anbaus ist als Satteldach zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 S3). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ

Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

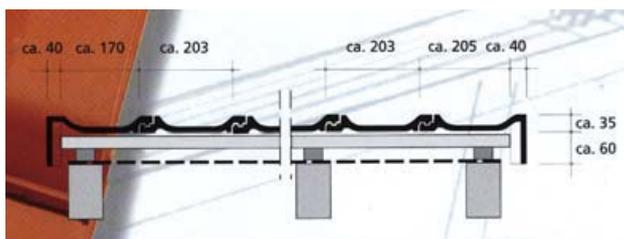
Die Ortgänge sind zu vermörteln. Ausnahmsweise können auch Ortgangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 S3).

Bild 6 S3



Tondachziegel vom Typ Rheinland

Bild 7 S3



Ortgangziegel mit geringem Überstand

2. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Auf den Dachflächen sind jegliche Dachaufbauten oder -einschnitte unzulässig.

Dachflächenfenster sind nur für Aufenthaltsräume gemäß § 48 BauO NW zulässig. Sie dürfen das brand-schutztechnische Mindestmaß von 0,90 m x 1,20 m nicht

unterschreiten. Die Gesamtfläche der Fenster darf max. ein Achtel der Grundfläche des Aufenthaltsraumes (gemäß § 48 Abs.2 BauO NW) betragen.
Für Räume die keine Aufenthaltsräume gemäß § 48 BauO NW sind, sind nur Dachluken zulässig.

§ 9. S3 Neue Anbauten

1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 5,00 m neben dem historischen Anbau zulässig.

Der neue Anbau ist gegenüber der seitlichen Außenwand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen (siehe Bild 8 S3).

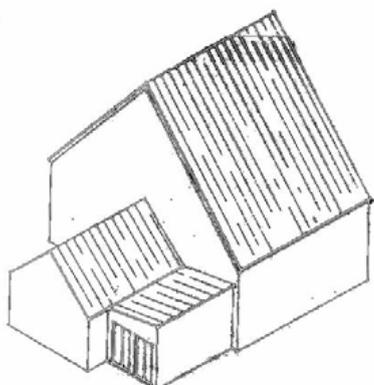
Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

2. Fassaden

Der neue Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen.

Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

Bild 8 S3



Versatz des Anbaus gegenüber dem Haupthaus

3. Dächer

Der neue Anbau ist mit einem flach geneigten Dach herzustellen.

Der höchste Punkt des Daches darf max. 0,50 m unterhalb der Traufe des Haupthauses anschließen.

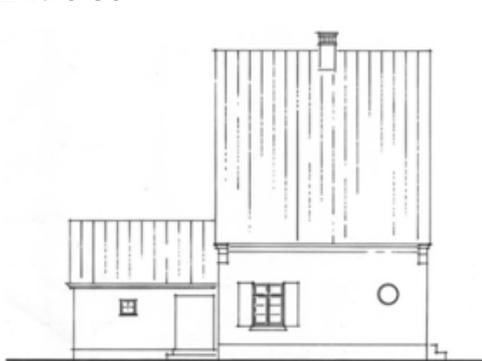
Der niedrigste Punkt des Daches muss an der Traufe des historischen Anbaus anschließen (siehe Bild 9 S3+10 S3).

Die Dacheindeckung der neuen Anbauten ist in Zink (Farbe: Zink, unbehandelt), Metall (Farbe: Weißaluminium/ RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen

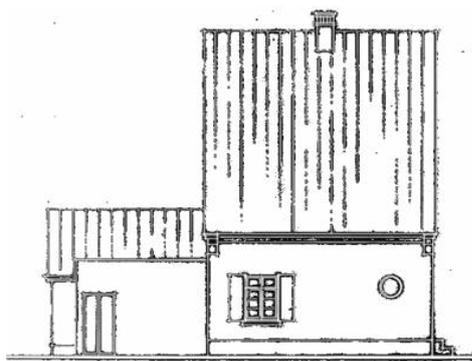
Farbton in Verbindung mit Zinkanschlüssen (Farbe: Zink, unbehandelt) vorzunehmen. Der neue Anbau kann auch analog des Haupthauses in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 S3+7 S3).

Bei einem neuen Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

Bild 9 S3



Seitenansicht mit historischem Anbau

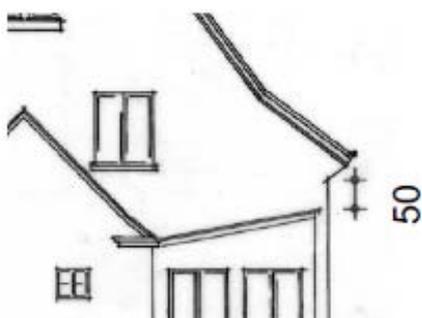


Seitenansicht mit altem und neuem Anbau



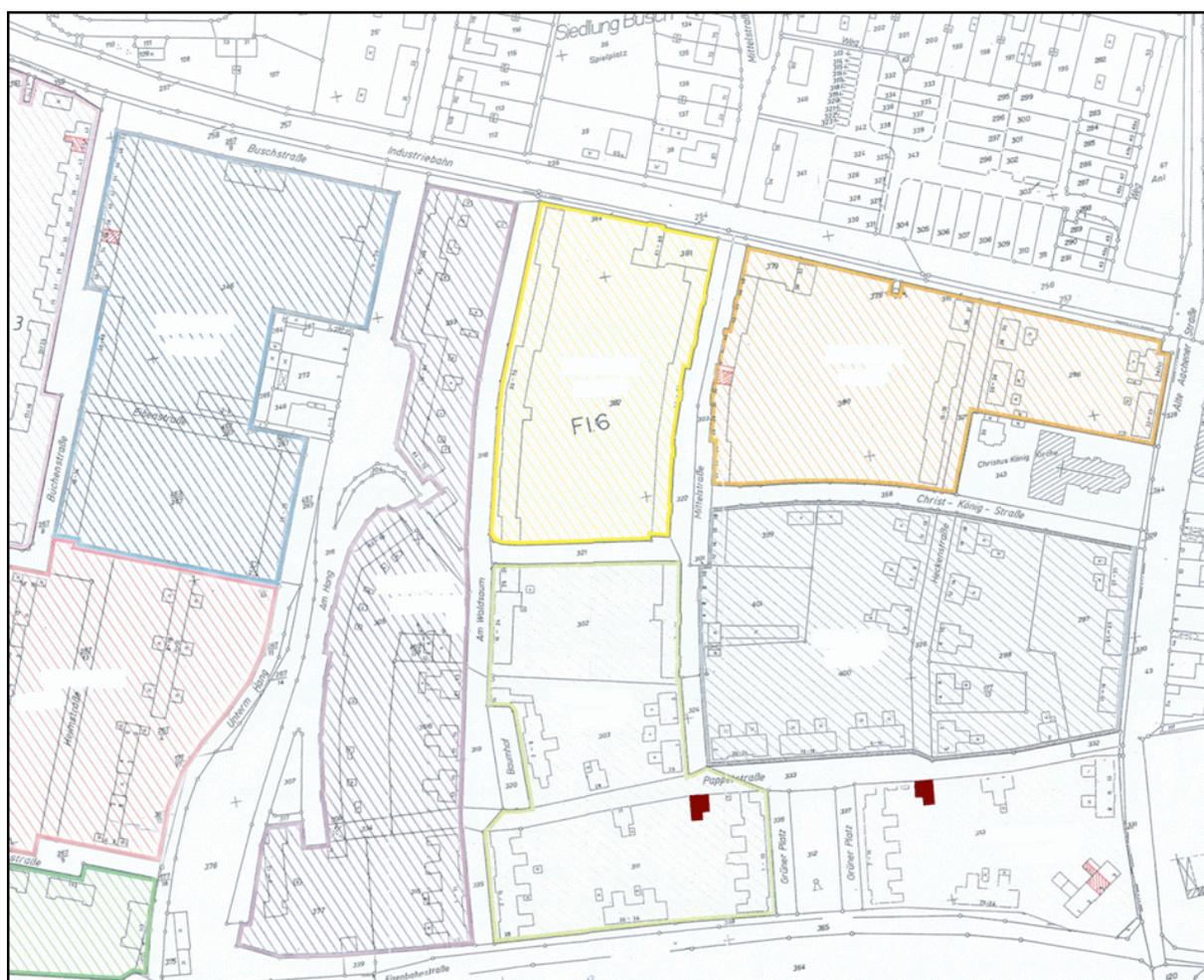
Rückansicht mit altem und neuem Anbau

Bild 10 S3



Höchster Punkt des Daches des neuen Anbaus unterhalb der Traufgesimse

Haustyp S4



Bestandsbeschreibung Haustyp S4

Einzelhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dach.

Fassaden

Fassaden sind in hellem Glattputz gestaltet. Die städtebaulich relevanten Fassaden sind mit Putzgesimsen, -fensterbänken etc. gestaltet. Die vorderen Fassaden sind als Stufengiebel ausgebildet. Fenster- und Türöffnungen sind weitestgehend in den historischen Maßen vorhanden. Je nach Topographie sind im Erdgeschoss unterschiedlich hohe Sockel aus Putz vorhanden. Die Eingangsbereiche besitzen Treppen mit unterschiedlichen Stufenzahlen ursprünglich ohne Geländer. Vordächer sind historisch nicht vorhanden.

Dächer

Die Dächer sind als Satteldach mit ca. 45° Dachneigung giebelständig gestaltet. Die Dacheindeckung ist historisch in rotem Tondachziegel vom Typ Rheinland. Auf den Dachflächen sind historisch weder Dachgauben noch Dachflächenfenster vorhanden.

Anbauten

Im rückwärtigen Bereich sind historische Anbauten mit Walmdächern vorhanden.

§ 7. S4 Fassaden

1. Gestaltung, Material

Die zum Straßenraum orientierten Fassaden in der ursprünglichen Gliederung, der Stufengiebel, der Sockel sowie die historischen Ortgang- und Traufdetails sind zu erhalten oder wiederherzustellen. In Putz ausgeführte Sockel sind in der Farbe Graphitgrau (RAL 7024) zu streichen/ zu verputzen. Um die Fläche optisch zu gliedern sind hellere bis weiße Pigmentierungen in der Farbfläche zulässig.

Die Fassaden sind bei Teil- oder Gesamterneuerung einheitlich in Glattputz zugestalten. Außen aufgebrachte Wärmedämmung ist für die Hauptgebäude grundsätzlich unzulässig. Die Verwendung jeglicher Verblendungen, Kunststoffverkleidungen, Kacheln, glasierten Steinen, Mauerwerksimitationen, Strukturputzen und dergleichen ist unzulässig.

Die Putzgesimse, -fensterbänke etc. müssen erhalten oder wieder hergestellt werden. Sie dürfen nur in den festgesetzten Fassadenfarben in helleren oder dunkleren Nuancen, in einem hellen Grauton oder in Weiß gestrichen werden.

2. Farbgebung

Der Anstrich der Putzflächen muss blockweise in gleicher Farbe erfolgen. Die festgesetzten RAL Nummern stammen aus dem RAL Design System. Teilsanierungen der Fassade sind nicht zulässig. Die von der Gestaltungssatzung betroffene Fassade des Hauses ist als Ganzes in der festgesetzten Farbe anzustreichen.

Folgende Farbgebung wird festgesetzt:

- Pappelstraße Nr. 7 in
RAL 080 90 20
- Pappelstraße Nr. 9 in
RAL 080 90 20

§ 8. S3 Dächer

1. Gestaltung, Material, Farbe

Das Dach ist in der vorhandenen Form als giebelständiges Satteldach mit Überständen, Gesimsen, Ortgang- und Traufdetails zu erhalten oder wiederherzustellen. Das Dach des historischen Anbaus ist als Satteldach zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Dacheindeckung ist entsprechend dem historischen Zustand in natur-rotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) zu wählen (siehe Bild 6 S4). Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig. Tondachziegel mit glasierten Oberflächen und Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Wärmedämmung des Daches hat zwischen den Sparren zu erfolgen. Die Sparren sind soweit zu verstärken, dass die geforderten Dämmwerte der Energie-Einsparverordnung (EnEV) eingehalten werden. Bei benachbarten Dächern müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Dachanschlüsse sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

Die Orggänge sind zu vermörteln. Ausnahmsweise können auch Orggangziegel mit geringem Überstand verwendet werden (siehe Bild 7 S4).

3. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster

Auf den Dachflächen sind jegliche Dachaufbauten oder -einschnitte unzulässig.

Auf den Dachflächen sind Dachflächenfenster bis 0,90 m x 1,20 m (brandschutztechnisch erforderliches Mindestmaß) zulässig.

§ 9. S4 Neue Anbauten

1. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan Nr. 276 Anbaumöglichkeiten bis zu einer Tiefe von 3,00 m neben dem historischen Anbau zulässig.

Der neue Anbau ist gegenüber der seitlichen Außenwand des Haupthauses um mind. 10 cm nach innen zu versetzen (siehe Bild 8 S4).

Durch diesen Versatz bleibt der Charakter des Haupthauses eindeutiger gewahrt und Alt- und Neubau sind erkennbarer.

2. Fassaden

Der neue Anbau ist zu verputzen und hat sich in der Farbgestaltung dem Haupthaus anzupassen.

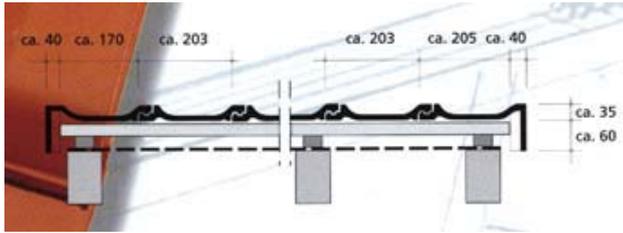
Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

Bild 6 S4

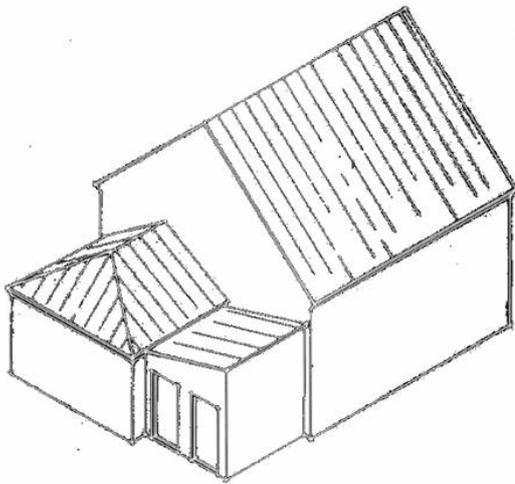


Tondachziegel Typ Rheinland



Bild 7 S4

Ortgangziegel mit geringem Überstand

Bild 8 S4

Versatz des Anbaus gegenüber dem Haupthaus

3. Dächer

Der neue Anbau ist mit einem flach geneigten Dach herzustellen.

Der höchste Punkt des Daches darf max. 0,50 m unterhalb der Traufe des Haupthauses anschließen.

Der niedrigste Punkt des Daches muss an der Traufe des historischen Anbaus anschließen (siehe Bild 9 S4+10 S4).

Die Dacheindeckung der neuen Anbauten ist in Zink (Farbe: Zink, unbehandelt), Metall (Farbe: Weißaluminium/ RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen Farbton in Verbindung mit Zinkanschlüssen (Farbe: Zink, unbehandelt) vorzunehmen. Der neue Anbau kann auch analog des Haupthauses in naturrotem Tondachziegel (Hohlpfanne vom Typ Rheinland) in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Ausnahmsweise ist auch ein roter engobierter Tondachziegel vom Typ Rheinland zulässig (siehe Bild 6 S4+ 7 S4).

Bei einem neuen Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

Bild 9 S4

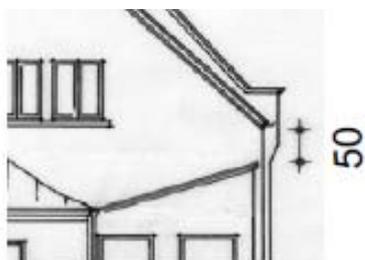
Seitenansicht mit historischem Anbau



Seitenansicht mit historischem und neuem Anbau



Rückansicht mit neuem und historischem Anbau

Bild 10 S4

Höchster Punkt des Daches des neuen Anbaus unterhalb der Traufgesimse

§ 10 Garagen

Garagen sind zu verputzen. Die Farbe der Garage ist dem Haupthaus anzupassen, oder ist in RAL 9001 Cremeweiß auszuführen. Garagen sind nur mit Flachdächern ohne Dachüberstand zulässig.

§ 11 Freiflächen

Die Vorgärten sind, abgesehen von den Hauszugängen, Hecken- und Baumbepflanzungen und zulässigen Müllstandplätzen, flächig mit Rasen zu bepflanzen. Stellplätze sind in den Vorgartenbereichen grundsätzlich ausgeschossen. Die vorhandenen Freiflächen (Gärten) sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Es sind ausschließlich heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen (siehe Anlage Pflanzliste).

Nur Hauszugänge, Terrassen und Gartenwege sind zu befestigen. Als Materialien sind zulässig:

- Beton- / Natursteinplatten (max. 30 x 30)
- Beton- / Natursteinpflaster
- Rasengittersteine
- Wassergebundene Decken
- Schotter / Kies
- Sonstige Materialien sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Zufahrten zu Garagen und Carports sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Als Materialien sind zulässig:

- Rasengittersteine
- Wassergebundene Decken usw.

§ 12 Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur als Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m (siehe Anhang Pflanzliste) zulässig. In den Vorgärten sind sonstige Einfriedungen und Gartentore nicht zulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen die an den öffentlichen Verkehrsraum grenzen sind nur als Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 2,00 m (siehe Anhang Pflanzliste) zulässig.

An den nicht zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in einer Höhe von 2,00 m sind nur im Bereich der Terrassen unmittelbar am Gebäude zulässig. Sie dürfen eine Länge von 4,00 m nicht überschreiten.

Empfehlung:

Die Einfriedungen an den nicht zum Verkehrsraum gelegenen Grundstücksgrenzen sollten als Hecken oder Holzzäune ausgeführt werden.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs.1 Nr.20 der Bauordnung Nordrhein Westfalen. Auf diese Vorschrift wird verwiesen. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 04. März 2004 "Gestaltungssatzung Alt-Busch" außer Kraft.

ANHANG 1**Pflanzliste (Bäume)**

Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Juglans regia Walnuss
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Ulmus minor Feldulme

Pflanzliste (Obstbäume)

Apfel: Boskop
Rheinischer Bohnapfel
Rheinisches Seidenhemdchen
Rheinischer Winterrambour
Graue Herbstrenette
Jakob Lebel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Birne: Münsterbirne
Gellerts Butterbirne
Claps Liebling
Köstliche von Charneau
Williams Christ
Pflaume, Mirabelle: Deutsche Hauszwetschge
Große grüne Reneclaude
Mirabelle von Nancy
Kirsche: Schattenmorelle
Große schwarze Knorpelkirsche
Gelbe Knorpelkirsche

Pflanzliste (Sträucher)

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Wasserschneeball

Pflanzliste (Schnitthecken)

Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster

ANHANG 2**Auflistung der Haustypen nach Straßennamen:**

Alte Aachener Straße Nr.1-7 -Haustyp C
 Alte Aachener Straße Nr.9 - Haustyp D
 Alte Aachener Straße Nr.11, 13 - Haustyp D2
 Alte Aachener Straße Nr.15-41 - Haustyp A
 Am Hang Nr.2-12, 18-108, 11, 13, 19-29 - Haustyp A
 Am Hang Nr.14, 16 - Haustyp A4
 Am Hang Nr.15, 17 - Haustyp A1
 Am Waldsaum Nr.1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 14 - Haustyp D
 Am Waldsaum Nr.5, 6 - Haustyp C3
 Am Waldsaum Nr.11, 12 - Haustyp C1
 Am Waldsaum Nr.13-19 - Haustyp B
 Am Waldsaum Nr.21, 23 - Haustyp S1
 Am Waldsaum Nr.27, 29, 16-76 - Haustyp A

Baumhof Nr.2, 8 - Haustyp D
 Baumhof Nr.4, 6 - Haustyp C
 Buchenstraße Nr.18, 50 - Haustyp A2
 Buchenstraße Nr.20-28, 34, 36, 42-48, 52-62, 68, 70 - Haustyp A
 Buchenstraße Nr.30, 32, 38, 40, 64, 66 - Haustyp A1
 BuschstraßeNr.1-7 - Haustyp A

Eibenstraße Nr.2-8 - Haustyp A
 Eisenbahnstraße Nr.22, 28, 30, 36 - Haustyp D
 Eisenbahnstraße Nr.24, 26, 32, 34 - Haustyp D2
 Eisenbahnstraße Nr.38, 40 - Haustyp C1
 Eisenbahnstraße Nr.42 - Haustyp A

Grüner Platz Nr.1, 2, 15, 16 - Haustyp D1
 Grüner Platz Nr.3-13, 4-14 - Haustyp C

Heckenstraße Nr.1 - Haustyp C1
 Heckenstraße Nr.2, 16, 18 - Haustyp B
 Heckenstraße Nr.3-13 - Haustyp S3
 Heckenstraße Nr.4, 6, 22-30, 15-37 - Haustyp A
 Heckenstraße Nr.8, 10, 12, 14 - Haustyp S1

MittelstraßeNr.1, 3, 5 - Haustyp B
 Mittelstraße Nr.2 - Haustyp C1
 Mittelstraße Nr.4-52, 7-17, 23-65 - Haustyp A
 Mittelstraße Nr.19, 21 - Haustyp A3

PappelstraßeNr.1 - Haustyp D
 Pappelstraße Nr.2, 11, 28 - Haustyp S2
 PappelstraßeNr.3, 4, 5, 26 - Haustyp B
 PappelstraßeNr.6, 8, 12, 18, 22, 24 - Haustyp C
 Pappelstraße Nr.7, 9 - Haustyp S4
 Pappelstraße Nr.10, 20 - Haustyp C1
 Pappelstraße Nr.14, 16 - Haustyp C2

Unterm Hang Nr.23, 39 - Haustyp A2
 Unterm HangNr.25, 27, 33-37 - Haustyp A
 Unterm HangNr.29, 31 - Haustyp A1

ANHANG 3**Übersichtsplan**