



Karl-Heinz Biesel *Markus Sadzige*

STADT GREVENBROICH

STADTTEIL HÜLCHBATH

März 2001

ERLÄUTERUNGEN ZUR GESTALTUNGSsatzung FÜR DEN BEREICH 'ALT-HÜLCHBATH'

LA CITTA STADTPLANUNG

DIPL.-ING. ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER RUTH KAFFRATH UND BREISCH HEINRICH SCHNEIDER
ERBERTPLATZ 14 - 16 50668 KÖLN VEL 0221 8770541 FAX 0221 371741

KÖLN, IM MÄRZ 2001

I. VORGABEN

1.1 HISTORIE

Die Gründungsgeschichte der Burg bzw. des Schlosses Hülchrath läßt sich bis ins 12. Jahrhundert zurückverfolgen.

Durch den Erwerb der Grafschaft durch die Herren von Heinsberg nach 1247 wurde der Flecken Hülchrath zur Stadt erhoben. Die Stadt Hülchrath war fast 500 Jahre von ca. 1323 bis Ende des 18. Jahrhunderts Mittelpunkt eines kur-kölnischen Amtes und Sitz des Amtmannes.

Zwischen dem 15. und 18. Jahrhundert wurden das Schloß und der Flecken Hülchrath mehrfach belagert und die Befestigungsmauern größtenteils zerstört. Das zerstörte Städtchen wurde zu Beginn des 17. Jahrhunderts¹ an anderer Stelle wieder aufgebaut.

Hülchrath verlor zwar mit der Zugehörigkeit zum Königreich Preussen (1815) seine Stadtrechte und das Gericht, das Bürgermeisteramt blieb jedoch bis 1929 für einen Teil des Kreises Grevenbroich erhalten.

Bis etwa zum Jahre 1860 wurden in Hülchrath regelmäßig Jahrmärkte abgehalten, des weiteren waren bis zum Ende des 19. Jahrhunderts eine Vielzahl gewerblicher Betriebe (z.B. Holzhandlung mit Sägewerk, Schreinerei, Getreide- und Viehhandlungen, etc.) vorhanden.

Aufgrund des Dreijahrmärkterechtes kam es zur Ansiedlung zahlreicher jüdischer Händler, die 1876 eine SYNAGOGUE bauten. Das im Jahr 1938 in privaten Besitz übergegangene Gebäude wurde 1993 von der Stadt Grevenbroich erworben und wird zur Zeit restauriert und soll künftig als Mahn- und Gedenkstätte für bestimmte Veranstaltungen (Ausstellungen, Vorträge, etc.) geöffnet werden.

Von der Existenz der jüdischen Gemeinde zeugen noch der Judenfriedhof an der Jahnstraße sowie die Kragsteine aus jüdischen Grabsteinen am Bergfried des Schlosses Hülchrath.

Die Stadt Hülchrath ist im Gegensatz zu vielen anderen Städten in der preußischen Zeit nicht zu Wohlstand gekommen. Durch die Entfernung der Eisenbahnlinien konnte sogar ein Stillstand bzw. ein Rückgang der Entwicklung festgestellt werden.

Der historische Stadtgrundriß von 1608/12 ist trotz mancher Zerstörungen seit der Neugründung und baulicher Fehlentwicklungen in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg bis heute unverändert erhalten geblieben.

¹ sogen. 2. Gründung von 1608-1612

1.2 VORHANDENE SITUATION

Eine Beurteilung der bestehenden Situation sowie die Entwicklung von stadtgestalterischen Festsetzungen setzt eine intensive Bestandserhebung und Analyse voraus.

Wie bereits dargelegt, ist der historische Stadtgrundriß von 1608/12 noch heute in den wesentlichen Abgrenzungen erhalten und eindeutig ablesbar. Der Stadtgrundriß wird durch die unveränderten Trassen der Verkehrsanlagen sowie durch die kleinteilige Struktur der Flurstücke und den überlieferten Raumkanten bestimmt. Die Maßstäblichkeit einzelner Gebäude ist durch Neubaumaßnahmen in den sechziger und siebziger Jahren leider nicht mehr in allen Bereichen gegeben.

Der Stadtmittelpunkt wird gebildet durch die St. Sebastianus Kapelle von 1735 sowie durch die katholische Pfarrkirche St. Sebastian, die dazugehörigen Freianlagen und die angrenzenden, zum Teil denkmalwerte Bebauung.

Die Pfarrkirche St. Sebastian wurde im Jahr 1911/12 im neo-romanischen Baustil errichtet. Nach der Einsegnung der neuen Pfarrkirche wurde das kleine Kapellchen ca. 50 Jahre von der Bürgerschaft nicht mehr in Anspruch genommen. Nach dem Ende des 2. Weltkrieges ist die zerstörte Kapelle in den fünfziger Jahren wieder aufgebaut worden und dient seit 1968 den Hülchrathern als Pfarrzentrum mit Jugendeinrichtungen, Altenstube und Bürgersaal.

Nach der Renovierung im Jahre 1992 präsentiert sich die Kapelle von ihrer besten Seite als die "Gute Stube von Hülchrath".

Der historische Stadtkern wird durch die Verkehrsstraße der Kreisstraße 33 (Herzogstraße), die von Nordosten nach Südwesten durch den Ortskern verläuft, erheblich belastet.

Beidseits dieser Hauptdurchgangsstraße befinden sich die wenigen Versorgungseinrichtungen (Kiosk, Frisör, Kneipe) für die Bewohner des Stadtteiles.

An öffentlichen Einrichtungen besteht neben den Einrichtungen der katholischen Kirche die restaurierte ehemalige Synagoge an der Broichstraße.

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung vom 28. Januar 1988 für Alt-Hülchrath die Denkmalbereichssatzung Nr. 1 beschlossen. Der Denkmalbereich umfaßt den historischen Stadtgrundriß, einschließlich Burg und Befestigungsanlagen, die historische Bebauung sowie die unmittelbar angrenzenden Freiflächen. Neben der Bereichssatzung wurde die 'Landesburg, Stadtwüstung und die im Nordosten anschließende Siedlung' als Bodendenkmal sowie eine Vielzahl von denkmalwerten Einzelanlagen in die Denkmalliste eingetragen. Von Fall zu Fall ist zu entscheiden, ob auf vorgefundene Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen ist.

1.3 WARUM EINE GESTALTUNGSSATZUNG

Der Mensch der 90er Jahre ist umwelt- und gestaltungsbewußter geworden. Nach dem Bauboom der 60er und 70er Jahre sollen wieder Städte und Dörfer mit Atmosphäre entstehen, in der es sich leben läßt.

Die Ursachen für den heute in weiten Teilen unbefriedigenden Zustand der Stadt- und Ortsbilder sind vielfältig.

Der fehlende Maßstab (Fehlende Orientierung am Menschen) sowie die Uniformität der Fassaden (Planung durch sogen. Schubladenarchitektur etc.) bestimmen weitestgehend das Bild unserer Straßen. Die gestalterischen Mängel beruhen aber auch zum Teil auf der unübersehbaren Zahl neuer Techniken, Baustoffe und Materialien.

Die Stadt Grevenbroich hat den städtebaulichen und stadtgestalterischen Wert des Stadtteiles Hülchrath mit seinem Wasserschloß bereits sehr frühzeitig erkannt und Ende der achtziger Jahre verschiedene Untersuchungen durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen hat der Rat der Stadt Grevenbroich in seiner Sitzung vom 28. Januar 1988 für Alt-Hülchrath die Denkmalbereichssatzung Nr. 1 beschlossen. Mit diesem Beschluß hat der Rat seinerzeit ein erstes Zeichen gesetzt und gleichzeitig rechtliche Möglichkeiten geschaffen, die zu einer Erhaltung und Rückführung stadtgestalterischer Qualitäten führen soll.

Mit der Erarbeitung eines Fassadenprogrammes durch das Büro La Città aus Köln wurde im Jahr 1993 ein Planungsatlas vorgelegt, worin beispielhaft dargestellt worden ist, wie sich mit relativ geringem Aufwand gestalterische Qualitäten an Fassaden herstellen lassen.

Die seinerzeit vorgelegte Planungsmappe hatte jedoch keine rechtliche Bindung, sondern dient dem Rat und der Verwaltung als Abwägungsgrundlage für die Beurteilung von Bauanfragen / Bauanträgen.

Die Rechtsgrundlage für weitergehende Gestaltungsvorschriften findet sich im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Landesbauordnung (BauONW) wieder.

Die Gemeinden werden durch die vorgenannten Gesetze und Verordnungen ermächtigt, örtliche Bauvorschriften im Interesse ästhetisch gestalteter Orts-, Straßen- und Landschaftsbilder und zur Erhaltung städtebaulich, historisch und künstlerisch schützenswerte Gebiete zu erlassen (s. Abdruck des § 86 der Landesbauordnung NW auf S.4).

§ 86

Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über:

1. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes; dabei können sich die Vorschriften über Werbeanlagen auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken;
2. besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von städtebaulicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung sowie von Denkmälern und Naturdenkmälern; dabei können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten ausgeschlossen oder auf Teile baulicher Anlagen und auf bestimmte Farben beschränkt werden;
3. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen (§ 9 Abs. 2);
4. die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze, der Standplätze für Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Campingplätze und Wochenendplätze sowie die Begrünung baulicher Anlagen; dabei kann bestimmt werden, daß Vorgärten nicht als Stellplätze, als Abstell- oder als Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden dürfen;
5. die Verpflichtung zur Herstellung, das Verbot der Herstellung sowie über Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen;
6. die Lage, Größe und Beschaffenheit von Abstellplätzen für Fahrräder (§ 51 Abs. 4);
7. geringere als die in § 6 Abs. 5 und 6 vorgeschriebenen Maße zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenen Eigenart eines Ortsteiles; dabei sind die Ortsteile in der Satzung genau zu bezeichnen.

(2) Durch örtliche Bauvorschriften als Satzung kann ferner bestimmt werden, daß

1. für besonders schutzwürdige Gebiete für genehmigungsfreie Werbeanlagen eine Genehmigung eingeführt wird,
2. im Gemeindegebiet oder in Teilen davon bei bestehenden baulichen Anlagen Kinderspielflächen nach § 9 Abs. 2 Satz 5 herzustellen sind.

(3) ¹Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 können innerhalb der örtlichen Bauvorschrift auch in Form zeichnerischer Darstellungen gestellt werden. ²Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, daß dieser Teil der örtlichen Bauvorschriften bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

(4) Örtliche Bauvorschriften können auch als Festsetzungen in den Bebauungsplan oder in eine Satzung nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch aufgenommen werden; in diesem Fall sind die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bebauungspläne einschließlich ihrer Genehmigung oder Anzeige (§§ 1 bis 13 Baugesetzbuch in der jeweils geltenden Fassung) über die Wirksamkeitsvoraussetzungen (§§ 214 bis 216 Baugesetzbuch in der jeweils geltenden Fassung) sowie §§ 1, 2, 7, 9 und 10 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch anzuwenden.

(5) ¹Abweichungen (§ 73) von örtlichen Bauvorschriften werden im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen. ²§ 36 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuches und § 5 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch gelten entsprechend.

Gestaltungssatzung der Stadt Grevenbroich für den Bereich 'Alt – Hülchrath' Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Grenzen des Bebauungs- planes Nr. N 44 'Ortskern Hülchrath'

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 - SGV NW 2023), in Verbindung mit § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 1995 (GVBl. 1995, 218) hat der Rat der Stadt Grevenbroich in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

Der historische Stadtgrundriß von 1608/12 ist trotz mancher Zerstörungen seit der Neugründung und baulicher Fehlentwicklungen in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg bis heute in den wesentlichen Abgrenzungen erhalten geblieben.

Der Stadtgrundriß wird durch die unveränderten Trassen der Verkehrsanlagen sowie durch die kleinteilige Struktur der Flurstücke und den überlieferten Raumkanten bestimmt. Die Stadtgestalt wird darüber hinaus von der Maßstäblichkeit der zumeist unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Gesamtgefüge geprägt. Neben diesen Baudenkmalern sind eine Vielzahl bescheidener Häuser für die Stadtgestaltung von Bedeutung.

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung vom 28. Januar 1988 für Alt-Hülchrath die Denkmalbereichssatzung Nr. 1 beschlossen. Der Denkmalbereich umfaßt den historischen Stadtgrundriß, einschließlich Burg und Befestigungsanlagen, die historische Bebauung sowie die unmittelbar angrenzenden Freiflächen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die grundsätzliche Erlaubnispflicht gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

Bestimmend sowohl für die Gestaltung der einzelnen Gebäude, als auch für deren Wirkung im baulichen Zusammenhang sind Dachform, Material, Fassadengliederung und die Ausführung von Details:

1. Die vorherrschenden Dachformen sind geneigte Satteldächer mit Dachneigungen von 38° - 50°.
2. Die vorherrschenden natürlichen Materialien sind:
 - a) rot-brauner Ziegelstein, weiße und weiß – gelbe Klinker
 - b) Holz als konstruktives Fachwerk und als Material für Fenster und Türen,
 - c) Wandputz, Wandputz als Gefache innerhalb des Fachwerks,
 - d) Rote, rot – braune und graue bzw. anthrazitfarbene Dachziegel aus Ton und Beton.
3. Die Gliederung der Fassaden wird durch die Konstruktion der weitestgehend unter Denkmalschutz stehenden Bauten bestimmt. Bei diesen sind die Mauern, Pfeiler und die Ständer im Fachwerk maßgebend für die Größe der Türen, Tore und Fenster.
4. Details, z.B. Fenster, sind übergreifende, gestaltbestimmende Elemente für das Stadtbild. Bei den Gebäuden, die als Maßstab für die weitere Entwicklung des

Wie bereits zuvor ausgeführt, liegt für den Ortskern ein Planungsatlas aus dem Jahr 1993 vor. Dieser Atlas enthält Empfehlungen, wie die zumeist in den sechziger und siebziger Jahren verunstalteten Fassaden mit relativ geringem Aufwand korrigiert werden können. Des weiteren soll dieser Planungsatlas bei baulichen Veränderungen und Neubaumaßnahmen Hilfestellung geben.

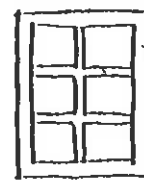
In den nachfolgend Anforderungen wird, um die jeweilige Zielsetzung zu verdeutlichen, auf die positiven vorhandenen baulichen Gegebenheiten verwiesen.

2. Besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung

2.1 Außenwände

2.1.1 Fassadengliederung

Alle Gliederungselemente einer Fassade wie Fenster, Türen, Balkone, Erker, Pfeiler oder Brüstungen sind so auszubilden, daß sie eine vertikale Gliederung der Fassade ergeben. Fensteröffnungen dürfen eine Breite von 1,25 m nicht überschreiten. Fenster sind in stehendem Format auszubilden, sie dürfen nur in einem Höhen- / Seitenverhältnis von $> 1,2$ zu 1,0 ausgeführt werden. Schaufenster und Türöffnungen im Erdgeschoß eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Bei Schaufenstern ist eine Total-Verglasung ohne Stützen oder Mauerpfeiler, mit denen eine vertikale Gliederung der Fassade erreicht wird, nicht zulässig.



1:1
> 1,2: 1,0

Schaufenster oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.

2.1.2 Materialien

Die Außenwände dürfen nur mit folgenden Materialien gestaltet werden:

Putz, in folgenden Farben: weiß, weiß-beige, weiß-grau, RAL Nr. 1013, 1014, 1015, 1019, 7000, 7001, 7004, 7023, 7030, 7031, 7032, 7035, 7036, 7037, 7038, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9011, 9018 (Positive Beispiele: Herzogstraße 6, Broichstraße 12 + 16)

Als Putzoberfläche sind ausschließlich glatte und gering strukturierte Flächen zulässig. Auffällige Ornamentierungen sind unzulässig.

Ziegelstein, in folgenden Farben : rot, rot – braun, rot – grau, rot – blau, RAL Nr. 3004, 3005, 3009, 3011, 5004, 5008, 5011, 7016, 7022, 8012, 8017, 8019, (Positive Beispiele: Broichstraße 2, 10, 22, 23, 24 + 28)

Für gliedernde und untergeordnete Fassadenelemente und Bauteile wie z.B. Pfosten, Pfeiler, Brüstungen, Sockel oder Wandverkleidungen sind zusätzlich folgende Materialien zulässig:

Metall, Holz, Kunststein, Naturstein, Sichtbeton

Ortskernes herangezogen werden (z.B. Herzogstraße 4, 6, 11, 13, 15, 17, 24, 26 und 28) sind vorherrschend Holzfenster als stehende Formate vorhanden.

Innerhalb des Ortskernes von Hülchrath werden auch künftig bauliche Veränderungen und Neubauten notwendig sein. Diese Satzung soll dazu beitragen, daß sich die Anzahl der gestalterisch positiv zu bewertenden Gebäude vermehrt und dadurch das Ortsbild langfristig die angestrebte gestalterisch hohe Qualität erreicht.

§ 1 - Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den nachfolgend beschriebenen Bereich.

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der historischen Grabenanlage und wird im Nord- und Südwesten von den noch vorhandenen Grabenanlagen begrenzt. Die Begrenzung im Nordosten erfolgt durch die Straße 'Fleckenweiher' und im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Broichstraße.

Die genaue Satzungsgrenze ist dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (Gestaltungsplan zur Satzung).

§ 3 - Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung ist auf bauliche Anlagen sowie auf Werbeanlagen, Warenautomaten und Antennenanlagen anzuwenden.

Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten und Antennenanlagen bleiben von den Festsetzungen unberührt, sofern nicht Veränderungen vorgenommen werden, für die diese Satzung nachstehende Regelungen enthält.

§ 4 - Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen Warenautomaten und Antennenanlagen

1. Allgemeine Anforderungen

Die Gestaltungssatzung dient der positiven Baupflege, die über die Abwehr von Verstaltungen hinausgehend aktiven Einfluß auf die Gestaltung des Ortsbildes nimmt. Hauptziel dieser Satzung ist daher, die Rückführung der nur noch in Teilen sichtbaren historischen Prägung für den Ortskern.

Vergitterungen die dem Einbruchsschutz dienen. sind in der Gestaltung und Konstruktion dem Gebäude anzupassen. Gitter, die über mehrere Öffnungen reichen sind unzulässig.

Die Erd- und Obergeschoßzonen sind in Material und Farbe als Einheit zu gestalten.

Sichtbare Mauern zur Einfriedung oder Abschirmung des Grundstückes dürfen ebenfalls nur mit den vorgenannten Materialien (Putzoberfläche oder Ziegelstein) errichtet werden. Das Material der Fassade des Gebäudes ist im Bereich der Mauern fortzuführen.

Bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes Holzfachwerk ist nach Maßgabe der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Grevenbroich und in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege wieder sichtbar zu machen und zu ergänzen, wenn dieses ursprünglich auf Sicht angelegt war. Bestehende Gliederungen müssen erhalten bleiben.

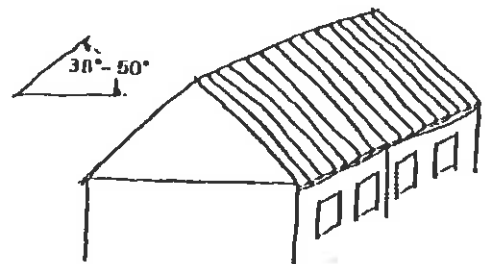
Außen sichtbare Wetter- und Sonnenschutzeinrichtungen sind nur als Klappläden zulässig.

2.2 Dächer der Hauptgebäude

2.2.1 Dachneigungen (s. Gestaltungsplan)

Für die Dächer werden Dachneigungen mit Neigungen von $38^\circ - 50^\circ$ zugelassen. Von den Vorschriften sind die Bereiche betroffen, die in dem Gestaltungsplan grau gerastert sind.

Hinweis: Zur besseren Orientierung wurden die bestehenden Gebäude mit den dazugehörigen Hausnummern hinweislich dargestellt.
Für Garagen und sonstige Gebäude außerhalb der markierten Flächen sind die Vorschriften bzgl. der Dachneigung nicht anzuwenden.



2.2.2 Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung sind nur folgende Materialien in den Farbtönen schwarz, grau – schwarz, rot und rot – braun zulässig:

Ziegel, Natur- und kleinformatiger Kunstschiefer und Betondachpfannen.

Innerhalb der im Gestaltungsplan mit A, B und / oder C bezeichneten Teilflächen sind nur jeweils folgende Farben nach RAL zulässig:

Teilfläche A : RAL 7010, 7011, 7012, 7016, 7021, 7024, 7026, 7031, 7042

Teilfläche B : RAL 8002, 8003, 8004, 8012

Teilfläche C : RAL 2000, 2012, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3022, 3031

Sonnenkollektoren und Solarzellen dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar montiert werden und müssen sich der Gesamtfläche anteilig unterordnen.

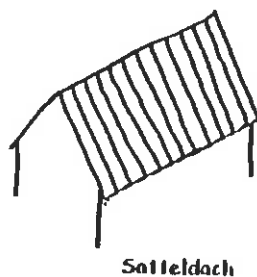
Sichtbare Dachrinnen und -anschlüsse dürfen nur mit Zink- oder Kupferblech ausgeführt werden.

2.2.3 Firstrichtungen

Die im Gestaltungsplan vorgeschriebenen Firstrichtungen sind verbindlich.

2.2.3 Dachformen

Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer und Mansarddächer zugelassen werden.



2.2.4. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Dachgauben müssen in Ausbildung, Proportionen und Gliederung auf die Art und Gliederung der darunterliegenden Fassade bezogen sein.

Dacheinschnitte sind nur zu den Blockinnenbereichen bzw. zur straßenabgewandten Seite hin zulässig.

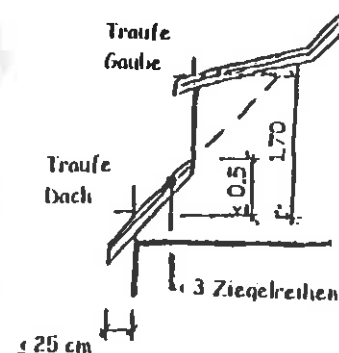
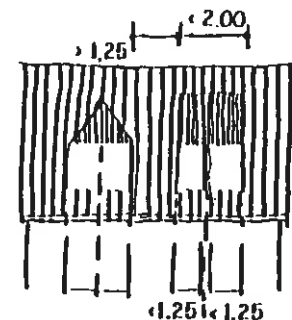
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwandflächen und untereinander mindestens einen Abstand von 1,25 m einhalten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen und dürfen in ihren äußeren Abmessungen (Breite/Höhe) = 2,00/1,70 m nicht überschreiten.

Es sind Schleppgauben mit flachgeneigtem Dach sowie Spitzgauben mit Sattel- oder Walmdach zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben, bzw. Einschnitte und Dachflächenfenster auf einer Gebäudeseite darf höchstens 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

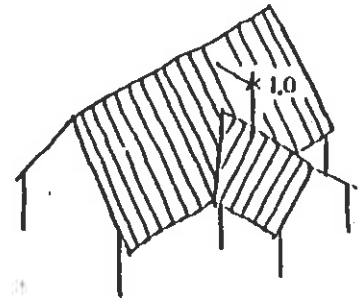
Die Dachfläche vor den Gauben darf das Maß von 3 Reihen Dachziegeln nicht unterschreiten, wobei Dachziegelreihen von Dachüberständen nicht mitzurechnen sind.

Für Dachflächenfenster gelten die Anforderungen hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände analog wie für Dachgauben.



2.2.5 Dachanbauten

Dachanbauten müssen sich deutlich dem Hauptdach unterordnen. Hierbei muß die Höhendifferenz zwischen Oberkante Gegengiebel und First des Hauptdaches mindestens 1,0 m betragen.



2.2.6 Dach- und Ortgangüberstände

Dach- und Ortgangüberstände sind bei Neubauten nur bis zu maximal 0,25 m zulässig. Ausnahmen können bei Anpassung an bestehende Gebäude zugelassen werden.

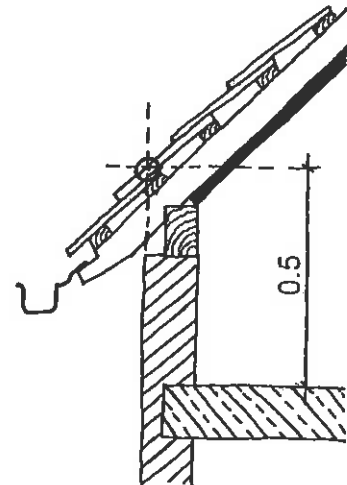
3. Drempel, Gebäudesockel

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m.

Als Drempelhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke der letzten Geschoßdecke bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenhaut (s. nebenstehende Skizze).

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die bestehenden Gebäude Herzogstraße 24 (ehemalige Kellnerei) und Broichstraße 23 (Pfarrhaus).



4. Werbeanlagen, Warenautomaten und Antennen

Werbeanlagen sind nur an der unmittelbaren Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses bis zu einer Größe von insgesamt maximal 1,5 m² zulässig. Werbeträger, die in den Straßenraum hineinragen, sogenannte 'Ausleger' sind bis maximal 0,75 m² zulässig.

Werbeanlagen und Warenautomaten sind zulässig, wenn sie sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe dem zugehörigen Gebäude anpassen und sich in das Orts- und Straßenbild einfügen.

Werbeanlagen mit grell leuchtendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Antennenanlagen sind nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig. Ausnahmsweise wird eine Anbringung auch zur Straße hin zugelassen, wenn der Empfang aus technischen Gründen anders nicht möglich ist.

§ 5 - Abweichungen

Gemäß § 86 Abs. 5 BauONW i.V.m. § 73 BauONW können von der Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von dieser Satzung zugelassen werden.

§ 6 - Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt handelt ordnungswidrig i. S. d. § 84 Abs. 1 Ziffer 21 BauONW

§ 7 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Grevenbroich, den

Der Bürgermeister

III. BEGRÜNDUNG ZUR GESTALTUNGSSATZUNG

für den Bereich 'Alt - Hülchrath' gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom

Begründung der Satzungsinhalte

zu § 4 der Gestaltungssatzung

(als Abwägungsgrundlage für die unter § 4 getroffenen Gestaltungsvorschriften dient ein 'Bestandsplan zur Gestaltungssatzung')

1. Materialgebungen für Außenwände und Dächer

Für Außenwände und Dacheindeckungen werden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zugelassen. Mit der Beschränkung auf die in der Satzung aufgeführten Materialien wird den allgemeinen Anforderungen der Satzung entsprochen, wonach Verunstaltungen vermieden werden sollen.

Nach der Gestaltungssatzung sind für die Dacheindeckungen drei Farbgruppen (A, B + C) mit einer Vielzahl von Farben nach RAL entsprechend den vorgefundenen Farbtönen, zulässig. Mit dieser Regelung soll die innerhalb des Satzungsgebiets begonnene Durchmischung von Farben fortgeführt und dennoch eine gewisse Steuerung vorgenommen werden.

Die Auswahl an Materialien und Farben ist noch so umfangreich, daß für die Fassaden und Dächer im Satzungsgebiet ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten verbleiben.

Mit der Forderung hinsichtlich einer einheitlichen Gestaltung der Außenwände in den Erd- und Obergeschossen soll ein zusammenhängendes Gestaltungsbild für jedes Gebäude erzielt und nicht der Eindruck zweier unterschiedlicher Baukörper erweckt werden.

Die Forderung bezüglich der Sichtbarmachung von Holzfachwerk ist begründet in den positiven Erfahrungen bei Restaurierungen von Fassaden im Bereich des Satzungsgebietes. Das in diesen Gebäuden wieder sichtbar gemachte Fachwerk hat in der Kombination mit hellen Putzflächen zu einer erheblichen gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes beigetragen. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Freilegung von Holzfachwerk jedoch nur dort sinnvoll, wo dieses auch ursprünglich auf Sicht angelegt war. Wenn zweifelhaft ist, ob Fachwerk ursprünglich ansichtig war oder nicht, kann ein Verzicht auf die Freilegung durchaus sinnvoll sein. Hier wird auf die notwendige Einzelfallentscheidung gemäß § 9 DSchG NRW hingewiesen.

2. Wetter- und Sonnenschutzeinrichtungen

Um den angestrebten Gesamteindruck der Fassaden nicht durch Vorhangmaterialien wie z.B. Sonnenrollos negativ zu verändern, dürfen diese nur

mit Klappläden ausgeführt werden , wenn diese Einrichtungen die Fassade des Gebäudes sowie das Straßen- bzw. das Ortsbild nicht nachhaltig negativ beeinflussen.

3. Fenster- und Fenstertüren und Schaufenster

Fenster sind entscheidend für die Harmonie der Fassaden von Gebäuden. Die Anordnung der Wandöffnungen für Fenster und Türen muß zur Erreichung der Ausgewogenheit von Öffnungs- und Wandflächen ein optisches Gleichgewicht herbeiführen.

Als positives Vorbild werden hierzu beispielhaft die vorhandenen Gebäude Herzogstraße 4 (Holzfachwerk), 6, 11, 13, 15 (Holzfachwerk), 17, 24, 26 und 28 (Holzfachwerk) aufgeführt.

Die Vorschriften zu den Vergitterungen zielen darauf ab, das Material der geschlossenen Außenwände weitestgehend sichtbar zu belassen um somit die angestrebte Gestaltungsqualität erreichen zu können.

4. Dachneigungen

Das Satzungsgebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut. Im Gestaltungsplan sind die bebauten sowie die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 44 noch zu bebauenden Flächen großzügig umfahren und mit einem Raster hinterlegt. Die innerhalb dieser Flächen vorhandene Bebauung stellt der Gestaltungsplan hinweislich, mit den jeweiligen Hausnummern dar.

Die im Gestaltungsplan festgesetzten zulässigen Dachneigungen wurden aus den Neigungen der vorhandenen Bebauung entwickelt.

Mit der Übernahme dieser Dachneigungen, auch für die unbebauten Bereiche, wird in Anlehnung zur vorhandenen Bebauung der eingeleiteten Entwicklung entsprochen und zudem ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Für Garagen und sonstige Gebäude, die sich außerhalb der markierten Bereiche befinden, gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für Garagen und für die Bebauung in den Innenbereichen Dachneigungen festzusetzen. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Bauwerke wählen.

5. Firstrichtungen

Der Gestaltungsplan enthält Vorschriften hinsichtlich der Firstausrichtung bei den Gebäuden, die den Kirchplatz im Südwesten begrenzen.

Die festgesetzten Firstrichtungen entsprechen den derzeitigen Firststellungen. Mit der Aufnahme der Firstrichtungen an dieser Stelle wird das Ziel verfolgt, daß auch bei künftigen eventuellen Veränderungen die Bebauung wiederum traufenständig zur Platzfläche angeordnet werden muß.

5. Dachformen

Dächer bestimmen neben den Fassaden weitestgehend das Gesamtbild und sind Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils.

Entsprechend der innerhalb des Satzungsgebietes vorherrschenden Situation wird als Dachform grundsätzlich nur das Sattel- und Walmdach zugelassen. Aufgrund vereinzelt bestehender Krüppelwalmdächer wird diese Dachform in der Satzung ausnahmsweise zugelassen.

6. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Mit den festgesetzten Einschränkungen hinsichtlich der Größe von Dachaufbauten / -einschnitten sollen Verunstaltungen im Dachbereich vermieden werden. Damit folgt die Stadt Grevenbroich einem Verwaltungsgerichtsurteil von 1991 das folgendes besagt:

Zur Vermeidung von gestalterischen Verunstaltungen müssen Dachgauben sich dem Dach auf dem sie angebracht werden sollen unterordnen (Bay. VGH v. 8.11.91-26B 90.3380).

Die Gaube ist als Durchbrechung der Dachfläche zu sehen, die sich in jedem Fall unterordnen muß. Aus dieser Grundregel folgt, daß Gauben nur in begrenzter Anzahl und in beschränkten Ausmassen in Betracht kommen, weil andernfalls die Unterordnung nicht zum Ausdruck käme. Die Größenbeschränkung der Gauben / Einschnitte trägt zudem dazu bei, daß auch nach Ausbildung der Aufbauten / Einschnitte die Geschößzahl und der überwiegende Teil der Dachfläche ablesbar bleibt.

Die in der Satzung festgelegte maximale Breite und Höhe für Dachgauben und Einschnitte ist entwickelt aus den Gliederungsanforderungen für Fassaden (s. Satzungstext unter 2.1.1 Fassadengliederung).

Damit der überwiegende Teil der Dachfläche als Hauptdach erhalten und sichtbar bleibt, wurden in den Satzungstext weitere Anforderungen hinsichtlich der Abstände die von den Aufbauten und Einschnitten zum First, den Traufen und Ortgängen einzuhalten sind, aufgenommen.

7. Dachanbauten

Die konstruktive Ausführung von Vor- oder Anbauten, die im Dachbereich mit einem gegenüber dem Hauptdach 'eingeschobenen' untergeordnetem Dach ausgebildet werden, sind aus gestalterischer Sicht zu begrüßen, da sich diese in das Ortsbild gut einfügen. Innerhalb des Satzungsgebietes sind 'Dachanbauten' sowohl bei älteren Gebäuden als auch bei neueren Bebauungen vorhanden (z.B. Broichstraße 5, 10, 22, 27 + 45). Mit der Zulässigkeit dieser Dachanbauten soll diese Bauform auch künftig im Satzungsgebiet gefördert werden.

8. Dachüberstände

Die enge Beschränkung der zulässigen Dachüberstände orientiert sich an der innerhalb des Satzungsgebietes vorhandenen Bebauung. Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung entspricht dieser Festsetzung, lediglich einige neuere Gebäude weisen größere Überstände auf.

Neben der Übernahme dieser ortstypischen Gestaltungsmerkmale sollen mit den zugelassenen geringen Überständen die Proportionen der Gebäude gewahrt bleiben.

9. Gebäudesockel und Drepel

Die Einschränkungen zu den Gebäudesockeln und den maximal zulässigen Drepelhöhen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten. Bei den historisch erhaltenen und den maßstabsgerecht restaurierten Gebäuden sind weitestgehend keine Drepel und wenn, nur konstruktiv bedingt, vorhanden. Die in der Satzung mit maximal 50 cm eingeräumte Drepelhöhe soll daher zur Vermeidung unnötiger Härten beitragen, da nicht auszuschließen ist, daß bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen die Konstruktion oder auch die Wärmedämmvorschriften gewisse Höhen im Drepelbereich erfordern.

Das gilt auch für die Sockelhöhen. Bei den historisch erhaltenen und den maßstabsgerecht restaurierten Gebäuden bestehen in der Regel keine Sockel. Vereinzelt sind 1 - 2 Stufen vorhanden. Lediglich vor dem denkmalgeschützten Gebäude Herzogstraße 24 (ehemalige Kellnerei) und dem Pfarrhaus auf der Broichstraße 23 befinden sich größere Treppenanlagen und daraus resultierend Sockelhöhen von ca. 80 cm bis 120 cm. Da diese Treppenanlagen bereits Bestandteil der ursprünglichen Bebauung waren, wurden die Sockelhöhen für diese Gebäude in der Satzung ausnahmsweise zugelassen.

10. Werbeanlagen, Warenautomaten und Antennen

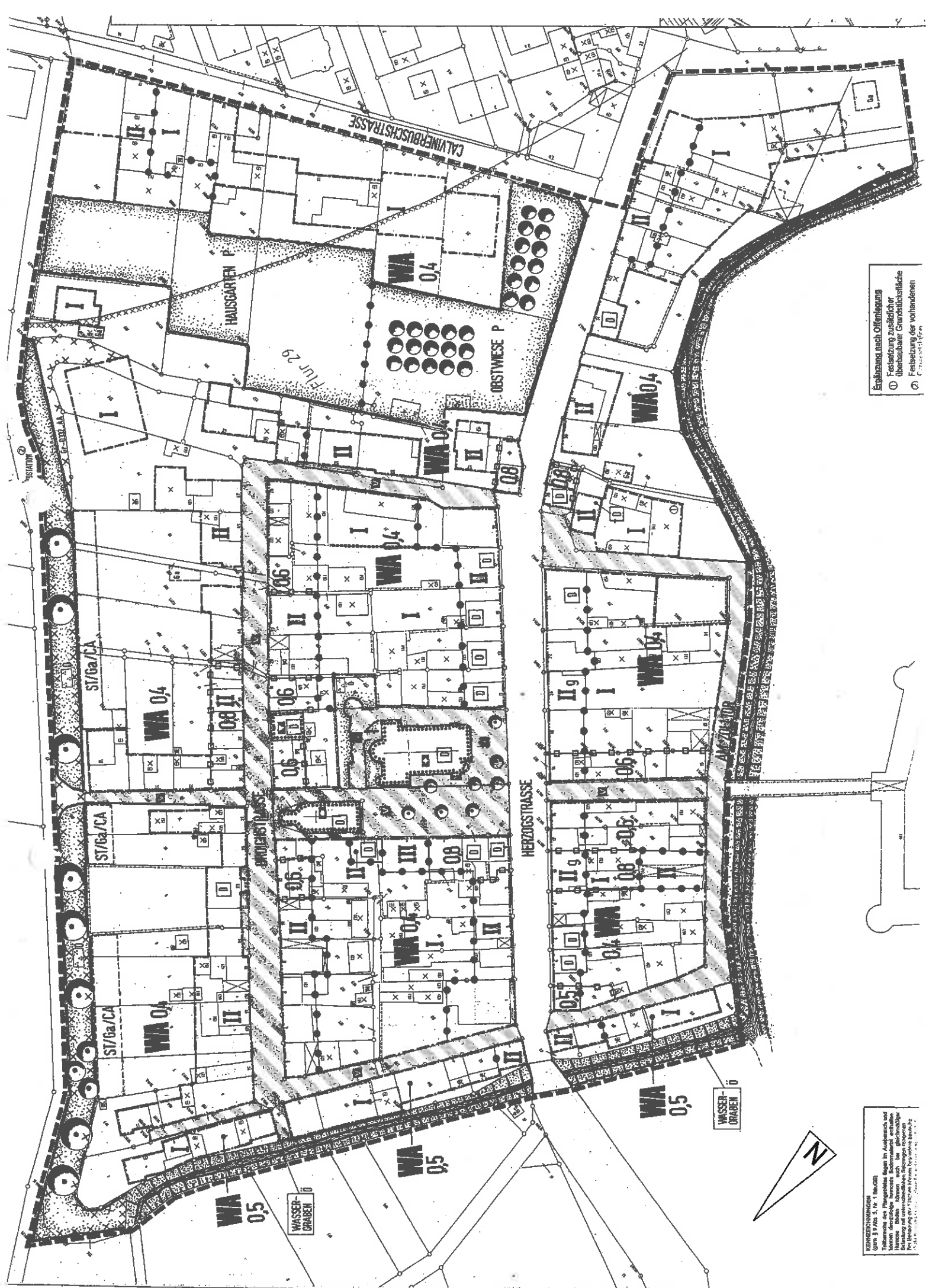
Die Einschränkungen hinsichtlich der Anbringung und Größe von Werbeanlagen dienen zur Verhütung von baulichen Verunstaltungen, die ansonsten das angestrebte Gesamtbild der Umgebung stören würden. Mit dem Ausschluß bestimmter Werbeanlagen und Warenautomaten werden lediglich die 'funktionsfremden Anlagen' verhindert.

In der Abwägung der unterschiedlichen Interessen wird damit dem Belang der ungestörten Erhaltung des Charakters des Ortskernes Vorrang gegenüber Werbeanlagen und Warenautomaten eingeräumt.

Mit der Vorschrift, daß Antennenanlagen auf der straßenabgewandten Seite des Hauses anzubringen sind, wird das Ziel verfolgt, das aus gestalterischer Sicht störende Element 'Antenne' aus dem Straßenbild zu verdrängen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Antennen im Straßenraum würde zudem die allgemeine Zielsetzung dieser Satzung gefährden. Die aus technischen Gründen ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen zur Straße hin, ist begründet in der Tatsache, daß das Fernsehen inzwischen Teil unserer Gesellschaft geworden ist und ein Anspruch auf gute Empfangsqualität besteht.

Anlage zur Begründung
Bestandsplan



Festlegung nach Offenlegung
 Festsetzung zusätzlicher
 überbaubarer Grundstücksfläche
 Festsetzung der vorhandenen

KEINERLEINERUNG
 gem. § 1 Abs. 3 Nr. 1 BauGB
 Die Festsetzung der überbaubaren Fläche ist nur für die Zwecke der
 Festsetzung der überbaubaren Fläche und nicht für andere Zwecke
 der Festsetzung der überbaubaren Fläche.

