

5. Die Gestaltung der Gebäude

5.1. Gebäudeform

Die Grundform der Baukörper, die Gebäudekubatur, ist in den Bebauungsplänen festgelegt durch die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Trauf- und Firsthöhe, aus der sich die maximale Gebäudehöhe und die Dachneigungen ergeben.



Abbildung 7: Höhenentwicklung im Baugebiet

Die obige Darstellung zeigt die generelle Höhenentwicklung des neuen Wohngebietes:

- dreigeschossig zum Rand und zur Akzentuierung (■ rot dargestellt),
- zweigeschossig als Regelfall (■ orange dargestellt) und
- eingeschossig im Übergang zum Bestand (■ beige dargestellt).

Geschosszahlen werden in den Bebauungsplänen nicht festgelegt. Sie ergeben sich aus den Gebäudehöhen. Es bleibt dem Bauherren überlassen, wie weit das Gebäude aus dem Erdreich angehoben wird und wie die Geschosshöhen und der Dremmel (die Höhe zwischen letzter Geschossdecke und der Dachhaut) ausgeführt werden.

Das Dachgeschoss kann somit ein Vollgeschoss werden, ohne dass es dort Probleme mit der Vollgeschossregelung nach der Landesbauordnung (BauO NRW) gibt. Dadurch wird der Ausbau zu Wohnzwecken erleichtert.

Planerische Empfehlung

Es wird empfohlen, das Gebäude mindestens 30 cm gegenüber dem Straßenniveau anzuheben, um eine einwandfreie Entwässerung der Garanzufahrt und des Hauszugangs Richtung Straße zu gewährleisten.

Planungsrecht

Abhängig vom Standort der Gebäude werden in den Bebauungsplänen **verbindliche Trauf-** und **maximale Firsthöhen** festgesetzt.

Dabei beeinflusst die gewählte Gebäudetiefe maßgeblich die mögliche Kubatur des Daches. Die zulässige Toleranz bei den Traufhöhen beträgt durchgängig +/-20 cm, um konstruktiven Spielraum zu gewährleisten.

• Südliche und westliche Randbebauung (dreigeschossig)

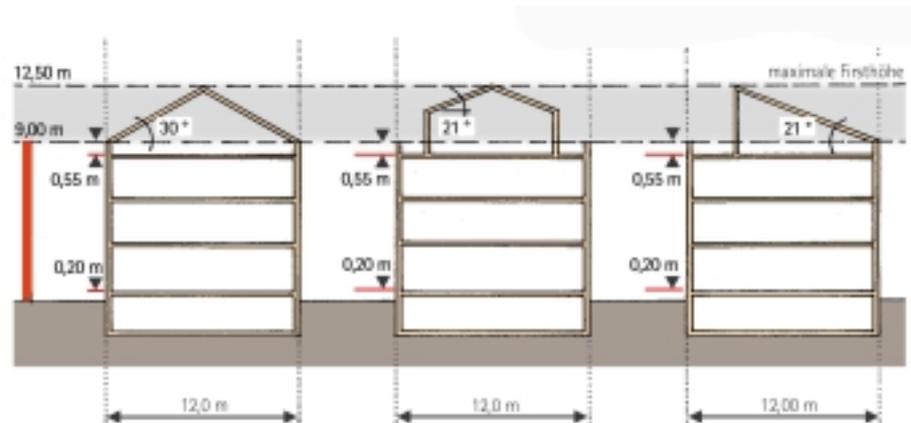


Abbildung 8: Beispiele für eine dreigeschossige Bebauung

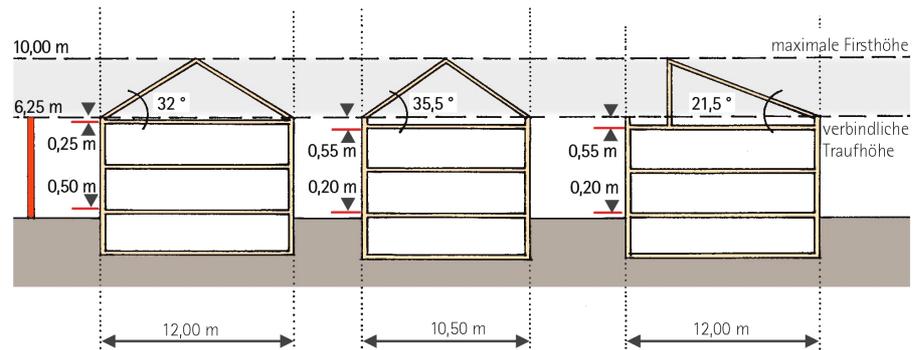
Abweichend sind zur Betonung von Gebäudeecken und Eingangssituationen 10,0 m und 13,50 m Trauf- bzw. Firsthöhe zulässig. Es ergeben sich Dachneigungen bis etwa 30 Grad (bei 12,00 m Bautiefe).

Gestalterische Empfehlung

Zu empfehlen sind hier **Staffelgeschosse** mit Pult- oder Satteldachformen, die vielfältige Möglichkeiten für die Belichtung der Dachräume bieten. So lassen sich Dachgeschossterrassen mit südlicher und westlicher Ausrichtung und einem schönen Blick in die Landschaft leicht realisieren.

Bei zurückgesetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (Attika), der gleichzeitig die Brüstung der Terrasse im Dachgeschoss bildet. Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

- **Hauptbaufelder - Teile der 'Bunten Baufelder' (zweigeschossig)**



Planungsrecht

Es ergeben sich Dachneigungen bis etwa 35 Grad (bei 10,50 m Bautiefe) als grundsätzlicher Regelfall im baulichen Raster.

- **Teile der 'Bunten Baufelder' - Teile der Hauptbaufelder, die zum Grünzug orientiert sind (eingeschossig)**

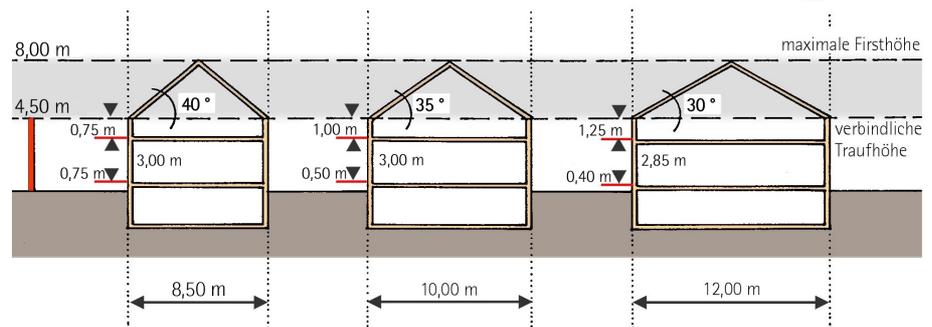


Abbildung 9: Beispiele für eine eingeschossige Bebauung

Es ergeben sich Dachneigungen bis 40 Grad (bei 8,50 m Bautiefe). Die zum Baubestand orientierten Gebäude vermitteln zwischen 'Alt' und 'Neu'.

Die Traufhöhe ist so bemessen, dass sowohl großzügigere Geschosshöhen als auch ein höherer Dremmel (Kniestock) für eine bessere Ausnutzung des Daches möglich ist. Gleichzeitig kann die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses erhöht ausgeführt werden, um die Belichtung der Kellerräume zu verbessern.

5.2. Dächer

Das Dach verleiht dem Haus seine Charakteristik, die Dachlandschaft prägt den Ort. Es ist in der Regel typisch für ein bestimmtes Gebiet oder eine bestimmte Landschaft. Die Ausbildung einer ortsbildprägenden, zusammenhängenden Dachlandschaft ist daher ein wichtiges städtebauliches Ziel. Die Dachlandschaft im Vogelrutherfeld wird überwiegend aus einfachen Satteldächern bestehen.

5.2.1. Dachformen

Dachneigungen sind nicht vorgeschrieben. Sie ergeben sich aus den in den Bebauungsplänen festgelegten Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Gebäudetiefe. Je tiefer das Gebäude ausgeführt werden soll, umso flacher werden die Dächer.

Grundsätzlich sind innerhalb der Höhenfestsetzungen Flachdächer, Satteldächer, Tonnendächer und Pultdächer, auch versetzt ausgeführt, möglich. Tonnen- und Pultdächer können bei Doppelhäusern nur realisiert werden, wenn zwei Baupartner ein Bauprojekt gemeinschaftlich verwirklichen möchten (Bauherrngemeinschaft).

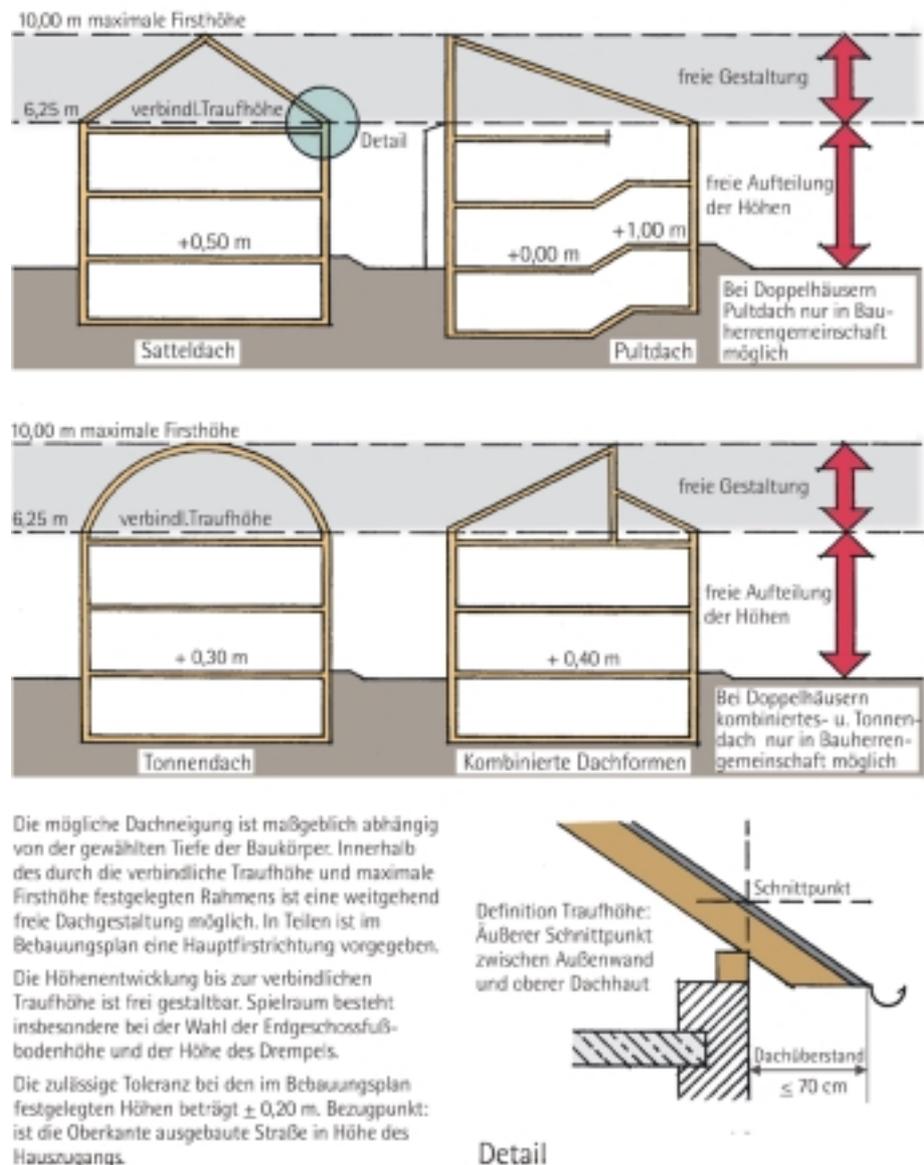


Abbildung 10: Beispiele für mögliche Dachgestaltungen bei zweigeschossiger Bebauung

Die **Dachrichtung** wird zum Teil im Bebauungsplan festgesetzt, um charakteristische Raumsituationen zu verdeutlichen.

Gestalterische Bindung

Das **Hauptdach** soll in seiner Richtung betont werden. Daher sind Krüppel- und Walmdachformen in den zentralen Bereichen der neuen Baugebiete entlang der Hauptachsen und in Rasterfeldern nicht zulässig. Diese Dachformen verändern vor allem das Erscheinungsbild der Giebelseite und unterstützen nur unzureichend die gewünschte lineare Raumkante entlang der öffentlichen Straßen- und Platzräume. In den Bereichen mit niedriger Bebauung und maximal 4,00 bzw. 4,50 m (Bebauungsplan SI 251 C) Traufhöhe ('Bunte Baufelder') sind diese Krüppel- und Walmdachformen möglich.

Darüber hinaus sind in allen Baugebieten ‚gekappte‘ – das heißt abgeschnittene – Satteldachformen, bei denen der eigentliche Spitzboden weggelassen und durch ein Flachdach ersetzt wird, nicht zulässig.

Staffelgeschosse im Sinne des § 2 Absatz 5 BauO NRW sind an allen Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m von der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks zurückzusetzen. Dieses Mindestmaß von 1,50 m gilt auch für den Fall, dass nicht alle Seiten des Dachgeschosses gegenüber der Außenwand der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt werden.

Dachüberstände sind bei allen Satteldachformen auf maximal 70 cm begrenzt. Dieses Höchstmaß gilt auch für den seitlichen Dachüberstand (Ortgang). Größere Dachüberstände sind für die Region untypisch, weil sie aus klimatischen Gründen nicht erforderlich sind.

Die Dachneigungen von **Doppel- und Reihenhäusern** sind in allen Baugebieten einheitlich auszubilden.

Ausnahmeregelung

Bei **Pulldächern** sind aus gestalterischen Gründen auch größere Dachüberstände möglich, um die Dachfläche über dem Gebäudekubus zu betonen. Bei einer Öffnung der Gebäude nach Süden oder Westen kann über einen größeren Dachüberstand ein Sonnenschutz erreicht werden.

5.2.2. Dachaufbauten

Die folgenden Regelungen sollen einerseits die qualitätvolle Nutzung von Dachräumen durch **Gauben** ermöglichen, andererseits ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft sichern.

Gestalterische Bindungen

Die maximale **Länge** der einzelnen Gauben ist auf 1,75 m beschränkt. Zur Vermeidung von Gaubenbändern dürfen Gauben nur über maximal die Hälfte der Gebäudeaußenlänge im Dachgeschoss errichtet werden. Der **Abstand** untereinander und zu den Grenzwänden muss 1,25 m betragen, um ein optische 'Aufreißen' der Dachfläche zu verhindern.

Gauben müssen in Ausbildung und Proportion auf die Art und Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein. Die Dachgauben eines Gebäudes und einer Gebäudegruppe (Doppel- und Reihenhäuser) sind in gleicher Höhe anzuordnen.

Nebendächer wie Dächer von Gauben und Zwerchgiebeln müssen eindeutig - mindestens 1,00 m - unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der 2. Dachebene und zur Traufseite geschlossene Gaubenteile sind nicht zulässig. Abgesehen von der erforderlichen Konstruktion sind auf der Traufseite nur Fensterflächen zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zur straßenorientierten Seite zulässig. Sie stellen eine deutliche Unterbrechung der Dachlandschaft dar und verhindern so ein ruhiges Erscheinungsbild.

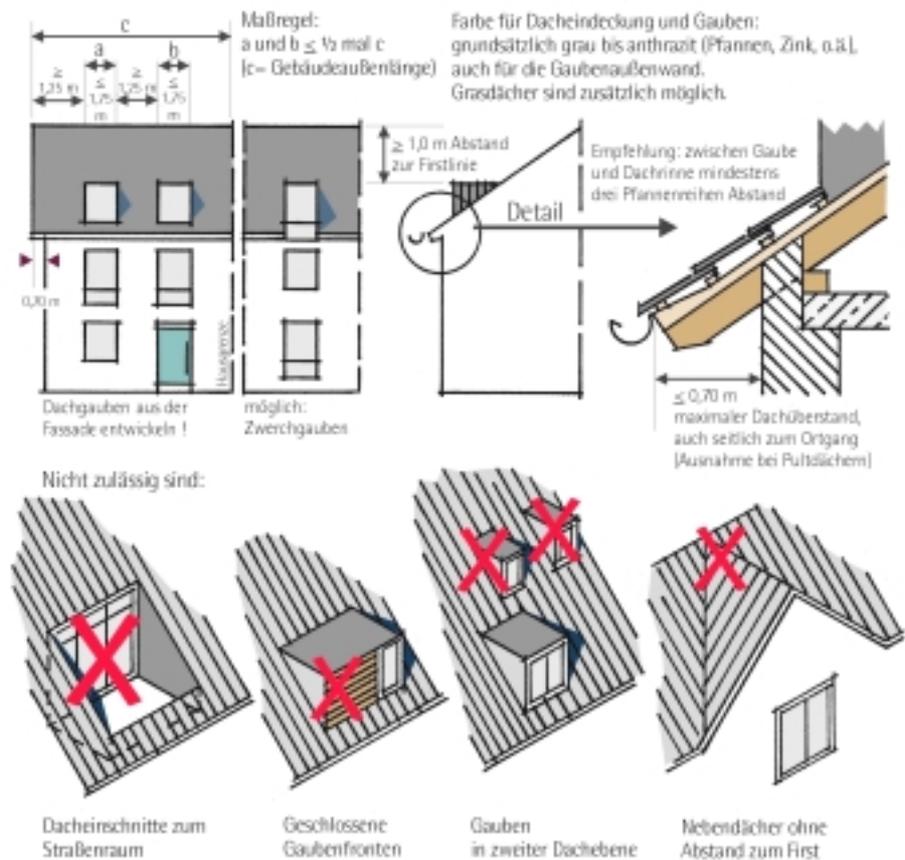


Abbildung 11: Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gestalterische Empfehlung

Für Gauben werden einfache kubische Formen empfohlen: Flachgauben, Spitzgauben oder Tonnengauben. Zwerchgauben können sich flächenbündig aus der Fassade entwickeln.

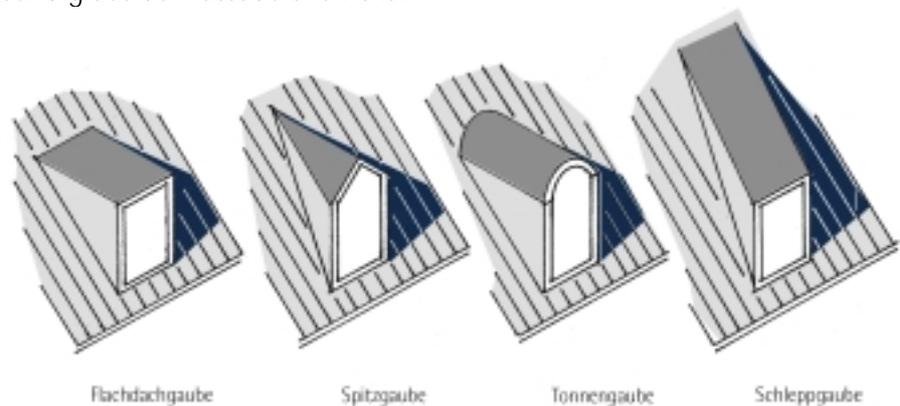


Abbildung 12: Empfohlene Gaubenformen

Ferner wird empfohlen, zwischen Gaube und Dachrinne mindestens drei Pfannenreihen vorzusehen. Dadurch werden die Dachgauben im Dachbereich besser positioniert.

Die Installation von **Sonnenkollektoren** auf Dachflächen zur Wärme- oder Stromgewinnung (Fotovoltaik) wird empfohlen und ist ohne Einschränkung (Größe, Lage und Farbe) zulässig.

5.2.3. Dachmaterial und -farbe

Insbesondere die Farbe der Dächer ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Siedlung und die Fernwirkung der Ortssilhouette.

Gestalterische Bindungen

Die **Dächer** sind grundsätzlich aus grauen (alle Grautöne, grau bis anthrazit), nicht glänzenden Ton- oder Betonsteinpfannen herzustellen. Alternativ ist eine Eindeckung mit Zink- oder Aluminiumblech oder eine Gestaltung als Grasdach möglich (siehe auch Abbildung 11).

Die **Gaubenaußenverkleidung** einschließlich des Daches ist ebenfalls grau auszubilden und farblich an das Hauptdach anzupassen. Zulässige Materialien sind Faserzement- oder Kunststoffplatten, Naturschiefer oder Zinkblech.

Gestalterische Empfehlung

Grasdächer sind für Flachdächer oder flach geneigte Dächer sinnvoll und grundsätzlich zulässig. Begrünte Flachdächer wirken sich im Vergleich zu Kies- oder Teerpappendächern günstig auf das Kleinklima aus (Temperaturminderung). Sie werden vor allem Garagen, Carports und Abstellräume optisch auf, nicht zuletzt beim Blick aus dem Fenster.

5.3. Fassaden

5.3.1. Leitmaterial und Leitfarbe

Das Oberflächenmaterial der Außenwände und seine Verarbeitung sind ein wesentliches Element des Straßen- und Ortsbildes. Für die einzelnen Baufelder – wie sie in Kapitel 4 beschrieben sind – werden jeweils **Leitmaterien und Leitfarben** vorgegeben. Diese sollen den Großteil der Fassadenfläche prägen, wobei Kombinationen mit weiteren Materialien möglich sind. Grundsätzlich soll sich die Zahl unterschiedlicher Materialien und Farben aber immer auf ein ansprechendes Maß beschränken.

- Hauptbaufelder

Gestalterische Bindung

In den Hauptbaufeldern der Bebauungspläne 251 B und C ist als Fassadenmaterial ein heller Putz zu wählen. Möglich sind auch Kalksand- oder weiße Betonsteinmauerwerke als Sichtmauerwerk oder weiß geschlämmt. Die Fassadenleitfarbe ist grundsätzlich weiß bis grauweiß äh-

lich einem der folgenden RAL-Töne: cremeweiß (RAL 9001), perlweiß (RAL 1093) oder grauweiß (RAL 9002).

- Randbildende Bebauung

Gestalterische Bindung

Die Fassaden der Randbebauungen sind in einheitlichem Material auszuführen. Leitmaterialien für diese Gebäude sind Mauerwerk und Putz.

- 'Bunte' Baufelder

Gestalterische Bindung

Die Architektur der Baugruppen im Osten des Plangebietes soll durch rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk geprägt sein. Zusätzlich sind auch Fassaden mit sichtbaren Holzoberflächen (Holzschalung) zulässig. Bei Doppelhäusern mit Holzfassaden ist die Bildung einer Bauherrngemeinschaft erforderlich.



Abbildung 13: Die ungleiche Gestaltung von Doppelhaushälften wirkt wenig vorteilhaft.

Gestalterische Bindung

Doppel- und Reihenhäuser sind in allen Baufeldern in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

5.3.2. Materialkombinationen

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ergeben sich durch die Kombination der Leitmaterialien (siehe oben) mit weiteren Materialien (Mauerwerk, Putz, Holzverschalung, Faserzementplatten, Metall- oder Zinkblechverkleidung usw.).



Abbildung 14: Beispiele für Materialkombinationen im Sockelbereich, für vorspringende Bauteile sowie für das Staffelgeschoss

Neben dem gewählten Hauptmaterial darf der Anteil für ein zweites Material maximal 1/3 der Gesamtfassade betragen.

Gestalterische Empfehlung

Ein zweites Material ist besonders bei Staffelgeschossen zu empfehlen, vor allem, weil sie sich dadurch auch optisch von der Hauptfassade absetzen und je nach Material und Farbe sehr leicht erscheinen. Der Sockel kann ebenfalls in Material (Putz, Betonstein, Naturstein o.ä.) oder Farbe abgesetzt werden.

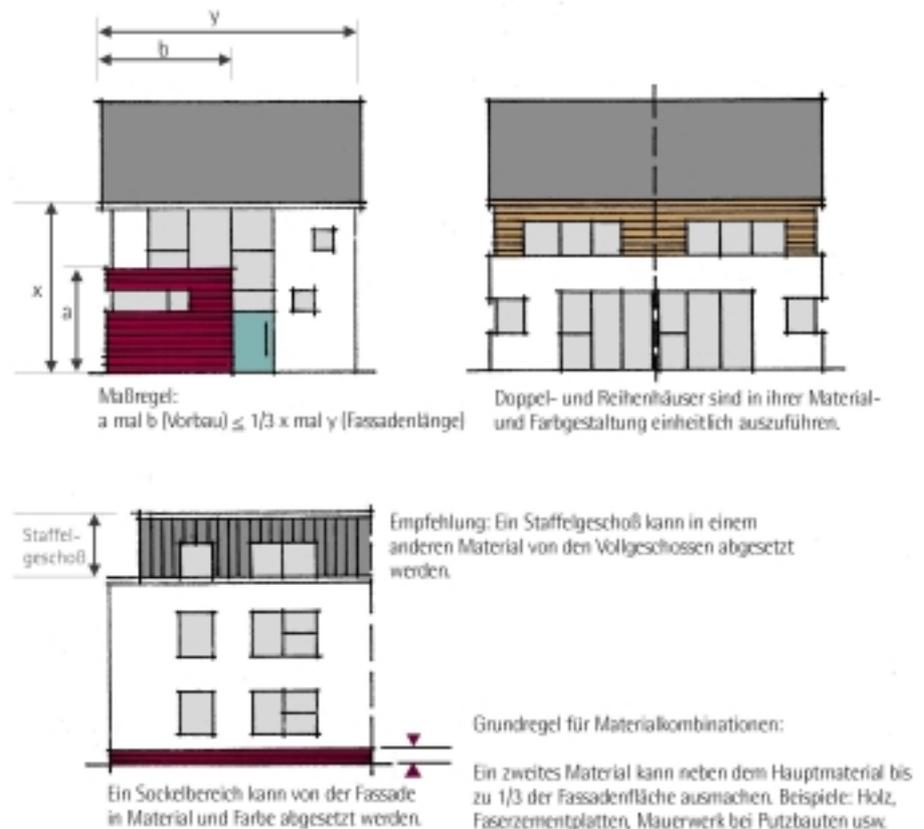


Abbildung 15: Materialkombinationen

In allen Baufeldern sind Fassadenbegrünungen als zusätzliche Gestaltungselemente möglich und erwünscht.

5.3.3. Fassadengliederung

Die Fassade ist das Gesicht eines Hauses. Sie lebt durch die Gebäudeöffnungen der Fenster und Türen, durch das Verhältnis von offenen zu geschlossenen Wandflächen, durch die Anordnung von vertikalen Elementen wie Erkern und Treppenhäusern sowie durch die entsprechende Farb- und Materialwahl.

Kleinere und größere Öffnungen sowie vertikale Elemente beleben die Fassade, eine zu große Formenvielfalt ist jedoch zu vermeiden.

- Fenster und Türen, Vordächer

Fenster- und Türöffnungen sollen selbstverständlich aufeinander bezogen werden. Meist empfiehlt es sich, große Öffnungen zu teilen. Eine besondere Bedeutung kommt dem Eingangsbereich zu. Er ist die Visitenkarte eines Hauses und sollte mit großer Sorgfalt und Rücksicht auf den Charakter des Einzelgebäudes und der angrenzenden Gebäude gestaltet werden.



Abbildung 16: Eingänge als Visitenkarte – Positive und ein negatives Beispiel (Foto Mitte)

Gestalterische Empfehlungen

Fenster und Türen sollen in ihrer Farbgestaltung bei zusammenhängenden Gebäudeeinheiten (Doppel- und Reihenhäuser) einheitlich ausgebildet werden. Nicht empfohlen werden eloxierte Rahmen oder Imitate, z.B. auf Kunststoff gedruckte Holzstrukturen. Sprossenunterteilungen der Fenster sollen als konstruktive Sprossen ausgeführt werden, also nicht im Glas liegend oder aufgelegt. So wird eine materialgerechte Ausführung gestützt.

Fensterrahmen und Profile sollen in ihrer Dimensionierung auf das konstruktiv notwendige Maß beschränkt werden. Holzfenster sind Kunststofffenstern vorzuziehen. Eine naturfarbene, weiße oder farbige Gestaltung der Profile ist möglich, je nach gewünschtem Kontrast zum Fassadenmaterial.

Haustüren können farbige Akzente bilden. Als angemessene Gestaltungselemente für den Eingangsbereich von Geschossbauten bieten sich verglaste Foyers und Treppenhäuser an.

Vordächer sollen - auch bei Geschäftshäusern - filigran ausgebildet werden. Dazu eignen sich am besten Stahl-/Glaskonstruktionen.

Gestalterische Bindung

Betonkragplatten als Eingangsüberdachung sind nicht zulässig.

- Zwerchgiebel, Erker, vor- und zurückspringende Bauteile

Vertikale Elemente zur Fassaden-Rhythmisierung wie Zwerchgiebel, Erker und Treppenhäuser können die Horizontalität der Fassaden und Dachbereiche auflockern.

Planungsrecht

Die Gesamtlänge dieser Bauteile ist straßenseitig auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge begrenzt. Die Baugrenze darf hier um maximal 1,00 m überschritten werden.

Gestalterische Empfehlung

Erker sollen - bis auf die Blendelemente im Bereich der Geschossdecken - transparent in Glas ausgeführt oder durch das Oberflächenmaterial gestalterisch abgesetzt werden (Holz, Stahl, Aluminium o.ä.). Heraustretende oder zurückspringende **Treppenhäuser**, insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern der Randbebauung, sollen großzügig verglast werden.



Abbildung 17: Erker, Vor- und Rücksprünge

5.4. Unselbständige Gebäudeteile

Planungsrecht

Unselbständige bauliche Anlagen wie **Pfeiler, Balkone und Wintergärten** dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschreiten (Ausbauzone). Wintergärten sind nur außerhalb der als Vorgartenzone gekennzeichneten Fläche zulässig und nicht in den seitlichen Abständen nach landesrechtlichen Vorschriften.

Gestalterische Bindung

Wintergärten als unselbständige bauliche Anlagen sind innerhalb der Ausbauzone als besondere, der Fassade vorgestellte Bauteile in leichter Bauweise aus Holz, Stahl, Kunststoff oder Aluminium herzustellen.

Sie sind in der Front und im Dachbereich vollständig zu verglasen. Wintergärten sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss zulässig.

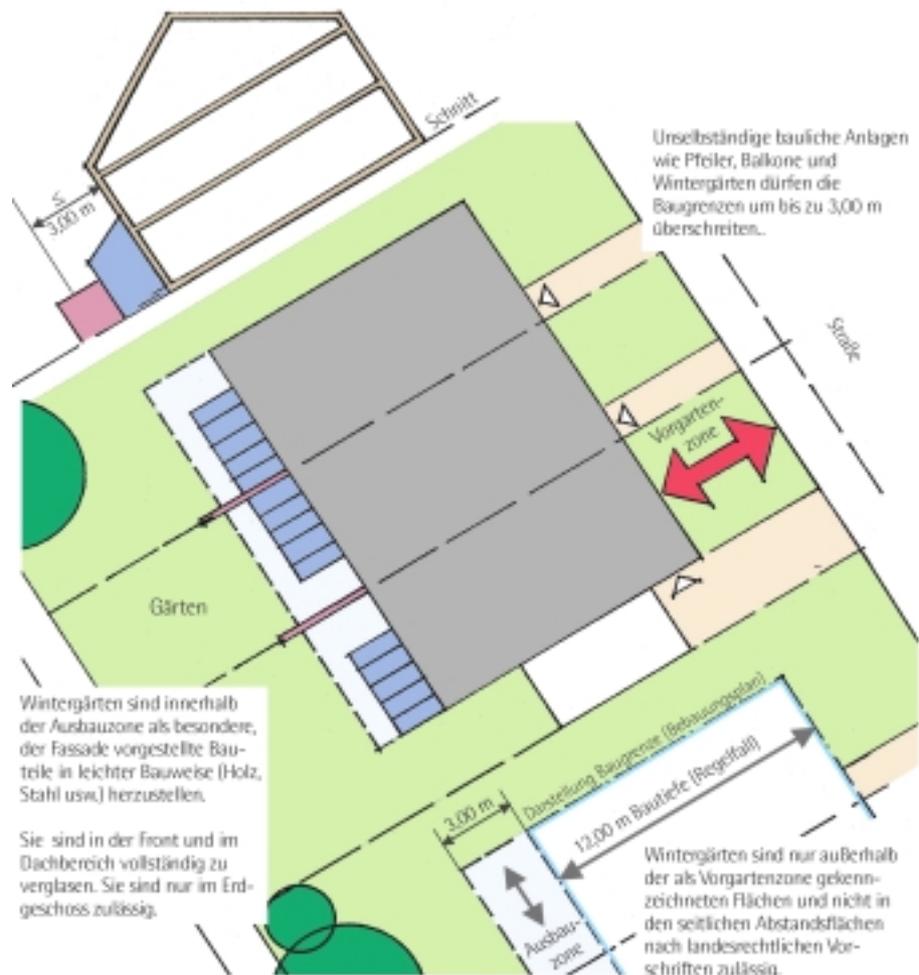


Abbildung 18: Wintergärten außerhalb der Vorgartenzone

Gestalterische Empfehlung

Balkonkragkonstruktionen sollen als eigenständige – der Fassade vorgestellte - Konstruktion (Holz, Stahl usw.) ausgeführt werden. Dadurch wird die Fassade belebt und die Massivität von Betonkragplatten vermieden. Balkone können aber auch in Verbindung mit Loggien ausgeführt werden, so dass die optische Tiefe der Kragkonstruktion verringert wird.



Abbildung 19: Beispiel für Balkone und Loggien

Brüstungselemente der Balkone sollen als filigrane verzinkte oder farbig angelegte Stahlkonstruktionen ausgebildet werden. Betonfertigteile sowie vollflächige Glas- und Kunststoffelemente werden nicht empfohlen.

Geschlossene und partiell eingesetzte Brüstungselemente z.B. aus Blechen können in Kombination mit leichten Stahlkonstruktionen ausgeführt werden, so dass lichte Geländerformen entstehen.

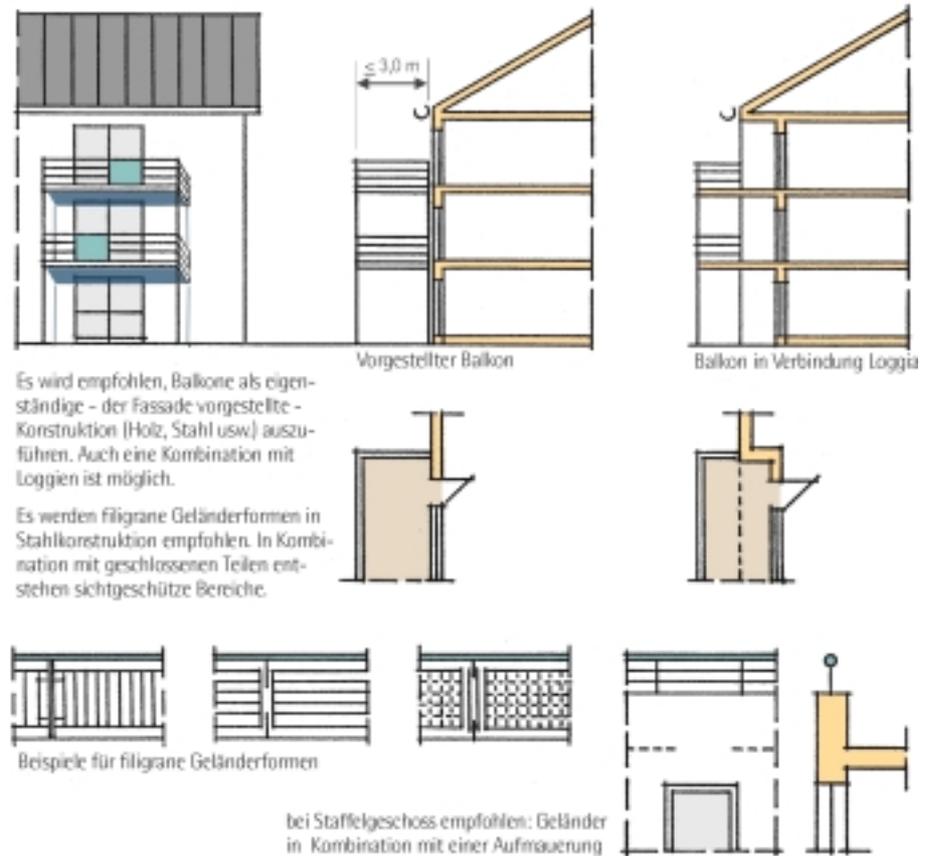


Abbildung 20: Balkone und Loggien

5.5. Ergänzende Vorgaben bei gewerblicher Nutzung

Im Entwicklungsbereich sind Baugebiete vorgesehen, in denen eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung mit Läden/Büros/Praxen möglich und erwünscht ist. Dieses betrifft insbesondere die Randbebauung um den zentralen Platzbereich in Verlängerung des Straßenzugs 'Zum Breitmaar', der durch diese Nutzung in seiner zentralen Bedeutung für das neue Wohngebiet gestärkt werden soll.

Um diese Nutzungen harmonisch in das Wohngebiet einzufügen, sind Regelungen zur Gestaltung der Fassadenfronten, Schaufensteranlagen, Vordächer sowie der Werbeanlagen getroffen worden.

Bauherren und Architekten von Gebäuden, die in Teilen eine gewerbliche Nutzung planen, können diese zusätzlichen Regelungen bei der Stadt Kerpen oder der Deutschen Stadtentwicklungsgesellschaft mbH anfordern.