



Gestaltungssatzung Innenstadt Haan

in der Fassung vom ~~28.10.09~~ ~~09.2017~~ ~~8~~



Teil A: Gebäude

Aufgrund des § 88 Absatz 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. Nr. 45 S. 1161 ff), in Verbindung mit § 7 Absatz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. Seite 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), hat der Rat der Stadt Haan in seiner Sitzung am _____._____ diese Satzung beschlossen.

Haan, den _____._____

Dr. Bettina Warnecke
Bürgermeisterin

Präambel

Der besondere Charakter der Haaner Innenstadt zeichnet sich u. a. durch gestalterisch zusammenhängende Gebäudeensembles aus, die ganze Straßenabschnitte prägen. Ortsbild bestimmend ist hierbei vor allem die kleinteilige Gliederung von Gebäuden und Fassaden, was insbesondere auf die schmalen Parzellenbreiten und die hier zu findenden historischen Baustile (bergischer Schieferstil, Historismus, Heimat-/Jugendstil) zurückzuführen ist.

In den vergangenen Jahren ist es aufgrund des zunehmenden Entwicklungsdruckes aus den benachbarten Großstädten zu einer Reihe von Neubautätigkeiten gekommen, die die ortstypische Kleinteiligkeit nicht immer beachtet haben. Bei zunehmender Anzahl von sich nicht integrierenden Neu- und Umbauten besteht jedoch die Gefahr, dass das historisch-ortstypische Stadtbild Schaden nimmt. Insbesondere die leichte und kostengünstige Verfügbarkeit von ortsuntypischen Materialien und die Neigung zu ortsungebundenen architektonischen Moden bei der Gebäudegestaltung können das historisch gewachsene Stadtbild erheblich negativ beeinträchtigen. Der Verlust der gestalterischen Ordnung würde damit zwangsläufig zur Beliebigkeit und letztendlich zum Verlust der Identität der Haaner Innenstadt führen. Um dies zu vermeiden, werden die nachfolgenden Gestaltungsleitlinien erlassen.

Die Gestaltungsleitlinien orientieren sich dabei an dem historisch gewachsenen Stadtbild. Als Orientierung für die weitere Entwicklung und bauliche Ergänzung gelten insbesondere die noch bestehenden Gebäude aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg. Die großmaßstäbliche Bebauung des Neuen Marktes besitzt demgegenüber im Stadtbild eine Sonderstellung: Sie ist als Zeitzeugnis der Nachkriegszeit zu werten und ansonsten für die kleinstädtisch gewachsene Struktur der Innenstadt untypisch. Sie kann daher nicht als stadtgestalterischer Bezugspunkt für die übrige Innenstadt herangezogen werden.

Allgemeines

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Straßenzüge bzw. Straßenabschnitte: Alter Kirchplatz, Alte Ley (nur Nr. 2 und 4), Am Küppershäuschen (nur Nr. 22 und 26), Bahnhofstraße (Nr. 16-88 und 17-87), Bismarckstraße (Nr. 1-9 und 12-16), Bleichstraße, Breidenhofer Straße (Nr. 1-9 und 4-18), Dieker Straße (Nr. 17 und 19, Nr. 57-105 und Nr. 60-106), Diekerhofstraße (Nr. 1-11 und 2-12), Düppelstraße (Nr. 1a-15 und 2-10), Ellscheider Straße (Nr. 1-31 und 8-30), Friedhofstraße (nur Nr. 4), Friedrichstraße (Nr. 1-73 und 2-54), Goethestraße (Nr. 1, 3, 9, 11), Grünstraße, Horst, Horststraße, Ideck (nur Nr. 30), Jägerstraße (Nr. 1-17 und 2-16), Jahnstraße, Kaiserstraße, Kölner Straße (Nr. 1-29 und 4-48), Kirchstraße, Königstraße (Nr. 2-16 und 19-23), Königgrätzer Straße (Nr. 2-12), Luisenstraße, Mittelstraße, Moltkestraße (Nr. 1-15 und 2-16), Neuer Markt, Schillerstraße, Stöcken, Talstraße (Nr. 26-50 und 33-47), Thienhausener Straße (Nr. 2-10), Turnstraße (Nr. 2-22 und 3-21), Walder Straße (Nr. 1-9 und 2-16), Wilhelmstraße (Nr. 1-29, 4-10 und 18-30), Windhövel, Zeppelinstraße (Nr. 1-25a und 2-24).

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist als rote Umrandung in dem anliegenden Plan dargestellt. Der Plan ist **als Anlage** Bestandteil dieser Satzung.

(2) Diese Satzung gilt nur für Gebäudeteile, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für Vorhaben, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig sind. Hierzu zählen unter anderem Neubauten, An- oder Umbauten ~~an den Straßenfronten~~ von Gebäuden und Fassadengestaltungen. Sie gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 Absatz 2 Nummer 2 BauO NW.

(2) Innerhalb des Denkmalsbereichs II „Stadtmitte Haan“ gilt zusätzlich die Satzung für den Denkmalsbereich II vom 18.11.1985.

Im Denkmalsbereich II bedarf, unabhängig von baurechtlichen Genehmigungen, der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde entsprechend § 9 DSchG NRW, wer

- a) bauliche Anlagen, auch wenn sie keine Denkmäler sind, beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- b) bauliche Anlagen errichten will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmalsbereiches beeinträchtigt wird.

~~Die Erlaubnispflicht nach dieser Satzung gilt auch dann, wenn die baulichen Maßnahmen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der aktuell gültigen Fassung bauaufsichtlich genehmigungsfrei sind.~~

~~Die Erlaubnis kann mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden, wenn diese zur Wahrung der denkmalpflegerischen Eigenart erforderlich sind.~~

(3) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind.

(4) Für bestehende bauliche Anlagen (auch Vordächer oder Anbauten), die vor Inkrafttreten dieser Satzung an Gebäuden genehmigt wurden, gelten die Vorschriften dieser Satzung erst bei Änderung oder Erneuerung der Anlagen.

(5) Unberührt bleiben die Bestimmungen, welche aus Gründen der Verkehrssicherheit die Anbringung von Vordächern, Markisen und anderen Vorbauten auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen regeln.

(6) Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) bleiben durch diese Gestaltungssatzung unberührt. Insbesondere wird die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für Maßnahmen, welche die Tatbestandsmerkmale des § 9 DSchG NRW erfüllen, durch diese Satzung nicht ersetzt.

§ 3 Grundsätze der Gestaltung

(1) Bauliche Maßnahmen aller Art, die auf den öffentlichen Raum wirken, also auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind in ihrer Gesamtheit so auszuführen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und ein gestalterischer Bezug zum Erscheinungsbild der Innenstadt erhalten bleibt beziehungsweise wieder entsteht.

(2) Bei Umbau- und Renovierungsarbeiten sind zwischenzeitliche Veränderungen dem jeweiligen, historischen Ausgangszustand wieder anzugleichen. In diesem Sinne sind Maßnahmen an Fassaden so auszuführen, wie sie den jeweiligen Bautypen der unterschiedlichen Epochen nach Gliederung und Materialwahl entsprechen.

(3) Die Satzung gilt vorbehaltlich des Erhaltungszustandes der historischen Fassaden oder anderen bau- bzw. energietechnischen Anforderungen. ~~Vorsatzfassaden, welche die regionaltypischen Schieferplatten verwenden, bleiben von der Satzung unberührt.~~

(4) Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein städtebaulicher und architektonischer Zusammenhang mit dem umgebenden Gebäudebestand entsteht, sofern

dieser dem maßgeblichen, kleinteiligen Erscheinungsbild der Innenstadt entspricht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zum öffentlichen Raum, der Größe, Farbigkeit und Materialität der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung.

§ 4 Außenfassaden

(1) Erhalt der historisch verbürgten Fassaden bei Altbauten (z. B. Gliederung/Profilierung der Fassade, Oberflächenmaterialien, Fachwerkstruktur, Farbigkeit)

Die historischen Fassaden dürfen nicht überformt oder überdeckt werden. Wurde das historische Erscheinungsbild in den letzten Jahrzehnten überformt und sind die Fassade betreffende Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen beabsichtigt, so gilt folgendes:

- Ist die historische Fassade noch vorhanden und lediglich durch neuere Bauteile überdeckt (~~z. B. Vorsatzfassade~~), so ist die überdeckte Fassade wieder freizulegen.
- Ist die historische Fassade stellenweise zerstört aber im Wesentlichen noch vorhanden, so sind die stilbildenden Fassadenelemente zu ergänzen.
- Ist die historische Fassade weitestgehend oder ganz zerstört, so soll sie entweder in ihrem historischen Erscheinungsbild rekonstruiert oder mit modernen Mitteln in ihren Wesenszügen neu interpretiert werden.

(2) Sichtfachwerk von Altbauten

Im Sanierungsfalle sind die Fassaden handwerksgerecht zu bearbeiten und hinsichtlich ihrer Oberflächenbeschaffenheit und Farbigkeit am ortstypischen Erscheinungsbild zu orientieren (mattschwarz bzw. dunkelbraun gestrichenes Sichtfachwerk, weißlich verputzte Gefache), sofern nichts anderes historisch verbürgt ist. Die Struktur und das Erscheinungsbild des Sichtfachwerkes darf nicht beeinträchtigt oder überdeckt werden.

(3) Fassadenoberflächen von Neubauten

Fassadenoberflächen von Neubauten sind in hellem Putz auszuführen (abgetöntes Weiß, Grau- oder Beigetöne). Untergeordnet können auch andere Materialien verwendet werden, wie z. B.

- Schieferverkleidung,
- Natursteinoberflächen (unpoliert bzw. nicht glänzend),
- Holzoberflächen,
- gegliederte Glasfassade.

(4) Brandwände

Die Oberflächengestaltung von Brandwänden, an die in absehbarer Zeit nicht angebaut werden wird, ist hinsichtlich ihrer Farbe und/oder ihres Materials auf die Straßenseite abzustimmen.

(5) Ausschluss besonders störender Fassadenoberflächen und -elemente

Im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild sind für die straßenseitigen Fassaden nicht zulässig:

- die Überdeckung/Überformung stilbildender Architektur ~~und gliedernder Fassadenelemente~~,
- intensive, rein bunte, grelle oder leuchtende Farben,

- polierte, glänzende, reflektierende oder spiegelnde Fassadenoberflächen, insbesondere glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, polierter Natur- oder Kunststein (Ausnahme: Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie),
- Fassadenoberflächen aus Waschbeton-, Kunststoff- oder Faser-Zement-Platten,
- in den Straßenraum hineinragende Balkone,
- Anbringung von Antennen- und Satellitenanlagen,
- Be- und Entlüftungsanlagen (wie z. B. Ventilatoren von Entlüftungs- und Klimaanlage), die gegenüber der Fassade hervortreten.

§ 5 Fenster und Türen

(1) Erhalt der historisch verbürgten Fenster- und Türanordnung bei Altbauten

Bei Altbauten sind Fenster und Türen in ihrer historisch verbürgten Anordnung und Dimensionierung zu erhalten bzw. wiederherzustellen – es sei denn, die Erfordernisse der heutigen Gebäudenutzung sprechen nachweislich dagegen.

(2) Neubau in Massivbauweise mit flächenmäßig untergeordnetem Öffnungsanteil

Handelt es sich bei dem Neubau um ein Gebäude in Massivbauweise, so muss im Sinne einer konstruktionstypischen Gestaltung der Öffnungsanteil einer Fassade (Fenster, Türen etc.) **in jedem Geschoss** geringer sein, als der geschlossene Fassadenanteil. Öffnungen einer Lochfassade müssen **horizontal** einen Abstand von mindestens einer halben Fensterbreite zueinander sowie zu den Außenecken des Gebäudes einhalten. Bei Neubauten mit Lochfassaden ist die Anordnung der Fenster und Türen über alle Geschosse hinweg aufeinander abzustimmen (z. B. durchgehende Fensterachsen/Fensteraußenkanten).

(3) Flächenanteil von Glas bei Türen und Toren

Straßenseitige Hauseingangstüren (außer Geschäftseingänge) oder Tore dürfen bezogen auf ihre jeweilige Fläche einen Glasanteil im Türblatt/Tor von maximal 25 % aufweisen (z. B. als Oberlicht).

Haustür-Überdachungen direkt anliegend am Straßenraum sind zurückhaltend und transparent auszuführen (z. B. transluzente Verglasung).

(4) Ausschluss besonders störender Fenster-/Türgestaltungen

Im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild sind bei den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig:

- völlig geschlossene Fassaden im Erdgeschoss (abweisende Wirkung),
- gegenüber der Fassade vorstehende Rollladenkästen,
- glänzende Stufen/Treppen vor Eingangstüren (z. B. polierter Naturstein),
- vollflächig transluzente bzw. undurchsichtige Fensterverglasungen bzw. Verglasungen aus Buntglas, Butzenscheiben o. ä.,
- Sprossenimitate (aufgeklebt oder im Luftzwischenraum der Verglasung).

§ 6 Schaufenster und geschäftlich genutzte Erdgeschosszone

(1) Anordnung von Schaufenstern

Schaufenster sind ausschließlich im Erdgeschoss anzuordnen, wobei sie sich in das Gesamtbild der Fassade ein- bzw. unterzuordnen haben. In der Regel bedeutet das:

- Orientierung an der Fassadengliederung bzw. der Fensteraußenkanten der darüber liegenden Obergeschosse,
- klare Ablesbarkeit der tragenden Wand-/Fassadenkonstruktionselemente,
- bei Massivbauten Wandbreiten zwischen Öffnungen von mindestens 24 cm und zwischen Öffnungen und Gebäudeabschnittsenden von mindestens 36 cm.

Bei Altbauten ist die historisch verbürgte Fassadenstruktur, soweit noch vorhanden, zu erhalten. Deutliche Vergrößerungen der Öffnungen sind zu vermeiden.

(2) Einfügung der Erdgeschosszone in das Gesamtbild der Fassade

Fassadenmaterialien und Farben der straßenseitigen Erdgeschosszone sind auf die Gestaltung der Obergeschosse abzustimmen. Die gestalterische Einheit des Baukörpers und damit der Erhalt des gestalterischen Bezuges zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen ist zu gewährleisten, auch wenn die Geschosse jeweils unterschiedlich genutzt werden.

(3) Markisen und andere vorstehende oder ausstellbare Sonnenschutzanlagen

Markisen und andere vorstehende oder ausstellbare Sonnenschutzanlagen sind nur in Verbindung mit Schaufenstern zulässig. Hierbei gilt:

- je Schaufenster eine Markise in der jeweiligen Fensterbreite,
- je Gebäude nur eine Markisenart,
- keine feststehenden (dominant wirkenden) Korbmarkisen.

(4) Auskragende Vordächer

Auskragende Vordächer sind transparent und visuell zurückhaltend zu gestalten. Dies gilt insbesondere für nachträglich angebrachte Vordächer an Altbauten. Hierbei ist zu beachten:

- geringe Materialstärke, schmale Frontansicht,
- minimierte Ausladung maximal 1,0 m,
- transparente Ausführung (z. B. mattiertes Glas),
- Gewährleistung der lichten Höhe von mindestens 2,50 m im Gehwegbereich.

(5) Ausschluss besonders störender Erdgeschossfassaden

Bei den straßenseitigen Erdgeschossfassaden sind im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild nicht zulässig:

- kubisch, massiv und dominant wirkende Vordächer, Kastenverkleidungen und sonstige Applikationen an Vordächern,
- farbintensive, rein bunte oder grelle Farben bzw. polierte oder glänzende Oberflächen,
- markant in den Straßenraum hineinragende Vordächer oder Sonnenschutzanlagen,
- undurchsichtig abgedeckte Schaufenster,
- **die Aneinanderreihung von Garagentoren im Erdgeschoss (abweisende Wirkung).**

§ 7 Dächer und Dachaufbauten

(1) Erhalt der historisch verbürgten Dachformen/-neigungen

Bei Altbauten sind Dachform und Dachneigung des Hauptdaches in dem historisch verbürgten Erscheinungsbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

(2) Bevorzugte Verwendung von Satteldächern

Bei Neubauten sind ortstypische Dachformen (hier: Satteldächer) zu verwenden. Im Mindesten ist bei traufständigen Gebäuden die straßenseitige Dachfläche mit deutlicher Neigung auszuführen. Sofern in der näheren Umgebung bestimmte Dachformen und Dachneigungen prägend sind, so haben Neubauten sich hieran zu orientieren. Flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer können nur im begründeten Ausnahmefall verwendet werden (z. B. Gebäude mit einer besonderen Stellung im Stadtkörper, mit öffentlichkeitswirksamer Sondernutzung, an besonderer, städtebaulich wirksamer Stelle, wie z. B. ein höheres Eckgebäude, Gebäude als Endpunkt einer Sichtachse) oder wenn das städtebauliche Umfeld durch Flachdachbauten geprägt ist.

(3) Orientierung an den benachbarten Gebäudehöhen

Bei aneinander gebauten bzw. nahe beieinander stehenden Gebäuden haben sich Neubauten, die nicht frei stehen, an den Trauf- und Firsthöhen angrenzender bzw. benachbarter Altbauten zu orientieren – es sei denn, es handelt sich um ein ortsuntypisches oder ein vergleichsweise niedriges Gebäude. Geneigte Dachflächen sind flachen Dächern vorzuziehen.

(4) Dacheindeckung

Die Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Da in der Haaner Innenstadt dunkelgraue/anthrazitfarbene Dachpfannen ortstypisch sind, sind diese bei geneigten Dächern zu verwenden. Alternativ sind Eindeckungen mit Schieferplatten oder für untergeordnete Bauteile (wie z. B. Dachgauben) im Einzelfall graues/anthrazitfarbenes Material (z. B. verzinktes Blech etc.) zulässig. Dacheindeckungen aus Ziegel oder roten/rotbraunen Dachsteinen sind für die Innenstadt atypisch und daher ausgeschlossen.

(5) Zwerchhäuser und Zwerchgiebel

Zwerchhäuser und Zwerchgiebel haben sich dem Hauptbaukörper bzw. der Hauptdachfläche, über der sie errichtet werden sollen, unterzuordnen. In ihrer Summe dürfen sie 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

(6) Dachgauben

Dachgauben sind zurückhaltend in das Hauptdach zu integrieren, indem sie

- möglichst gering zu dimensionieren sind, mit angemessenen, regelmäßigen Abständen untereinander sowie zu den Dachrändern (Abstände gemäß BauO NW mindestens 1,25 m) und mit Abstand zur Firstlinie von mindestens 0,50 m,
- in der Summe ein Drittel der Dachbreite (Firstlänge) nicht überschreiten dürfen,
- hinsichtlich ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung des Gebäudes (z. B. Fensterachsen) abgestimmt sein müssen,
- als Giebel- oder SchlepPGAuben (alternativ als Flachdach-/Walmgauben) ausgeführt werden,
- hinsichtlich ihrer Oberflächengestaltung (Farbigkeit/Materialität) auf das Hauptdach und/oder die Hauptfassade abgestimmt sein müssen. Alternativ ist eine Ausführung in grauem Metall möglich.

(7) Dachflächenfenster

Straßenseitige Dachflächenfenster sind zurückhaltend in das Hauptdach zu integrieren und in angemessenen, regelmäßigen Abständen anzuordnen. Sie dürfen

- eine Flächengröße von 2 m² je Dachflächenfenster nicht überschreiten,
- in der Summe ein Drittel der Dachbreite (Firstlänge) nicht überschreiten.

(8) Ausschluss besonders störender bzw. visuell dominanter Dachgestaltung

Bei den straßenseitigen Dachflächen sind im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild nicht zulässig:

- blaue, grüne u. ä. ortsuntypische Farben,
- lasierte, engobierte, glänzende oder stark reflektierende Dachoberflächen (Ausnahme: Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie),
- zweireihig übereinander angeordnete Dachaufbauten,
- straßenseitige Dacheinschnitte (z. B. Dachloggien).

Schlussvorschriften

§ 8 Abweichungen – Ausnahmegenehmigungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann in begründeten Fällen gemäß § 86 Absatz 5 BauO NRW in Verbindung mit § 73 BauO NRW eine Abweichung erteilt werden.

(2) Bei baulichen Maßnahmen, denen Vorschriften dieser Satzung entgegenstehen, kann der Gestaltungsbeirat der Stadt Haan vor einer Entscheidung über eventuelle Abweichungen im Sinne der Ziele dieser Satzung beraten und diesbezüglich Empfehlungen aussprechen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

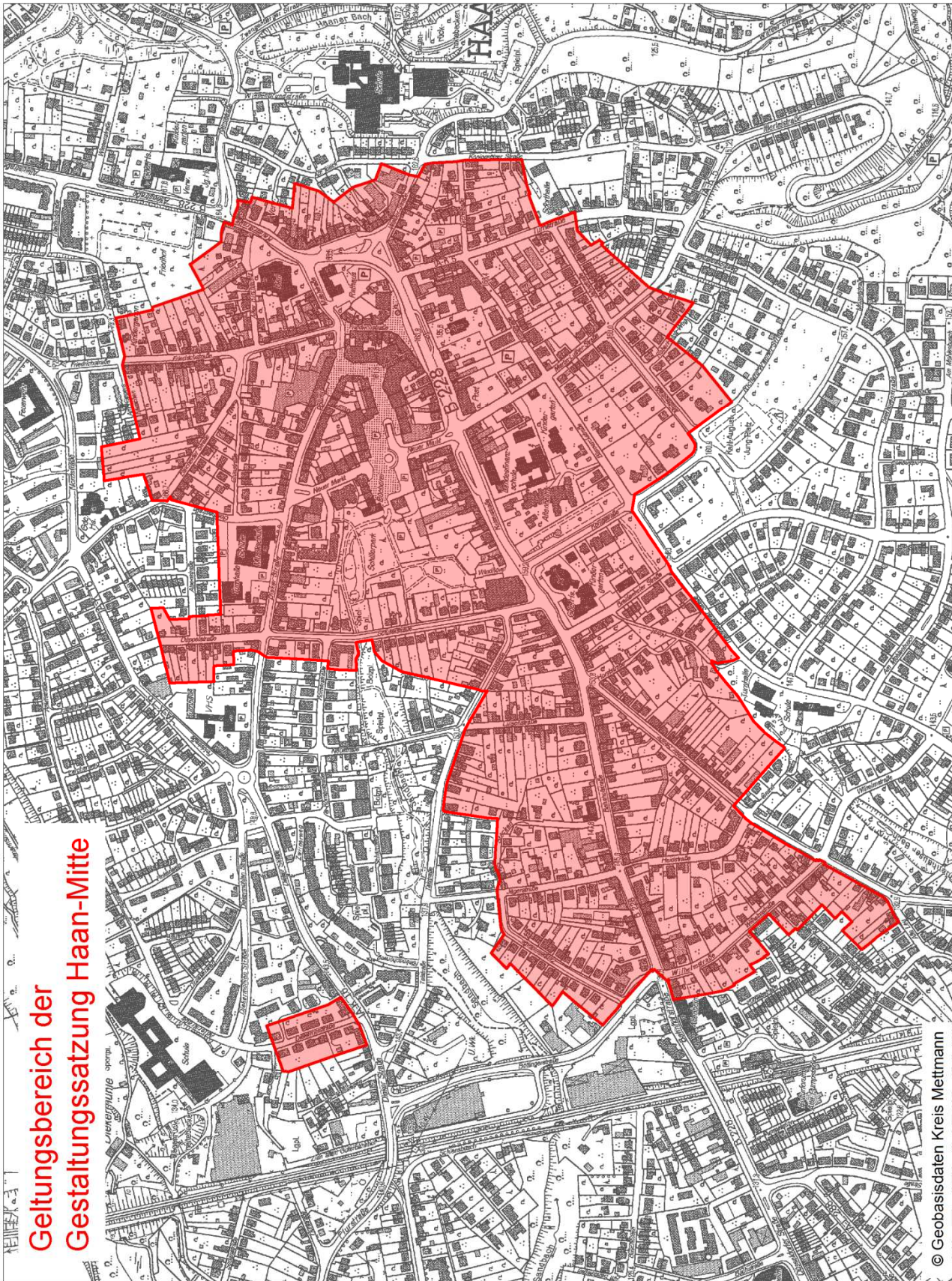
(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Absatz 1 Nummer 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Festsetzungen der §§ 2 bis 7 dieser Satzung Maßnahmen durchführt beziehungsweise unterlässt.

(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage
Geltungsbereich



Geutungsbereich der
Gestaltungssatzung Haan-Mitte

(unmaßstäblich)