



STADT ALSDORF

Gestaltungssatzung

-Neuweiler-

der Stadt Alsdorf im Bereich

der historischen

Bergarbeitersiedlung Neuweiler

vom 16.07.2008

Gesamtinhaltsübersicht

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	Seite 3
§ 3 Gestaltungsvorschriften	Seite 3
§ 4 Allgemeine Vorschriften	Seite 3
§ 5 Fassaden.....	Seite 4
1. Fassadengestaltung	
2. Fenster- und Türöffnungen	
3. Fenstergestaltung	
4. Rollläden	
5. Hauseingangstüren	
6. Eingangsbereiche / Vordächer	
§ 6 Dächer	Seite 8
1. Dachformen	
2. Dachaufbauten / Dachfenster	
3. Dachmaterialien	
4. Dachentwässerung	
§ 7a Gestaltung der Anbauten	Seite 13
1. Allgemeines	
2. Größe	
3. Dachformen	
4. Traufhöhe	
5. Fassaden	
6. Dachdeckung	
§ 7b Garagen	Seite 15
§ 8 Vorgärten	Seite 15
§ 9 Einfriedungen	Seite 15
§ 10 Ordnungswidrigkeiten	Seite 16
§ 11 Inkrafttreten	Seite 16

ANLAGEN

- 1.) Auflistung der Haustypen
- 2.) Übersichtsplan der Haustypen

Gestaltungssatzung

der Stadt Alsdorf im Bereich
der historischen Bergarbeitersiedlung Neuweiler
vom 16.07.2008

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 18.12.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Bereich der historischen Bergarbeitersiedlung Neuweiler mit den Häusern in der Brahmsstraße, der Wagnerstraße, Hedwigstraße und dem Doppelhaus Linnicher Straße 70/72. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung ist in einem Plan festgesetzt. Der Plan (**Anhang 1**) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich dieser Satzung bestehen gemäß der §§ 3 - 9 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. Im Geltungsbereich der Satzung gilt nicht die Freistellung von der Baugenehmigung bezüglich der Änderung der äußeren Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 65 Abs. 2 Nr. 2 BauO NW.

§ 3 Gestaltungsvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden in textlicher und zeichnerischer Art erlassen. Diese bestehen aus dem nachfolgenden Satzungstext und den dazugehörigen Abbildungen. Die Abbildungen und der Abgrenzungsplan des Plangebietes (**Anhang 1**) sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 4 Allgemeine Vorschriften

Ziel dieser Satzung ist der Erhalt der Bergarbeitersiedlung „Alsdorf – Neuweiler“ aufgrund ihrer historischen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bedeutung. Gleichzeitig soll die Satzung einen Gestaltungsrahmen für notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Erweiterungen durch Um- und Anbau bieten, der dem Siedlungscharakter und dem Erscheinungsbild der Siedlung entspricht. Die unterschiedlichen Haustypen (**Anhang 2**) sind in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Alle baulichen Veränderungen an den bestehenden Gebäuden sowie die Errichtung von zulässigen gartenseitigen Anbauten haben sich in das Ortsbild bzw. den gestalterischen Charakter der Siedlung einzufügen. Der Schwerpunkt der Gestaltungssatzung liegt im Bereich des öffentlichen Raumes.

§ 5 Fassaden

1. Fassadengestaltung

Die Fassaden der historischen Hauptbaukörper sowie der historischen Stallgebäude sind in der ursprünglichen historischen Gliederung zu erhalten oder wieder herzustellen. Die charakteristischen Sockel, Trauf- und Ortgangdetails sind zu erhalten. Sofern es sich bei den gartenseitigen Fassaden der Haustypen 6, 7, 8, 9 und 10 um reine Putzfassaden handelt, ist hier das Aufbringen einer äußeren Wärmedämmung zulässig. Die gedämmten Putzfassaden sind im Farbton RAL 9002 (Grauweiß) **herzustellen**.

Sämtliche Ziegelverzierungen, Putzbänder, Ziergesimse, Steingewände und Stuckelemente sind zu erhalten bzw. bei Sanierung wieder herzustellen.

Die Ziegelsichtmauerwerksteile, -fensterbänke, -gesimse, -bänder etc. müssen erhalten oder bei Sanierung der Fassade wieder hergestellt werden. Zusätzliche Verkleidungen der Fensterbänke sind nicht zulässig.

Das Aufbringen einer Wärmedämmung oder sonstiger Verkleidungen von außen ist nicht gestattet.

Für die Haustypen 1, 2, 3, 6, 12 (Ziegelfassaden) gilt:

Jegliches Verkleiden, Überputzen oder Überstreichen der Ziegelfassaden ist unzulässig.

Für die Haustypen 4, 5, 7, 8, 9, 10 (Gemischte Ziegel-/Putzfassaden) gilt:

Jegliches Verkleiden, Überputzen oder Überstreichen der Ziegelfassaden ist unzulässig.

Nicht sichtbare Oberflächenbehandlungen an den Fassaden sind vorbehaltlich der bauphysikalischen und chemischen Unbedenklichkeit möglich. Um Bauschäden (z.B. Frostschäden an hydrophobiertem Mauerwerk) zu vermeiden wird empfohlen, eine fachliche Bauberatung vor Beginn der geplanten Maßnahme in Anspruch zu nehmen.

Die Putzflächen sind als weiße Putzfassade zu gestalten. Ist eine Erneuerung des alten Putzes notwendig, ist dieser vor dem Neuperputzen zu entfernen und in gleicher Stärke als Putz mit einer feinen Körnung ($\leq 2\text{mm}$) wieder aufzubringen. Als Wandfarbe für die Putzflächen ist nur ein weißer Farbton (RAL 9002 Grauweiß) erlaubt.

Ausnahme:

Haustyp 11 (Brahmsstr. 5 – 11) und Haustyp (Hedwigstraße 1 - 3).

Die vorgenannten Festsetzungen gelten nicht für *diese Gebäude*, da hier die historischen Fassaden nicht mehr vorhanden sind.

Ausnahme:

Die zuvor genannten Regelungen gelten nicht, wenn durch bereits erfolgte Sanierung schützenswerte Elemente verloren gegangen sind. Hier ist bei einer erneuten Sanierung eine Ausnahmeregelung möglich.

2. Fenster- und Türöffnungen

Die zum Straßenraum orientierten Fassaden und die seitlichen Fassaden der Eckhäuser sind einschließlich der Maueröffnungen in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Zusätzliche Tür- und Fensteröffnungen und die Vergrößerung oder Verkleinerung von Öffnungen sind nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um die Rückführung ursprünglich vorhandener historischer Öffnungen.

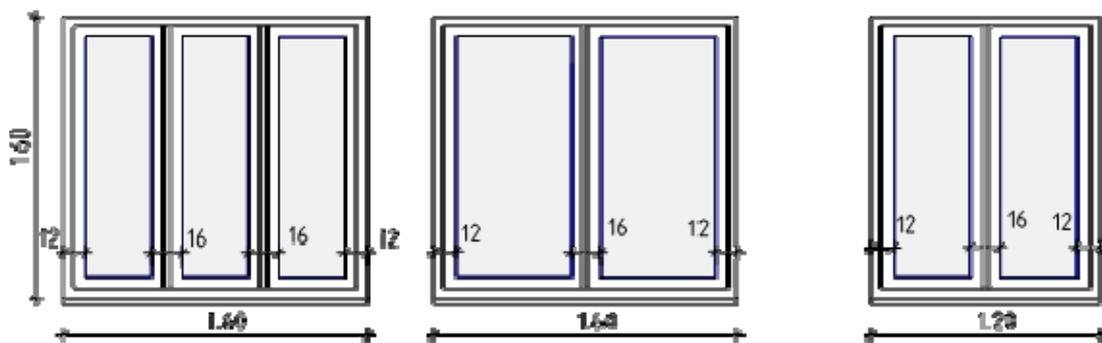
Ausnahme:

Bei den Häusern Brahmstr. 21 und 43 ist ein zusätzliches Fenster in der seitlichen Fassade im Erdgeschoss zur Belichtung des zur Gartenseite angrenzenden Raumes zulässig. Dieses hat das Format des vorhandenen seitlichen Fensters im Erdgeschoss (Brahmstr. 43) aufzunehmen.

3. Fenstergestaltung

Die Fenster sind in Holz auszuführen. Als Rahmenfarbe für die Fenster ist nur weiß zulässig. Ausnahmsweise dürfen Fenster in Kunststoff eingebaut werden, wenn sie den sonstigen gestalterischen Festsetzungen entsprechen.

Bild 1



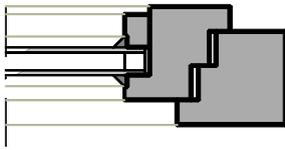
Die großen Fenster (Abmessung ca. 1,50-1,60m breit x ca. 1,50-1,60m hoch) müssen zweimal oder einmal senkrecht geteilt sein (Aufteilung in zwei oder drei gleichbreite Flügel).

Die mittelgroßen Fenster ab einer Breite von 1,20 m müssen einmal mittig senkrecht geteilt sein (Aufteilung in zwei gleichbreite Flügel).

Für die Fensterrahmen sind flächenversetzte Profile zu verwenden (siehe Bild 2). Die seitlichen und oberen Rahmenprofile dürfen max. 120 mm die Mittelprofile insgesamt eine Ansichtsbreite von 160 mm nicht überschreiten.

Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbtem, strukturiertem, gefärbtem Glas oder dergleichen ist unzulässig.

Bild 2



horizontalschnitt: Flächenversetzte Fensterprofile

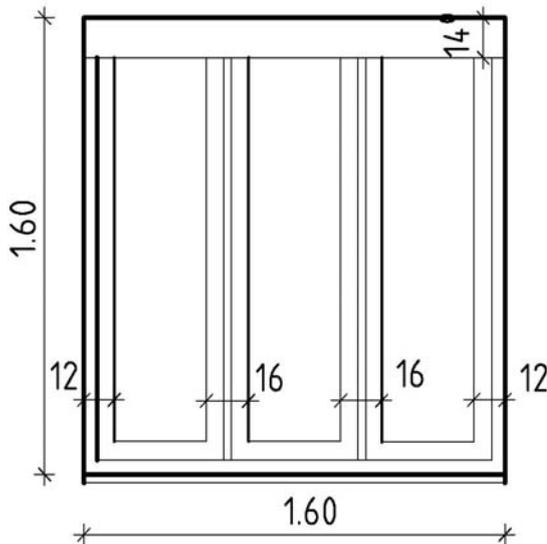
4. Rollläden

Der Einbau von Rollläden an den zur Straße hin orientierten und seitlichen Fassaden ist nur zulässig, wenn der Rollladenkasten bündig mit der Außenkante der Außenhaut abschließt und die Farbe der Blende des Rollladenkastens mit der Farbe der Fensterrahmen (weiß) übereinstimmt. Die Ansichtsbreite des Kastens darf max.140 mm betragen.

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.

Bild 3



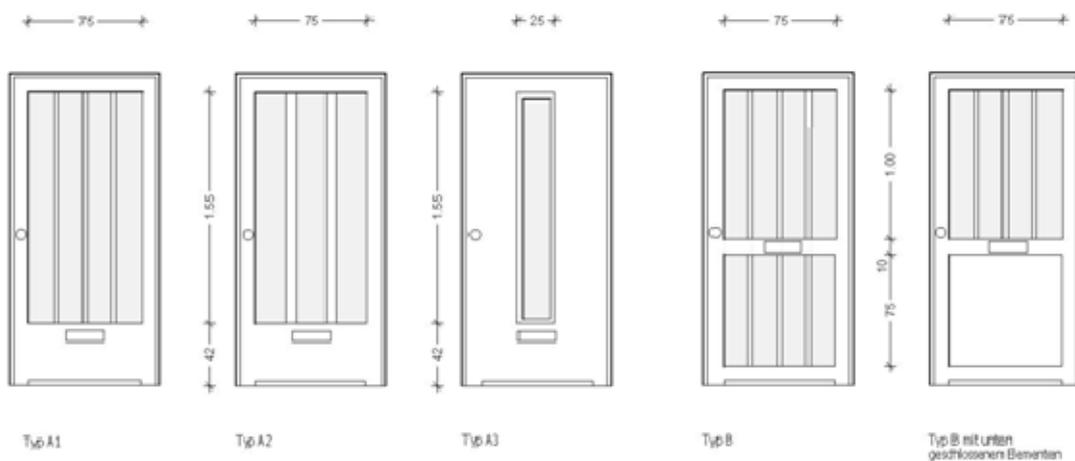
5. Hauseingangstüren

Für Hauseingangstüren ist als Material nur Holz und Kunststoff in der Farbe Weiß zulässig. Alle Glasteile sind nur in ungefärbtem Glas zulässig. Die Glasflächen können teilweise durch massive Flächen (Holz/Kunststoff) in der Farbe Weiß ersetzt werden.

Die Gestaltung der Türen hat sich an den vorwiegend vorhandenen Türtypen zu orientieren:

- Typ A1 Viergeteiltes Glaselement (ca. 1550 mm x 750 mm)
- Typ A2 Dreigeteiltes Glaselement (ca. 1550 mm x 750mm)
- Typ A3 einfaches Glaselement (ca. 1550 mm x 250 mm)
- Typ B1 Glaselemente (oben 1000 mm x 750 mm, unten 750 mm x 750 mm)
- Typ B2 Glaselement oben, geschlossenes Element unten

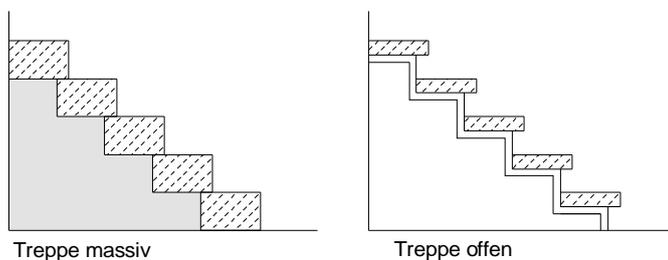
Bild 4



6. Eingangsbereiche/Vordächer

Die Treppenstufen sind in Beton, Betonstein oder Naturstein auszubilden; als Farbe ist nur ein heller Grauton zulässig. Die Treppe ist entweder mit massiven Stufen oder mit Trittstufen auf einer Stahlkonstruktion zu gestalten (s. Abb. 5). Geländer oder Handläufe sind in runden oder eckigen Metallprofilen in der Farbe Weiß oder Hellgrau zu gestalten. Unter der Treppe ist ein Kellerfenster zulässig. Vordächer sind nicht zulässig.

Bild 5



§ 6 Dachgestaltung

1. Dachformen

Das Dach ist in der ursprünglichen Dachform einschließlich Überständen etc. zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Wärmedämmung des Daches hat bei Neudeckung zwischen den Sparren zu erfolgen. **Zur Einhaltung der geforderten Dämmwerte der Energie-Einsparverordnung (EnEV) sind die Sparren nach innen zu verstärken. Das Dach kann um die Höhe einer erforderlichen Konterlattung angehoben werden.** Sofern eine Sanierung der Dächer von Nachbargebäuden erfolgt, müssen die Firsthöhen und Dachflächen angeglichen werden.

Die Dachüberstände und Ortgänge sind in der historischen Form zu erhalten oder zu erneuern. Die Ortgänge dürfen nicht mit Schiefer, Faserzementplatten o.ä. verblendet werden. Am Ortgang ist der Ziegel zu vermörteln oder ein Ortgangziegel zu verwenden.

2. Dachaufbauten / Dachflächenfenster

Im rückwärtigen Bereich können die Einzelgauben durch ein Dachflächenfenster ersetzt werden. Die Größe des Fensters darf die zulässige Fenstergröße für die Gaube nicht überschreiten. Eine Entfernung der Gauben, die einheitlich mit dem Nachbarn als Grenzbebauung errichtet wurden, ist nur in Abstimmung mit dem Nachbarn einheitlich möglich.

Bei dem Haustyp 1a sind Dachgauben zur Straßen- und zur Gartenseite nicht zulässig. Rückwärtig ist auf den Dachflächen des Zwerchhauses je ein Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig..

Bei dem Haustyp 1b sind Dachgauben zur Straßenseite nicht zulässig. Die vorhandenen Gauben auf der rückwärtigen Dachfläche können bis zu einer Größe von ca. 1,20 m Breite und 1,50 m Höhe vergrößert werden. Straßenseitig und rückwärtig ist je Einheit ein Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig. Rückwärtig ist im Spitzboden ein weiteres Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig.

Bei dem Haustyp 2 sind Dachgauben nicht zulässig. Insgesamt sind zwei Dachflächenfenster bis zu der brandschutztechnisch erforderlichen Größe (0,90m x 1,20 m lichtet Maß) zulässig. Je Dachfläche ist nur ein Dachflächenfenster erlaubt.

Bei dem Haustyp 3 (BILD 6A) können bei Erneuerung auf der straßenseitigen Dachfläche die vorhandenen Dachgauben aus brandschutztechnischen Gründen nicht in der vorhandenen Form wieder hergestellt werden. Daher ist bei Erneuerung bei den Häusern Wagnerstr. 4,6,12,14 eine Gaube in der Größe von ca. 2,60 m Breite und 1,80 m Höhe zulässig. Bei den Häusern Wagnerstr. 2, 8, 10, 16 ist eine Gaube in der Größe von ca.1,40 m Breite und 1,80 m Höhe zulässig (Abstand zur Nachbargrenze mind. 1,25 m).

Rückwärtig sind keine Dachgauben zulässig. Je Einheit ist rückwärtig ein Dachflächenfenster bis zu der brandschutztechnisch erforderlichen Größe (0,90m x 1,20 m lichtet Maß) zulässig.

Die Gauben auf den seitlichen Dachflächen (BILD 6B) dürfen bei Erneuerung eine Größe von 2,50m Breite und 2,30m Höhe nicht überschreiten.

Bild 6 A Gaube Haustyp 3 (straßenseitig)

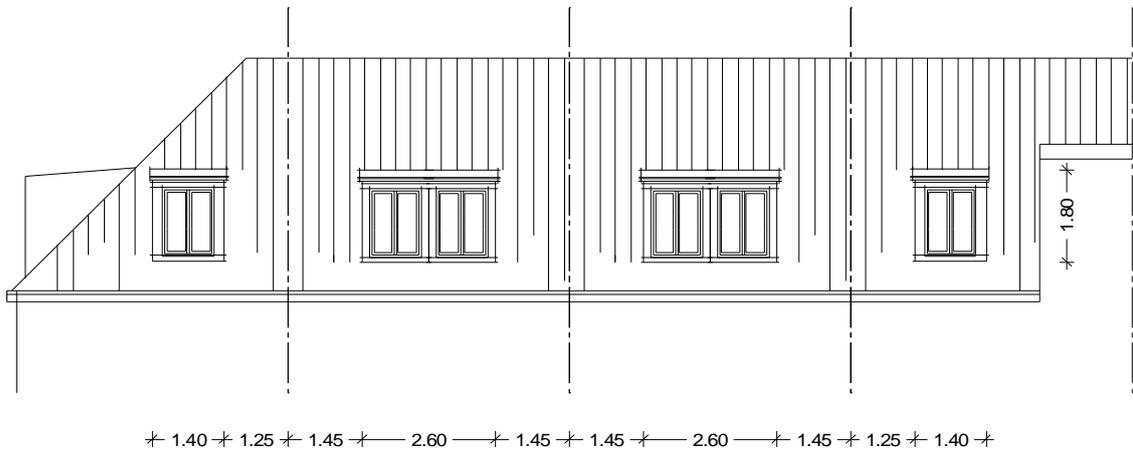
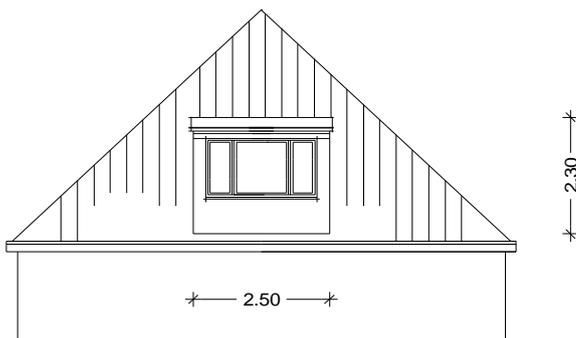


Bild 6 B Gaube Haustyp 3 (seitlich)



Bei dem Haustyp 4 und 5 sind Dachgauben nicht zulässig. Je Einheit ist auf der rückwärtigen Dachfläche ein Dachflächenfenster bis zu der brandschutztechnisch erforderlichen Größe (0,90m x 1,20 m lichtetes Maß) zulässig. Straßenseitig ist je Einheit ein Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig.

Je Einheit ist auf der rückwärtigen Dachfläche im Spitzboden ein Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig.

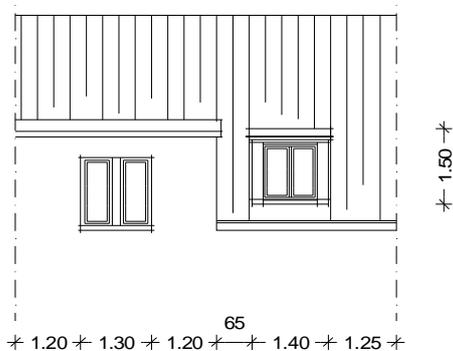
Bei dem Haustyp 6 A und 6 B sind keine Dachgauben zulässig. Je Einheit ist auf der rückwärtigen Dachfläche ein Dachflächenfenster bis zu der brandschutztechnisch erforderlichen Größe (0,90m x 1,20 m lichtetes Maß) zulässig. Straßenseitig ist je Einheit ein Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig.

Je Einheit ist auf der rückwärtigen Dachfläche im Spitzboden ein Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig..

Bei dem Haustyp 6 S (Brahmstrasse 18) handelt es sich um einen Einzelfall, da es sich um die einzige „Überecklösung“ mit einem gesonderten Grundriss und Grundstückszuschnitt handelt. Hier kann rückwärtig von den gestalterischen Festsetzungen abgewichen werden, um einen sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses, analog zu den Ausnutzungsmöglichkeiten der Nachbarbebauung, zu ermöglichen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit geplanter Dachaufbauten erfolgt in diesem Einzelfall nach § 34 BauGB, Allerdings darf von dem geplanten Vorhaben keine maßstäbliche Verschlechterung des gesamten Erscheinungsbildes ausgehen. Straßenseitig ist je Einheit ein Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig.

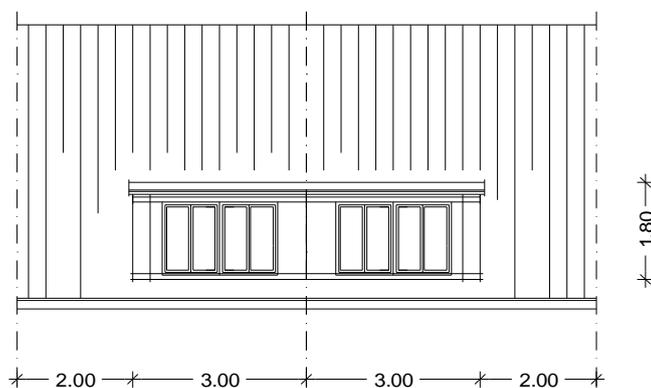
Bei dem Haustyp 7 (BILD 6 C) können auf der straßenseitigen und der rückwärtigen Dachfläche die kleinen Dachgauben bis zu einem Maß von 1,40 Breite und 1,50 m Höhe vergrößert werden. Je Einheit ist auf der rückwärtigen Dachfläche im Spitzboden ein Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig.

Bild 6 C Gaube Haustyp 7



Bei dem Haustyp 8 (BILD 6D) sind auf der straßenseitigen Dachfläche je Haus eine Dachgaube in einer Größe von ca. 3,00 m Breite und 1,80 m Höhe als Grenzbebauung zum Nachbargebäude des gleichen Haustyps zulässig. Zur Gartenseite ist eine Vergrößerung der Einzeldachgauben bis zu einer Größe von 1,50m Breite und 1,80 m Höhe zulässig, Die zweite Gaube ist als Grenzbebauung einheitlich mit der Nachbarbebauung entsprechend dem historischen Bestand zu erhalten (BILD 6E).
Je Einheit ist auf der rückwärtigen Dachfläche im Spitzboden ein Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig.

Bild 6 D Gaube Haustyp 8 (straßenseitig)



Bei dem Haustyp 9 sind straßenseitig keine Dachgauben und Dachflächenfenster zulässig.

Zur Gartenseite ist eine Vergrößerung der Einzeldachgauben bis zu einer Größe von 1,50m Breite und 1,80 m Höhe zulässig. Die zweite Gaube ist als Grenzbebauung einheitlich mit der Nachbarbebauung entsprechend dem historischen Bestand zu erhalten (BILD 6 E).

Je Einheit ist auf der rückwärtigen Dachfläche im Spitzboden ein Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig.

Bei dem Haustyp 10 sind auf der straßenseitigen Dachfläche je Einheit ein Dachflächenfenster bis zu der brandschutztechnisch erforderlichen Größe (0,90m x 1,20 m lichtet Maß) zulässig.

Zur Gartenseite ist eine Vergrößerung der Einzeldachgaube bis zu einer Größe von 1,50m Breite und 1,80 m Höhe zulässig. Die zweite Gaube ist als Grenzbebauung einheitlich mit der Nachbarbebauung entsprechend dem historischen Bestand zu erhalten (BILD 6 E). Je Einheit ist auf der rückwärtigen Dachfläche im Spitzboden ein Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig.

Bild 6 E Gaube Haustyp 8, 9, 10 (gartenseitig)

Hinten

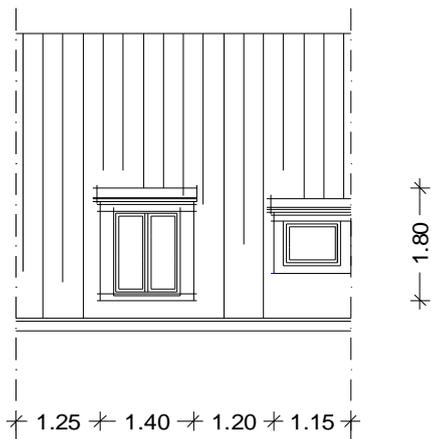
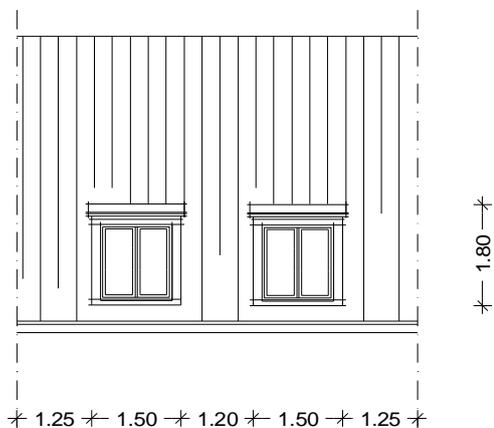


Bild 6 F Gaube Haustyp 11 (gartenseitig)



Bei dem Haustyp 11 sind straßenseitig keine Dachgauben zulässig. Zur Gartenseite sind max. zwei Gauben zulässig (BILD 6F). Eine Einzelgaube darf die Größe von 1,50m Breite und 1,80 m Höhe nicht überschreiten. Sofern zwei Gauben geplant sind, müssen diese einheitlich gestaltet werden.

Je Einheit ist auf der rückwärtigen Dachfläche im Spitzboden ein Dachflächenfenster mit einem Maß von 0,60m Breite und 0,90 m Höhe zulässig.

Bei dem Haustyp 12 ist zur besseren Belichtung des Wohnraumes unterm Dach rückwärtig ein Dachflächenfenster in der max. für den Brandschutz erforderlichen Größe von 0,90 x 1,20m zulässig. Rückwärtig ist im Anbau ein Dachflächenfenster in der Größe von 0,60 m Breite und 0,90 m Höhe zulässig. Zusätzliche Dachgauben sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind bei allen Haustypen unzulässig.

Es sind nur Schleppegauben und Zwerchhäuser entsprechend dem historischen Bestand zulässig. Die Gauben müssen mit einem abgeschleppten Dach mit einer Dachneigung von bis zu 10° ausgeführt werden.

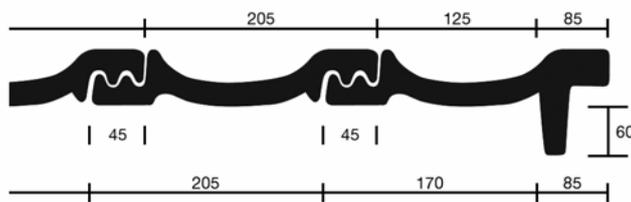
Grundsätzlich ist der Brandschutz zu berücksichtigen.

Der Mindestabstand von Gebäudeabschluss und Trennwänden beträgt mind. 1,25m.

Der lichte Abstand zwischen zwei Gaubenwangen soll mind. 0,80cm betragen.

3. Dachmaterialien

Für die Dacheindeckung sind entsprechend dem ursprünglichen Zustand Tondachziegel vom Typ Rheinland zu verwenden. Grundsätzlich sind nur altfarbene und anthrazitfarbene Dachziegel entsprechend dem derzeit überwiegend verwendeten Farbton zulässig.



Die Dacheindeckung der Gauben soll analog zum Haupthaus mit altfarbenen und anthrazitfarbenen Tondachziegel, in Zink (unbehandelt), Metall (Farbe: Weißaluminium / RAL 9006) oder als Bitumendach in einem hellgrauen Farbton erfolgen.

Die Verkleidung der Gauben muss in Zink (unbehandelt) erfolgen.

4. Dachentwässerung

Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Zink (unbehandelt) auszuführen.

§ 7a Gestaltung der Anbauten

1. Allgemeines

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Anbauten in der Siedlung Neuweiler erfolgt nach § 34 BauGB. Sofern Anbauten zulässig sind, müssen die gestalterischen Festsetzungen eingehalten werden.

2. Größe

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude (außer Haustyp 2) sind eingeschossige Anbauten zulässig. Die Bebauungstiefe des historischen Haupthauses mit dem neuen Anbau darf 13,0 m nicht überschreiten.

3. Dachform

Für die Haustypen 1, 3, 5, 6, 7, 11, 12 gilt:

Der Anbau ist mit einem geneigten Pultdach bis max. 15 °Dachneigung oder einem Flachdach herzustellen. Der First des Pultdaches liegt dabei an der Außenwand des Haupthauses.

Der First der Anbauten mit Pultdach an den Haupthäusern muss unterhalb der Traufe des Haupthauses bzw. bei zweigeschossigen Gebäuden unterhalb der Fensterbrüstung der Fenster im I. Obergeschoss liegen (siehe Bild 7 A-B).

Bild 7 A Haustyp 1+7 mit neuem Anbau

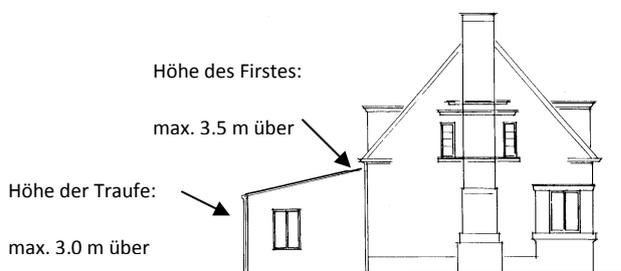
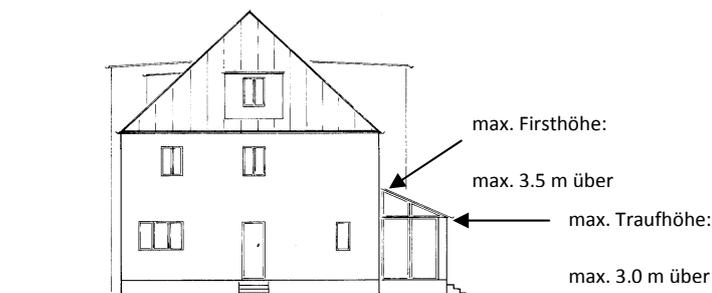


Bild 7 B Zweigeschossiger Haustyp mit neuem Anbau (Haustyp 3, 5, 9, 11)



Für die Haustypen 4, 8, 9, 10, 12 gilt:

Der Anbau ist mit einem Flachdach herzustellen.

Die Höhe des Flachdaches darf die Traufe des historischen Anbaus nicht überschreiten (s. Bild 7 C+D)

Bild 7 C Zweigeschossiger Haustyp mit neuem Flachdach-Anbau an historischen Anbau (Haustyp 4)

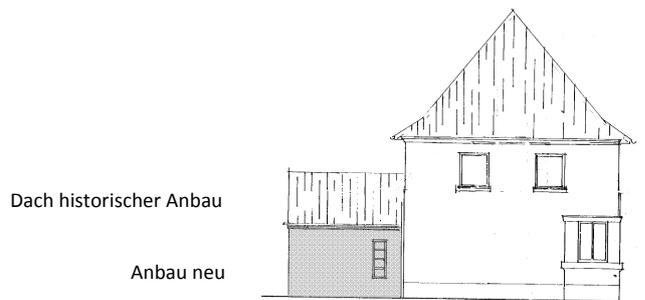
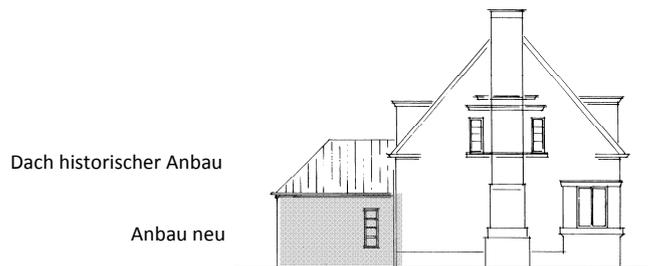


Bild 7 D Eingeschossiger Haustyp mit neuem Flachdach-Anbau an historischen Anbau (Haustyp 8, 9, 10, 12)



An Stelle eines Flach- oder Pultdaches ist auch eine Dachterrasse zulässig, sofern eine Nachbarzustimmung vorliegt und die Dachterrasse nach den technischen Regeln möglich ist.

4. Traufhöhen

Die Traufe der Anbauten mit Pultdach bzw. die Höhe der Anbauten mit Flachdach darf ein Maß von 3,00 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des zugehörigen Haupthauses nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes.

5. Fassaden

Der Anbau ist zu verputzen und im Farbton RAL 9002 (Grauweiß) zu streichen. Ausnahmsweise ist ein verglaster Anbau in Form eines Wintergartens zulässig.

6. Dachdeckung

Die Dacheindeckung der 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 Anbau kann auch analog des Haupthauses in anthrazitfarbenem Dachziegel in Verbindung mit einem regendichten Unterdach gedeckt werden. Bei einem Anbau in Form eines Wintergartens kann ausnahmsweise das Dach verglast werden.

§ 7b Garagen

Garagen sind zwischen vorderer Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Garagen sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig und sind in weißem Putz zu gestalten (Farbton RAL 9002). Die Dächer von Garagen sind grundsätzlich nur als Flachdach zulässig.

§ 8 Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden, bzw. den Garagen.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht versiegelt oder überbaut werden. Ausgenommen davon sind Hauszugänge und Zufahrten zu Garagen, zu Carports oder zu Stellplätzen sowie Aufstellflächen für Müllbehälter.

Zuwegungen und Zufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 2 Abs. 4b der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Alsdorf herzustellen. Stellplätze in den Vorgärten sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen

Einfriedungen der Vorgärten sind nicht zulässig. Müllbehälter in den Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern oder Heckenpflanzen einzugrünen bzw. dürfen alternativ mit naturbelassenem Holz bis zu einer Höhe von 1,20 m eingefriedet werden.

Entlang sonstiger privater Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als nicht geschlossene (transparente) Einfriedungen (Holzlatten, Metallgitter, Maschendraht etc.) bis zu einer Höhe von 1,80 m oder als Schmithecken auszubilden.

Seitlicher Sichtschutz ist nur im Bereich der Terrassen unmittelbar am Gebäude zulässig. Dieser darf eine Länge von 4,00 m und eine Höhe von 2,00 m (gemessen ab der Oberkante Fußboden der Terrasse) nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind geschlossene (nicht transparente) Einfriedungen auch als Lärm- und Sichtschutz in Richtung B 57 für die Grundstücke Brahmsstraße mit den geraden Hausnummern 2-56 und Wagnerstr.3, 5,7 zulässig. Das gleiche gilt für das Grundstück Brahmsstraße 1 in Bezug auf die Straße „Am Rosenkränzchen“.

Schmithecken folgender Arten sind zulässig:

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

Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

§ 10 Ordnungswidrigkeit

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.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1

Auflistung der Haustypen:

Haustyp 1A

Brahmsstraße 4,5

Haustyp 1B

Wagnerstraße 1,2,3,6,7

Haustyp 2

Wagnerstraße 9

Haustyp 3

Wagnerstraße 2-16

Haustyp 4

Brahmsstraße 13,15,17,19

Wagnerstraße 11,13,15,17

Haustyp 5

Brahmsstraße 1,3

Hedwigstraße 1,3

Haustyp 6

Brahmsstraße 18,20,22,24,54,56

Haustyp 7

Brahmsstraße 8,10,12,14,16, 26-52 (gerade Hausnummern)

Haustyp 8

Brahmsstraße 21,23, 41,43

Haustyp 9

Brahmsstraße 25,27,39

Haustyp 10

Brahmsstraße 29,31,33

Haustyp 11

Brahmsstraße 5,7,9,11

Haustyp 12

Linnicher Str. 70/72

