



SATZUNG DER STADT WESEL
ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER FLÄCHEN FÜR
„NEU-BÜDERICH“, HISTORISCHE STADTANLAGE AUF REGELMÄSSIGEM RECHTECKRASTER
IN WESEL-BÜDERICH GEM. § 86 BAUO NRW

STAND 15.11.2012

Satzung

Aufgrund des § 86 Abs.1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729), in Verbindung mit § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436), hat der Rat der Stadt Wesel in seiner Sitzung am2012 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Siedlung „Neu Büderich“ ist mit ihrem charakteristischen Straßenraster die erste einheitlich geplante Siedlungsanlage des Klassizismus am Niederrhein. An der Erhaltung des Erscheinungsbildes der Siedlung und der historischen Substanz besteht aus wissenschaftlichen, d.h. architektur- und siedlungsgeschichtlichen sowie sozial- und religionsgeschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Die Gestaltungssatzung hat eine städtebauliche Zielsetzung als ergänzende Lösung zusätzlich zur Denkmalbereichssatzung. Ziel der Gestaltungssatzung ist es, in Ergänzung zur Denkmalbereichssatzung vom 31.08.1988 die wichtigen Gestaltungsmerkmale des Gebäudebestandes und der Einfriedungen und die charakteristische bauliche Substanz im Geltungsbereich zu sichern, ortsfremde gestalterische Entwicklungen zu verhindern und auf eine positive Gestaltungspflege hinzuwirken. Vorgesehene Neubauten

sowie notwendige bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnwertes bleiben unter Beachtung der Denkmalbereichssatzung und der Gestaltungssatzung möglich. Sie haben sich nach Maßstab, Gestalt, Material und Farbgebung dem Siedlungsbild anzupassen.

Da gerade die Ähnlichkeit ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Siedlungsform ist, müssen die ortsbildprägenden Elemente und Gestaltungsmerkmale identifiziert und bewahrt werden. Bei einer Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse durch bauliche Änderungen sollen sie weiter prägend sein.

Innerhalb des Satzungsbereiches gibt es verschiedene Gebäudekategorien, für welche unterschiedliche Anforderungen zu beachten sind.

Denkmalbereich

Der gesamte Satzungsbereich der Gestaltungssatzung unterliegt der Denkmalbereichssatzung vom 31.08.1988 gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW). Somit unterliegen alle baulichen Maßnahmen, auch an den Rückseiten der Gebäude, den Regelungen und Zielen dieser Denkmalbereichssatzung und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 DSchG NRW. Die Regelungen der Denkmalbereichssatzung sind vorrangiges Recht.

Baudenkmäler

Im Satzungsgebiet bestehen außerdem Denkmäler nach § 3 DSchG NRW. Für diese Baudenkmäler sowie deren engere Umgebung (nach § 9 DSchG NRW) gelten die Regelungen der

Gestaltungssatzung nicht, sondern allein die aus dem Denkmalrecht abgeleiteten und auf das einzelne Objekt bezogenen Anforderungen.

Erhaltenswerte Gebäude (Kategorie 1), Bausubstanz nach § 25 DSchG NRW (siehe auch Anlage 3)

Neben den Baudenkmalern sind zahlreiche andere Bauten in der historischen Substanz teilweise oder weitgehend erhalten, sie sind jedoch auf Grund von Veränderungen oder einem allgemein nicht ausreichenden architektonischen Zeugniswert selbst nicht denkmalwert. Dennoch tragen sie mit ihrer nach außen wirksamen Bausubstanz zum einheitlichen Gesamteindruck des angelegten Ortes bei und zeugen von der Siedlungskonzeption. Diese Objekte sind aus historischen Gründen erhaltenswert im Sinne des § 25 (2) Nr. 2 DSchG NRW (Denkmalpflegeplan).

Den Objekten wird innerhalb eines Denkmalbereiches ein besonderer Wert beigemessen, da sie in Baukörperausformung und historischem Material die historische Aussage von Büderich anschaulicher vermitteln als die restlichen den Ort ausmachenden baulichen Anlagen.

Zur erhaltenswerten Bausubstanz gehören, neben den typischen Gebäuden aus der Gründungszeit, auch Bauten aus späterer Zeit, die entweder eine bauliche / städtebauliche Kontinuität und Entwicklung ablesen lassen, die den städtebaulichen Anspruch belegen oder die die Anlage von 1815 – 1822 vervollständigen.

Für diese Gebäude gelten im Sinne des Substanzerhaltes besondere Festsetzungen im Rahmen dieser Satzung (Kategorie 1).

Sonstige Gebäude (Kategorie 2)

Für die sonstigen Gebäude im Satzungsbereich, welche weder Baudenkmalern nach § 3 DSchG NRW, noch erhaltenswerte Gebäude nach § 25 DSchG NRW sind, gelten die Festsetzungen im Rahmen dieser Satzung mit Ausnahme der zusätzlichen Festsetzungen für die Kategorie 1.

Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung beschränkt sich räumlich auf Regelungen im Bereich der historischen Siedlung und hier auf die straßenseitigen und aus dem öffentlichen Raum einsehbaren Gebäudeansichten und die Einfriedungen.

Geschichtliche Einordnung der Siedlung und Beschreibung ihrer Gestaltmerkmale

Der historische Ortsteil und zugleich Denkmalbereich "Neu-Büderich" wird von den Straßenzügen Weseler Straße mit ihrer doppelten Platanenreihe, Parkstraße, Sebastianusstraße und Kesselbruck begrenzt und deckt sich mit der von Otto von Gloeden im frühen 19. Jahrhundert auf regelmäßigem Rechteckraster und im wesentlichen in einem Zuge errichteten Stadt Neu-Büderich. Trotz erheblichen baulichen Veränderungen in den letzten Jahrzehnten wird das Erscheinungsbild von Büderich auch heute noch weitestgehend von der ursprünglichen, traufenständigen und geschlossenen Bebauung entlang gerader Straßenzüge geprägt.

Der heutige Ort Büderich ist Rechtsnachfolger der alten Stadt Büderich, die weiter rheinabwärts unmittelbar gegenüber Wesel gelegen war. Im Mittelalter hatte Büderich wegen seiner Lage am Rhein Bedeutung als Klevische Zollstätte und hatte bereits zwischen 1260 und 1275 Stadtrechte verliehen bekommen. Seit dem Ausbau Wesels zur Festung war Büderich stets mit deren wechselvollen geschichtlichen Ereignissen verbunden. 1813 wurde Alt-Büderich auf Befehl Napoleons wegen seiner Nähe zum Fort Napoleon (heute Fort Blücher) zerstört, mit dessen Bau 1806 nach der Besetzung der Festung Wesel durch die Franzosen begonnen worden war.

Bereits 1815 war das Rheinland durch die Bestimmungen des Wiener Kongresses wieder unter preußische Verwaltung gekommen, so dass der Neubau Büderichs unverzüglich in Angriff genommen wurde. Mit der Planung und Bauüberwachung wurde Otto von Gloeden (1788 - 1840) beauftragt, der aus altem churländischem Adelsgeschlecht stammte und als Landesbauinspektor bei der 1815 in Kleve neu gebildeten

preußischen Regierung eingestellt wurde. Es ist anzunehmen, dass er seine Ausbildung an der Berliner Bauakademie zwischen 1807 und 1811 genoss. Alle preußischen Baubeamten unterstanden der königlichen Oberbaudeputation in Berlin, deren Leiter bis 1841 Karl Friedrich Schinkel war, der bekanntlich eine starke Einflussnahme auf die Baubeamten und ihre Bauten nahm. So sind auch sämtliche Bauten von Gloedens als reine klassizistische Bauten im "Geiste der Berliner Schule" errichtet worden, die sich mit ihrer Sparsamkeit und einfachen Baukuben durch ausgeglichene Proportionen auszeichnen.

Der Ort Neu-Büderich wurde in den Jahren 1815 bis 1822 als einheitliche städtebauliche Anlage geplant und bis auf die Straßen- und Entwässerungsarbeiten erstellt. Für die Umsiedlung wurde unbebautes Ackerland entlang der Landstraße Wesel-Geldern gewählt, ca. 1 km rheinaufwärts des zerstörten Büderich. Der durch von Gloeden ausgeführte Bebauungsplan bildet ein Rechteck mit den Seitenlängen von ca. 542 und 248 Metern. Die Längsachse des Rechteckes verläuft parallel zur Landstraße Wesel-Geldern, die am Ort vorbeigeht und zum Ort hin einseitig bebaut ist. Die Feldseite wird heute von einer Doppelreihe Platanen begleitet und geprägt. Die übrigen 3 Seiten des Rechteckes wurden von schmaleren Straßen umschlossen, die ebenfalls nur einseitig bebaut waren. Da das Gelände des neuen Ortes im Überschwemmungsgebiet des Rheines lag, waren der Ausbau des Rheindeiches sowie die Anhöhung der Landstraße Wesel-Geldern und des gesamten Siedlungsgeländes um 50 cm erforderlich. Zusätzlich wurde die Sockelhöhe der Gebäude auf 50 cm festgesetzt.

Die rechteckige Grundrissform von Neu-Büderich wurde durch zwei Längs- und drei Querachsen in 12 rechteckige Wohnquartiere unterteilt. Bei der Parzellierung der Wohnquartiere wurde eine lang gestreckte, schmale Rechteckform vorgesehen, die Eckgrundstücke sind z.T. dagegen annähernd von quadratischem Zuschnitt. Da alle Bewohner von Büderich vorrangig von Ackerbau und Gärtnerei lebten, sah von Gloeden bei der Ermittlung der Kosten drei Klassen von Gebäuden vor, wobei die dritte Klasse für Tagelöhner und Gärtner lediglich den Besitz von ein bis zwei Kühen berücksichtigte. Bei der Verwirklichung der Gebäude scheint diese Klassifizierung nicht durchgehalten worden zu sein, wie die unterschiedlichen Parzellierungen zeigen.

Die Bebauung Büderichs wurde im Wesentlichen in geschlossener und traufständiger Bauweise erstellt. Die Wohngebäude liegen mit ihren Wirtschaftsgebäuden entlang den geraden Straßen in einer Bauflucht. Im Ortskern und entlang der Weseler Landstraße ist die Bebauung zweigeschossig, während sie zu den Feldseiten hin eingeschossig wird. So befinden sich im Ortskern vorwiegend zweigeschossige, vier- und fünfsichtige Wohnhäuser mit Satteldach, angebautem Scheunenteil unter einem Dach und gleicher Trauf- und Firsthöhe, während zu den Feldseiten hin eingeschossige, zwei- drei- und vierachsige Tagelöhnerhäuser liegen, die nur selten ein angebautes Scheunenteil haben, da es in Büderich für minderbemittelte Einwohner eine Gemeinschaftsscheune gab. Bei den zweigeschossigen Gebäuden mit angebautem Scheunenteil befinden sich über der Toreinfahrt zwei Fenster gleicher Größe wie im Wohnhaus, während bei den eingeschossigen Gebäuden mit angebautem Scheunenteil das Tor bis zum Traufgesims reicht.

Sämtliche Gebäude Neu-Büderichs wurden mit Ziegelsteinen erbaut, die zum Teil verputzt wurden. Lediglich die Straßenfassaden erhielten eine schlichte Gestaltung, insbesondere durch gleichmäßig geordnete, gleich breite Fensterstellungen

und profilierte Geschoß- oder Traufgesimse. Die ursprünglichen rechteckigen zweiflügeligen Fenster sind immer dreigeteilt, wobei das obere Feld durch einen starken Kämpfer von den zwei unteren Teilen getrennt ist. In einigen zweigeschossigen Gebäuden sind in den Obergeschoßfenstern keine Kämpfer vorhanden. Die Dreiteilung wird durch zwei gleiche Holzsprossen erreicht. Besondere Sorgfalt verwendete von Gloeden auf die Gestaltung von Gebäuden an Straßenkreuzungen. Diese Eckgebäude wirken durch stärkere Gliederungen städtischer und wohlhabender. Die ein- und zweigeschossigen, drei- oder fünfsichtigen Gebäude verfügen über ein um die Ecke greifendes, profiliertes Traufgesims, auf dem ein Krüppelwalmdach ruht. Die Straßenfront wird häufig durch ein hervortretendes Mittelfeld oder Ecklisenen betont, deren Putz mit Fugeneinteilungen versehen wurde. Im Giebfeld einiger dieser zweigeschossigen Gebäude ist ein strahlenförmig geteiltes Halbrundfenster anzutreffen. Scheunen und Nebengebäude sind häufig in einem gesonderten, freistehenden Gebäude untergebracht.

Entsprechend seiner Bedeutung für das Gemeinwesen plante von Gloeden den Marktplatz im Mittelpunkt des neuen Ortes, in dem er die in der mittleren Querachse liegende Ortsstraße erheblich aufweitete. Während er an den beiden Längsseiten des Marktplatzes eine durchgehende zweigeschossige Bebauung mit gleichen First- und Traufhöhen vorsah, die den Platz zusammenfassen und ordnen, stehen an seinen Schmalseiten jeweils die Kirchen beider Konfessionen als freie Baukörper, die der Platzanlage einen besonderen Reiz verleihen.

Als Ende 1822 die Regierung in Kleve aufgelöst wurde und von Gloeden von der Regierung in Düsseldorf übernommen wurde, waren die Hochbauten im Wesentlichen fertig gestellt. Aus Geldmangel wurden jedoch die Entwässerungs- und Straßenarbeiten zunächst zurückgestellt. Erst 1834 wurde mit weiteren Vorarbeiten dafür der Kreisbaumeister Westermann durch die Regierung in Düsseldorf beauftragt. Erst Ende 1843

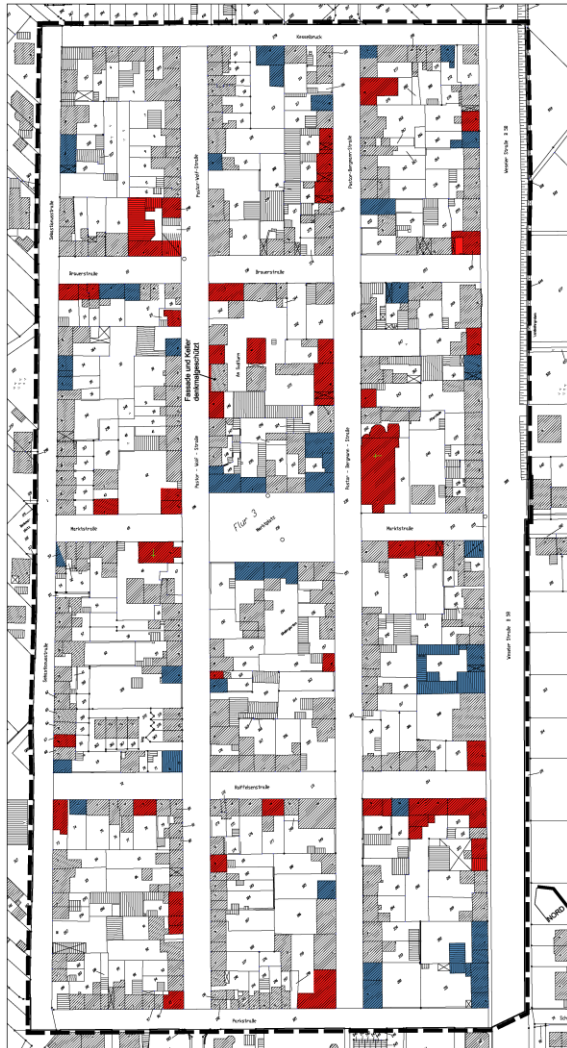
wurden die Entwässerungs- und Straßenarbeiten fertig gestellt. Bereits um die Jahrhundertwende wurden viele der klassizistischen Gebäude in Büderich mit Verklinkerungen nach dem Geschmack der Zeit versehen, die allerdings die Gebäude nicht grundsätzlich in ihrer Substanz veränderten, sondern die originale Fassadenaufteilung bei der neuen Gestaltung berücksichtigten. Trotz wesentlich weitergehender Substanzverluste und Veränderungen nach 1945 hat sich jedoch die schachbrettartige Anlage Büderichs und sein typisches Erscheinungsbild erhalten können. Wegen seiner herausragenden Bedeutung als erste einheitlich geplante städtebauliche Neuanlage des Klassizismus am Niederrhein wurde diese vom Landbauinspektor Otto von Gloeden in den Jahren 1815 - 1822 geplante und ausgeführte Gesamtanlage "Neu-Büderich" 1988 als Denkmalbereich unter den Schutz des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen gestellt, da der Stadtgrundriss, das Erscheinungsbild und die überkommene historische Bausubstanz für die Geschichte des Menschen und für Städte und Siedlungen bedeutend sind und aus künstlerischen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen an ihrer Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht.

Ein großer Teil der Gebäude, welche der Erstbebauung zuzurechnen sind, und darüber hinaus diejenigen Gebäude, die den Denkmalbereich als unverzichtbare Bestandteile ganz wesentlich mitprägen, wurden als Denkmäler nach § 3 DSchG NRW in die Denkmalliste der Stadt Wesel eingetragen.

Darüber hinaus wurden weitere Gebäude, die auf Grund ihrer noch vorhandenen und erkennbaren historischen Substanz ebenfalls maßgeblich das Ortsbild prägen, als Gebäude gemäß § 25 DSchG NRW eingestuft.

Sowohl die als Denkmäler nach § 3 NRW in die Denkmalliste der Stadt Wesel eingetragenen Gebäude, wie auch die gemäß § 25 DSchG NRW eingestuften Gebäude sind in einen Lage-

plan eingetragen, welcher erläuternde Anlage der Gestaltungssatzung ist.



ROT Denkmäler nach § 3 DSchG NRW (nachrichtlich)
BLAU Bausubstanz nach § 25 DSchG NRW (nachrichtlich)

Übersichtsplan ohne Maßstab

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Straßen Brauerstraße, Raiffeisenstraße, Sebastianusstraße, Pastor-Bergmann-Straße, Pastor-Wolf-Straße, Parkstraße, Kesselbruch, Marktstraße und Weseler Straße.

Der als Anlage 1 der Satzung beigefügte Lageplan zeigt den räumlichen Geltungsbereich und ist Bestandteil der Satzung. Er ist im Übrigen identisch mit der Abgrenzung des Denkmalsbereiches.

Der als Anlage 2 beigefügte Lageplan kennzeichnet Denkmäler nach § 3 DSchG NRW (nachrichtlich). Sie unterliegen nicht den Festsetzungen dieser Satzung sondern allein dem Denkmalrecht.

Ebenfalls im als Anlage 2 beigefügten Lageplan sind erhaltenswerte Gebäude gemäß § 25 DSchG NRW gekennzeichnet. Diese Gebäude (Kategorie 1) tragen auf Grund ihrer noch vorhandenen historischen Substanz in besonderer Weise zur Veranschaulichung des historischen Ortsbildes bei (siehe auch Anlage 3). Für diese gelten im Sinne des Substanzerhaltes im Rahmen dieser Satzung zusätzliche Festsetzungen, die durch *kursive fette Schrift* hervorgehoben sind.

Der als Anlage 2 beigefügte Lageplan ist erläuternde Anlage der Satzung.

Die Pläne haben im Original den Maßstab 1: 1.000. Sie können bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Wesel eingesehen werden.

Allgemeine Grundsätze und Ziele

Ziel der Satzung ist es, auf der Grundlage der Bedeutung des historischen Ensembles und des Denkmalsbereichs gemäß § 5 DSchG NRW, bei Neubauten und Umbaumaßnahmen die wichtigsten Gestaltungsmerkmale des historischen Gebäudebestandes der Siedlung aufzunehmen und damit unerwünschte gestalterische Entwicklungen zu verhindern und auf ein harmonisches Gesamtbild der Siedlung hinzuwirken. Notwendige bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnwertes sollen weitgehend ermöglicht werden.

Fassaden

Die streng gegliederten Fassaden der Gebäude bestimmen vorrangig das Erscheinungsbild der klassizistischen Siedlung, daher sollen sich Neu- und Umbauten an dieses Erscheinungsbild annähern.

§2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Gestaltung der Einfriedungen soweit sie den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind oder von dort einsehbar sind. Sie erfasst sowohl die gemäß § 63 BauO NRW genehmigungspflichtigen als auch die gemäß § 65 BauO NRW genehmigungsfreien Vorhaben.

Für die genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 63 BauO NRW (z.B. Neubauten, Umbauten, Anbauten) ist ein Bauantrag zu stellen. Darüber hinaus ist für jede bauliche und gestalterische Maßnahme nach § 9 DSchG NRW eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

§3 Fassaden

3.1 Öffnungen

Die Wandflächen sind als durchgehende, die Öffnungen umgreifende Gebäudeaußenwände zu gestalten (Lochfassade).

Es ist eine horizontal einheitliche und gleichmäßige Anordnung der Fenster- und Türöffnungen vorzusehen. Die Öffnungen sind Hochformatig auszubilden (deutlich höher als breit). Die Fensterstürze müssen sich auf einer Linie befinden, die Haustüren können geringfügig höher sein.

Bei Gebäuden mit zwei Geschossen ist straßenseitig auch eine vertikale Ordnung der Fassadenöffnungen vorzusehen.

Begründung und Erläuterung

Bei den Gebäuden gemäß Kategorie 1 (gem. § 25 DSchG NRW) ist die vorhandene Fassadengliederung weitgehend historisch und damit ortsbildprägend, sie soll sichtbar erhalten bleiben und bei bereits bestehenden erheblichen Veränderungen bei vorgesehenen Umbaumaßnahmen wiederhergestellt werden.

Zulässige Materialien und Farben orientieren sich an den historischen Gebäuden. Das Zulassen von weiteren Materialien oder einer kräftigen Farbgebung würde stark verfremden und den historisch geprägten Gesamteindruck der Siedlung verändern und damit negativ beeinflussen.

Bei den Gebäuden gem. Kategorie 1 ist das vorhandene Fassadenmaterial weitgehend historisch und damit ortsbildprägend. Darum soll es zumindest straßenseitig sichtbar erhalten bleiben, eine nachträgliche Wärmedämmung ist also nicht zulässig.

Von den vielfältigen Gliederungselementen der historischen Fassaden wie Sockel, Gesimsbänder, Traufgesims, Fenster- und Türgewände, Lisenen und Vorlagen werden nur die Wichtigsten in der Gestaltungssatzung gefordert. Dies sind ein vorspringender Sockel, Gesimse und ggfls. Fenster- und Türgewände.

Satzungstext

Bei Gebäuden der Kategorie 1 sind die vorhandenen Öffnungen beizubehalten bzw. bei Umbaumaßnahmen nach historischem Vorbild wiederherzustellen. Bei gewerblicher Nutzung kann im Erdgeschoss ausnahmsweise eine Verringerung der Fensterbrüstungshöhen zugelassen werden.

3.2 Materialien und Farben

Die Außenwände sind entweder in Ziegel oder Putz auszuführen.

Ziegel: Zulässig sind normalformatige Ziegel (NF= 24 x 11 x 7,1 cm) und Ziegel im Waaldickformat (WDF= 21 x 10 x 6,5), nicht glasiert und nicht glänzend, in den Farben Rot, Braun, Gelb und in ihren Mischfarben.

Putz: Zulässig ist feinkörniger, unstrukturierter (glatter) Putz in den nicht glänzenden Farben Beige RAL 1001, Perlweiß RAL 1013, Elfenbein RAL 1014, Hellelfenbein RAL 1015, Lichtgrau RAL 7035, Cremeweiß RAL 9001, Grauweiß RAL 9002 und Papyrusweiß RAL 9018.

Bei Gebäuden der Kategorie 1 ist das historische Fassadenmaterial straßenseitig sichtbar beizubehalten.

3.3 Gliederungselemente

Die straßenseitigen Außenwände sind an der Traufe, bei Eckgebäuden auch am Ortgang, mit einem Gesims abzuschließen.

Der Sockelbereich ist durch einen Vorsprung und/oder Farbwechsel gegenüber der Fassade zu betonen. Ein Rücksprung gegenüber der Fassade ist nicht zulässig

Die vorhandene einheitliche Gebäudeflucht der Fassaden im Straßenverlauf bildet ein prägendes Gestaltungsmerkmal der Siedlung. Ein Vorsprung in geringem Umfang (max. 13 cm) kann toleriert werden, sofern er für die Verbesserung der Wärmedämmung sinnvoll ist. Sofern schon ein Vorsprung z.B. durch eine nachträgliche Verkleinerung vorhanden ist darf der Gesamtvorsprung nicht mehr als 13 cm betragen.

Bauelemente wie Balkone, Loggien, Erker oder Vordächer gibt es in der strengen Fassadengestaltung nicht, daher werden sie ausgeschlossen. Ebenso werden Rankgerüste über 1 m² und Markisen ausgeschlossen.

Die gestalterische Ausführung der Eingangsstufen orientiert sich an den historischen Vorbildern und schließt fremde und glänzende Materialien als ortsfremd aus.

Die Tür- und Fenstergewände bei Fassaden der Kategorie 1 sind durch Vorsprung und/oder Material-/Farbwechsel zu betonen.

Für die Gliederungselemente steht als zweites zulässiges Material bei Ziegelfassaden auch Putz wie unter 3.2 aufgeführt zur Verfügung.

Die Farbigkeit der Gliederungselemente muss mit der Fassade harmonieren, sie muss sich an den unter 3.2 vorgegebenen Farben orientieren und darf lediglich aufgehellt oder abgedunkelt werden. Eine andersartige Farbigkeit ist nicht zulässig.

3.4 Gebäudeflucht der Fassade

Durch Maßnahmen zur Wärmedämmung (soweit zulässig) darf die einheitliche bauzeitliche Gebäudeflucht um maximal 13 cm überschritten werden.

3.5 Balkone, Loggien, Erker und Vordächer

Balkone, Loggien, Erker, Vordächer, großflächige Rankgerüste (größer als 1 m²) und Markisen sind nicht zulässig.

3.6 Eingangsstufen

Treppenstufen müssen aus Blockstufen in ortsüblichem Naturstein (Sandstein, Basalt) oder aus Beton oder Werkstein hergestellt werden. Eine Verkleidung z.B. mit Metall, Fliesen oder poliertem Naturstein ist nicht zulässig.

Fenster

Die Fenster charakterisieren in starkem Maß das Bild der Einzelgebäude; dem trägt die Gestaltungssatzung durch die Festsetzung der Fensterformate und Fensterteilungen sowie deren Anordnung Rechnung.

Bei den Gebäuden der Kategorie 1 sind die historische Fensterteilung und das Fenstermaterial des historischen Zustandes zu erhalten oder wiederherzustellen.

Eine unregelmäßige Zulässigkeit von bodentiefen Fenstern und Schaufenstern führt zu einer nachhaltigen, negativen Veränderung des Erscheinungsbildes von Buderich. Daher werden tiefere Brüstungen der Fenster nur bei Nutzungen gestattet, die auf Ausstellung und Werbung über Schaufenster angewiesen sind.

Die zulässigen Materialien und Farben für Fensterrahmen und Verglasung entsprechen in der Anschauung dem historischen und siedlungstypischen Bestand. Eine Ausweitung der Material- und Farbwahl würde das Siedlungsbild in seiner gestalterischen Einheitlichkeit erheblich stören.

§4 Fenster

4.1 Fensterformate

Fenster müssen hochrechteckige, stehende Formate aufweisen. Eine Sprossenteilung kann nur als konstruktiv teilende oder als „Wiener Sprosse“ erfolgen.

Bei Gebäuden der Kategorie 1 ist eine Teilung in zwei Flügel und Oberlicht zwingend. Ausnahmen können bei Fensterhöhen unter 1,2 m (Lichtöffnung) und Größen unter 1 m² zugelassen werden.

Fenster mit tief liegender Brüstung (unter 80cm) sind nur bei Einzelhandelsnutzungen und nur im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise können sie bei anderen gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, wenn die Erforderlichkeit für Schaufenster nachgewiesen wird.

4.2 Materialien und Farben

Es sind nur Holz- oder Kunststofffenster in weiß, dunkelbraun und fenstergrau oder in Holz naturfarben zulässig.

Es ist nur Klarglas, nicht verspiegelt oder gefärbt, zulässig.

Für Gebäude der Kategorie 1 sind nur Holzfenster zulässig.

4.3 Rollläden

Rollläden sind zulässig, sofern die Rollladenkästen von außen nicht sichtbar sind.

Türen und Tore

Auf die Gestaltung der Eingangsbereiche und der Haustüren wurde, wie die historischen Beispiele belegen, großen Wert gelegt. Haustüren sollten sich im Sinne einer Ortsbildpflege an den historischen Vorbildern orientieren, für Gebäude der Kategorie 1 ist dies verpflichtend. Die Gestaltungssatzung regelt ansonsten nur die Mindestanforderungen an Format, Größe und Farbgebung.

Für Tore und Garagentore sollten zweiflügelige Konstruktionen entsprechend dem Vorbild der alten Scheunentore bevorzugt werden. Für eigenständige Garagen sind auch Metalltore zulässig; durch die vorgesehene senkrechte Struktur entsteht eine gewünschte Ähnlichkeit zum Holztor.

§5 Türen und Tore

5.1 Türformate

Die Breite und Höhe der Türen, mit oder ohne Oberlicht, ist an die Fensterformate anzupassen (Tür- und Fensterstürze siehe 3.1). Türöffnungen dürfen maximal 1,50 m breit sein.

5.2 Materialien und Farben

Es sind nur Türen aus Holz und Holztore mit senkrechter Struktur in dunkelbraun, rotbraun, dunkelgrün oder in Holz naturfarben zulässig. Verglaste, rechteckige Lichtöffnungen in den Haustüren sind zulässig.

Für Gebäude der Kategorie 1 sind nur Holztüren und zweiflügelige Holztore zulässig. Die Konstruktion und Gestaltung muss sich an den historischen Vorbildern orientieren.

5.3 Garagentore

Für Garagentore an eigenständigen Garagen sind Metalltore mit senkrechter Struktur und einer Abweichung vom stehenden Format zugelassen.

Dächer

Die traufständige Dachform wird als prägendes Gestaltmerkmal der Siedlung einheitlich vorgeschrieben, ebenso die Dachneigung und die Dachüberstände.

Für vorhandene giebelständige Gebäude, sowie für untergeordnete Anbauten und Garagen werden Ausnahmen im Einzelfall ermöglicht.

Im Bestand sind die Dächer an der Traufe nur mit einem geringen Dachüberstand und am Giebel ohne Dachübersand errichtet worden. Die Satzung orientiert sich an diesen vorhandenen Gestaltmerkmalen.

Bei den vorgegebenen Materialien und Farben der Dachflächen orientiert sich die Auswahl am Bestand. Moderne, historisierende, mehrfarbige oder stark farbige sowie glänzende Materialien sind ortsfremd, stören das harmonische Erscheinungsbild und sind deswegen nicht zulässig.

§6 Dächer

6.1 Dachformen

Es sind traufständige, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 48° zulässig. Für Nebengebäude und Garagen können ausnahmsweise andere Dachneigungen und Pultdächer zugelassen werden. Für eigenständige Garagen können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden.

Bei Ersatzbauten kann eine Giebelständigkeit der Vorgängerbauten beibehalten werden.

Eckhäuser sind mit einem Krüppelwalmdach zu versehen.

6.2 Dachüberstände

Der Dachüberstand darf an der Traufe 20 cm nicht überschreiten (ohne Dachrinne). Am Giebel ist ein Dachüberstand nicht zulässig.

6.3 Materialien und Farben

Als Dacheindeckung sind Tonziegel als Hohlfalzziegel, Doppelmuldenziegel oder Rheinlandziegel zu verwenden. Dachrinnen und -abläufe sind aus Metall herzustellen.

Für Gebäude der Kategorie 1 sind nur Tonziegel als Hohlfalzziegel oder Doppelmulde zulässig.

Zulässige Farben sind: Tonfarben natur, schwarzbraun, blaugrau oder schwarzgrau. Glänzende oder glasierte Oberflächen und mehrfarbige Dächer sowie die Verwendung von Schiefer oder Eternit sind nicht zulässig.

Begründung und Erläuterung

Da zusätzliche Dachgauben, Zwerchgiebel oder Dacheinschnitte das öffentlich wahrnehmbare Erscheinungsbild der Dachflächen ganz erheblich verändern können, werden sie straßenseitig nicht zugelassen.

Bündig eingebaute Dachflächenfenster sind in der Siedlung schon vorhanden, beeinträchtigen die Dachform nur unwesentlich und sind daher in geringer Anzahl in Relation zur Dachfläche zulässig.

Die Ausrichtung der Dachfenster an den Fenstern in der Fassade dient der Wahrung des gesamten Erscheinungsbildes des Gebäudes. Sie müssen aus gestalterischen Gründen merkbar kleiner sein als die Fenster im darunter liegenden Geschoss.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ortsfremd, stören das harmonische Erscheinungsbild der Dachflächen und Fassaden und sind deswegen sichtbar nicht zulässig.

Satzungstext

Für Trauf- oder Ortgangverkleidungen sind Holz oder Putz zulässig.

6.4 Dachaufbauten, Dachfenster

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind straßenseitig nicht zulässig.

Beim Einbau von Dachflächenfenstern sind Fabrikate zu verwenden, die nicht wesentlich über die Dachhaut hinausragen (keine Aufkeilrahmen o. ä.).

Die Lage der Dachflächenfenster hat sich an der Lage der Fenster im darunter liegenden Geschoss zu orientieren. Die Anzahl der Dachfenster darf die der Fenster im darunter liegenden Geschoss nicht überschreiten. Die Größe der Dachfenster darf maximal 80% der Größe der Fenster im darunter liegenden Geschoss betragen. Fensterformate wie 4.1.

6.5 Solaranlagen

Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind straßenseitig nicht zulässig. Sie sind gartenseitig zulässig sofern sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

Einfriedungen

Die vorhandenen Freiflächen sind heute vielfach durch Hecken oder teilweise durch Mauern abgegrenzt. Beide Arten der Einfriedung werden allgemein zugelassen, wobei die Höhe angepasst an den Bestand und zum Erhalt des Siedlungsbildes auf 1,80 m begrenzt wird. Laubholzhecken sind örtlich vorhanden und regionaltypisch.

Materialien und Farben der Mauern sollen den Gebäuden entsprechen.

Für Heckenpflanzungen sind zur Wahrung des Ortsbildes nur regionaltypische Laubgehölze wie in der Pflanzliste aufgeführt vorzusehen.

§7 Einfriedungen

7.1 Hecken und Zäune

An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedung geschnittene Laubholzhecken gemäß Pflanzliste (siehe 7.3) mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig, wenn verkehrliche Gründe nicht dagegen sprechen. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken auf der Innenseite in maximal gleicher Höhe zulässig.

7.2 Mauern

Zulässig sind auch Mauern mit einer Höhe von maximal 1,8 m, wenn verkehrliche Gründe nicht dagegen sprechen. Materialien und Farben sind entsprechend 3.2 zu wählen.

7.3 Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Werbeanlagen und Antennenanlagen

Werbeanlagen beeinträchtigen das historische Ortsbild erheblich. Aus diesem Grund werden sie in ihrer Anordnung auf die Erdgeschosszone beschränkt und in ihrer Größe eingeschränkt. Außerdem ist die Werbung nur für Läden und Betriebe unmittelbar und ortsgebunden zulässig, Fremdwerbung und allgemeine Werbung ist zur Wahrung des Ortsbildes nicht zulässig.

Zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung und des Ortsbildes werden Lichtwerbeanlagen mit beweglichen oder im Wechsel ein- und ausgeschalteten Beleuchtungen ausgeschlossen.

So genannte Satellitenschüsseln (z. B. wenn der Empfang notwendiger nationaler fremdsprachiger Informationen anders nicht möglich ist). Diese Antennenanlagen sind möglichst nicht einsehbar anzubringen und in der Farbe der Fassade bzw.

§8 Werbeanlagen und Antennenanlagen

8.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind gestalterisch aufeinander abzustimmen oder ggf. zusammenzufassen.

Werbeanlagen, mit Ausnahme von Werbeauslegern, sind nur im Erdgeschoss und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig.

Öffnungen, Gesimse oder sonstige architektonische Gliederungen oder Teile des Bauschmucks dürfen nicht durch Werbeelemente verdeckt oder überschritten werden. Ein Abstand von min. 0,1 m zu horizontalen Bauwerksgliederungen, plastischen Vorsätzen, Gesimsen und Fensterbrüstungen und von min. 0,25 m zu den Fassadenseiten ist einzuhalten.

Werbeausleger dürfen nicht mehr als 0,8 m vor die Fassade auskragen. Die Größe des Auslegers darf 0,8 m² nicht überschreiten.

Werbebeschriftung ist nur in Einzelbuchstaben und nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Lichtwerbung mit beweglicher oder wechselnder Beleuchtung ist nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nach Aufgabe der Nutzung zu entfernen.

8.2 Antennenanlagen

Antennenanlagen mit Reflektorschalen können an den straßenseitigen Fassaden und Dachflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind möglichst nicht einsehbar anzubringen und in der Farbe der Fassade bzw. dem Dach anzu-

Begründung und Erläuterung

dem Dach anzupassen.

Auch Mobilfunkanlagen stellen eine erhebliche optische Beeinträchtigung dar und werden zur Wahrung des Ortsbildes sichtbar nicht zugelassen.

Ausnahmen und Befreiungen

Im begründeten Einzelfall, z. B. um unzumutbare Härtefälle zu vermeiden, wird die Möglichkeit von Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung vorgesehen.

Ordnungswidrigkeiten

Diese Gestaltungssatzung erhält und verbessert die Gestaltqualität der historischen Ortslage und trägt damit in erheblichem Maß zum Werterhalt des Quartiers und der Einzelgebäude bei

Satzungstext

passen.

8.3 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen sind, soweit sie vom Straßenraum einsehbar sind nicht zugelassen.

§9 Ausnahmen und Befreiungen

In begründeten Einzelfällen sind Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung zulässig, wenn dadurch die gestalterischen Ziele dieser Satzung und der Denkmalschutzsatzung (gem. § 5 DSchG NRW) nicht infrage gestellt werden.

§10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt (§ 84 Abs. 1 Nr.20 BauO NRW). Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

Begründung und Erläuterung

Satzungstext

Inkrafttreten

Diese Gestaltungssatzung wird im Stadtrat beschlossen und damit öffentliches Planungsrecht.

§11 Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

Zu dieser Satzung gehören 3 Anlagen: Lageplan 1 + 2 und Stellungnahme LVR 23.01.2012

Wesel, den __.__.2012

Unterschrift