

FB Stadtentwicklung BP 86 Saarstr. 2. Änderung



FB Stadtentwicklung BP 86 Saarstr. 2. Änderung



FB Stadtentwicklung BP 86 Saarstr. 2. Änderung



FB Stadtentwicklung BP 86 Saarstr. 2. Änderung



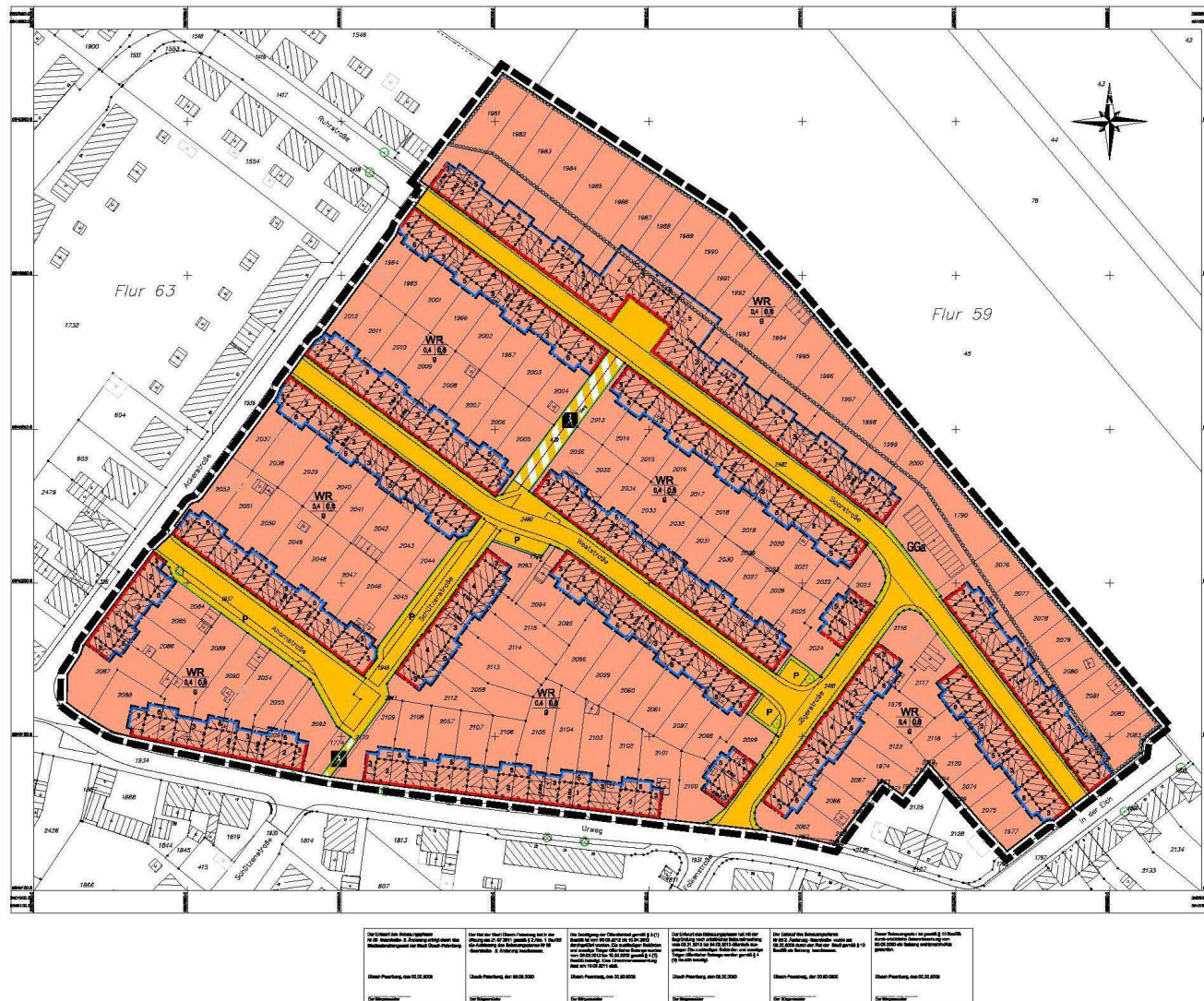
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 - Saarstraße –

Rechtskraft des geänderten
Bebauungsplanes am
26.04.2013

FB Stadtentwicklung BP 86 Saarstr. 2. Änderung



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 - Saarstraße -





Änderungsbereiche:

1. Erweiterungsmöglichkeiten
2. Gesondert ausgewiesene Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entfallen.
3. Zulässigkeit von Satellitenschüsseln, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen auf der dem Straßenraum zugewandten Dachseite.
4. Zulässigkeit von Kunststofffenstern/-türen.
5. Zulässigkeit von Wärmedämmung.
6. Erlass einer eigenständigen Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW.

Warum eigenständige Gestaltungssatzung?

- ➔ Änderung der Satzung in Zukunft einfacher, weil kein Verfahren nach BauGB mehr erforderlich
- ➔ Bewahrung des historischen Erscheinungsbildes
 - ➔ Dadurch Werterhalt der Immobilie, also im Eigeninteresse der Eigentümer!
(Negativbeispiel andere Bergarbeitersiedlungen)

Regelungen der Gestaltungssatzung

- ➔ Fassadengestaltung, Material, Farbe
- ➔ Fenstergestaltung, Haustüren, Material, Farbe
- ➔ Firstrichtung
- ➔ Höhe baulicher Anlagen
- ➔ Dachgestaltung, Farbe, Material
- ➔ Dachaufbauten, Dacheinschnitte
- ➔ Satellitenempfangsanlagen,
Photovoltaikanlagen, Solaranlagen
- ➔ Einfriedungen

Sonderthema Wärmedämmung

- Steigende Energiekosten
Klimaschutzziele der Bund/Land
→ Wärmedämmung der Fassaden sinnvoll!
- Wärmedämmung gem. § 65 Abs. 2 BauO NRW
genehmigungsfrei

aber...

Konflikt mit dem Ziel des
Erscheinungsbildes der Fassade!

Lösung

- ➔ Die in Ziegel ausgeführten Fassadenteile (Türeinrahmungen, Ziegelbänder etc.) sind bei Verlust durch Wärmedämmung in Ziegel-Riemchen oder aufgesetzten Putzelementen nachzuempfinden, sodass das Erscheinungsbild der ursprünglichen Fassade wieder hergestellt wird.
 - ➔ Auflage zumutbar, Erscheinungsbild bleibt im Wesentlichen erhalten.

So soll es nicht werden!

Ziegelbänder
müssen
rekonstruiert
werden.



Lichte Öffnung
muss erhalten
bleiben!
Rettungsweg!

Ausführung Wärmedämmung

- Die Stärke der Wärmedämmung ist zwischen den Doppelhäusern gleich zu gestalten. Die Auskragung der Außenhaut der Fassade in den öffentlichen Straßenraum ist nur bis zu einem Maß von max. 12 cm zulässig.

So soll es nicht werden!



Stärke der
Wärmedämmung
soll angepasst
werden!

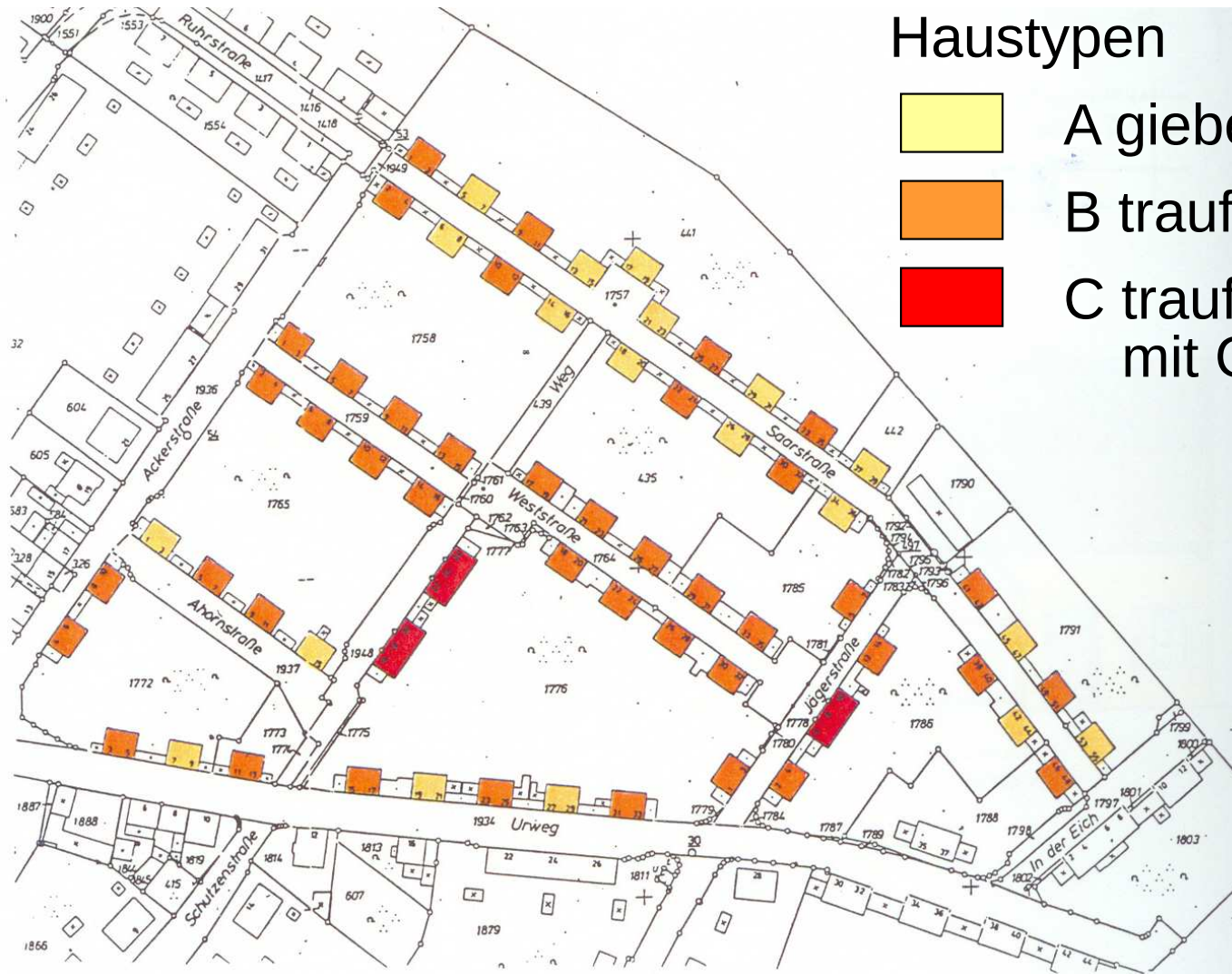
Gitter müssen wieder
angebracht werden!

Fensterbänke sind
wiederherzustellen!

Sonderthema Aufstockung der Anbauten

- ➔ Die Anbauten hinter den **Haupthäusern** dürfen höher sein als bisher zulässig.
- ➔ Die Höhenbegrenzung der Anbauten hinter dem Haupthaus durch die festgelegte Firsthöhe der historischen Anbauten ist entfallen.
- ➔ Konsequenz:
Zukünftig besteht die Möglichkeit, auf den hinteren Anbauten in die „2. Ebene“ zu bauen, d.h. es kann ein weiteres Zimmer entstehen (z.B. fürs Kind, die Oma, ...).

FB Stadtentwicklung BP 86 Saarstr. 2. Änderung



Haustypen

- A giebelständig
- B traufständig
- C traufständig mit Giebel

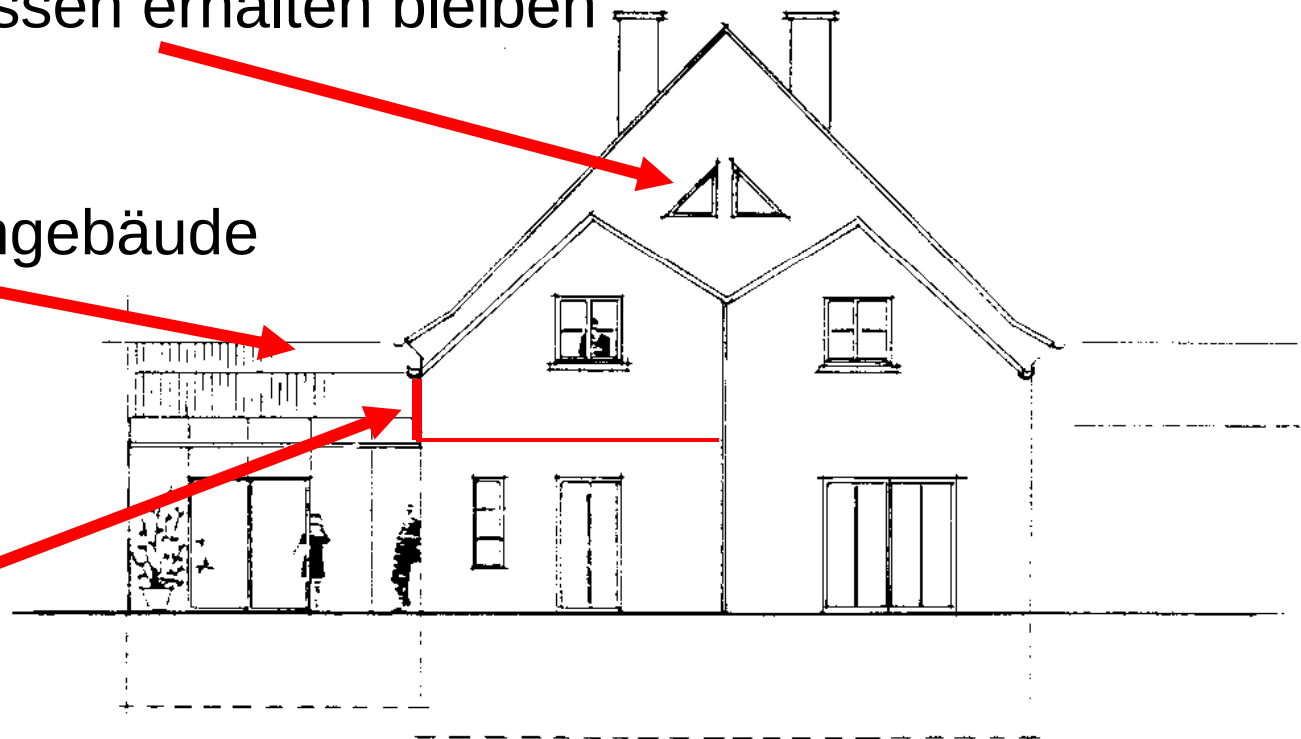
- ➔ Höhenbegrenzung beim Ausbau
- ➔ Beim Haustyp A (giebelständig) sind die dreieckigen Fenster im Giebel zu erhalten.
- ➔ Der innenliegende Drempel (nicht grenzständig) darf nicht höher sein als der First des seitlichen historischen Nebengebäudes.

→ Haustyp A (giebelständig):

Fenster müssen erhalten bleiben

First Nebengebäude

Drempel



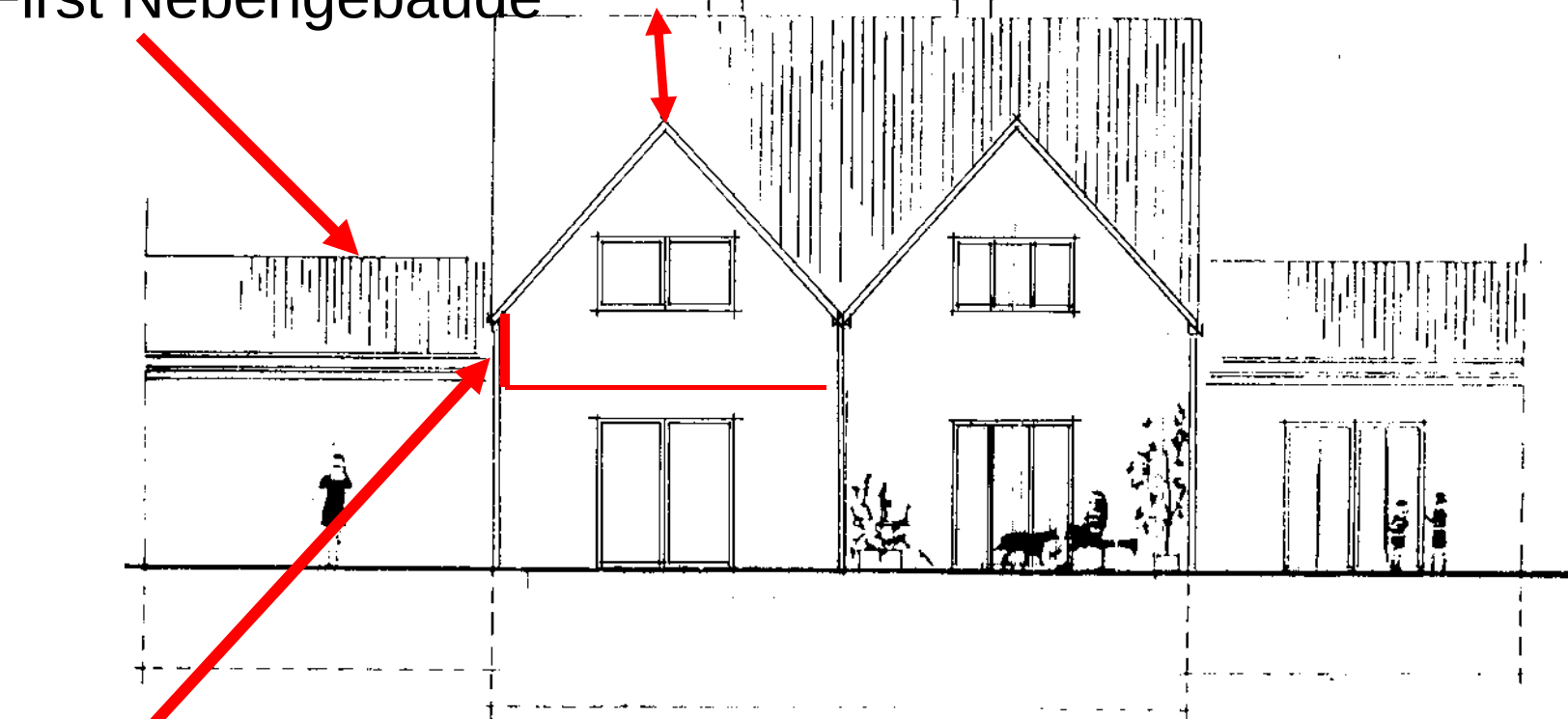
Rückansicht

- ➔ Höhenbegrenzung beim Ausbau
- ➔ Beim Haustyp B & C (traufständig) muss die Firsthöhe des neuen Daches mindestens 2,00 m unterhalb der Firsthöhe des Haupthauses liegen. Der innenliegende Drempel (nicht grenzständig) darf nicht höher sein als der First des seitlichen historischen Nebengebäudes.

→ Haustyp B & C (traufständig):

2,00 m

First Nebengebäude



Drempel

Rückansicht

Missachtung → Konsequenz?



§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann gem. § 84 BauO NRW mit einem Bußgeld belegt werden.



Kreis Heinsberg als Bauordnungsbehörde ist zuständig!

FB Stadtentwicklung BP 86 Saarstr. 2. Änderung

