

Gestaltungshandbuch

Giller Höfe





Baugebiet Rommerskirchen - Giller Höfe

Die Entwicklung von Wohnbauland

Um der starken Nachfrage nach Wohnraum in Rommerskirchen gerecht zu werden, wird im südlichen Anschluss an die Ortslage Gill ein neues Wohngebiet entwickelt. Die Planung für das Gebiet „Giller Höfe“ sieht dementsprechend die Bereitstellung von neuem zentrumsnahen Wohnraum für verschiedene Altersgruppen vor. Die hierbei angebotenen Wohnformen reichen von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bis zu Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Die geplanten Hofstrukturen bieten hierbei ideale Voraussetzungen für die Etablierung neuer Wohnformen wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnen oder die Schaffung von gefördertem Wohnraum. Sie tragen zudem zur städtebaulichen Qualität und Vielfalt bei.

Die Lage in Rommerskirchen

Das vorgesehene Wohngebiet „Giller Höfe“ befindet sich am südlichen Ortseingang und übernimmt somit eine prägende repräsentative Funktion für dessen Erscheinungsbild. Die geplante Baulandentwicklung an dieser zentralen Stelle in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum im Osten sowie dem Landschaftsraum im Westen bietet die Chance, ein besonders qualitativvolles Wohnquartier zu realisieren. Neben vielen unterschiedlichen Wohnformen soll innerhalb des Quartiers eine Vielzahl öffentlicher Aufenthaltsräume mit unterschiedlichem Charakter entstehen. Mit dem Quartiersplatz inkl. anschließenden sog. „Pocket-Park“ sowie dem naturnah gestalteten Auenbereich am Gillbach inkl. neuer Brücke soll zudem eine „Grüne Achse“ entstehen, die eine neue Ost-West-Verbindung zwischen dem Eingangsbereich entlang der Bergheimer Straße und dem Auenbereich am Gillbach schafft.

Neben den Grünstrukturen für den Aufenthalt sind weitere Naturräume vorgesehen, die als Regenrückhalte- und ökologische Ausgleichsflächen zur Attraktivität des neuen Wohngebietes beitragen.

Die Verkehrsanbindung

Für PKW und LKW wird das neue Wohnbaugebiet sowohl von der Bergheimer Straße im Osten als auch von der Giller Straße im Süden erschlossen. Hierbei übernimmt eine Bogenstraße die Funktion der Haupteerschließung. Sie ist zweifach an die Bergheimer Straße angebunden. Neben der Bogenstraße sollen verschiedene Wohnstraßen die Erschließung der Wohngebäude im Quartier sichern. Über eine neue Bushaltestelle entlang der Bergheimer Straße kann mit der Buslinie 971 der Bahnhof Rommerskirchen im 30-Minuten-Takt und von hier per Bahn umsteigefrei Köln und Mönchengladbach erreicht werden. Neben den straßenbegleitenden Gehwegen entlang der Bogenstraße sowie den Bewegungsflächen im Bereich der Wohnstraßen sind für den Fuß- und Radverkehr ergänzende Wegeführungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und in die umliegenden Bereiche vorgesehen.

Gestaltungshandbuch

Die Gestaltung - der Bebauungsplan und das Handbuch

Die Regeln zur Gestaltung

Mit dem Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe,, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebiets Giller Höfe geschaffen. Der Bebauungsplan ermöglicht auf der ca. 6,5 ha großen Fläche den Bau von Doppel- und Reihenhäusern, Gebäuden für Miet- und Eigentumswohnungen sowie Baufelder für Baugruppen. Um all diese unterschiedlichen Bauvorhaben verträglich nebeneinander entstehen zu lassen, gibt der Bebauungsplan neben den Festlegungen zu Verkehrs- und Grünflächen mit der Definition der Baufelder, den Festlegungen der Gebäudehöhen und der Bebauungsdichte den grundsätzlichen städtebaulichen Rahmen für die neue Bebauung vor.

Die Ausformung der Gebäude und insbesondere der baulichen und gestalterischen Details bestimmen das Erscheinungsbild eines neuen Siedlungsgebiets maßgeblich und tragen in der Summe bewusst oder unbewusst zu einem positiven Wohlbefinden im neuen Wohngebiet bei. Um die einzelnen Bauvorhaben zu einem Ensemble zusammenzuführen und in die Nachbarschaft zu integrieren, sind im Gestaltungshandbuch Regeln, die verpflichtend einzuhalten sind, aber auch Empfehlungen, aufgezeigt.

Ein gemeinsames Ortsbild

Mit dem Gestaltungshandbuch soll den Bauherren und künftigen Bewohnern und Bewohnerinnen ein Leitfaden zur Gestaltung ihres Hauses und ihrer Freiflächen an die Hand gegeben werden. Die Bindung von gestalterischen Regeln im Grundstückskaufvertrag zielt darauf ab, im Ergebnis ein positives Gesamterscheinungsbild des neuen Wohngebiets zu erreichen. Die Leitlinien sollen motivieren, an der Ergänzung des Ortsbildes im neuen Quartier Giller Höfe in hoher Qualität mitzuwirken und gleichzeitig Raum lassen, um architektonische und gestalterische Freiheiten angemessen auszuschöpfen.

Das Gestaltungshandbuch

Das Handbuch fasst die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und die ergänzenden Regeln und Empfehlungen zusammen. Um die Ziele und Inhalte des Gestaltungshandbuchs verständlich und nachvollziehbar zu erläutern, werden die kurzen Texte durch Skizzen und Fotos beispielhaft illustriert.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan sind öffentlich-rechtlich durch die Satzung der Gemeinde Rommerskirchen gesichert und müssen eingehalten werden. Im Gestaltungshandbuch sind die Festsetzungen durch entsprechende Kennzeichen (siehe Abbildung rechts) hervorgehoben.

Regeln im Gestaltungshandbuch

Die Regeln und Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs dienen der Sicherung der gestalterischen Qualität (zum Beispiel das Erscheinungsbild der Fassade, vom Dach, der Stellplätze, u.a.). Sie sollen aufeinander abgestimmte Bauformen und Materialien gewährleisten sowie ortstypische Gestaltungsmerkmale aufnehmen. Die Regeln des Gestaltungshandbuchs werden privatrechtlich in den einzelnen Grundstückskaufverträgen verankert.

Es ist darauf zu achten, dass die im Kaufvertrag festgelegten Bedingungen eingehalten werden, da andernfalls Strafen drohen können.

Empfehlungen im Gestaltungshandbuch

Die Empfehlungen sind als Vorschläge zu verstehen, ein gut gestaltetes Wohnumfeld zu schaffen, von dem alle profitieren. Die Empfehlungen sind entsprechend der rechten Grafik gekennzeichnet.

Festsetzung



Darstellung der Festsetzungen

Regel



Darstellung der Regeln

Empfehlung



Darstellung der Empfehlung



Inhalt



Das Haus

8

- Die Zahl der Vollgeschosse
- Die Gebäudehöhen
- Die überbaubaren Grundstücksflächen
- Die Balkonkraftwerke
- Die zusätzliche Bauteile
- Die Einhausung der Wärmepumpen
- Das Fassadenmaterial und die Fassadenfarbe
- Die Gestaltung der Fassade



Das Dach

16

- Die Dachform und -neigung
- Die Dachgestaltung (Doppel- und Reihenhäuser)
- Die Dachgauben, Einschnitte, Zwerchgiebel
- Die Dacheindeckung
- Die Satellitenschüssel
- Die Sonnenenergienutzung (Solaranlagen)



Das Grün

22

- Die Dachbegrünung
- Die Regenwassernutzung
- Die Fassadenbegrünung
- Die Begrünung der Vor- und Seitengärten
- Die Klimaresilienten Bäume und Sträucher
- Die Artenlisten



Das Umfeld

29

- Die Müllbehälterabstellplätze
- Die Einfriedungen
- Die Stellplätze
- Die Nebenanlagen



DAS HAUS

DIE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung und damit des städtebaulich verträglichen Einfügens des neuen Siedlungsbereiches in die Umgebung wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 3) die Höhe der baulichen Anlagen über die maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß definiert.



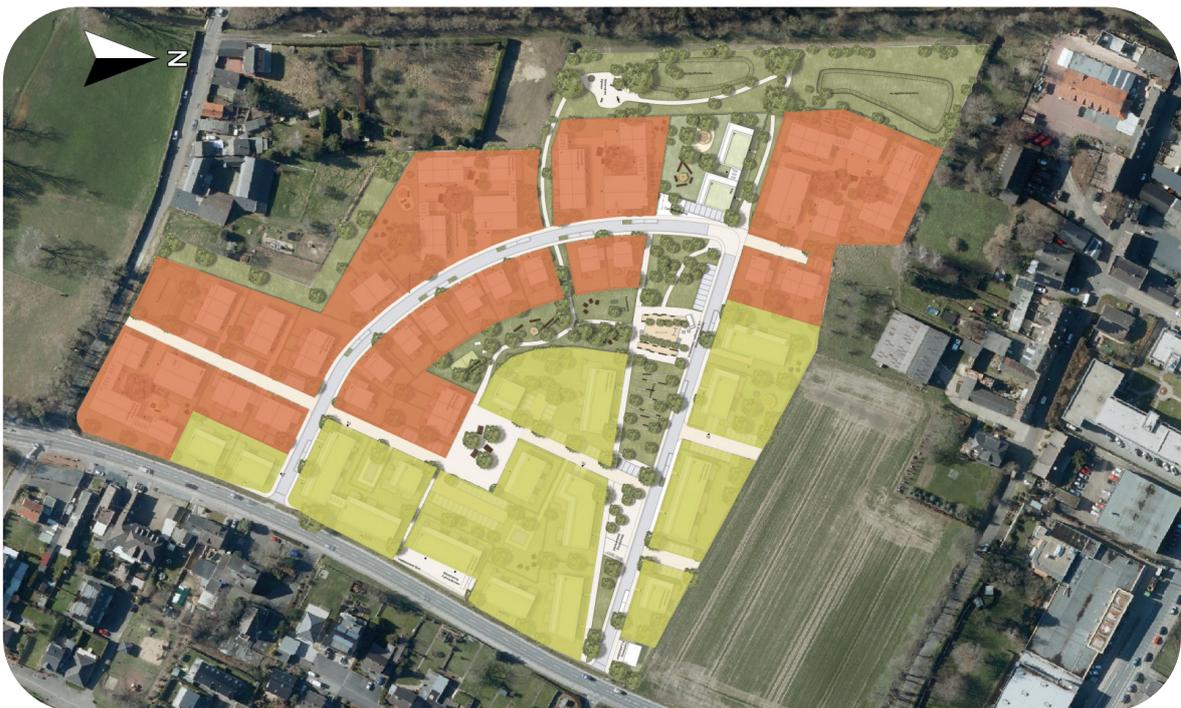
Festsetzung zur Vollgeschosse

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 + 3 wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen und eine Maximalgeschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt.

 WA 1 + 3
max. II Vollgeschosse

 WA 2
max. II-III Vollgeschosse



DIE GEBÄUDEHÖHEN

Eine maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt, damit architektonische Überhöhungen vermieden werden und der städtebauliche Maßstab gewahrt bleibt. Zudem kann sich in den jeweiligen Bereichen eine homogene Höhenstruktur entwickeln.



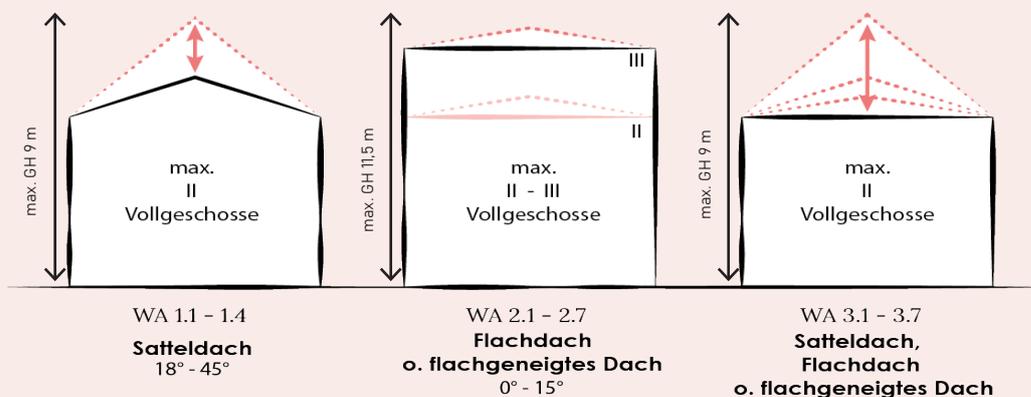
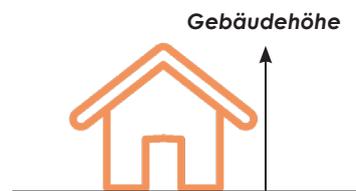
Festsetzung zur Gebäudehöhe

Bei 2 Vollgeschossen und 3 Vollgeschossen (siehe Darstellung) dürfen die nachfolgende Gebäudehöhen GH (höchster Punkt der Dachkonstruktion) nicht überschritten werden.

- Maximale GH bei 2 Vollgeschossen 9,00 m
- Maximale GH bei 3 Vollgeschossen 11,50 m

Was ist eine Gebäudehöhe?

Die maximale Gebäudehöhe definiert sich als höchster Punkt der Dachkonstruktion. Für Flachdächer ist die Attikahöhe dieser höchste Punkt.



WA 1.1 - 1.4
Satteldach
18° - 45°

WA 2.1 - 2.7
Flachdach
o. **flachgeneigtes Dach**
0° - 15°

WA 3.1 - 3.7
Satteldach,
Flachdach
o. **flachgeneigtes Dach**

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im Bebauungsplan sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen dürfen Gebäude und Gebäudeteile realisiert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Hierdurch wird eine geordnete städtebauliche Struktur sichergestellt.



Festsetzung zu Baugrenzen

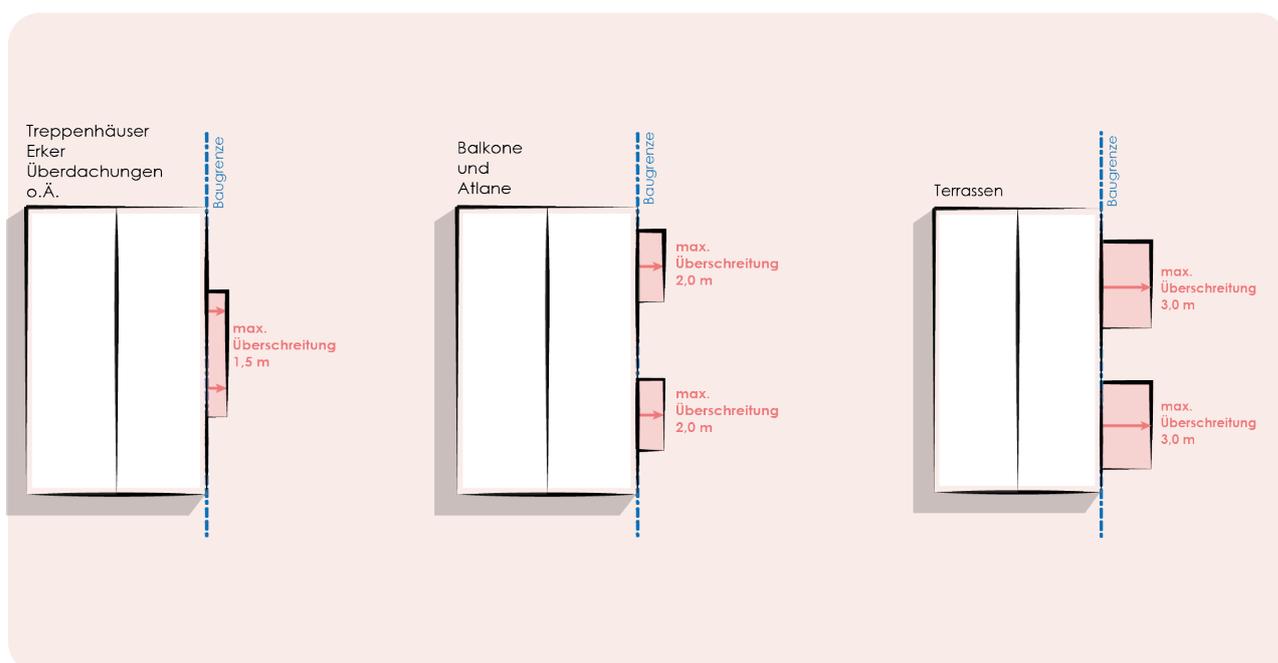
Die festgesetzten Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) dürfen ausnahmsweise durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um maximal 3,0 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Altane ist um bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig.

Treppenhäuser, Erker und Eingangsüberdachungen oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Was ist ein Wintergarten?

Wintergärten sind bauliche Anlagen, bei denen mindestens eine Außenwand und das Dach mindestens zu 85 % in transparenter Ausführung (z.B. Glas, transparente Kunststoffe) hergestellt sind.





DIE BALKONKRAFTWERKE

Eine preiswerte Möglichkeit der klimaneutralen Energieerzeugung ist das Installieren von privaten Balkonkraftwerken. Genau wie die Solaranlage auf dem Dach leisten diese einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz und reduzieren die Stromkosten.

Die erzeugte Elektrizität hängt von Faktoren wie der Leistungsfähigkeit der Module, der Himmelsausrichtung, den Sonnenstunden und der Effizienz des Systems ab. Ein Balkonkraftwerk kann im Durchschnitt ein bis fünf kWh pro Tag erzeugen.



Regeln zu Solaranlagen und Balkonkraftwerken

Solaranlagen und Balkonkraftwerke müssen gestalterisch ans Haus angepasst werden, um eine harmonische Integration in das architektonische Gesamterscheinungsbild des Hauses sicherzustellen.



Empfehlung zu Balkonkraftwerken

Nach dem Kauf eines Balkonkraftwerks bedarf es aktuell einer Anmeldung bei lokalen Stromnetzanbietern und im Marktstammregister bei der Bundesnetzagentur.

Zuschüsse für Balkonkraftwerke:

Zuschüsse für „Balkonkraftwerke“ können von Hauseigentümern und Mietern in der Gemeinde Rommerskirchen abgerufen werden!

Hier gehts zur
Webseite:



Brüstungen auf südlich ausgerichteten Balkonen bieten sich besonders an



Innovative Lösungsansätze zur Installation von Solarpaneelen

DIE ZUSÄTZLICHEN BAUTEILE

Zusätzliche Bauteile (z.B. Balkon, Terrasse, Vordach etc.) verändern das Gesamtbild eines Hauses entscheidend. Um einen „Materialmix“ zu vermeiden, wird auf eine abgestimmte harmonische Gestaltung Wert gelegt.



Empfehlung zur Gestaltung von Bauteilen

Folgende Objekte sind bzgl. Form, Farbe und Material den übrigen Fassadenelementen anzugleichen:

- Vordächer, Balkone, Windfänge
- an die Fassade angebaute / vorgehängte Bauteile



Schlichte Glasvordächer können gut zum Haus passen und den gewünschten Schutz bieten



Frei einsehbare technische Anlagen sind nicht zulässig. Sie beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Baugebietes negativ

EINHAUSUNG DER WÄRMEPUMPEN

Um die Effizienz und Lebensdauer zu maximieren, die Lärmemissionen zu minimieren und sie vor Witterungseinflüssen zu schützen, werden die Wärmepumpen eingehaust. Dies wirkt sich auch positiv auf das Erscheinungsbild aus und sorgt für eine harmonische Integration in die Umgebung.



Festsetzung zur Einhausung der Wärmepumpen

Die Errichtung von Wärmepumpen auf Dächern baulicher Anlagen ist ausgeschlossen.

Im Falle der Errichtung einer oberirdischen Garage oder eines Carports sind Wärmepumpen, die derselben Nutzung wie die Garage oder der Carport dienen, im baulichen Zusammenhang mit der Garage oder dem Carport zu errichten.

Wärmepumpen, die in Bereichen zwischen den festgesetzten Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und der Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ oder Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ errichtet werden, sind einzuhausen.



Mögliche Einhausung oder Innenaufstellung von Luft- und Wärmepumpen



Gebäudeintegrierte Lösungen sind möglich und optisch ansprechender



Viele Hersteller bieten kostengünstige Einhausungen für Luft- und Wärmepumpen
Quelle: GERTEC



Alternativ besteht die Möglichkeit der Innenaufstellung einer Luft- und Wärmepumpe
Quelle: GERTEC



Moderne Einhausung von Luft- und Wärmepumpen
Quelle: Garten [Q]



Mögliche Einhausung von Luft- und Wärmepumpen
Quelle: UMS



Mögliche Einhausung von Luft- und Wärmepumpen
Quelle: Devaux

 in diesen Bereichen müssen Wärmepumpen eingehaust werden.

 sollten hier Carports oder Garagen errichtet werden, sind Wärmepumpen im baulichen Zusammenhang zu errichten.



DAS FASSADENMATERIAL UND DIE FASSADENFARBE

Die Fassaden in Rommerskirchen sind meist in hellen Putzfarben gehalten oder haben verputzte oder verklinkerte Fassaden. Dies schafft eine freundliche, offene Atmosphäre und soll auf das neue Quartier übertragen werden. Zudem heizen sich helle Häuser weniger auf als dunkle Gebäude (Albedo-Effekt).

Hier weiterlesen über den Albedo-Effekt:



Um die erforderlichen Kühlbedürfnisse von Gebäuden im Sommer zu minimieren, auf diese Weise Energie zu sparen und somit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, wird ein maximaler Schwarzanteil und ein begrenzter Buntanteil für Fassadenfarben festgesetzt.



Festsetzung zur Fassadenfarbe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Fassadenflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit Ausnahme der Öffnungen wie Türen, Fenster etc. entsprechend der Farben des Natural Colour Systems (NCS) mit einem **maximalen Schwarzanteil** von bis zu **20 %** und einem **maximalen Buntanteil** von bis zu **10 %** zulässig.

Die Wahl der Grundfarbe wird dabei nicht eingeschränkt und liegt im Gestaltungsspielraum des jeweiligen Bauherrn.



Regeln zur Materialwahl

Für baulich zusammenhängende Häuserreihen und Doppelhäuser sind aneinander angepasste Fassadenmaterialien zu wählen.

X
Negativ

✓
Positiv



Grobstrukturierte Dekor- und Modellierputze

Glattputze

Marmorplatten

homogene Rauputze max. Körnung 3mm

Teerpappe, Waschbeton

Sichtmauerwerk

glasierte, glänzende o.ä. Materialitäten

Naturstein

Beton

Glasbausteine

Holz



Voneinander abweichende Fassadenmaterialien und -farben erzeugen ein unausgewogenes und unruhiges Gesamtbild



Aufeinander abgestimmte Fassadenmaterialien und -farben bewirken ein harmonisches Gesamtbild



Empfehlung zur Fassadengestaltung

Es ist zu empfehlen, die Fassade hell zu streichen und andere Fassadenmaterialien hell zu gestalten.

DIE GESTALTUNG DER FASSADE

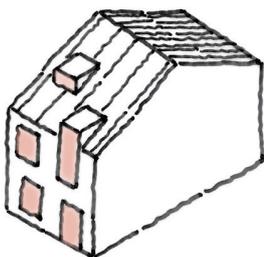
Die Fassaden der einzelnen Gebäude bestimmen weitgehend den Gesamteindruck eines Ortes. Charakteristisch für Rommerskirchen ist die vertikale Gliederung seiner Häuser. Im Neubaugebiet soll die Fassadengliederung der Umgebung übernommen werden, damit die einzelnen Fassadenelemente und Häuser ein harmonisches Gesamtbild ergeben.



Festsetzung zur Gestaltung der Fassade

Es ist zu empfehlen:

- Fenster eines Geschosses in gleicher Höhe anzuordnen
- Fassadenelemente (z.B. Fenster, Türen, o.ä.) in Achsen übereinander anzuordnen. Dies gilt auch für alle sichtbaren Giebelwände
- keine durchgehenden Fensterbänder vorzusehen
- übrige Fassadenelemente wie Markisen, Sonnenschutzanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage an die Gesamtgestaltung der Fassaden anzupassen

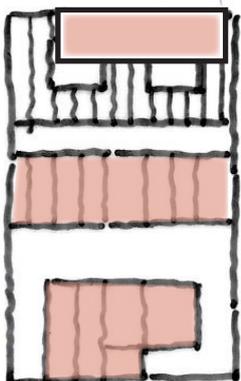
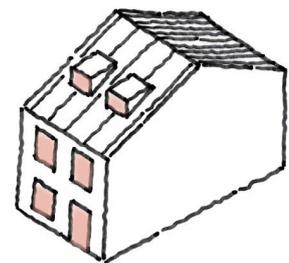


×
Negativ

Unterschiedliche Fensterformate bringen Unruhe in die Fassadengestaltung

✓
Positiv

Kleinteilige Fenster und Türen stehen im Bezug zueinander

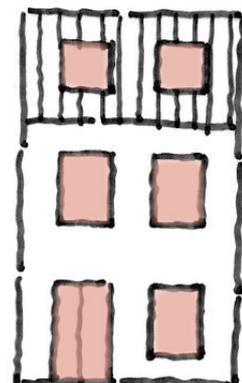


Durchgängige Fenster sind ortsuntypisch

Große Fensterfronten bringen starke Hitzeentwicklungen in den Innenräumen

Ähnlich große Fenster und deren symmetrische Anordnung bringen Ruhe in das Gesamtbild

Um Hitzeentwicklungen zu vermeiden, sind Jalousien empfehlenswert



Das Dach

DIE DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Im Umfeld trifft man überwiegend auf die geneigte Dachform, insbesondere das Satteldach. Zur Sicherung des städtebaulichen Leitthemas der „Giller Höfe“ und zur Förderung der regionalen Baukultur soll diese Dachform in den geplanten Hofstrukturen übernommen werden. Um eine moderne Anmutung zu gewährleisten, sind in den restlichen Bereichen des Wohngebiets auch Flachdächer möglich bzw. vorgeschrieben.



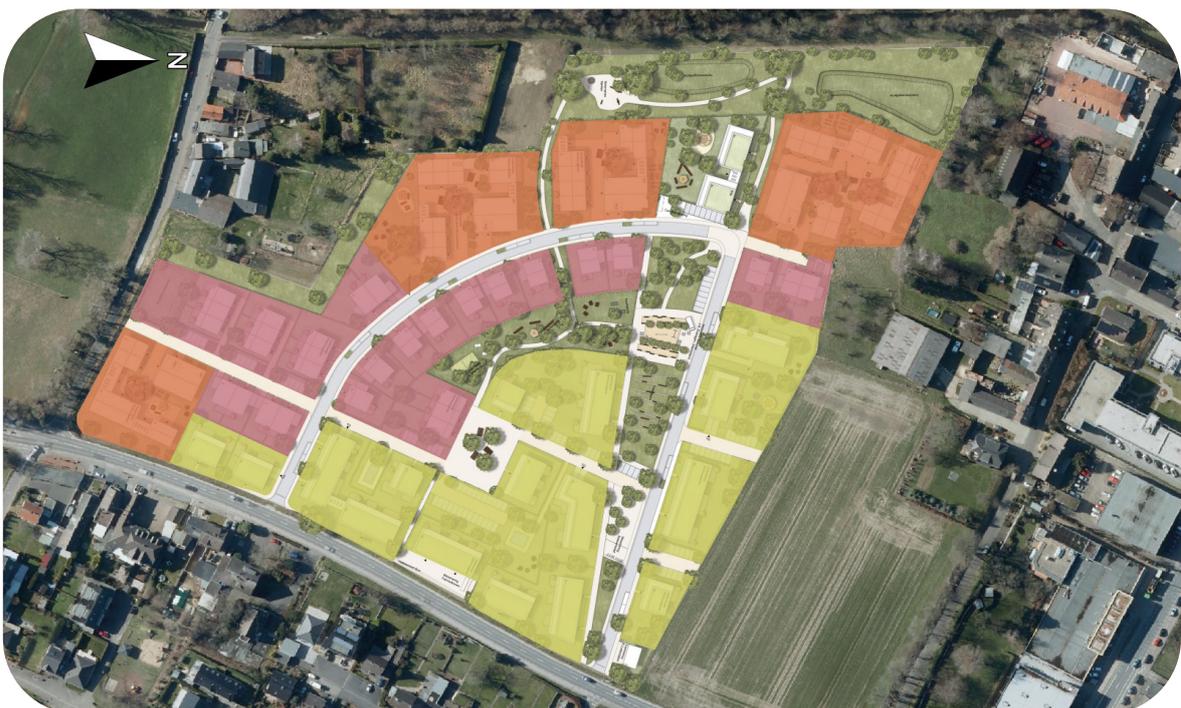
Festsetzung zur Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 18° - 45° zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 15° zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist es erlaubt, auf festgelegte Vorgaben bezüglich der Dachform und -neigung zu verzichten.

- | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  WA 1 |  WA 2 |  WA 3 |
| Satteldach, 18 - 45 Grad | Flachdach, 0 - 15 Grad | Dachform und -neigung frei wählbar |



DIE DACHGESTALTUNG DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN

Um ein harmonisches Gestaltungsbild unmittelbar aneinandergrenzender Wohneinheiten im Bereich von Doppel- und Reihenhäusern zu sichern, werden Festsetzungen zur Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes von Dächern und Fassaden (Höhen, Materialien, Farbgebung etc.) getroffen.

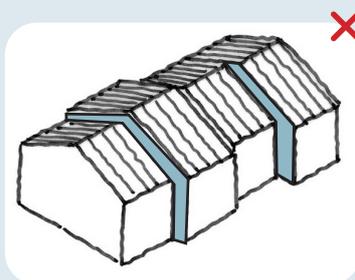
! Festsetzung zur Dachgestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind:

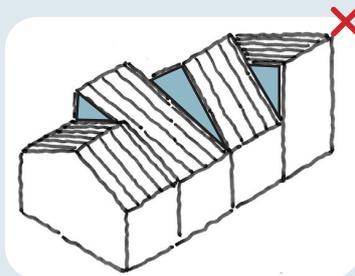
- mit einem gemeinsamen Dach für den jeweiligen Gebäudekörper zu errichten.
- mit einer einheitlichen Dachneigung, Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf-, First- und Gebäudehöhe zu errichten.
- mit einheitlichen Fassaden- und Dachmaterialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden.

Versetzte Dachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

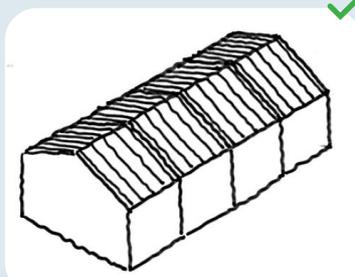
Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zulässig.



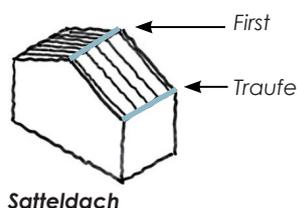
Negative
Brandwandabschnitte
durch unterschiedliche
Dachformen und
-neigungen



Negative
Brandwandabschnitte
durch unterschiedliche
Dachformen und
-neigungen



Positiver
Gesamteindruck
durch einheitliche
Dachformen und
-neigungen

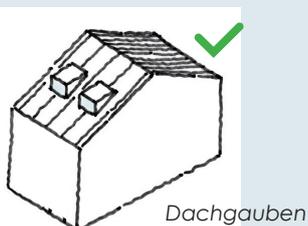


Satteldach

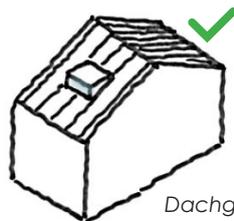


DIE DACHGAUBEN, DACHEINSCHNITTE UND ZWERCHGIEBEL

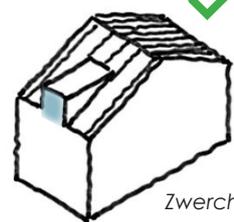
Die Form und Größe der Dachaufbauten im Neubaugebiet soll sich harmonisch in die Dachlandschaft einfügen. Dabei wird vermieden, dass ein Gebäude durch seine Dachaufbauten höher wirkt und benachbarte Gärten und Gebäude verschattet. Der Wunsch nach Privatheit wird berücksichtigt, indem Mindestabstände zwischen den Gauben angrenzender Häuser eingehalten werden.



Dachgauben

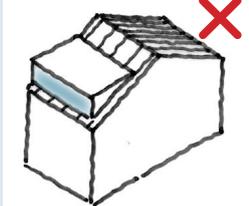
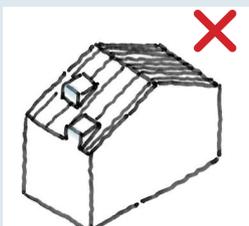


Dachgaube



Zwerchhaus

Ein positives Beispiel für eine Dachgaube befindet sich auf Seite 19 (Abb. rechts)



Festsetzung zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,00 m im Lot gemessen einhalten.

Die Länge von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln darf insgesamt 50 % der Trauflänge (Länge der darunter liegenden Außenwand) des Gebäudes nicht überschreiten.

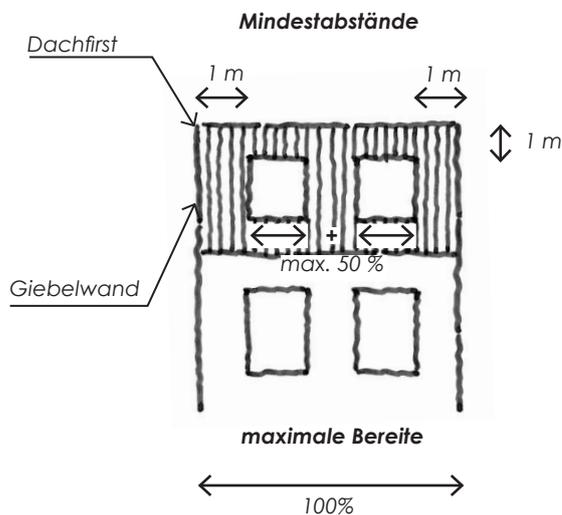


Empfehlung zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln

Es ist zu empfehlen, die Dachaufbauten in Größe, Material und Farbigkeit dem Dach anzupassen und im Entwurf mitzuplanen.

Die Dachaufbauten sind auf die Gebäudegestaltung abzustimmen und in gleicher Höhe anzuordnen.

Ihre vertikale Ausrichtung sollte an darunterliegende Öffnungen angeglichen werden, um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen.





DIE DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung in der Umgebung besteht traditionell aus Schieferfarben. Heute findet man überwiegend dunkelgraue bis schwarze Dachpfannen vor. Auch hier passt sich das Neubaugebiet dem bestehenden Erscheinungsbild des Ortes einfügsam an.

Sollte der Bau von Nebengebäuden oder Stellplatzüberdachungen (Carports) geplant sein, so sind ihre Dächer zu begrünen (siehe Kapitel „Das Grün“ Seite 22).



Empfehlung zur Dachgestaltung

Als Dachmaterial ist ausschließlich eine schwarze, anthrazitfarbene oder schwarzgraue Eindeckung zu verwenden.

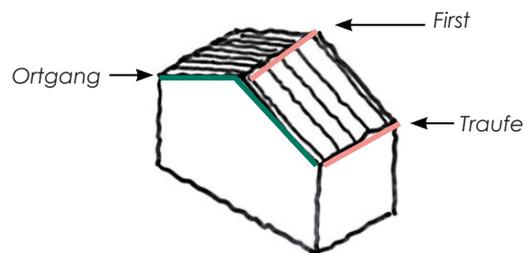
Dachbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sollten nicht verwendet werden.



Empfehlung zur Dachgestaltung

Häuser innerhalb einer Hausgruppe sollten eine einheitliche Dachneigung sowie Trauf- und Gebäudehöhe aufweisen.



Satteldach



DIE SATELLITENSCHÜSSEL

Antennenanlagen fügen sich nur schwer in das Gesamtbild eines Wohngebietes ein, ohne es negativ zu beeinflussen. Vor allem helle Parabolantennen stehen in einem starken Kontrast zu der ortstypischen, dunklen Dacheindeckung der Region. Dennoch gibt es einfache Regeln, das Erscheinungsbild zu verbessern, ohne die Empfangsqualität dadurch zu beeinträchtigen.



Regeln zur Satellitenschüssel

Antennen, besonders Parabolantennen, sind nur auf dem Dach und an der Fassade zu montieren.

Parabolantennen sind farblich den unmittelbar angrenzenden Gebäudeteilen (Dach, Fassade) anzupassen.

Antennenoberkanten müssen unterhalb der Firstlinie (siehe Abbildung) des Daches liegen. Für jedes Haus ist eine Parabolantenne zulässig.



Empfehlung zur Gemeinschaftsantenne

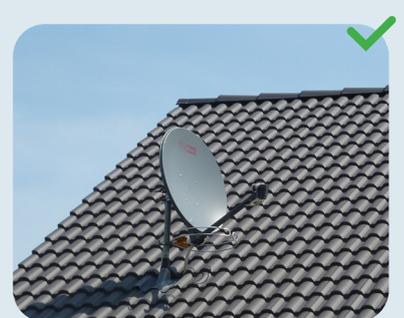
Es ist zu empfehlen, in den Hofstrukturen und bei aneinandergrenzenden Häusern eine Gemeinschaftsantenne zu errichten.



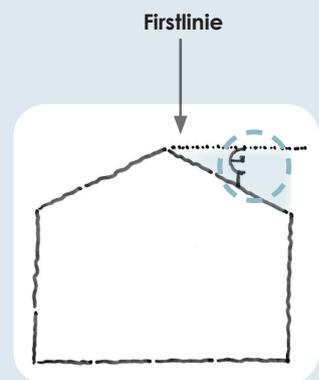
Oberhalb des Firstes angebrachte Antennenanlagen sind unzulässig



Oberhalb des Firstes angebrachte Antennenanlagen sind unzulässig



Farblich angepasst im Dachbereich fällt die Antennenanlage kaum auf





DIE SONNENENERGIENUTZUNG (SOLARANLAGEN)

Solaranlagen zur Umwandlung von Sonnenlicht in Wärme (thermische Solaranlagen) oder Strom (Photovoltaikanlagen) leisten einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz. Sie werden üblicherweise auf dem Dach angebracht und in die Versorgungstechnik des Hauses (Heizungsanlage, elektrische Hausversorgung) eingebunden. Auf einen ausreichenden Abstand zu Dachfenstern, Gauben, Dachkanten und Nachbardächern muss geachtet werden. Für größere Photovoltaikanlagen werden rund 10 m² benötigt.

Ab 2025 müssen neue Wohngebäude mit einer Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach ausgestattet werden. Ab 2026 gilt die Pflicht auch bei grundlegenden Dachsanierungen.



Regeln zur Solaranlagen

Solaranlagen müssen zusammenhängend auf dem Dach angebracht werden, entweder in gleicher Neigung wie das Dach oder dachintegriert. Außerdem müssen sie farblich an die Dacheindeckung angepasst sein.

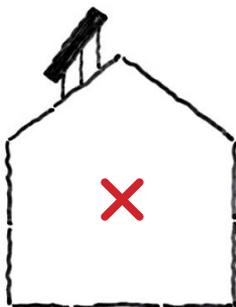
Landesbauordnung Solarpflicht
in NRW:



Angemessene Integration von Solaranlagen auf dem Dach



Solaranlagen können auch an Fassaden angebracht werden



Aufgeständert und andere Neigung als die Dachneigung



Auf dem Dach mit gleicher Neigung



Dachintegriert



Das Grün

DIE DACHBEGRÜNUNG

Die Dachbegrünung ist eine attraktive Möglichkeit, das Haus optimal in die Landschaft einzufügen. Dach- und Fassadenbegrünungen tragen zum Klimaschutz bei, speichern Regenwasser und steigern die Wohnqualität. Es gibt zwei Formen der Dachbegrünung, die „Intensiv-“ und die „Extensivbegrünung“. Beide Arten sind bei einer Dachneigung bis zu 35 Grad möglich. Die „Extensive Begrünung“ ist mit einem geringen Substrataufbau und pflegeleichten Pflanzenarten einfach umsetzbar.



Festsetzung zur Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0 – 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind:

- begehbare Dachterrassen
- verglaste Flächen
- technische Aufbauten
- Dachgauben

Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

 Begrünung von Gebäuden mit Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von 0 - 15 Grad





Festsetzung zur Dachbegrünung

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.



FLL (Forschungsgesellschaft
Landschaftsentwicklung
Landschaftsbau e.V.)



Dachbegrünung bietet folgende Vorteile:

- Der Regenwasserabfluss wird vermindert und gepuffert. Dies verringert die Niederschlagswassergebühr und spart somit Geld.
- Dachmaterial wird geschützt
- Klimaausgleich und Sauerstoffproduktion werden verbessert
- Staub wird absorbiert
- Schall wird gedämmt
- zusätzlicher UV-Schutz verringert die Gebäudeaufheizung
- Mikroklima wird verbessert
- zusätzlicher Lebensraum für Insekten und Vögel
- Optik wird verbessert



Nebengebäude sind für eine Dachbegrünung besonders geeignet



Nicht nur Flachdächer, sondern auch Satteldächer bieten die Chance zur Dachbegrünung



Bei der extensiven Dachbegrünung können die Pflanzen das angesammelte Regenwasser filtern, sodass es beispielsweise zur Toilettenspülung genutzt werden kann



Ein intensiv begrüntes Dach bietet auch Platz für anspruchsvollere Pflanzen und damit einen neuen Lebensraum für Mensch und Tier.

DIE REGENWASSERNUTZUNG

Regenwasser zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern ist nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll und bringt viele Vorteile:

Weshalb ist das Wiederverwenden von Regenwasser gut?

- Einsparung von Trinkwasser
- Senkung Niederschlagswassergebühr und Hochwassergefahr
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Entlastung der Klärwerke
- Verbesserung des Mikroklimas

In NRW ist jeder Hausbesitzer dazu verpflichtet, das anfallende Regenwasser dem Grundwasser zuzuführen. Das steht im Landeswassergesetz.

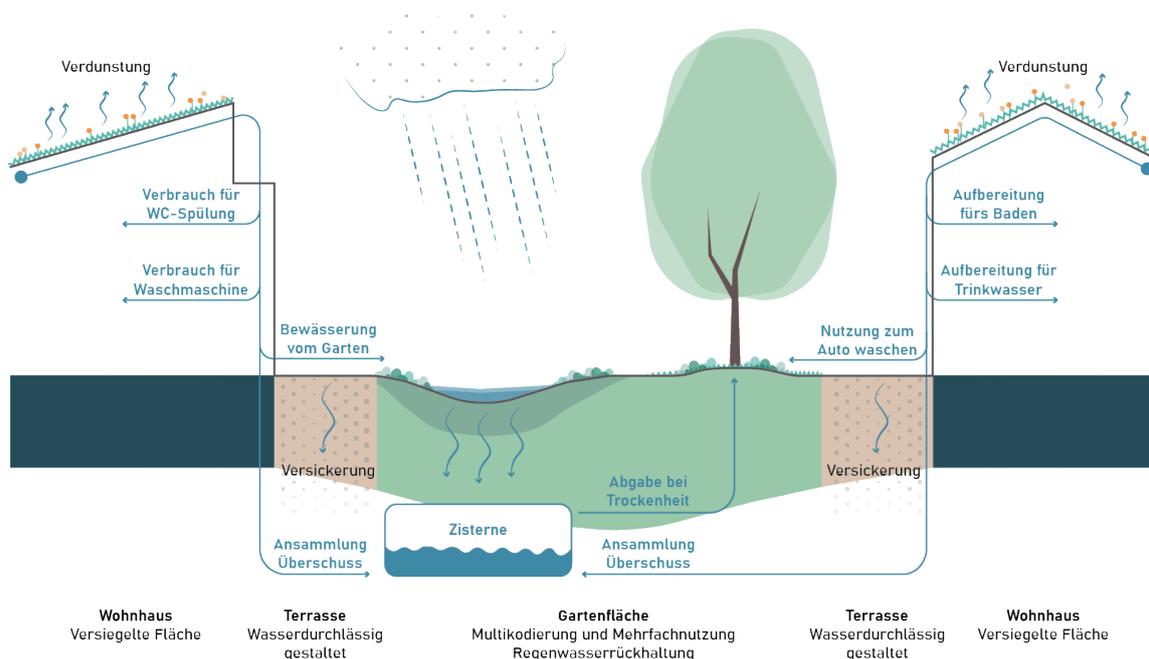


Bei Neubauvorhaben ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (soweit technisch möglich) sogar gesetzlich vorgeschrieben. Zur Versickerung von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück sind bewachsene Sickermulden, durch die das Regenwasser läuft und gereinigt wird, Stand der Technik. Der Mulden-Rigolenversickerung kann auch ein Teich vorgeschaltet werden. Bei einer Dachbegrünung reduziert sich der Flächenbedarf für eine Versickerungsanlage um die Hälfte.



Empfehlung zur Regenwassernutzung

Der Einbau von Zisternen wird empfohlen, da er viele Vorteile bietet, wie die Rückhaltung von Regenwasser sowie die Nutzung von Regenwasser im Haushalt und im Garten.





DIE FASSADENBEGRÜNUNG

Genauso wie die Dachbegrünung wirkt sich eine Fassadenbegrünung positiv auf die Wohnqualität aus. Große fensterlose Fassaden wirken zudem oft langweilig und abweisend. Auch eine Fassadenbegrünung kann einfach und preiswert sein und bietet die gleichen Vorteile wie eine Dachbegrünung. Darüber hinaus schützt die Begrünung die Hausfassade vor Witterungseinflüssen.



Empfehlung zur Fassadenbegrünung

Giebelwände, deren Fensteranteil weniger als 20 % beträgt, sollten begrünt werden.

*Folgende Pflanzen werden z.B. für eine Begrünung empfohlen:
Efeu, Wilder Wein, Clematis, Knöterich, Passionsblume*

Beispiele von Fassadenbegrünungen



Quelle: NABU

DIE BEGRÜNUNG DER VOR- UND SEITENGÄRTEN

Die öffentlichen Straßenräume werden in Wohnquartieren überwiegend von den Vorgärten geprägt. Vor- und Seitengärten können dazu beitragen, den öffentlichen Straßenraum einheitlich und qualitativ hochwertig zu gestalten und somit zu einem ansprechenden Wohnumfeld beizutragen. Diese Begrünung trägt darüber hinaus zur Verbesserung des Kleinklimas und zur effektiven Versickerung von Niederschlagswasser bei.



Festsetzung zur Begrünung der Vor- und Seitengärten

Die Vor- und Seitengärten sind zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Schottergärten sind nach Bauordnung NRW nicht zulässig:



Empfehlung zur Begrünung der Vor- und Seitengärten

Nicht zulässig sind:

- die Nutzung des Vorgartens als Lager-/ Abstellfläche.
- großflächige Versiegelung mit Verbundpflaster, Betonplatten o.ä.
- Schotter- und Kiesflächen o.ä.





Begrünung der Vor- und Seitengärten



KLIMARESILIENTE BÄUME UND STRÄUCHER

Die grüne Ost-West-Achse und der Freiraum entlang des Gillbaches bieten eine optimale Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des neuen Wohngebiets.

Durch die Pflanzung von ausgewählten Baum- und Heckenarten erhält das Wohnquartier ein eigenes Erscheinungsbild. Hierbei sollten klimaresiliente Pflanzen Verwendung finden, da diese besonders gut gegen heiße und trockende Sommerperioden gewappnet sind.



Empfehlung zur Bepflanzung

Entlang der Straßen und Wege und zur Einfassung von privaten Stellplätzen sollten möglichst klimaresiliente Heckenarten gepflanzt werden.

Das Gleiche gilt für die Bäume und Sträucher in den privaten Gärten.

Hier kann man klimaresiliente Baumarten finden:



Mögliche klimaresiliente Heckenarten wären zum Beispiel:



Ligusterhecke, Liguster Aetvirens



Hainbuche, Carpinus Betulus



Alpen Johannisbeere, Ribes Alpinum



Grüne Heckenberberitze, Berberis thunbergii

DIE ARTENLISTEN

Artenlisten im Bebauungsplan dienen dem Schutz bedrohter Pflanzen- und Tierarten, fördern Biodiversität, ermöglichen Eingriffsregelungen und erfüllen rechtliche Vorgaben für Umweltschutz.



Festsetzung zur Artenlisten

Bei der Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die Listen sind nicht abschließend.

Je 6 Stellplätze wird ein Baum der Artenliste 3 gepflanzt, entwickelt und dauerhaft erhalten.

- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Haselnuss *Corylus avellana*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Wildapfel *Malus sylvestris*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Faulbaum *Rhamnus frangula*
- Schwarze Johannisbeere *Ribes nigrum*
- Hunds-Rose *Rosa canina*
- Ohrweide *Salix aurita*
- Grauweide *Salix cinerea*
- Korbweide *Salix viminalis*
- Holunder *Sambucus nigra*
- Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*
- Schneeball *Viburnum opulus*

Artenliste 1

- Feldahorn *Acer campestre* „Elsrijk“
- Spitzahorn *Acer platanoides* „Cleveland“
- Säulenhainbuche *Carpinus betulus* „Fastigiata“
- Baumhasel *Corylus colurna*
- Rotesche *Fraxinus pennsylvannica* „Summit“
- Traubenkirsche *Prunus padus* „Schloss Tiefurth“
- Zerreiche *Quercus cerris*
- Traubeneiche *Quercus petraea*
- Sommerlinde *Tilia platyphyllos* „Örebro“
- Silberlinde *Tilia tomentosa* „Brabant“
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Säulenulme *Ulmus* „Columnella“

Artenliste 2

- Spitzahorn *Acer platanoides* „Cleveland“
- Säulenhainbuche *Carpinus betulus* „Fastigiata“
- Traubenkirsche *Prunus padus* „Schloss Tiefurth“
- Zerreiche *Quercus cerris*
- Traubeneiche *Quercus petraea*

Artenliste 3



Schlehe *Prunus spinosa*



Korbweide *Salix viminalis*



Vogelkirsche *Prunus avium*



Zerreiche *Quercus cerris*

Das Umfeld

DIE MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE

Der Stellplatz für Abfallbehälter sollte so gestaltet sein, dass er sich in das Gesamtbild einfügt. Der hierfür vorgesehene Standort kann mit einfachen Mitteln wie einer Begrünung (Hecke oder Rankgerüst) oder einer Verkleidung (Holz- oder Steineinfassung) verschönert werden.

Regeln für Müllbehälterabstellplätze

Standorte für Müllbehälter sind im Entwurf mitzuplanen.

Müllbehälter sind wirkungsvoll vor Einsichtnahme von der öffentlichen Straße mittels Einhausung oder Eingrünung zu schützen.



Optisch keine gute Lösung



Optisch gute Lösung durch eine extensive Dachbegrünung



Sammelstellen für Mülltonnen als optische Trennung zum öffentlichen Raum



Intensive Begrünungen als Umrandung von Müllabstellflächen werten den Eingang auf

DIE EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen dienen dazu, den öffentlichen Straßenraum, insbesondere durch Vor- und Seitengärten geprägt, sowie die verkehrsberuhigten Bereiche, die Abgrenzungen zu öffentlichen Grünflächen, Fuß- und Radwegen sowie der Mobilstation, einheitlich und qualitativ hochwertig zu gestalten. Dadurch wird ein Beitrag zu einem hochwertigen und attraktiven Wohnumfeld geleistet. Gleichzeitig wird zudem auch ein Sichtschutz für die angrenzenden privaten Grundstücke sichergestellt und Lebensraum für Insekten und Vögel geschaffen.



Festsetzung zur Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen

Als Einfriedungen in den Bereichen **zwischen den festgesetzten Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und der Straßenverkehrsflächen** sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Heimische Gehölze oder lebende Laubhecken
- Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht)
- Maximale Höhe: 0,8 m

Für **Stellplatzanlagen oder einzelne Stellplätze in den genannten Bereichen** sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Heimische Gehölze oder lebende Laubhecken
- Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht)
- Maximale Höhe: 0,8 m

 Hier sind Einfriedungen in maximaler Höhe von 0,8 m zulässig.

 Hier sind Einfriedungen in maximaler Höhe von 1,2 m zulässig.

 Hier sind Einfriedungen in maximaler Höhe von 1,8 m zulässig.





! Festsetzung zu Einfriedungen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich,“

Als Einfriedungen in den Bereichen **zwischen den festgesetzten Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“** sind folgende Einfriedungen zulässig:

- heimische Gehölze oder lebende Laubhecken in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht)
- Maximale Höhe von 1,2 m

Für **Stellplatzanlagen oder einzelne Stellplätze in den genannten Bereichen** sind folgende Einfriedungen zulässig:

- heimische Gehölze oder lebende Laubhecken jeweils in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht)
- Maximale Höhe von 1,2 m

! Festsetzung zu sonstigen Einfriedungen

Als Einfriedung in den Bereichen **zwischen den festgesetzten Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Mobilstation“ sowie öffentlichen Grünflächen** sind folgende Einfriedungen zulässig:

- heimische Gehölze oder lebende Laubhecken in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht)
- Maximale Höhe von 1,8 m

Für **Stellplatzanlagen oder einzelne Stellplätze in den genannten Bereichen** sind folgende Einfriedungen zulässig:

- heimische Gehölze oder lebende Laubhecken jeweils in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht)
- Maximale Höhe von 1,8 m



DIE STELLPLÄTZE

Die sorgfältige Gestaltung von Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen trägt maßgeblich zur Wohnqualität bei und verleiht dem neuen Quartier einen einladenden und harmonischen Charakter. Diese Elemente beeinflussen nicht nur die Funktionalität, sondern spielen auch eine entscheidende Rolle bei der Schaffung eines ästhetisch ansprechenden sowie gut organisierten urbanen Umfelds.

Oberirdische Garagen und Carports



Festsetzung zu oberirdischen Garagen und Carports

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie:

Oberirdische Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur an das Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** sind oberirdische Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **zulässig**.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 2** und des Allgemeinen Wohngebietes **WA 3.2** und **WA 3.5** sind oberirdische Garagen und Carports **unzulässig**.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche **WA 3.1, 3.3, 3.4, 3.6** und **3.7** sind oberirdische Garagen und Carports in den überbaubaren Grundstücksflächen **zulässig**.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Gebäudes, die nicht an eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“ oder eine öffentliche Grünfläche grenzen, zulässig.

Ausnahmen für Eckgrundstücke:

Hierfür können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden, wenn ein 2,0 m breiter Randstreifen zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche zur Eingrünung von Bebauung freigehalten wird.



Stellflächen von PKWs können mit Rasengittersteinen grün angelegt werden



Zwischen den Carports wurde Luft für Bäume und Versickerungsflächen gelassen



Es gibt viele gute Optionen Abstellflächen für Autos zu gestalten



Private Stellplätze, Zufahrten und Wege



Festsetzung zu oberirdischen Garagen und Carports

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

Oberirdische Stellplätze



Festsetzung zu oberirdischen Stellplätzen

Oberirdische Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ bezeichneten Flächen zulässig.



Hier sind oberirdische Stellplätze zulässig.



Hier sind oberirdische Garagen und Carports zulässig.



WA 1

WA 2

WA 3

DIE NEBENANLAGEN

Die Nebengebäude beeinflussen erheblich die Gestaltung des Neubaugebietes. Um ein positives Gesamtbild zu schaffen, können Nebengebäude nur in den vorgegebenen Bereichen des Grundstücks errichtet werden.



Festsetzung zur Nebenanlagen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind sowohl **Fahrradabstellanlagen** als auch Einrichtungen für **Abfallbehälter** mit einer **Höhe** von **maximal 1,5 m** sowie Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in dem in Satz 1 bezeichneten Bereich unzulässig.



Empfehlung zur Nebenanlagen

Es wird empfohlen Nebengebäude mit einem Haus zusammen zu planen und die Gestaltung auf das Wohngebäude hinsichtlich Farbe, Material und Größe abzustimmen.



Hier sind **oberirdische und unterirdische** Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von **30 m² zulässig**.



Hier sind **Fahrradabstellanlagen** als auch **Einrichtungen für Abfallbehälter** mit einer **Höhe von maximal 1,5 m** sowie Zuwegungen und Zufahrten **zulässig**.





Die sonstigen Nebenanlagen

Um die Errichtung von Nebenanlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu steuern und stadtgestalterisch sowie ökologisch nachteilige Auswirkungen großer Nebenanlagen zu vermeiden, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

! Festsetzung zur sonstigen Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind **oberirdische Nebenanlagen** bis zu einer Baumasse von **30 m³** zulässig.

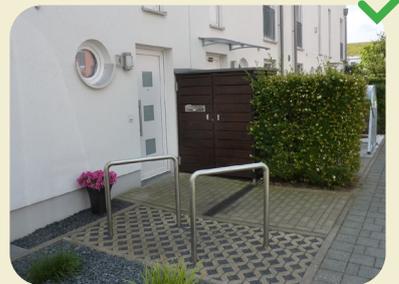
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind **unterirdische Nebenanlagen** bis zu einer Baumasse von **30 m³** zulässig.

Swimming Pools gelten ebenfalls als Nebenanlagen.

Die Errichtung von **Mobilfunkmasten** ist nicht zulässig.



Optisch keine gute Lösung



Optisch gute Lösung durch eine extensive Dachbegrünung



Sammelstellen für Mülltonnen als optische Trennung zum öffentlichen Raum



Intensive Begrünungen als Umrandung von Müllabstellflächen werten den Eingang auf



DAS HAUS



DAS DACH



DAS GRÜN



DAS UMFELD

GESTALTUNGSHANDBUCH GILLER HÖFE- ROMMERSKIRCHEN

Herausgeber

Gemeinde Rommerskirchen, Fachbereich
Planung, Gemeindeentwicklung, Mobilität
und Nachhaltigkeit

Verfasser

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung
GmbH

Texte, Skizzen und Fotos

Jens Kohnen, NRW.URBAN
Zeinab Agha-Alikhani, NRW.URBAN

Layout

Zeinab Agha-Alikhani, NRW.URBAN