Bereitstellungstag: 21. Juni 2024

Öffentliche Bekanntmachung

Satzung der Stadt Troisdorf gemäß §89 BauO NRW über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

in der „Roten Kolonie“ (Gestaltungssatzung)

vom 18.06.2024

Aufgrund von § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeitigen Fassung und § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der derzeitigen Fassung, hat der Rat der Stadt Troisdorf für die „Rote Kolonie“ in Troisdorf in seiner Sitzung am 05.03.2024 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die so genannte „Rote Kolonie“ in Troisdorf, eine ehemalige Werkssiedlung für Arbeiter des Facon-Walz-Werkes Louis Mannstaedt & Cie. ist bedeutend für die Geschichte und die städtebauliche Entwicklung der Stadt Troisdorf. Sie stellt ein qualitätvolles Zeugnis für die werksgebundene Form der Wohnraumversorgung für Arbeiter und Angestellte nach dem Ideal der Gartenstadtsiedlung dar. Das zu erhaltene Erscheinungsbild und die denkmal- und erhaltenswerte Bausubstanz und raumwirksamen baulichen Anlagen werden bestimmt durch den 1912 bis 1913 entstandenen Siedlungsgrundriss, durch die städtebauliche Anordnung der Bebauung im Gelände, die Blickbeziehungen, die öffentlichen und privaten Freiflächen und die zeittypische äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Die Siedlung ist durch die am 05.03.2024 beschlossene Denkmalbereichssatzung geschützt. Zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart wurde am 05.03.2024 eine Erhaltungssatzung beschlossen. Aufgrund der Festlegung als Denkmalbereich ist für alle baulichen Maßnahmen ein Antrag nach §9 DSchG NRW an die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde zu stellen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Plan M 1:2500 dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Gegenstand der Satzung

Die folgende Gestaltungssatzung bezieht sich auf die baulichen Anlagen, die privaten Freiflächen und Werbeanlagen im Geltungsbereich. Bauliche Veränderungen der bestehenden Gebäude dürfen nur unter Wahrung der Gesamtgestaltung der Gebäude vorgenommen werden. Die ersatzlose Beseitigung nicht bauzeitlicher, privater baulicher Anlagen ist zulässig. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums sind die Ziele der Denkmalbereichssatzung zu berücksichtigen.

§ 3 Anbauten und Nebenanlagen

Den Hauptgebäuden untergeordnete Anbauten und Erweiterungsbauten sind auf der Rückseite der Gebäude zulässig, sofern sie sich in Form, Dachneigung, Fensterformaten, Farbigkeit und Material dem Hauptgebäude und dem Siedlungscharakter anpassen. Anbauten müssen sich dem Hauptbaukörper so unterordnen, dass dieser in seinem Volumen eindeutig erkennbar bleibt. Es gelten die bestehenden gesetzlichen Vorschriften (BauO NW, BBauG, BauNVO) etc.

§ 4 Dächer

(1) Die historischen Dachformen sind prägend für die Siedlung, so dass die Gestaltung der Dächer ganzheitlich zu betrachten ist. Gestalterisches Ziel ist der Erhalt der großen, geschlossenen und kleinteiligen Dachflächen. Die Neigung der Dachflächen, die Trauf- und Firstausbildungen sowie die Drempel und Dachüberstände sind grundsätzlich zu erhalten. Gleiches gilt für die vielfältigen historischen Dachaufbauten.

(2) Als Material für Dacheindeckungen sind nur matte, rote, kleinteilige Hohl(falz)ziegel oder Rheinlandziegel (15-18/qm) zulässig. Ortgänge sind möglichst schmal, höchstens unter Verwendung eines Ortgangziegels mit schmalem Steg auszubilden. Zusätzliche Dachüberstände und Verblechungen sind nicht zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit in Form und Farbe gleichem Material zu decken.

(3) Der Ausbau des Dachraumes ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und denkmalrechtlichen Vorgaben zulässig.

(4) Veränderungen der Dachgroßform, vor allen durch zusätzliche Dachgauben, sind grundsätzlich unzulässig.

(5) Bei verputzten Gauben sind die Stirnseiten einschließlich der Wangen verputzt zu belassen.

(6) Kleine Dachliegefenster können auf der Gebäuderückseite ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Gebäudegroßform angepasst sind.

(7) Die bauzeitlich auf Sicht gemauerten Schornsteinköpfe sind zu erhalten, schon verputzte Schornsteine in der Farbe der Fassade zu streichen. Schornsteinkopfeinfassungen in Beton oder Metall sind zulässig, Schornsteinüberdachungen dagegen unzulässig. Das Anbringen eines Zusatzkamines (z.B. aus Edelstahl gefertigt) ist denkbar, wenn er - auf der Gartenseite montiert – vom öffentlichen Raum aus nicht in Erscheinung tritt.

§ 5 Fassaden

(1) Als Material für die Außenflächen der Wände ist nur mineralischer Putz in der ursprünglichen Oberflächengestaltung zulässig. Dies gilt auch für den Sockelbereich.

(2) Sockel, Fensterbänke und Fassadengliederungen durch Gesimse o.ä. müssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Kastengesimse und Giebelstirnbretter müssen in Holz sichtbar erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Fensterfaschen (in Putz oder Farbe abgesetzte Fensterumrandungen) sind nur an historischer Stelle zulässig.

(3) Ursprünglich waren Schlagläden, Rankgitter und Gitter für Blumenkästen wesentliche gestalterische Merkmale der Fassaden. Die Wiederherstellung nach historischem Vorbild (rechtwinklige Rankgitter mit Raster von 30-35 cm aus schmalen Holzstäben und hölzerne Schlagläden mit Lamellen) ist ein denkmalpflegerisches Ziel und wird angestrebt.

§ 6 Farben

(1) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen farblich einheitlich und gegliedert nach historischem Vorbild gestaltet werden. Für den Anstrich der Putzfläche sind nur helle Farben in beigen bis braunen Tönen, grau oder weiß in folgenden Farbtönen zulässig: RAL 1013 Perlweiß, RAL 9001 Cremeweiß, RAL 1015 Hellelfenbein, RAL 9002 Grauweiß, RAL 1014 Elfenbein, RAL 040 80 20 Krapporange. Für Sockel sind die Farbtöne RAL 7035 Lichtgrau, RAL 7038 Achatgrau, RAL 1001 Beige, RAL 7032 Kieselgrau, RAL 7030 Steingrau oder RAL 1019 Graubeige zu verwenden.

(2) Fenster müssen in RAL 9010 Weiß ausgeführt werden und Fensterläden und Haustüren in den Farbtönen RAL 7006 Beigegrau, RAL 8025 Blassbraun, RAL 6003 Olivgrün oder RAL 6028 Kieferngrün gestrichen werden. Füllungen oder Beistriche können in RAL 10136 Perlweiß oder RAL 9001 Cremeweiß nach historischem Vorbild gestrichen werden.

§ 7 Fenster und Türen

(1) Fenster- und Türöffnungen dürfen in den Hauptfassaden in ihren Abmessungen nicht verändert werden.

(2) Werden Fenster und Türen erneuert, so sind sie entsprechend der ursprünglichen historischen Teilung zu gestalten. Sprossenteilungen müssen mindestens als Wiener Sprosse ausgeführt werden. Die Verwendung von Glasbausteinen oder Butzenscheiben ist unzulässig. Bauzeitliche Türen sind grundsätzlich zu erhalten. Sollten sie erneuert werden müssen, sind die historischen Formen aufzugreifen und sowohl gestalterisch als auch farblich auf das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes abzustimmen. Der Glasanteil darf 15% nicht überschreiten und ist im oberen Drittel anzuordnen. Als Material für die Außentüren ist nur Holz zulässig.

(3) Fensterläden müssen in ihrer ursprünglichen Gestaltung (Lamellen- oder Kassettenform) wieder in Holz hergestellt werden. Sie sind mit einem deckenden Anstrich zu versehen.

(4) Ein nachträglicher Rollladeneinbau ist zulässig, wenn er von außen nicht in Erscheinung tritt. Die Verwendung von Aufsatz- oder Vorbaurollladenkästen ist nicht erlaubt, die Führungsschienen müssen als schlanke Profile in Erscheinung treten.

§ 8 Eingangssituation

(1) Eingangssituationen wie Loggien, Vordächer und Vorbauten müssen in ihrer Ursprünglichkeit erhalten werden. Treppen müssen im ursprünglichen Material (Sichtbeton) und in ursprünglicher Form mit niedrigen Mauern an der Seite erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

(2) Neue Vordächer sind schlicht und möglichst klein auszubilden und müssen sich zurückhaltend in die Fassade integrieren. Handläufe sind schlicht und filigran auszuführen.

(3) Weitere Gestaltungselemente wie Briefkästen und Wandleuchten sind so auszuwählen, dass sie sich in schlichter, moderner Form der Architektur unterordnen.

§ 9 Einfriedungen

In den Vorgärten müssen die vorhandenen Einfriedigungen erhalten werden. Neue Einfriedigungen müssen in dieser Art gestaltet werden. Hinter diesen Einfriedigungen sind Hecken bis zu max. 80 cm Höhe zulässig und als prägendes gestalterisches Element der Siedlung ausdrücklich erwünscht. In den rückwärtigen Hausgärten sind Einfriedigungen im Rahmen des Nachbarrechtes zulässig.

§ 10 Gärten

(1) Die historische Gliederung des Vorgartens in traditionell gestaltete Grünfläche, Zuwegung und Einfriedung ist zu erhalten bzw. neu zu gestalten. Hierzu gehört vor allem auch der Erhalt der ortsbildprägenden, straßenbegleitenden Großbäume.

(2) Die Hauszugänge sind in Form von einfarbig grauen, rechteckigen Belägen (oder als wassergebundene Decke mit einer Gehwegbreite bis max. 1,20 m zulässig. Außer den Hauszugängen darf lediglich ein max. 0,80 m breiter Weg zur Grundstückszufahrt und falls nicht anders möglich, die notwendige Stellfläche für Mülltonnen, befestigt werden. Die Fläche vor dem Haus darf insgesamt max. zu 50 % versiegelt werden.

(3) Mülltonnen sollten möglichst auf der Rück- bzw. Gartenseite der Häuser abgestellt oder in den Nebengebäuden untergebracht werden. Sollte die Aufstellung im Vorgarten trotzdem erforderlich sein, sind die Mülltonnen so abzustellen, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

(4) Die rückwärtigen Gartenräume sollen in ihrem Charakter als Grünraum erhalten bleiben. Deshalb sind in den rückwärtigen Freiflächen lediglich max. 20 % als befestigte Flächen zulässig. Bei Neupflanzung sollen lediglich heimische Laubbäume und ortstypische Pflanzen gewählt werden. Als Garteneinfriedung sind Holzzäune mit vertikaler Lattung oder offenmaschige Metallzäune in Verbindung mit einer Heckenpflanzung vorzusehen. Gartentore sind angepasst an die gewählte Einfriedung vorzusehen. Zulässig sind sowohl Holz- als auch Stahltore.

§ 11 Garagen und Stellplätze

(1) Garagen und Stellplätze sind entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig. Sie müssen in Form, Material und Farbe dem Hauptgebäude angepasst werden. Die Garage darf nicht vor der straßenseitigen Gebäudeflucht liegen, sondern ist mind. 0,50 m hinter dieser Gebäudeflucht anzusetzen. Wichtig ist das von der Straße aus sichtbare Detail der verputzten Front mit dem einzeiligen Ziegelabschluss. Auf der Grenze errichtete benachbarte Garagen müssen in einer Form und in gleicher Höhe hergestellt werden.

(2) Wenn ein gemauerter Durchgang vorgesehen wird, ist er entsprechend der Garagenfront zu gestalten. Hinter dieser Front ist sowohl eine gemauerte Garage als auch eine offene, carportartige Konstruktion denkbar, soweit sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar ist. Der Farbton der Garagentore muss dem der Haustür entsprechen.

(3) Auf Grundstücken ohne Garagen ist die Einrichtung eines Stellplatzes zulässig, sofern die charakteristischen Merkmale wie Einfriedung und Grünfläche erhalten bleiben.

§ 12 Werbeanlagen und Antennen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Ausmaße und Gestaltung sind mit Rücksicht auf die Architektur der Siedlung besonders einzuschränken.

(2) Antennen und ähnliche technische Aufbauten müssen den Farbton der Dachfläche aufweisen und dürfen nicht über den First hinausragen.

§ 13 Energetische Ertüchtigung

Die Genehmigung von Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung, die nach den Bestimmungen dieser Satzungen grundsätzlich zulässig sind, erfolgt immer in Einzelfallbetrachtung und nach Analyse der spezifischen Merkmale des jeweiligen Baukörpers. Eingriffe in die Bausubstanz und das zu erhaltene Erscheinungsbild der Siedlung müssen in einem vertretbaren, angemessenen Rahmen bleiben.

(1) Wärmedämmungen sind als innenliegende Wanddämmung, Dämmung von Keller- und oberen Geschossdecken, Dämmung von Rohren und Leitungen und als zwischen den Sparren angebrachte Dachdämmung zulässig.

(2) Solaranlagen, d.h. Photovoltaik- und photothermische Anlagen, sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig, sofern sie den Charakter der Siedlung und den Charakter der großen geschlossenen, kleinteiligen Dachflächen nicht wesentlich beeinträchtigen. Erlaubt sind

1. Solaranlagen auf nachrangigen Nebengebäuden

2. Solaranlagen, die nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind

3. Solaranlagen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, wenn sie reversibel sind, nur minimal in die Substanz eingreifen und mit dem Erscheinungsbild des Denkmals vereinbar sind. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Dach des Denkmals durch die Solaranlage nicht fremdartig überformt wird und das Dach in seiner Kontur noch ablesbar bleibt, farblich angepasste Solarziegel oder Solarfolien verwendet werden, die Solaranlage als eine geschlossenen Fläche angebracht und eine ungleichmäßige Verteilung der Module vermieden wird.

Bei der Verwendung von Paneelen müssen solche ohne oder mit einer gleichfarbigen Umrandung gewählt werden und die Paneelfarbe der Dacheindeckung entsprechen und eine matte Oberfläche aufweisen.

(3) Wärmepumpen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig, wenn sie das geschützte Erscheinungsbild der Siedlung nicht beeinträchtigen.

(4) Sonstige technische Anlagen zur Strom- oder Wärmegewinnung werden nach Einzelfallprüfung beschieden und dürfen den Charakter der Siedlung nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 14 Öffentlicher Raum

Die straßenbegleitenden Solitärbäume (Linden, Platanen) sollen erhalten werden. Der gärtnerische Charakter der Platzanlagen und der prägende Baumbestand (Platanen, Kastanien, Linden) soll in Anlehnung an die historische Anlage erhalten und gepflegt werden. Neben den vorhandenen Bäumen und Hecken können an entsprechenden Stellen auch jahreszeitlich abgestimmte ortstypische Zusatzpflanzungen vorgenommen werden.

§ 15 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung regelt der § 69 Abs. 2 BauO NRW.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 86, Abs. 1 Ziff. 21 BauO NRW.

§ 17 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung vom 15.09.1981 wird hierdurch ersetzt.

Hinweise

Bauliche Maßnahmen, die nach dieser Satzung zulässig sind, bedürfen dennoch einer Baugenehmigung entsprechend der BauO NRW. Bauanträge sind an das Bauordnungsamt der Stadt Troisdorf zu stellen.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung der Gestaltungssatzung der Roten Kolonie vom 18. Juni 2024 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von 6 Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt, oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,

c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Troisdorf, den 18. Juni 2024
Stadt Troisdorf

Alexander Biber
Bürgermeister

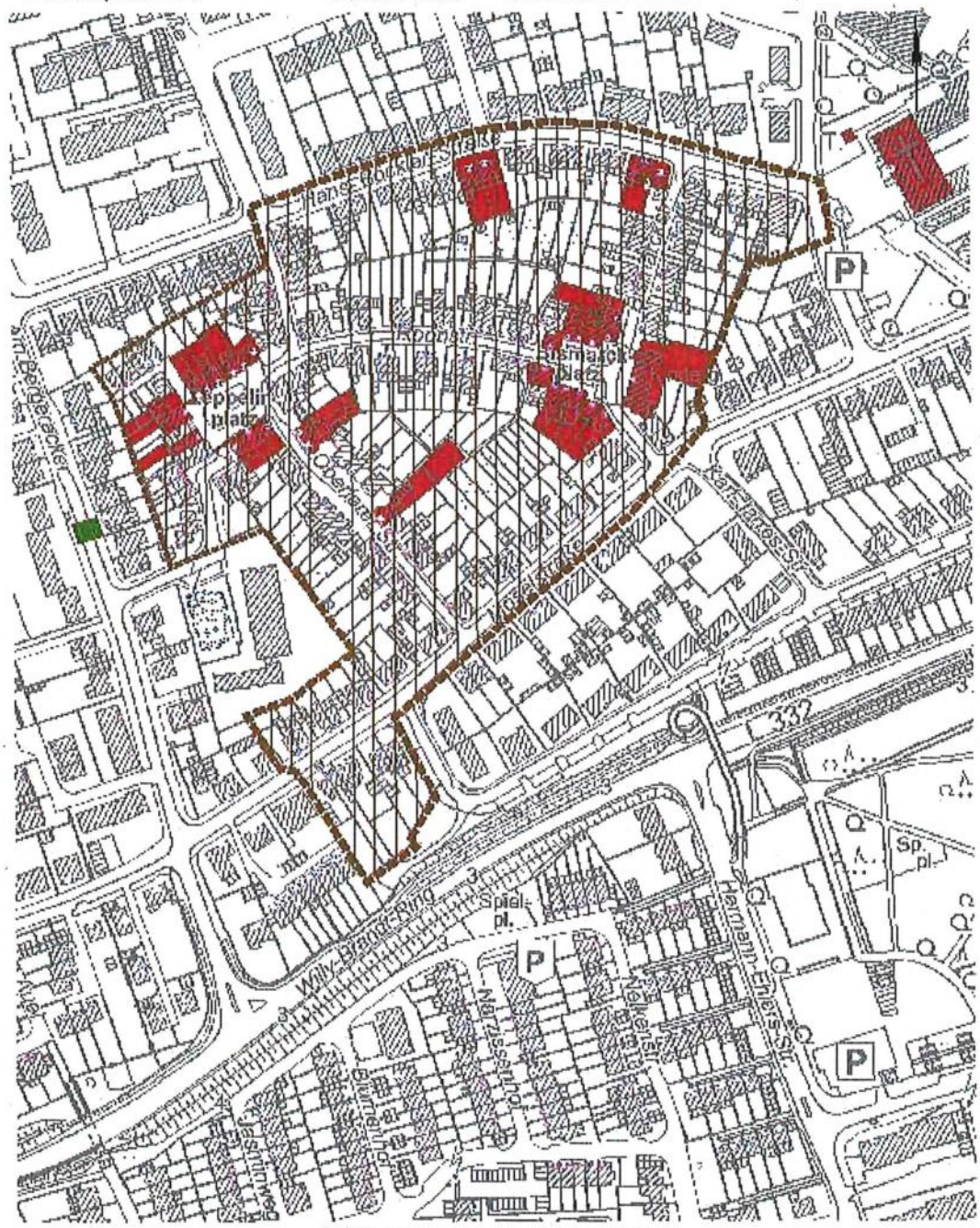
Anlage 1:

Stadt Troisdorf — Der Bürgermeister

Auszug aus dem Geoinformationssystem

Gemarkung :
Flur :
Flurstück :

Troisdorf, 03.01.2023 — Maßstab 1:2500 — ALKIS-Stand : 12/2022



Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen.
Verwendungen für andere Zwecke, Vervielfältigungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung