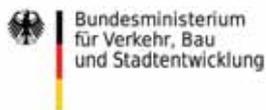


17.09.2019



GESTALTUNGSLITLINIE FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET KALL



Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Ing-Büro
BLASCHKE
www.ing-blaschke.de

GESTALTUNGSLEITLINIE

**Die Rechte der Fotos und Pläne liegen bei der
Arbeitsgemeinschaft ISL / RaumPlan bzw. der Gemeinde Kall
und Egon Joisten**

ANLASS UND ZIELE

Wozu dient der Gestaltungsleitfaden?

Die historisch gewachsene Gebäudestruktur ist trotz zahlreicher Veränderungen und Überformungen auch heute noch prägend für den Charakter des Kernortes Kall.

Bedingt durch die Kriegszerstörungen im Zweiten Weltkrieg dominieren Gebäude aus der Nachkriegszeit und den späteren Entwicklungsphasen ab den 70er Jahren das Zentrum von Kall. Die historischen Gebäude aus der Zeit vor 1945 machen etwa ein Fünftel der Gebäude aus. Der besondere Charakter des Kaller Ortskerns zeichnet sich u.a. durch die regionaltypische Bauweise und kleinteilige Gliederung von Gebäuden und Fassaden aus.

Im Wesentlichen sind die Gebäude im Kernort Kall den Baustilen Fachwerkbau, Klassizismus, Heimatschutzstil sowie den schlichten Baustilen der Nachkriegszeit zuzuordnen.

Die Erneuerung der Fassaden und Dächer in Kall in dem vom Gemeinderat ausgewiesenen und von der Städtebauförderung erfassten Sanierungsgebiet wird durch die Gemeinde Kall ausdrücklich begrüßt und durch das Fassaden- und Hofprogramm der Gemeinde finanziell gefördert.

Die Gemeinde Kall sieht hierbei die Chance, das vorhandene regionaltypische Ortsbild aufzuwerten. Insbesondere die historischen Gebäude sollen nach und nach durch eine Erneuerung in ihrer regionaltypischen Bauweise erhalten bleiben und so die unverwechselbare Identität des Kernortes Kall mit seiner ortstypischen Kleinteiligkeit wahren.

Daher hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.12.2018 beschlossen, dass die im Merkblatt aufgeführten Gestaltungsleitlinien als Grundlage für Fassaden- und Dacherneuerungen von Gebäuden im Sanierungsgebiet einzuhalten sind.

Die nachfolgenden Gestaltungsleitlinien dienen somit der weiteren geordneten Entwicklung des Kernortes Kall und haben dabei das historisch gewachsene Kerngebiet als Bewertungsmaßstab im Fokus.

Als regionaltypisches, schützenswertes bauliches Erbe und allgemeine Orientierung für die weitere Entwicklung und bauliche Ergänzung gelten insbesondere die noch bestehenden Gebäude aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg und der Nachkriegsbebauung aus den 50er-Jahren.

Vor diesem Hintergrund werden mit den Gestaltungsleitlinien folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt und Weiterentwicklung der besonderen Charakteristika des Kaller Stadtkerns
- Pflege und Aufwertung des Ortsbildes
- Erhalt des historischen Gebäudebestandes
- geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Qualitäten
- Planungsgrundlage für Um- und Neubauten im Sanierungsgebiet

Die Gestaltungslinien für Gebäude umfassen hierbei die wichtigsten ortsbildprägenden Aspekte von Gebäuden wie z.B.:

- Baukörpergliederung/ -dimensionierung
- Fassadenoberflächen und -farbgestaltung
- Dächer und Dachaufbauten

Die Gestaltungsleitlinien beziehen sich hierbei nur auf die Gebäudeseiten, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind. Es wird jedoch eine insgesamt einheitliche Gestaltung unterstützt.

Die Fassade im Sinne dieser Leitlinie ist die Gebäudehülle bestehend aus den Außenwänden, Fenstern, Außentüren und Dachflächen.

Zu den Hofflächen gehören Grün-, Garten- und Freiflächen.

1. GEBÄUDEKATEGORIEN

1.1 Gebäude bis 1945

Als historische Gebäude im Sinne dieser Leitlinien gelten Gebäude, die vor 1945 entstanden sind. Diese können für den Kernort Kall folgenden Bauweisen zugeordnet werden: Fachwerk, Klassizismus und Heimatschutzstil. Im Sinne der Stadtbildpflege sind historische Gebäude grundsätzlich in ihrem historisch belegten Erscheinungsbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Im Einzelnen bedeutet dies:

- Erhaltung oder Wiederherstellung der ursprünglichen Bauform (z. B. Baukörpergröße/-gliederung, Gebäudestellung, Dachform),
- Erhaltung oder Wiederherstellung der ursprünglichen Charakteristika des Gebäudes (z. B. Fassadengliederung, Oberflächenmaterialien, Farbigkeit),
- Rückbau von stiluntypischen Überformungen und Fassadenveränderungen bzw. Wiederherstellung des historisch belegten Erscheinungsbildes.

Als Grundsatz gilt: Alle Möglichkeiten zur Erhaltung, zum Umbau oder zur Umnutzung sind intensiv zu prüfen und zu nutzen.

1.2 Nachkriegsgebäude

(von 1950 bis 1960)

Als Nachkriegsbau im Sinne dieser Leitlinien gelten Gebäude, die zwischen 1950 und den 1960er Jahren entstanden sind. Nachkriegsbauten sollten grundsätzlich in ihrem ursprünglichen typischen Erscheinungsbild erhalten werden. Im Einzelnen bedeutet dies:

- Erhaltung der ursprünglichen Bauform (z. B. Baukörpergröße/-gliederung, Gebäudestellung, Dachform), soweit das angemessen möglich ist
- Erhaltung der ursprünglichen Eigenart des Gebäudes (z. B. Fassadengliederung, Oberflächenmaterialien, Farbigkeit)
- Rückbau von stiluntypischen Überformungen und Fassadenveränderungen

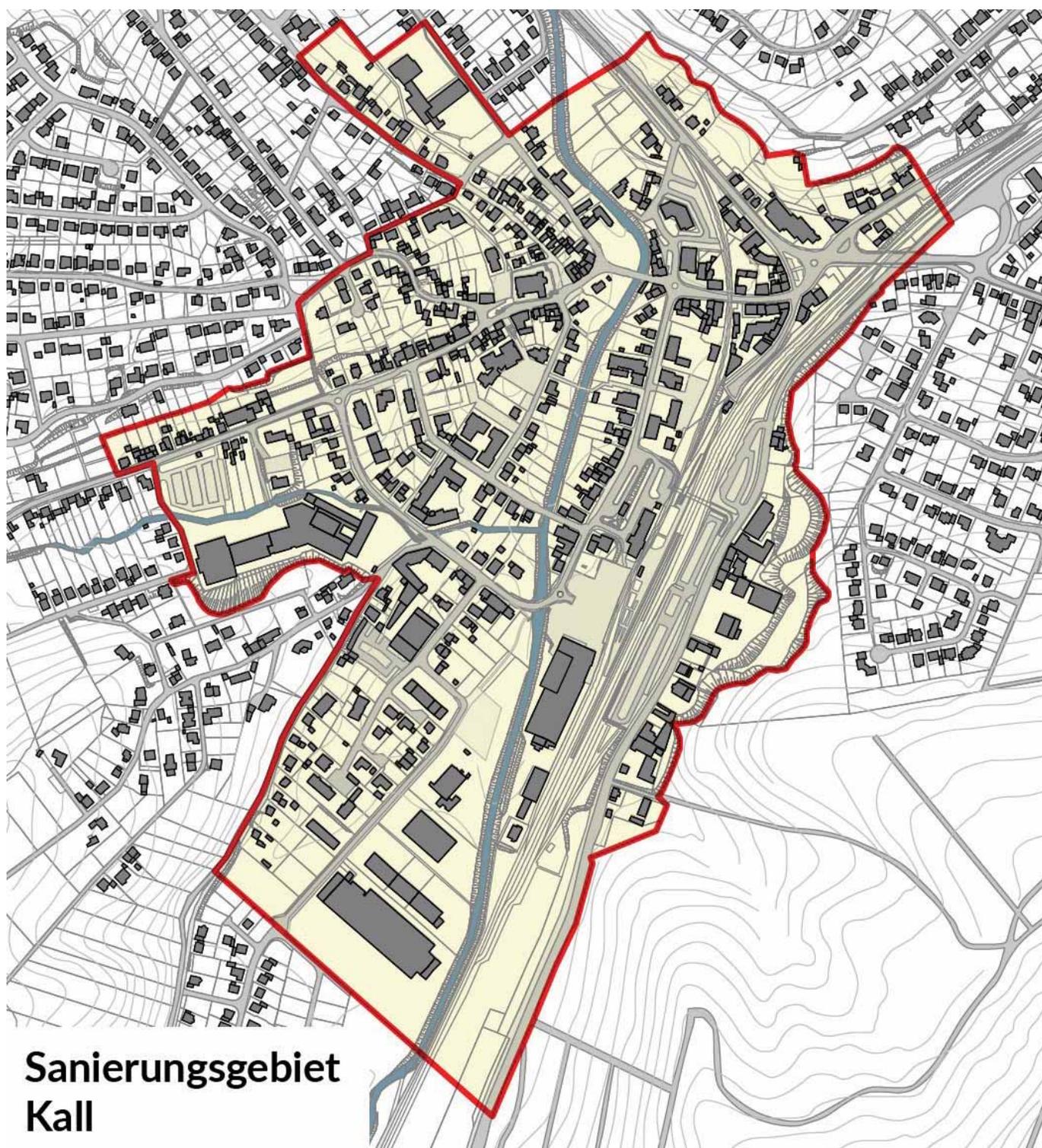
1.3 Gebäude ab 1970 bis heute

Gebäude ab 1970 bis heute haben sich grundsätzlich in die kleinteilige Gebäudestruktur und die ortsbildprägende umliegende Bebauung einzufügen und unterzuordnen. Im Wesentlichen betrifft das:

- Die Gebäudestellung (in der Regel Traufständigkeit)
- Baukörpergröße/-gliederung, Gebäudestellung, Dachform),
- Fassadengestaltung (z.B. Fassadengliederung, -materialien, -farben)
- Maßstäblichkeit bzw. Kleinteiligkeit, die sich an der umliegenden Bebauung orientiert

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Gestaltungsrichtlinie umfasst räumlich das in der Abbildung umgrenzte Gebiet, welches der Rat der Gemeinde Kall am 20.12.2016 als „Sanierungsgebiet Kall“ beschlossen hat.



**Sanierungsgebiet
Kall**

3. GEBÄUDEFASSADEN UND DÄCHER IM DETAIL

Im Folgenden sind die typischen Merkmale der historischen Gebäude vor 1945 und Nachkriegsgebäude aufgeführt. Diese Merkmale sind bei der Erneuerung von Fassaden und Dächern bei Gebäuden im Sanierungsgebiet grundsätzlich zu erhalten bzw. deren Erhalt ist zu prüfen.

Grundsätzliches zum Erhalt der historischen Fassaden bei Gebäuden vor 1945:

Als erhaltenswert gelten z.B. die Gliederung/ Profilierung der Fassade, die Oberflächenmaterialien, die Fachwerkstruktur und die Farbigkeit. Die historischen Fassaden sind nicht zu überformen oder zu überdecken (z. B. durch Werbetafeln). Wurde das historische Erscheinungsbild bereits überformt und sind die Fassade betreffende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen beabsichtigt, so gilt folgendes:

- Wenn die historische Fassade noch vorhanden ist und nur durch neuere Bauteile (z.B. eine Vorsatzfassade) überdeckt ist, so ist das überdeckende Bauteil zu entfernen (Beachtung Bauphysik, Wetterschutz).
- Ist die historische Fassade stellenweise zerstört, aber im Wesentlichen noch vorhanden, dann sind die stilbildenden Fassadenelemente zu ergänzen.
- Ist die historische Fassade größtenteils zerstört, so kann sie entweder nach dem historischen Vorbild rekonstruiert oder mit modernen Mitteln in ihren Wesenszügen neu aufgebaut werden.

Im Falle einer Sanierung sind die Fassaden und Dächer handwerksgerecht zu bearbeiten und hinsichtlich ihrer Oberflächenbeschaffenheit und Farbigkeit am ortstypischen Erscheinungsbild zu orientieren. Die unter 4.1 bis 4.3 dieser Leitlinie aufgeführten Merkmale sind im Falle einer Sanierung grundsätzlich zu wahren. Im Einzelfall können auch Abweichungen zugelassen werden. Dies erfordert eine genaue Prüfung durch die Gemeinde Kall, Bauamt, Frau Keutgen, Tel.: 02441/888-39, Email: mkeutgen@kall.de oder Herrn Feld, Tel.: 02441/888-59, E-Mail: tfeld@kall.de.



3.1 Langhaus mit Sichtfachwerk

(Kleinbauernhaus aus dem Mittelalter bis zum 18. Jahrhundert)

Fachwerkhäuser als Langhaus in Kall weisen u.a. folgende Merkmale auf:

- Satteldach (45 bis 55 Grad)
- Giebelseite mit ein oder zwei Fensterachsen
- Stehendes Fensterformat im Verhältnis 1:1,2 bis 1:1,4
- i.d.R. Anordnung der Fenster übereinander
- schwarz oder braun gestrichenes Sichtfachwerk
- weiß, altweiß oder beige verputzte Gefache
- Fenstereinfassung in Holz, meist oxsenblutrot, weiß oder schwarz gestrichen
- Holzfenster als Sprossenfenster in natur, dunkel gebeizt oder weiß
- Satteldach mit Schiefer- oder Pfanneneindeckung in schiefergrau, anthrazit oder schwarz
- häufig Ausführung der Erdgeschosse in Massivbauweise (Bruchstein)

Die aufgeführten Merkmale sind im Falle einer Sanierung grundsätzlich zu wahren. Sofern der Bautenschutz sichergestellt ist, ist die Struktur und das Erscheinungsbild des Sichtfachwerkes nicht zu beeinträchtigen oder zu überdecken.



3.2 Gebäude mit klassizistischen Elementen

(Wohngebäude von ca. 1800 bis 1900)

Gebäude mit klassizistischen Elementen in Kall weisen folgende Merkmale auf:

- Satteldach (35 bis 45 Grad) in Braun- und Anthrazittönen
- Fassade mit Geschossgesimsen
- Gestalterische Hervorhebung der Stürze
- Holzfenster als Sprossenfenster
- Farblich abgesetzte Faschen und Dekorelemente
- Putzfassade mit Nutzenputz in Beige- und Gelb- oder Grautönen
- Verschieferung der Wetterseite
- Verputzte Sockel



3.3 Gebäude im Heimatschutzstil

(vorwiegend öffentliche Gebäude von ca. 1905 bis 1960)

Gebäude im Heimatschutzstil in Kall weisen folgende Merkmale auf:

- Satteldach oder Walmdach mit Schiefer- oder Pfanneneindeckung in schiefergrau, anthrazit oder schwarz, vereinzelt Gauben- oder Zwerchgiebel
- Traufgesims, farblich abgesetzt oder sichtbare Sparren
- Holzfenster als Sprossenfenster, i.d.R. weiß gestrichen
- heller Putz, meist in Weiß-, Altweiß-, Beigetönen
- keine horizontale Betonung der Geschossigkeit durch Gesimse, jedoch oft Betonung von Vor- und Rücksprüngen durch Bruchstein
- vereinzelt profilierte Laibungen, meist jedoch einfach verputzte Laibungen
- Hervorhebung des Eingangs durch Materialität und flachen Segmentbogen bzw. Steinschicht des Sturzes
- Bruchsteinmauerwerk im Sockelbereich, häufig Bossenmauerwerk



3.4 Nachkriegsgebäude

(Einzel- und Doppelhäuser aus den 50er bis 60er Jahren mit 2 Vollgeschossen und Ladenlokalen im Erdgeschoss)

Nachkriegsgebäude in Kall weisen folgende Merkmale auf:

- Oftmals Verkleidung der Wetterseite mit Faserzementplatten
- Satteldach (45 bis 55 Grad) in Braun- und Anthrazittönen
- Holz- oder Kunststofffenster (meist stehende Formate)
- Scheiben- und Reibputz in Weiß-, Ocker- und Grautönen
- Symmetrisches Fassadenbild
- Im Erdgeschoss liegende Schaufensterformate
- Häufig Hochparterre und Betonung des Sockelbereichs durch Bruchsteinverkleidung
- Außentreppen, oft zweiläufig zum Straßenraum hin angelegt



3.5 Fassadenoberflächen von Gebäuden ab 1970 bis 2000

- Bei der Erneuerung der Putzfassaden oder bei Neubauten sind regionaltypische Farben (Weiß, Ocker und Grau) zu wählen.
Bei verputzten Farben sind abgetönte Farben (erdtöne) in gelb (RAL 1002, RAL 1024), elfenbein (RAL 1014), weiß (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9010) und grau (RAL 7030) zu verwenden. Darüber hinaus sind abweichende Farbnuancen in RAL-Classic und RAL-Design zulässig. Als Leitfarben dienen die Referenzfarbtöne nach RAL-Classic. Die ergänzenden Farbtöne nach RAL-Design eröffnen unterschiedliche Helligkeitswerte der Leitfarben.
- Bei der Erneuerung von Fassadenverkleidungen sind die regionaltypischen Materialien (Schiefer, Naturstein, Holz) zu wählen.

Bei Gebäuden ab 1970 können im Einzelfall auch andere Farben und Materialien zugelassen werden. Dies erfordert eine genaue Prüfung durch die Gemeinde Kall, Bauamt, Frau Keutgen, Tel.: 02441/888-39, Email: mkeutgen@kall.de oder Herrn Feld, Tel.: 02441/888-59, Email: tfeld@kall.de



3.6 Hinweise zu störenden Fassadenoberflächen

Um die ortstypische Gestaltung zu wahren, sind bei den straßenseitigen Fassaden folgende Gestaltungen zu vermeiden:

- Überdeckung/Überformung der stilbildenden Bauweise und gliedernder Fassadenelemente,
- bunte, grelle oder leuchtende Farben,
- Fassadenoberflächen aus Waschbeton-, Kunststoff- oder Faser-Zement-Platten,
- Anbringung von Antennen- und Satellitenanlagen,
- Be- und Entlüftungsanlagen (wie z. B. Ventilatoren von Entlüftungs- und Klimaanlage), die gegenüber der Fassade hervortreten.



4. GRUNDSÄTZLICHE ANFORDERUNGEN

4.1 Für Gebäude bis 1945 gilt:

Erhaltung und Sanierung geht vor Abriss und Ersatzneubau. Gebäude(-teile) sind grundsätzlich zu erhalten und das historische Erscheinungsbild ist möglichst wiederherzustellen.

4.2 Für Nachkriegsgebäude der 50er bis 60er gilt:

Prüfen von Erhaltung und Sanierung. Gebäude(-teile) sind grundsätzlich zu erhalten und das gebäudetypische Erscheinungsbild ist möglichst wiederherzustellen.

4.3 Für Gebäude ab 1970 bis 2000 gilt:

Harmonische Integration in die umliegende ortstypische Bebauung. Neue bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Anbauten, Nebengebäude, Einfriedungen) sind im äußeren Erscheinungsbild - in Material, Form, Maßstab und Verhältnis der Baumassen zueinander - so zu wählen, dass sie sich harmonisch in die umliegende ortstypische Bebauung einfügen. Im Sinne dieser Leitlinien kann als umliegende Bebauung der Bereich angesehen werden, der straßenseitig die benachbarten drei Gebäude sowie die gegenüberliegende Bebauung umfasst.

4.4 Das bestehende Ortsrecht bleibt unberührt:

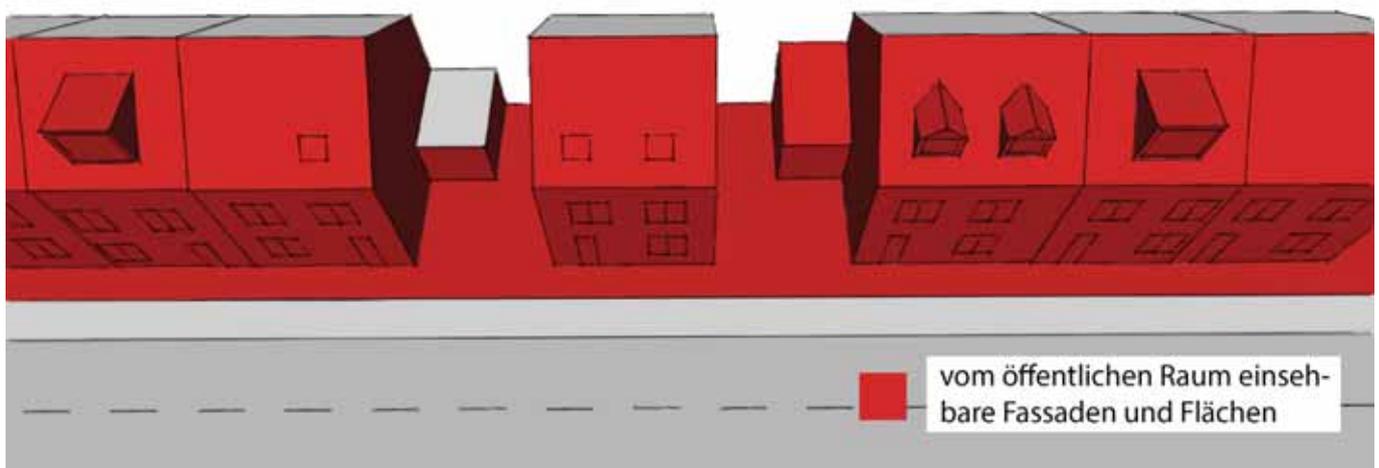
Dieser Gestaltungsleitlinie entgegenstehende Bestimmungen in rechtsverbindlichen Satzungen, Bebauungsplänen oder örtlichen Bauvorschriften zu diesen Bebauungsplänen bleiben unberührt und besitzen damit weiterhin Gültigkeit.

4.5 Für Baudenkmäler gilt:

Bei Baudenkmalern und deren unmittelbaren Umgebung sind ungeachtet dieser Leitlinien die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) zu beachten.

4.6 Geltungsbereich:

Die nachfolgenden Leitlinien betreffen nur Gebäudeteile, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.



Gemeinde Kall

Bahnhofstraße 9
53925 Kall

Ansprechpartner

Herr Feld
Bauamt
Tel.: 02441/888-59
E-Mail: tfeld@kall.de

Frau Keutgen
Bauamt
Tel.: 02441/888-39
Email: mkeutgen@kall.de



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Ing.-Büro
BLASCHKE
www.ing-blaschke.de