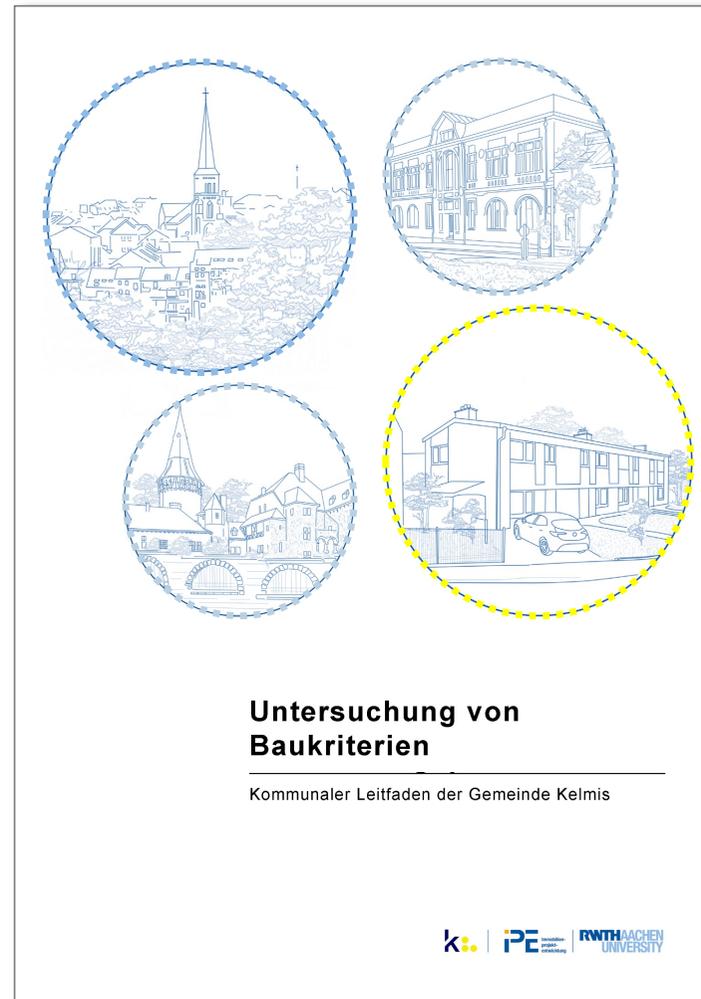


# Untersuchung von Baukriterien

## Kommunaler Leitfaden der Gemeinde Kelmis



## Gesetzesgrundlage



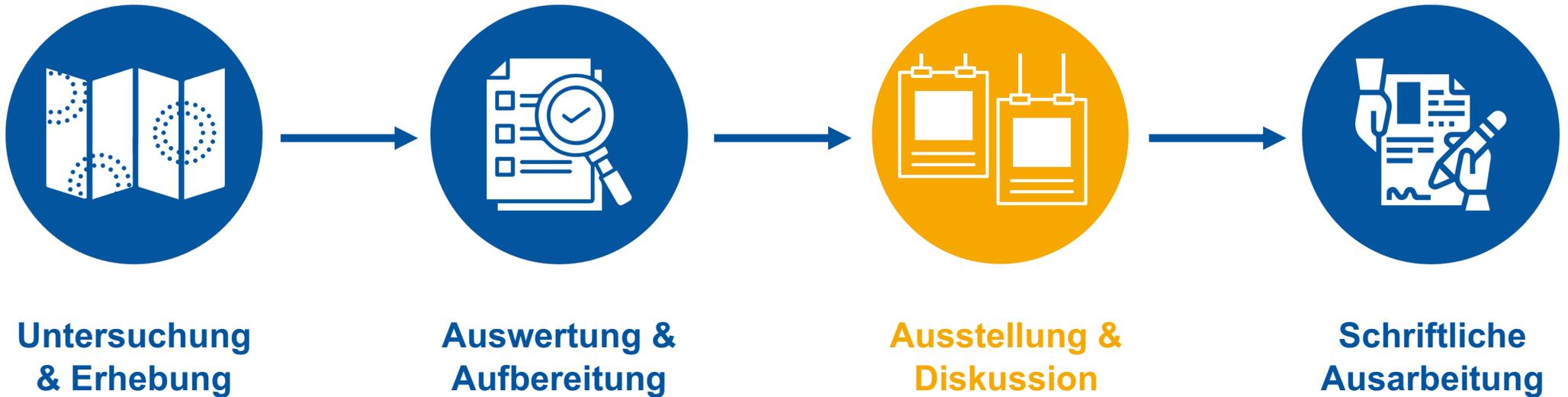
## Kommunaler Bauleitfaden (konkrete Anforderungen + Gebiete)



## Baugenehmigung



## Vorgehensweise



## Vorgehensweise

### Fassade:

- Proportionen, Sockelgeschoss
- Fenster
- Dach, Dachgauben
- Zustand
- Schilder, Werbevorrichtungen und technische Anlagen

### Umgebung und Gärten:

- Öffentlicher Raum (Plätze)
- Straßenfreiräume
- Grüne Gärten
- Steingärten
- Zäune und Mauern (Einfriedungen)
- Nachhaltigkeit

### Farbe und Materialität:

- Untersuchung für öffentliche Gebäude
- Untersuchung für Neubauten
- Zustand
- Einfahrten und Gehwege
- Farbe
- Materialität

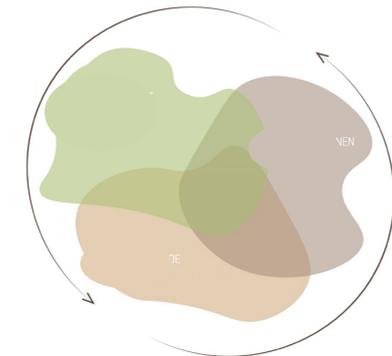
### Nutzungen:

- Wohnen
- Gewerbliche Nutzung
- Mischnutzung
- Öffentliche Nutzung
- Leerstand
- Hinterhöfe

## Farbe – Fassade – Begrünung

### Kubatur und Bauvolumen:

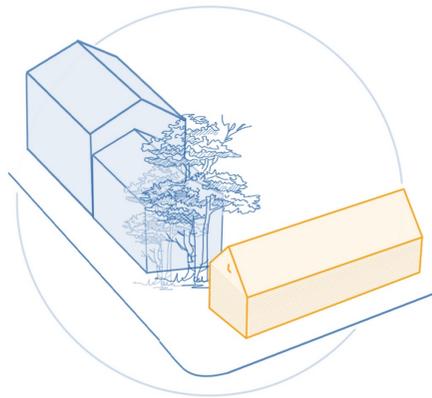
- Gebäudetypologie (Nutzung)
- Gebäudekonstruktion
- Dachform
- Gebäudehöhe, Geschossigkeit
- Durchdringungen
- Vor- und Rücksprünge
- Baufluchten



## 4 Baukriterien



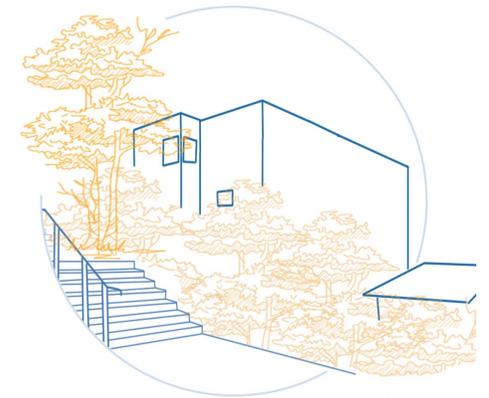
**Baukörper, Proportionen  
(Fassade) und Gebäudehöhe**



**Farbe und  
Materialität**



**Bauliche und  
technische Anlagen**



**Außenraum  
(inkl. Begrünung)**

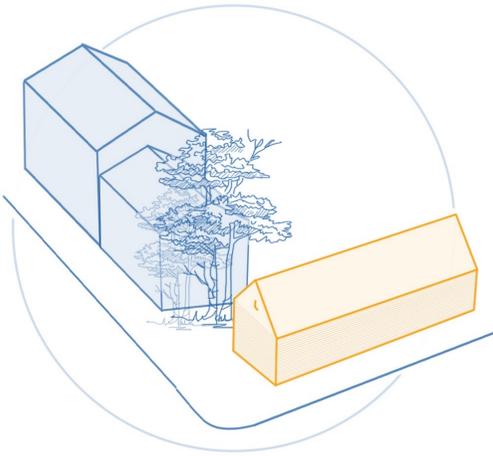
## Baukriterien



## Baukörper, Proportionen und Gebäudehöhe

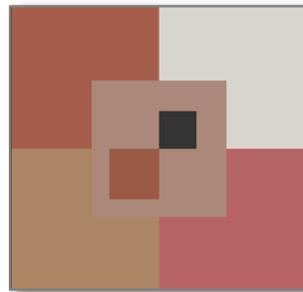
- Gestaltung eines harmonisch wirkenden und strukturier-ten Stadtraums durch Vorgaben zur Regulierung der Gebäudegestaltung, Proportionen und Gebäudehöhe
- Konzept zur **Gliederung** der Fassade (Sockelgeschosse, Gesimse, Fensterbänder, etc.)
- Dachgauben und Aufstockungen: Teil der **Fassaden-gestaltung** (siehe auch technischr Anbauten)
- Festsetzung der Gebäudehöhe für **Wohnbauten** (Abgrenzung: Sporthallen, Schwimmhalle, Kirchen, etc.)
- Gebäudehöhe ist abhängig von der **Nachbarbebauung**: Differenzierung Zentrum und Agglomerationsgürtel

## Baukriterien



## Farbe und Materialität

- Farb- und Materialitätskonzept für die Stadtentwicklung
- Konkretisierung **zentraler Farben** (Farbpalette) und **regionaler Baumaterialien** für einen harmonisch wirkenden, ansprechenden Stadtraum (Gebietsbezug: markante Orten & Perspektiven)
- Spezifische Vorgaben für **Neubauten und Putzfassaden** (Gebietsbezug und Proportionen)



## Baukriterien



## Bauliche und technische Anlagen

- Beschäftigung mit technischen Anlagen wird hinsichtlich der Energie- und Wärmewende immer relevanter
- Zukünftig: stärkere Regulierung zur **Positionierung und Verkleidung** von Anlagen der Gebäudetechnik
- Konkrete Vorgaben zum Anbringen von **Schildern und Werbeanlagen**: Begrenzung der Anzahl Werbeelemente pro Gebäude, Werbevorrichtungen sind Teil der Fassadengestaltung (Proportionen)

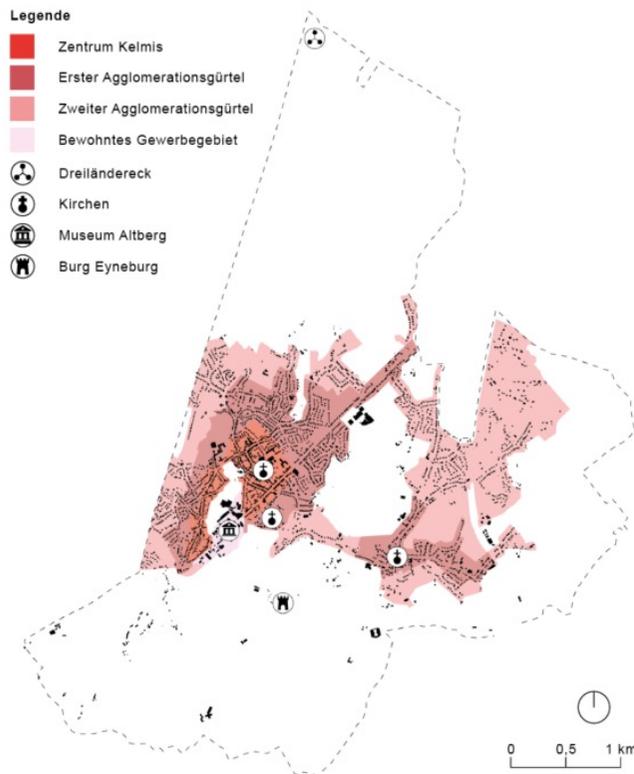
## Baukriterien



## Außenraum

- **Nachhaltigkeit, Flächenentsiegelung, Biodiversität:** stärkere Relevanz und Verankerung im Bauleitfaden (sowohl für den öffentlichen als auch privaten Raum)
- Ergänzung von Abstandsgrünflächen, Versickerungsflächen und Fassadenbegrünungen
- **Mobilitätswende** (verbreiterte Fußwege, ausgebaute Radwege, überdachte Fahrradabstellplätze)
- Naturnahe und bepflanzte **Gärten** (dem Straßenraum zugewandter Flächen)

## Gebiete



## Städtische Gebiete der Gemeinde Kelmis

- **Zentrum Kelmis**  
Urbaner Stadtkern mit ausgeprägter Funktionsmischung
- **Erster Agglomerationsgürtel**  
Übergangszone mit hauptsächlich Wohnnutzung
- **Zweiter Agglomerationsgürtel**  
Erweiterung des Wohngebiets mit hauptsächlich Wohnnutzung
- **Bewohntes Gewerbegebiet**  
Gewerbliche Nutzung mit vereinzelter Wohnnutzung

## Gebiete

### Bsp.: Kelmis Marktplatz



### Gebiete mit besonderen Anforderungen

- Zielsetzung: **Bewahrung bzw. Stärkung eines Gebietscharakters, Stärkung der Wohnqualität, Gewährleistung der sozialen Stabilität, Vermeidung von unerwünschten Entwicklungen**
- Weitere Differenzierung der Agglomerationsgebiete durch Fokusgebiete mit **ortsspezifischen Handlungsbedarfen** oder besonderem **gestalterischen Anspruch**
- Berücksichtigung ...
  - Ortsspezifischer Charakter
  - Heterogenität der Baustruktur
  - Unterschiedlichen Altersstrukturen
  - Unterschiedliche Nutzungen

# Ausstellung: Plakate

**Untersuchung von Baukriterien für die Gemeinde Kelmis**  
 Auszug aus der Studienarbeit von Alexandra Teubner  
 iPE | WiSe 2023/2024

*„Eine warme Farbpalette als fester Bestandteil des Gesamtbilds Kelmis.“*

**Gestaltungskriterium: Farbe und Materialität**

Farbkomposition  
 Neubauten  
 Öffentliche Gebäude  
 Art der Konstruktion

Zustand der Materialien  
 Private Verkehrsflächen  
 Typisierung der Backsteinarten

**Doppelhaushälfte, Altenberger Str. 75**

Bestandsaufnahme Foto Farbpalette Beschreibung

- Bestand
- Bodenbelag und Gebäude sind aufeinander abgestimmt
- Gesamtholische Betrachtung der Farben
- Angenehm abgestimmter Farbklang

**Einfamilienhaus, Bahnhofstraße 13**

Bestandsaufnahme Foto Farbpalette Farbpalette Vorschlag

- Neubau
- Farben insgesamt mehr an direkte Umgebung und an die Farben in Kelmis angleichen
- Wärmere Farben wählen
- Farben weniger kontrastreich
- Fenster und Türen eher heller

**Friedhofgebäude, Altenberger Str. 22**

Bestandsaufnahme Foto Farbpalette Beschreibung

- Neubau
- Harmonische Farben
- Beweist leicht unterschiedliche Farbigkeit, aber aneinander angepasst
- Lässt Individualität zu
- Gleiche Farbe der Dachziegel

**Einfamilienhaus, Casinostraße 25**

Bestandsaufnahme Foto Farbpalette Farbpalette Vorschlag

- Neubau
- Farben insgesamt mehr an direkte Umgebung und an die Farben in Kelmis angleichen
- Einbeziehung von natürlichen Farben (Natur- und Erdtöne)
- Farben weniger kontrastreich

**Reihenhaus, Bahnhofstraße 59**

Bestandsaufnahme Foto Farbpalette Beschreibung

- Bestand
- Trotz unterschiedlicher Materialität harmonische Farbkombination
- Bodenbelag und Gebäude wurden zusammen gedacht
- Dachziegel und Fenster wiederholen die Farben

**Doppelhaushälfte, Bahnhofstraße 28**

Bestandsaufnahme Foto Farbpalette Farbpalette Vorschlag

- Neubau
- Farben wirken zu steril, daher eher rötliche, statt blaue Farben wählen
- Grau durch Braun ersetzen
- Angenehmer Kontrast
- Naturstamenelemente in den Vordergrund stellen

**Legende**

- Positiver Entwicklungsimpuls
- Negativer Entwicklungsimpuls
- Dreiländereck
- Kirche
- Museum Altberg
- Burg Eynaburg
- Zentrum Kelmis
- Erster Agglomerationsgürtel
- Zweiter Agglomerationsgürtel
- Bewohntes Gewerbegebiet

0 0,5 1 km kelmis iPE RWTH AACHEN UNIVERSITY

iPE | Lehr- und Forschungsgebiet für Immobilienprojekentwicklung | Univ.-Prof. Dr.-Ing. Elisabeth Beusker | Mirjam Sophie Mausl, M.Sc. | Michael Wehrath, M.Sc. | Dezember 2023