

# Gestaltungshandbuch



Eyhofsiedlung

## **Impressum**

**Herausgeberin** Stadt Essen, Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

**Bearbeitung** **STADTGUUT**  
GUUT GmbH  
Große Beckstraße 25  
44787 Bochum  
buero@stadtguut.de  
www.stadtguut.de

Thorsten Schauz Ellsiepen  
Pauline Wieland  
David Bodarwé

**Satz** STADTGUUT  
**Stand** Juli 2025

Sofern nicht anders angegeben stammen alle Abbildungen und Fotografien von STADTGUUT.

# Inhalt

## A: Einführung

Anlass und Ziel	6
Anwendung des Handbuches	8
Geschichte der Eyhofsiedlung	10
Grundriss der Eyhofsiedlung	12
Gebäude der Eyhofsiedlung	14

## B: Gestaltungsleitlinien

<b>Städtebauliche Strukturen bewahren</b> .....	<b>18</b>
Gebäudestellung	20
Gebäudekubatur	22
<b>Fassaden angepasst gestalten</b> .....	<b>24</b>
Fassadenstruktur	26
Materialien und Farben	28
Fenster und Türen	30
Loggien und Balkone	32
Fassadenbegrünung	33
Zukunftsthemen: Energetische Sanierung	34
<b>Dächer qualitativ nutzen</b> .....	<b>36</b>
Dachformen und -deckung	38
Dachgauben	40
Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachfenster	42
Zukunftsthemen: Photovoltaik- und Solarthermieanlagen	44
<b>Freiräume ökologisch gestalten</b> .....	<b>46</b>
Eingangsbereiche und Treppen	48
Vorgärten und Stellplätze	50
Zukunftsthemen: Barrierefreiheit	52

## C: Anleitung

Planung, Beantragung und Umsetzung	56
Übersicht genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier Maßnahmen gemäß Erhaltungssatzung	58
Glossar	60

# Einführung

## Gestaltungsleitlinien

## Anleitung

Anlass und Ziel

Anwendung des Handbuches

Geschichte der Eyhofsiedlung

Grundriss der Eyhofsiedlung

Gebäude der Eyhofsiedlung

A

# Anlass und Ziel

**Die zwischen 1920 und 1921 durch den Architekten Josef Rings entworfene Eyhofsiedlung ist ein besonderes Beispiel der Siedlungsentwicklung im frühen 20. Jahrhundert. In ihrer prägnanten städtebaulichen Struktur aus symmetrisch angeordneten Gebäuden um einen zentralen Grünhof sowie ihren architektonischen Merkmalen spiegelt sie anschaulich die Haltungen ihrer Entstehungszeit wider.**

## **Erhaltungssatzung**

Um das zusammenhängende Siedlungsbild und insbesondere die städtebauliche Struktur der Eyhofsiedlung vor übermäßigen *Überformungen* und Veränderungen zu schützen, wurde im Jahr 2023 eine Erhaltungssatzung erlassen. Der Neubau, ein Abbruch, eine Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen im Geltungsbereich der Satzung einer Genehmigung durch die Stadt Essen und sind entsprechend bei der Bauordnungsbehörde zu beantragen.

## **Gestaltungshandbuch**

An den Gebäuden in der Eyhofsiedlung wurden bereits vielfältige Veränderungen und Umbauten vorgenommen, welche teilweise die besondere städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Siedlung aufgreifen, an vielen Stellen aber auch *überformen*. Dieses Gestaltungshandbuch soll daher für den besonderen Wert des einheitlichen Siedlungsbildes sensibilisieren und ortstypische Gestal-

tungsmerkmale, die Teil des städtebaulichen und architektonischen Entwurfes von Josef Rings sind, hervorheben und erläutern. Darüber hinaus stellt das Handbuch Leitlinien vor, die aufzeigen, wie die historische Bausubstanz erhalten und mit Rücksicht auf das historische Siedlungsbild umgebaut und weiterentwickelt werden kann.

Im Hinblick auf aktuelle demografische und klimatische Herausforderungen legt das Gestaltungshandbuch einen zusätzlichen Fokus auf gestalterische Hinweise zu derzeit besonders relevanten Themen wie der Integration energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Umsetzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie der Herstellung von Barrierefreiheit. Es dient dabei als Leitfaden und Orientierungshilfe, welche sowohl von umbauwilligen Eigentümerinnen\*Eigentümern, beteiligten Architektinnen\*Architekten und Handwerkerinnen\*Handwerkern, wie auch der Stadtverwaltung genutzt werden kann.

Bauliche Maßnahmen, die den Erhalt und die Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes der Eyhofsiedlung in das Zentrum stellen, lohnen sich in vielfacher Hinsicht. Sie steigern den Wert der Immobilie, können Beiträge zu Klimaschutz und Klimaanpassung leisten, qualifizieren das Siedlungsbild und heben die Lebensqualität. Das Gestaltungshandbuch ist hierfür die geeignete Hilfestellung.

## Erhaltungssatzung

---

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Eyhofsiedlung unabhängig vom Denkmalwert der einzelnen Gebäude

### formell (nach § 172 ff. BauGB)

---

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung (nach § 3 Erhaltungssatzung Essen Eyhofsiedlung)

Gilt für alle baulichen Aspekte der Siedlung, die eine städtebauliche Wirkung entfalten

Unter anderem: Gebäudestellung und *-kubatur*, *Fassadenstruktur*, prägende Fassadenvor- und -anbauten, Dachstruktur und -aufbauten

## Gestaltungshandbuch

---

Erläuterung und Ergänzung der Erhaltungssatzung anhand von Gestaltungsrichtlinien für die Gebäude und Freiräume

### informell

---

Gestaltungsleitlinien für die Umsetzung von Instandsetzungs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen

Hinweise zur Planung, Beantragung und Umsetzung von Maßnahmen

Gilt für alle vom öffentlichen Raum einsehbaren baulichen und gestalterischen Aspekte

Unter anderem ergänzend: Fassadenmaterialität, *-farbe* und *-gestaltung*, Gestaltung der Fenster und Türen, Gestaltung der Freiräume

+

### ! Hinweis

Im Rahmen des Antrages gem. § 173 BauGB wird nur die Vereinbarkeit mit der Erhaltungssatzung geprüft. Dies entbindet nicht von der Einhaltung weiterer öffentlicher Vorschriften. Gilt für ein Vorhaben nicht die Verfahrensfreiheit gem. § 62 BauONRW ist ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen, der den Antrag auf Genehmigung gem. § 173 BauGB umfasst.

# Anwendung des Handbuches

## Aufbau des Gestaltungshandbuches

Um den besonderen städtebaulichen und architektonischen Wert der Eyhofsiedlung zu vermitteln, werden in den einführenden Kapiteln des Handbuches die Geschichte der Siedlung, die Besonderheiten ihres Grundrisses und die Merkmale ihrer unterschiedlichen Gebäudetypen erläutert.

Anschließend werden die einzelnen Themenfelder **Städtebauliche Struktur, Fassaden, Dächer und Freiräume** eingeführt. In einem Text werden zunächst die Intentionen des Architekten Josef Rings erklärt. Darauf aufbauend werden in einem Kasten in der unteren Hälfte der Seite Gestaltungsleitlinien und -empfehlungen für den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz aufgeführt. Diese sind nach genehmigungspflichtigen Maßnahmen (blau unterlegter Kasten) und weitergehenden Empfehlungen (weiß unterlegter Kasten) gegliedert. Je Thema können sowohl beide als auch nur eine Kategorie an Gestaltungsleitlinien vorhanden sein. Die textlichen Erläuterungen werden auf der rechten Seite durch Fotos von Positivbeispielen sowie anhand ergänzender Grafiken veranschaulicht.

Die zukunftsrelevanten Themen energetische Sanierung, Solaranlagen und Barrierefreiheit werden besonders hervorgehoben und sind den Gestaltungsthemen Fassade, Dach und Freiraum zugeordnet.

Das Gestaltungshandbuch schließt mit einer Anleitung ab, wie Maßnahmen an Gebäuden der Eyhofsiedlung geplant, abgestimmt, beantragt und umgesetzt werden. Darüber hinaus findet sich dort eine Zusammenstellung genehmigungspflichtiger und -freier Maßnahmen. Abschließend werden in einem Glossar Fachbegriffe erläutert, welche im Text mit *kursiver Schrift* markiert sind.

## Wirkung der Gestaltungsleitlinien

Als Ergänzung der Erhaltungssatzung beschränkt sich das Gestaltungshandbuch auf den rechts dargestellten Geltungsbereich, der die Siedlung in ihrem historischen Zusammenhang umfasst. In Abgrenzung zur allgemeinen Gültigkeit der Erhaltungssatzung beziehen sich die Empfehlungen des Gestaltungshandbuches überwiegend auf die „**Siedlungsprägenden Gebäudeseiten**“, zu denen zumeist die Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude zählen. In den Rückbereichen auf den „**Untergeordneten Gebäudeseiten**“, die nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind, gelten die Leitlinien nicht und erlauben somit einen größeren Gestaltungsspielraum für die Eigentümerinnen\*Eigentümer. Grundsätzlich ist aber auch dort zu empfehlen, den besonderen historischen Charakter der Siedlung und des jeweiligen Gebäudes zu berücksichtigen.

## Gestaltungsthema

Gebäudestellung und Bauweise

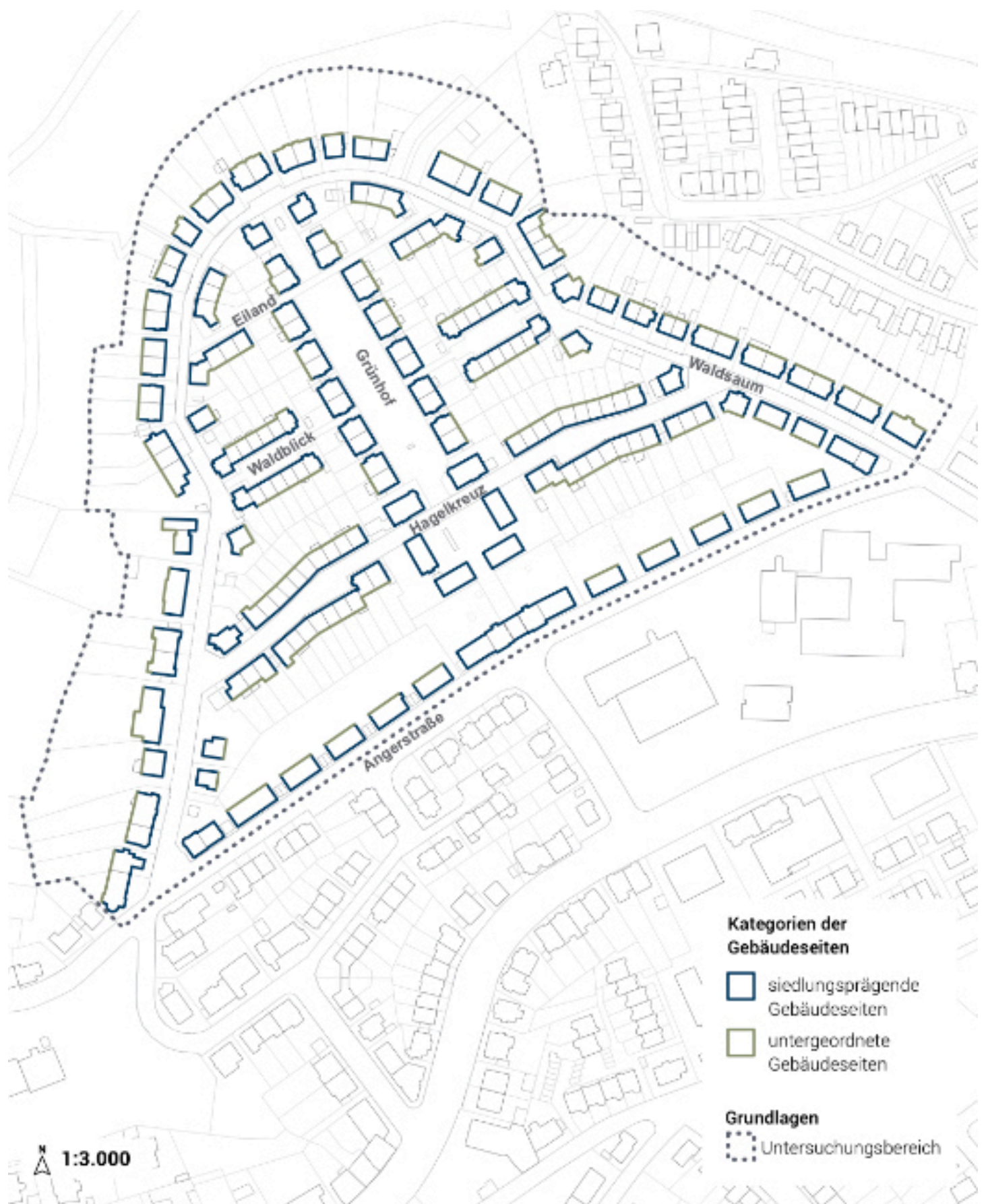
## Erläuterungstext

## Genehmigungspflichtige Gestaltungsleitlinien

Genehmigungspflicht

## Genehmigungsfreie Gestaltungsempfehlungen

Empfehlungen



# Geschichte der Eyhofsiedlung

**Die Eyhofsiedlung wurde als zusammenhängende Siedlung in den Jahren 1920/21 entworfen und gebaut. Sie kann somit als ein typisches Beispiel für Siedlungen aus dem frühen 20. Jahrhundert bezeichnet werden, an dem die Gegebenheiten und Haltungen der damaligen Zeit ablesbar sind.**

## **Siedlungsbau im frühen 20. Jahrhundert**

Wie in vielen anderen Städten führte die Industrialisierung auch in Essen zu einem sehr starken Bevölkerungswachstum, das mit einer stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum einherging. Die Tatsache, dass der Wohnungsmarkt zu dieser Zeit ausschließlich von privaten Investorinnen\*Investoren getragen wurde, führte darüber hinaus zu einer Verschärfung des Wohnungsmangels und zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen in den Städten. Als Reaktion darauf wurden zunehmend Siedlungen entwickelt, die abseits der dicht bebauten Kernstädte vor allem auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umland errichtet wurden. Die Schaffung lebenswerter Wohnbedingungen und die Bereitstellung ausreichender Ausgleichsflächen wurden zu einem zentralen gesellschaftspolitischen Thema, das von vielen Reformbewegungen aufgegriffen wurde. Auch die Trägerschaft wurde neu konzipiert, sodass sich zunehmend genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsunternehmen gründeten und der kommunale Siedlungs- und Werkwohnungsbaueinen Aufschwung erlebte.

## **Siedlungen in Essen**

Zur Verbesserung der Lebensbedingungen vieler Arbeitenden in Essen erwarb die Stadt Anfang des 20. Jahrhunderts den Stadtwald als zentralen Frei- und Erholungsraum außerhalb der industriell geprägten Kernstadt. Die Eingemeindung der Stadtteile Rellinghausen und Bredeney und der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr führte auch dort zu regen Bautätigkeiten. So entstanden beispielsweise die Krupp'sche Siedlung Altenhof II und die Bergwerksiedlung Ulmenhof entlang der Ruhr. Im Jahr 1919 wurde der Architekt Josef Rings vom „gemeinnützigen Bauverein Essen Stadtwald“ mit der Planung und dem Bau der Eyhofsiedlung beauftragt. Rings hatte zuvor als Abteilungsleiter der Bauabteilung der Friedrich Krupp AG sowie als Mitglied mehrerer Bauvereine umfangreiche Erfahrungen im Industrie- und Siedlungsbau gesammelt.

## **Der Bau der Eyhofsiedlung**

Die Eyhofsiedlung entstand als zusammenhängende Gesamtanlage mit dem Idealbild einer Kleinstadt für Beamtinnen\*Beamte und Bürgerinnen\*Bürger. Es sollte genossenschaftlicher Wohnungsbau für den gehobenen Mittelstand entstehen. Mit dem Ziel, verhältnismäßig günstigen Wohnraum herstellen zu können, folgt der Entwurf einer strengen Rationalisierung, was die Haltung der Jahre nach dem ersten Weltkrieg widerspiegelt. Die symmetrisch aufgebaute Siedlung fügt sich an den Waldsaum an und kombiniert unterschiedliche Bebauungstypen mit umfangreichen Grün- und Gartenflächen. Die Kombination von Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sollte Wohnraum für verschiedene Einkommensschichten und Haushaltsgrößen ermöglichen und gleichzeitig durch einheitliche Gestaltungsmerkmale ein zusammenhängendes Siedlungsbild schaffen.

## **Die Eyhofsiedlung nach 1945**

Im zweiten Weltkrieg war Essen aufgrund der ansässigen Krupp-Werke eines der Hauptangriffsziele der alliierten Streitkräfte. Die Eyhofsiedlung wurde von Angriffen jedoch größtenteils verschont, da sie von der britischen Militärleitung frühzeitig als mögliches Quartier für die eigenen Offiziere ausgemacht wurde. Zum Schutz der Zivilbevölkerung wurde ein unterirdischer Luftschutzbunker im Bereich des Grünhofes errichtet, welcher bis heute erhalten, aber nicht mehr zugänglich ist (vgl. Website Eyhof Siedlung).

## **Die Eyhofsiedlung heute**

Erst nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Bebauung am Waldsaum vervollständigt. Die Neubauten entsprachen zwar nicht der Architektur von Josef Rings, griffen die städtebaulichen Merkmale der Siedlung jedoch weitgehend auf. Auch die Privatisierungswelle ging an der Siedlung nicht vorüber, sodass heute alle Bauten im privaten Eigentum sind. Über die Jahrzehnte hinweg haben viele Bewohnerinnen\*Bewohner die Gebäude ihren veränderten Bedürfnissen und Anforderungen angepasst. So ist das ursprüngliche Erscheinungsbild in vielen Fällen durch neue Fassadenmaterialien und -farben, neue Fenster und Türen, Anbauten oder energetische Sanierungsmaßnahmen *überformt*.

▼  
Historische Karten der Eyhofsiedlung.



Quelle: Stadt Essen

# Grundriss der Eyhofsiedlung

**Bis heute ist die von Josef Rings geplante städtebauliche Gestalt der Siedlung in großen Teilen erhalten und nur vereinzelt durch An-, Um- und Neubauten beeinträchtigt. Die Komposition der Frei- und Straßenräume weist eine hohe städtebauliche Qualität auf und ist in der Eyhofsiedlung in einzigartiger Form erlebbar.**

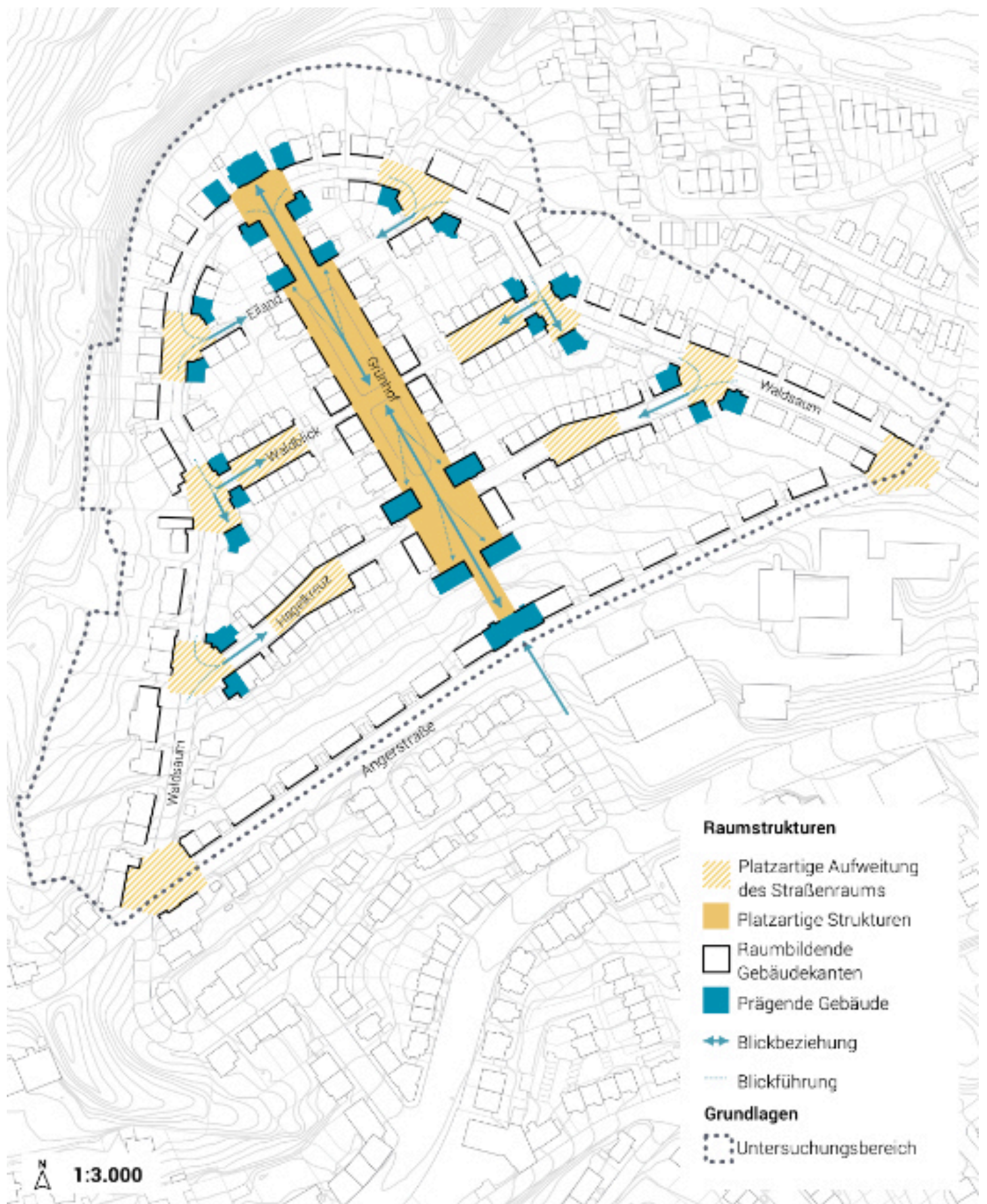
Die Eyhofsiedlung ist spiegelsymmetrisch angelegt. Ihre städtebauliche Konzeption ist dabei an den topographischen Gegebenheiten ausgerichtet. Von Südosten nach Nordwesten verläuft eine zentrale Hauptachse mit einem großen, mittig gelegenen Freiraum, dem Grünhof. Der Auftakt der Hauptachse im Südosten wird durch ein Torhaus gebildet, das mittels eines Torbogens den zentralen Eingang in die Siedlung markiert. Das dreigeschossige Torhaus mit seinen zwei ergänzenden Flügelgebäuden stellt die längste und höchste zusammenhängende Gebäudestruktur der Siedlung dar. Es steht mittig an der Nordseite der Angerstraße, die hier mit einer zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung eine klare Abgrenzung der Siedlung zu ihrem südlich angrenzenden Umfeld darstellt.

Die Hauptachse wird von drei Straßen gequert, die die Siedlung gliedern. Ihre Bebauungs- und Freiraumstruktur wird entlang der Hauptachse symmetrisch gespiegelt. Die südliche Querstraße Hagelkreuz ist mit einer geschlossenen Bebauung von Reihenhäusern besetzt und hat eine dichte, fast städtische Prägung. Der schmale, geschlossene Straßenraum erfährt unweit der Einmündung in den Grünhof eine dreieckige, platzartige Aufweitung. Die mittlere Querstraße Waldblick öffnet sich links und rechts vom Grünhof jeweils zu einem Anger, um den sich die Reihenhausbauung jeweils gruppiert. Die

nördliche und schmalste Querstraße Eiland wird südlich von einer kurzen Hausreihe gefasst. Nördlich grenzen überwiegend Gärten an diese Straße, was ihr einen grünen Charakter verleiht. Die Straße Waldsaum umfasst die gesamte Siedlung in einer symmetrischen Bogenfigur, deren Scheitelpunkt das Ende der zentralen Achse des Grünhofes bildet und mit einer Doppelhausbebauung betont wird. Der Bogen grenzt die Siedlung zum nördlich und westlich angrenzenden Stadtwald sowie zur östlich benachbarten Siedlungsbebauung ab.

Das Gelände der Siedlung fällt von Süd nach Nord deutlich ab. Der Siedlungskörper geht auf die Topographie ein, indem die Querstraßen nahezu eben, parallel zu den Höhenlinien geführt werden. Auch die zentrale Achse des Grünhofes greift die Höhendifferenz des Geländes über eine Terrassierung und sanft geneigte Flächen auf.

In einem Zusammenspiel aus Topographie und Gebäudekomposition entstehen eine Vielzahl charakteristischer Blickbeziehungen in der Siedlung. Durch die Stellung der Gebäude wird der Blick gezielt geführt und auf prägende Gebäude oder zentrale Freiraumstrukturen wie den Grünhof gelenkt. Josef Rings charakterisierte das Zusammenspiel von Architektur und Städtebau in der Eyhofsiedlung folgendermaßen: „Der einfachste und klarste Baukörper ist zum Ausdruck städtebaulicher Gedanken der geeignetste, und der geringste Material- und Funktionsaufwand fordert wiederum klare Gebilde“ (vgl. J. Rings 1923. Siedlungsreform, Essen: 156). So sind auch die Baukörper der Eyhofsiedlung zurückhaltend gestaltet und fügen sich in einfacher Weise zu Straßen- und Gartenräumen zusammen.



# Gebäude der Eyhofsiedlung

Die Bebauung der Eyhofsiedlung ist sehr schlicht und einfach gehalten. Durch die Verwendung einzelner, wiederkehrend auftretender Gebäudetypen und die zumeist auf Schmuck und sonstige Verzierungen verzichtende Architektursprache entstand in der Eyhofsiedlung ein einheitliches Siedlungsbild, das so auch heute noch ablesbar ist.

## Gebäudetypen

Die ursprüngliche Bebauung der 1920er Jahre zählte 155 Häuser mit 231 Wohnungen und wurde in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg um elf weitere Gebäude am Waldsaum ergänzt. Mit dem Ideal unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensschichten in der Siedlung zusammenzubringen, wurden von Rings verschiedene Gebäudetypen und vielfältige Grundrisse gebaut, die in ihrer Zusammensetzung das Bild der Siedlung noch heute in besonderer Weise prägen. Ein Gebäudetyp kann über seine Merkmale wie die Wohnungstypologie, die Geschosigkeit, die *Kubatur* der Bebauung, die Ausbildung von *Baufluchten*, die Gebäudestellung, die *Bauweise*, die Ausbildung der Dachlandschaft, die Fassadengestaltung und architektonische Details definiert und beschrieben werden. Aufgrund der großen Anzahl der in der Eyhofsiedlung verwendeten Gebäudetypen werden zunächst vier Haupttypen gebildet, die sich grundsätzlich in ihrer Typologie unterscheiden.

### ■ Mehrfamilienhaustyp

Die Gebäude, die überwiegend entlang der Angerstraße verortet sind, kennzeichnen sich durch ihre einfache, rechtwinklige *Kubatur*. Die Gebäude weisen ein Erdgeschoss als Hochparterre und ein Obergeschoss auf. Der Hauseingang befindet sich mittig und über das Treppenhaus werden zwei bis drei Wohnungen je Etage erschlossen. Links und rechts neben dem zentralen Treppenhaus sind jeweils Loggien angeordnet, welche die ansonsten sehr schlichte Fassade auflockern. Davon abweichend sind bei einzelnen Gebäuden leicht veränderte Eingangsbereiche oder das Fehlen von Loggien festzustellen.

### ■ Doppelhaustyp

Das Doppelhaus ist als zweigeschossiger Bau mit Hochparterre und Walmdach ausgeführt. Neben *Satteldachgauben* prägen auch nachträglich platzierte *Flachdachgauben* und *Schleppgauben* die Dachlandschaft. Die Hauseingänge sind seitlich ausgebildet, wodurch zwischen zwei Doppelhäusern kleine, intime Hofsituationen entstehen. Der Typ des Doppelhauses taucht in einigen Variationen auf. Unterschiede finden sich insbesondere in der Anzahl der Wohneinheiten sowie in der Größe der Grundrisse. Der Maßstab der Bebauung reagiert dabei auf die städtebauliche Situation und die umliegende Gebäudestruktur.

### ■ Reihenhaustyp

Reihenhäuser sind zahlenmäßig am häufigsten in der Siedlung vorhanden und konzentrieren sich räumlich an den Straßen Eiland, Waldblick und Hagelkreuz. Die *geschlossene Bauweise* wird durch eine feingliedrige *Parzellenstruktur* sowie leichte Vorsprünge aufgelockert. Die zweigeschossigen Gebäude mit Hochparterre werden über eine schmale, zur Straße orientierte Treppenanlage, erschlossen. Abweichungen in der Ausrichtung und Gestaltung ergeben sich insbesondere bei den Eckgebäuden der jeweiligen Reihen.

### ■ Einzelhaustyp

Einzelhäuser sind fast ausschließlich entlang der Straße Waldsaum verortet und sind dort in rhythmischer Reihenfolge an zentralen städtebaulichen Situationen wie Straßenkreuzungen und Eingangssituationen platziert. Durch ihre *offene Bauweise*, meist unregelmäßige *Kubaturen* und variierende Geschoszahlen mit bis zu drei Etagen nehmen sie eine besondere Rolle im Siedlungsgefüge ein.

### ■ Sondertyp: Torgebäude

Das Torgebäude bildet mit einem dreigliedrigen Torbogen den Eingang in die Siedlung entlang der Angerstraße. Durch die dreigeschossige *Bauweise* am höchsten Punkt der Siedlung wird die besondere Bedeutung hervorgehoben. Die längste zusammenhängende Gebäudestruktur der Siedlung wird durch mehrere Fassadenvorsprünge und *Risalite* aufgelockert.



# Einführung

# Gestaltungsleitlinien

# Anleitung

Gebäudestellung  
Gebäudekubatur

Fassadenstruktur  
Materialien und Farben  
Fenster und Türen  
Loggien und Balkone  
Fassadenbegrünung  
Zukunftsthemen: Energetische Sanierung

Dachformen und -deckung  
Dachgauben  
Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachfenster  
Zukunftsthemen: Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

Eingangsbereiche und Treppen  
Vorgärten und Stellplätze  
Zukunftsthemen: Barrierefreiheit

B

# Städtebauliche Strukturen bewahren

Josef Rings konzipierte die Eyhofsiedlung als städtebauliche Einheit, die in der Verzahnung von Wohnungsbau und Freiraum die Idee einer Gartenstadt widerspiegelt. Die symmetrisch aufgebaute und klar geordnete städtebauliche Struktur ist dabei das gestalterische Merkmal, das den zusammenhängenden und besonderen Charakter der Anlage ausmacht. Um diese einzigartige Struktur der Siedlung in ihrem Zusammenhang zu schützen, wurde eine Erhaltungssatzung erlassen, deren Vorgaben bei jeglichen Eingriffen zu berücksichtigen sind.



## Ziele der Erhaltungssatzung

1. Erhalt des Siedlungsgrundrisses und der Parzellierung in seiner ursprünglichen Form
2. Erhalt der städtebaulichen Eigenart
3. Erhalt der zeittypischen städtebaulichen Anlage in ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung
4. Erhalt der prägenden Freiraumstruktur
5. Erhalt der prägenden Garten- und Vorgartenbereiche
6. Erhalt der prägenden Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung und von der Siedlung in die umgebenden Freiräume
7. Erhalt des ursprünglichen Ortsbildes und der Baustruktur, geprägt durch die Merkmale (Kubatur, Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung) und den Zusammenhang der baulichen Anlagen
8. Erhalt einzelner, städtebaulich besonders bedeutender baulicher Anlagen (Torhaus, prägende Gebäudetypen)
9. Erhalt der Traufhöhe und Kubatur der Gebäude
10. Erhalt der straßenseitigen Fassaden und ihrer prägenden Merkmale Lochfassade in Putz, Hochparterre, in Teilen Loggien. Vermeidung ergänzender Anbauten und Balkone
11. Erhalt der historischen Dachformen und der Dachlandschaft

relevante Erhaltungsziele für das Themenfeld

weitere Erhaltungsziele

# Gebäudestellung

Die städtebauliche Konzeption der Eyhofsiedlung ist in besonderem Maße durch die ganzheitliche Planung von Josef Rings geprägt und mit wenigen *Überformungen* bis heute erhalten geblieben. Einheitliche Gestaltungsmerkmale, die das klare städtebauliche Siedlungsbild prägen, sind die *traufständige* Ausrichtung der Gebäude sowie überwiegend einheitlich ausgebildete *Baufluchten*, die sowohl in der *offenen* als auch in der *geschlossenen Bauweise* ablesbar sind. Unterschiede lassen sich in den unterschiedlichen Straßenräumen, in der Gebäudestellung und der *Bauweise* einzelner Gebäude erkennen.

Die Gebäude an der Straße Waldsaum stehen auf großen Grundstückspartellen und formulieren durch eine *offene Bauweise* einen Übergang zum Stadtwald. Sie sind von der Straße abgerückt und bilden tiefe Vorgartenbereiche und große Gärten rückwärtig der Bebauung aus. Die meisten Gebäude sind in baulichen Einheiten aus Doppelhäusern gebaut. Die klare Abfolge aus Gebäuden und Zwischenbereichen mit Durchblicken in den Freiraum sind ein prägendes Gestaltungsmerkmal des städtebaulichen Entwurfes von Josef Rings. An vielen Stellen wurden die Durchblicke durch den nachträglichen Bau von Garagenanlagen in den Zwischenbereichen verstellt und sind somit heute nicht mehr eindeutig ablesbar.

In Abgrenzung dazu weichen die Querstraßen Eiland, Waldblick und Hagelkreuz von diesen Merkmalen ab. Sie sind durch kleinere Grundstückspartellen geprägt, die mit Reihenhäusern in *geschlossener Bauweise* bebaut sind. Die Gebäude bilden vergleichsweise schmale Gebäudevorzonen und grenzen somit fast direkt an den Straßenraum. Durch das Vorspringen der äußeren Gebäude in den Straßen Waldblick und Hagelkreuz, kreierte Josef Rings gemeinschaftlich genutzte Anger, die den baulichen Zusammenhang der Gebäude betonen.

Der Grünhof wird im südlichen Bereich von Doppelhäusern gesäumt, während der nördliche Abschnitt mit Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Durch die Lage am öffentlichen Grün weisen die Gebäude nur schmale Vorbereiche auf.

Die Angerstraße markiert die südliche Begrenzung der Eyhofsiedlung. Die breiteren Mehrfamilienhäuser mit einer mittigen Erschließung stehen in *offener Bauweise* auf großen Grundstücken und formulieren eine gerade und eindeutige *Bauflucht* entlang der Angerstraße. Besonders prägend ist das mittig angeordnete Torgebäude. Auch hier wurde die rhythmisierte Abfolge der Gebäude durch den nachträglichen Bau von Garagen beeinträchtigt.

## Genehmigungspflicht

Alle Um- und Neubauten sowie der Abriss und Neubau baulicher Anlagen sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 1, 2, 3, 7, 8, 9 - Ausformulierung siehe Seite 19):

- Die bestehende *Parzellenstruktur, Gebäudestellung* und *Bauweise* sind zu schützen und zu erhalten.
- Garagen, Carports und ähnliche bauliche *Nebenanlagen* wie beispielsweise Gartenhäuser und Fahrradboxen beeinträchtigen die ursprüngliche städtebauliche Konzeption der Eyhofsiedlung und die Ablesbarkeit der einzelnen Gebäudetypen. Sie sind daher in den vom öffentlichen Raum einsehbaren Vor- und Seitenbereichen in Zukunft nicht mehr umzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Einhausungen für Mülltonnen.
- Ein Abriss der Gebäudesubstanz kann nur in Betracht gezogen werden, sofern alle anderen Lösungen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig sind. Der zuständigen Behörde müssen entsprechende gutachterliche Nachweise vorgelegt und mit den Zielen der Erhaltungssatzung abgestimmt werden. Der ersetzende Neubau muss sich an der Gebäudestellung, *Bauweise* und *Kubatur* des historischen Vorgängerbaus ausrichten.



◀ Die Straße Waldsaum mit Doppelhäusern in *offener Bauweise*, großen Vorbereichen und einheitlichen *Bauflüchten*.



▲ Breitere Gebäude in *offener Bauweise* ergeben eine klare Straßenflucht mit rhythmisierter Abfolge entlang der Angerstraße.



▶ Reihenhäuser in *geschlossener Bauweise* und schmalen Vorbereichen in der Straße Waldblick.

# Gebäudekubatur

Mit Ausnahme prägnanter Eckgebäude verfolgte Josef Rings das Ziel, klare und einfache *Gebäudekubaturen* zu schaffen, und gleichzeitig vielfältige Lebensverhältnisse durch unterschiedliche Gebäudetypologien zu ermöglichen. Die *Kubatur* setzt sich aus mehreren Merkmalen zusammen und fasst die Geschossigkeit beziehungsweise Gebäudehöhe, die Breite und Tiefe der Gebäude sowie mögliche erweiternde Gebäudeteile zusammen. Sie beschreibt also das raumbildende Gebäudevolumen.

Die Straßen Waldsaum und Grünhof werden von Doppelhäusern in klarer rechteckiger Grundform und einer für Wohngebäude verhältnismäßig großen Gebäudetiefe geprägt. Nachträgliche Anbauten sind bei vielen Gebäuden vorhanden, aber aufgrund der rückwärtigen Lage nicht vom öffentlichen Raum einsehbar.

Die Bebauung entlang der innenliegenden Straßen Eiland, Waldblick und Hagelkreuz macht die kleinteilige *Parzellenstruktur* in Form von schmalen Reihenhäusern sichtbar und weist normale Gebäudetiefen für Wohngebäude auf. Die besondere städtebauliche Bedeutung der Eckgebäude betonte Josef Rings

durch die Abweichung von der rechteckigen Grundform, welche durch rechtwinklig oder diagonal abgehende Gebäudeteile ergänzt wurde. Die Gebäude vermitteln durch die besondere architektonische Grundform zwischen den unterschiedlichen *Baufluchten* der Nachbarbebauung und tragen dazu bei, dass im städtebaulichen Zusammenspiel kleine Platzsituationen ausformuliert werden.

Die Angerstraße bildet den südlichen Abschluss der Siedlung und ist von Mehrfamilienhäusern in rechteckiger Grundform geprägt. Durch längere Gebäudebreiten und geringere Tiefen wird eine geradlinige aber aufgelockerte Straßenflucht kreiert.

Die Eyhofsiedlung ist weitgehend flächendeckend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt. Ausnahmen bilden Einzelgebäude an städtebaulich markanten Stellen wie das Torhaus an der Angerstraße und die beidseitige Bebauung an der Kreuzung Hagelkreuz/Grünhof. Durch gleiche Geschosshöhen entlang der Straßenfluchten ergeben sich einheitliche *Traufhöhen*. Die Straßenkreuzungen werden dagegen trotz gleicher Geschossigkeit durch höhere Geschoss- und Gebäudehöhen städtebaulich betont.

## Genehmigungspflicht

Alle Um- und Anbauten sowie der Abriss und Neubau baulicher Anlagen sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 1, 2, 3, 7, 8, 9 - Ausformulierung siehe Seite 19):

- Veränderungen an der *Gebäudekubatur* sind zu vermeiden. Das bedeutet, dass Breite, Tiefe, Höhe und Dachform des Gebäudes beizubehalten sind. Nachträgliche An- und Vorbauten sind ausschließlich an untergeordneten Gebäudeseiten und gestalterisch an das Hauptgebäude angepasst umzusetzen.



▶ Rechteckiges Doppelhaus mit seitlicher Erschließung am Grünhof.

▼ Zusammenhängende Abfolge aus schmalen Reihenhäusern bestimmen das Straßenbild am Hagelkreuz.



▲ Die Eckgebäude vermitteln durch ihre besondere *Kubatur* zwischen den unterschiedlichen *Baufluchten*.



▶ Der schlichte, rechteckige Baukörper der Mehrfamilienhäuser an der Angerstraße wird durch Loggien aufgelockert.

# Fassaden angepasst gestalten

Rings begegnete den Preissteigerungen bei Materialien und der zu jener Zeit vorherrschenden Ressourcenknappheit durch das Prinzip der Serialität in der Produktion: Um Geld zu sparen, entwarf er Bauelemente wie Fenster, Türen, Treppengeländer, *Gauben*, Straßenbeleuchtung, die er als sich wiederholende Grundmuster in variierenden Kombinationen in der Siedlung einbaute. Die gestalterischen Merkmale sind über die Jahre hinweg vielfältiger geworden und tragen heute zu einem heterogenen Siedlungsbild bei, bei dem die gestalterischen Qualitäten aus Josef Rings Konzeption nur noch in Teilen abzulesen sind.

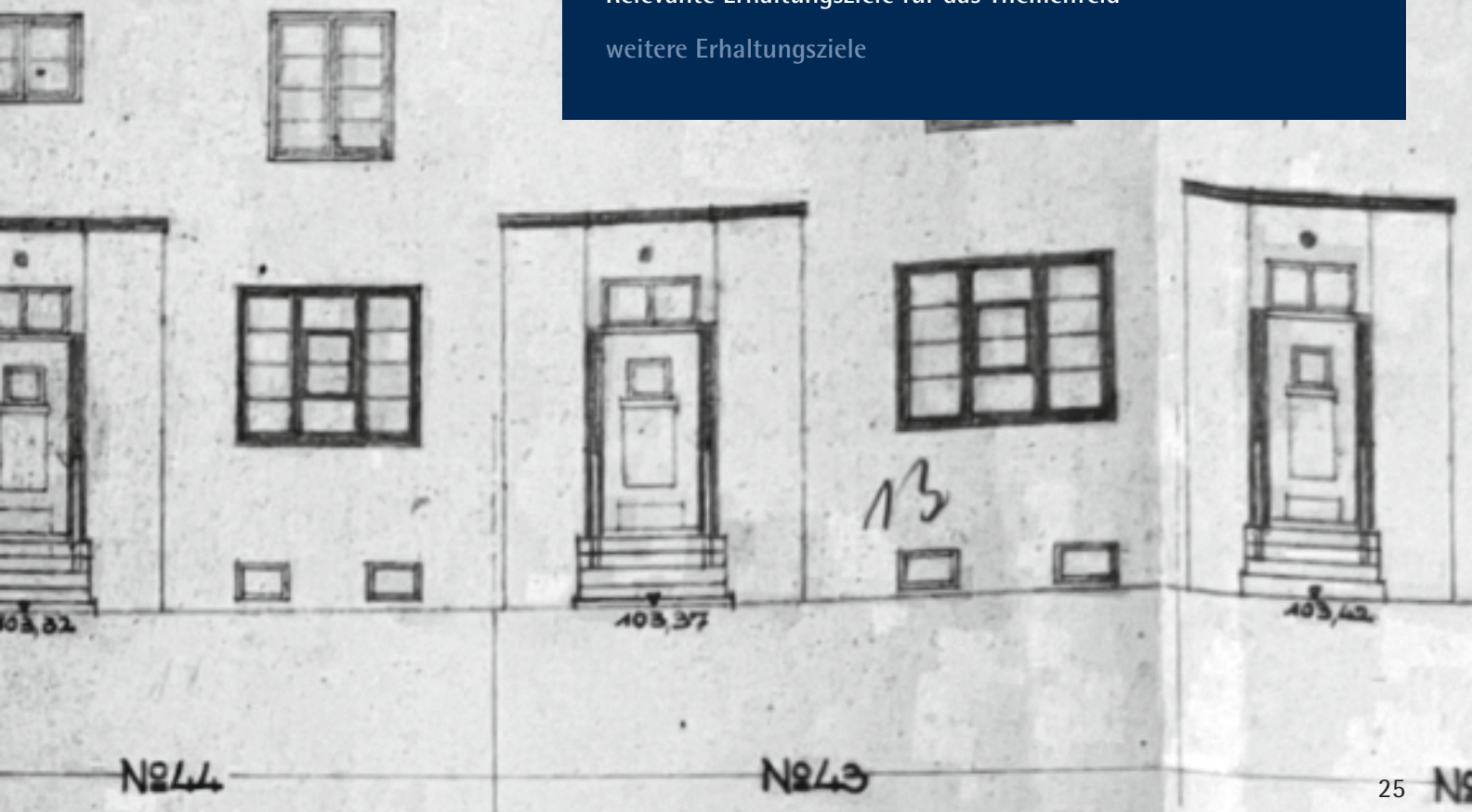


## Ziele der Erhaltungssatzung

1. Erhalt des Siedlungsgrundrisses und der Parzellierung in seiner ursprünglichen Form
2. Erhalt der städtebaulichen Eigenart
3. Erhalt der zeittypischen städtebaulichen Anlage in ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung
4. Erhalt der prägenden Freiraumstruktur
5. Erhalt der prägenden Garten- und Vorgartenbereiche
6. Erhalt der prägenden Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung und von der Siedlung in die umgebenden Freiräume
7. Erhalt des ursprünglichen Ortsbildes und der Baustruktur, geprägt durch die Merkmale (Kubatur, Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung) und den Zusammenhang der baulichen Anlagen
8. Erhalt einzelner, städtebaulich besonders bedeutender baulicher Anlagen (Torhaus, prägende Gebäudetypen)
9. Erhalt der Traufhöhe und Kubatur der Gebäude
10. Erhalt der straßenseitigen Fassaden und ihrer prägenden Merkmale Lochfassade in Putz, Hochparterre, in Teilen Loggien. Vermeidung ergänzender Anbauten und Balkone
11. Erhalt der historischen Dachformen und der Dachlandschaft

### Relevante Erhaltungsziele für das Themenfeld

weitere Erhaltungsziele



# Fassadenstruktur

Die *Fassadenstruktur* wurde ursprünglich sehr schlicht und nach einer klaren Systematik geplant und umgesetzt. Als wiederkehrendes Merkmal wurden alle Gebäude mit *Lochfassaden* errichtet. Für diese sind eine geschlossene Fassadenfläche mit klar definierten Aussparungen für Fenster und Türen charakteristisch. Ursprünglich waren die Fenster dabei bündig in die Außenwände eingelassen. Durch die nachträgliche Anbringung von *Außendämmung* oder den Austausch der Fenster wurde dieses Merkmal jedoch häufig *überformt*. Der Originalzustand ist nur noch an wenigen Gebäuden, wie beispielsweise an der Angerstraße 19-29, erhalten.

Die Gliederung der Fassaden erfolgte maßgeblich durch die Ausbildung vertikaler *Fassadenachsen*. Die Fenster und Türen wurden hierfür gleichmäßig übereinander ausgerichtet, wobei die Mittelachse der *Fassadenöffnungen* ausschlaggebend war. Abhängig vom Gebäudetyp gliedern sich die Hauptfassaden in zwei bis sieben Achsen. Der Eingangsbereich ist hier-

bei meist mittig angeordnet. Innerhalb einer Etage befinden sich darüber hinaus die Brüstungen oder mindestens die Oberkanten der jeweiligen *Fassadenöffnungen* auf einheitlicher Höhe, wodurch neben vertikalen auch horizontale *Fassadenachsen* entstehen.

Ein weiteres siedlungsprägendes Gestaltungselement ist die Ausbildung von *Gebäudesockeln*. Diese entsprechen zwar nicht den ursprünglichen Entwürfen von Josef Rings, finden sich heute jedoch an nahezu jedem Gebäude. Zusätzlich wurden zur Betonung der Eingangsbereiche sowie zur Hervorhebung einzelner Gebäude mit besonderer Raumwirkung gezielt Fassadenvorsprünge platziert. So finden sich beispielsweise *Eckrisalite* an den Gebäuden Eiland 3 und 5, die den Abschluss des Waldhofes bilden.

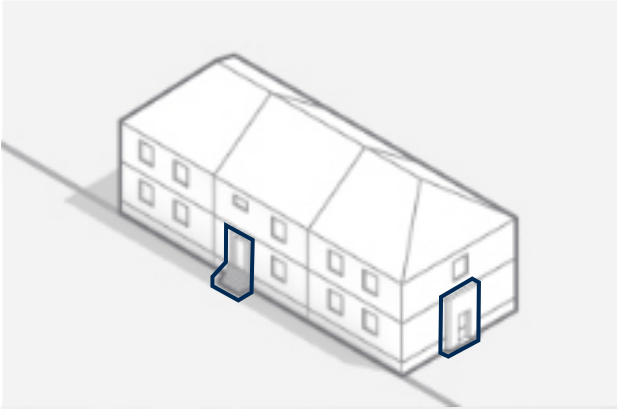
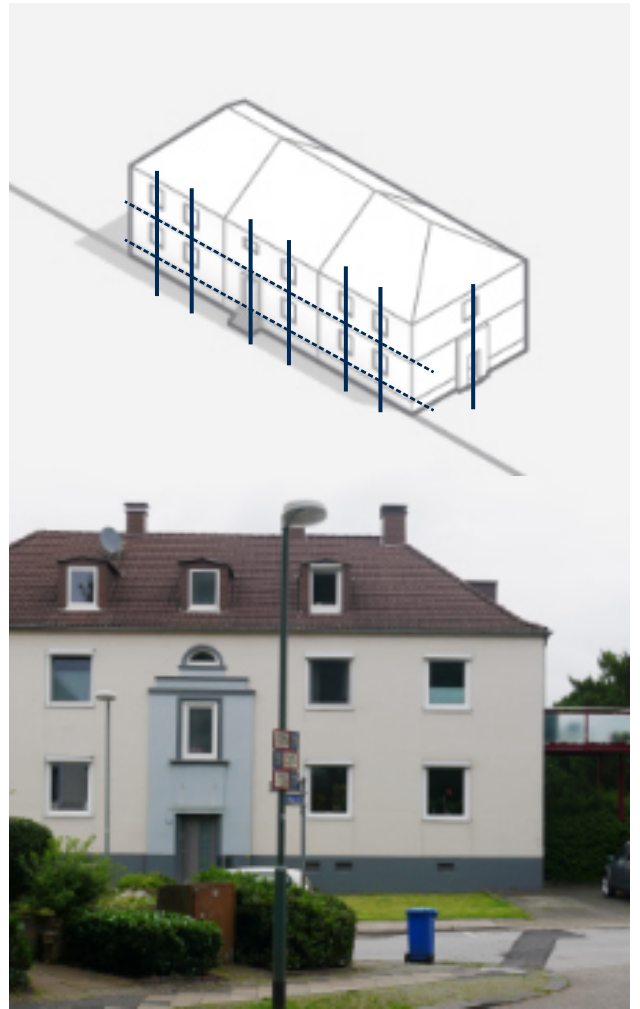
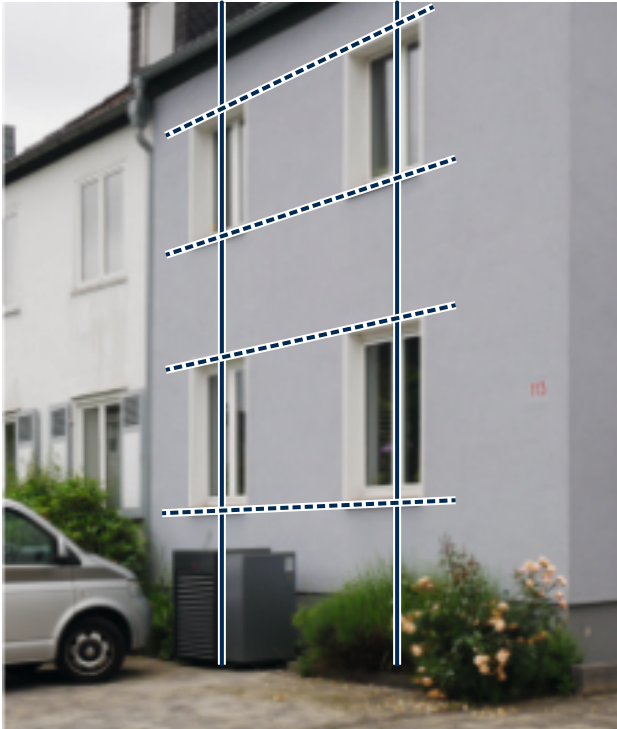
## Genehmigungspflicht

Alle Änderungen an der *Fassadenstruktur* sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 9, 10 - Ausformulierung siehe Seite 25):

- Zum Schutz des Siedlungsbildes ist die historische *Fassadenstruktur* einschließlich ihrer *Fassadenöffnungen*, *Gliederungselemente* und Fassadendetails zu erhalten.
- Veränderungen in der Anordnung und Proportion bauzeitlicher *Fassadenöffnungen* sind zu vermeiden. Von ergänzenden *Fassadenöffnungen* ist grundsätzlich abzusehen. Ausnahmen sind ausschließlich an den untergeordneten Gebäudeseiten möglich.
- *Fassadenöffnungen* für Fenster und Türen sind in regelmäßigen vertikalen Achsen übereinander anzuordnen. Die Mittelachse der *Fassadenöffnungen* ist hierfür als Bezugspunkt heranzuziehen.
- Innerhalb einer Etage sind die *Fassadenöffnungen* für Fenster und Türen mit einheitlicher Brüstungshöhe anzuordnen. Ist dies durch die Verwendung unterschiedlicher Öffnungsformate nicht möglich, sind die jeweiligen Oberkanten aufeinander abzustimmen.
- Bauzeitliche Fassadenvorsprünge, beispielsweise zur Betonung der Eingangsbereiche, sind zu erhalten und sollten im Falle einer nachträglichen *Dämmung* im neuen Fassadenbild erkennbar sein.

Die typischen *Lochfassaden* weisen klar strukturierte Fensterachsen auf.

Die *Fassadenöffnungen* sind in einheitlichen Achsen und Brüstungshöhen angeordnet.



Die Gestaltung der Eingangsbereiche ergänzt das symmetrische Gesamtbild der Fassade.

Die Eingangsbereiche werden durch Vorsprünge oder farblich abgesetzte *Faschen* betont.

# Materialien und Farben

Durch eine zumeist auf Schmuck und sonstige Verzierungen verzichtende Architektursprache entstand in der Eyhofsiedlung ein sehr einheitliches Straßensbild. Dabei wurde die Bebauung mit zurückhaltenden Putzfassaden ausgestaltet. Ursprünglich wählte Josef Rings für die Hausflächen einen hellgrünen Anstrich. Er beschrieb die Ausgestaltung der Fassaden als eine „Gestaltung in allereinfachster Weise“ in einem „ruhige[n] Grundton“ (vgl. Allbau AG 1920. Wollen und Können, Essen: 18). Bedingt durch eine schnelle Abnutzung des Hellgrüns setzten sich bereits wenige Jahre nach Baufertigstellung helle Gelb- und Ockertöne in der Siedlung durch.

Lediglich zur Betonung der einzelner Fassadenelemente und -details setzte Rings gezielt weitere Farbtöne ein. Dazu zählten neben den Hauseingängen

und Fassadenvorbauten auch die Fassadendetails in Form abstrakter *Ornamente* oberhalb der Hauseingänge sowie Loggien. Zur Anwendung kamen hierfür ursprünglich gelbe Farbtöne.

Im Laufe der Jahre wurden die Fassaden in der Siedlung teilweise *überformt*. So weisen einzelne Gebäude beispielsweise Klinker, Fliesen oder Holzverkleidungen auf. Darüber hinaus hat sich die Farbgestaltung vielseitiger und bunter weiterentwickelt. Dennoch ist die Siedlung auch heute noch wesentlich von Putzfassaden in zurückhaltenden Pastelltönen geprägt. Als zentrale Merkmale haben sich im Laufe der Jahre darüber hinaus die Betonung der Fenster durch schmale, helle *Faschen* sowie eine farbliche Hervorhebung des *Gebäudesockels* durchgesetzt.

## Empfehlungen

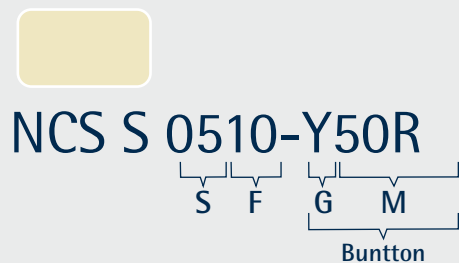
Für die Gestaltung der Fassaden wird Folgendes empfohlen:

- Fassaden sollten in Putz ausgeführt werden. Sonstige Materialien und Verkleidungen sind auf den siedlungsprägenden Gebäudeseiten zu vermeiden.
- Es wird empfohlen, die Wahl der Fassadenmaterialien für *Nebenanlagen* und untergeordnete Gebäudeteile am Hauptgebäude zu orientieren.
- Für die Farbgestaltung der Fassaden wird folgendes Vorgehen empfohlen:
  - **Schritt 1:** Je Gebäude wird ein einheitlicher Hauptfarbton gewählt. Der Schwarz- und Farbanteil der Farbe sollte jeweils 15 Prozent nicht überschreiten (siehe Darstellung rechts). Naturfarben in Pastelltönen, vorzugsweise Gelb- und Ockertöne, sind zu bevorzugen. Bei Doppelhäusern sollte die Farbgebung mit dem angrenzenden Gebäude abgestimmt werden.
  - **Schritt 2:** Historische Fassadenelemente und Fassadendetails (Eingangsbereiche, *Risalite*, *Gesimse*, *Ornamente*, Brüstungen) sollten farblich von der Hauptfassade abgesetzt werden. Hierfür ist je Gebäude ein einheitlicher Akzentfarbton oder weiß zu wählen. Der Schwarzanteil des Akzentfarbtone soll maximal 10 Prozentpunkte vom Hauptfarbton abweichen.
  - **Schritt 3:** *Gebäudesockel* sollten farblich abgesetzt werden. Hierfür ist vorzugsweise der Akzentfarbton oder eine dunklere Abstufung dessen zu wählen.
- *Fassadenöffnungen* für Fenster und Türen können bei Bedarf durch *Faschen* betont werden. Diese sind vorzugsweise in weiß oder dem gewählten Akzentfarbton auszugestalten.



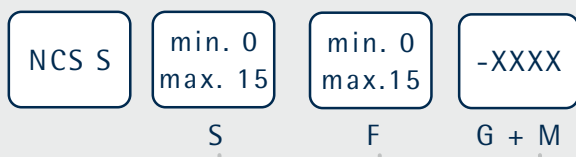
### Schritt 0: Das Farbsystem verstehen!

Das Fassadenfarbspektrum für die Eyhofsiedlung wird mit Hilfe des NCS-Farbsystem definiert. Der Farbcode enthält Informationen über den Grundfarbton (Gelb: Y, Rot: R, Blau: B, Grün: G) und Aussagen zum Schwarz- und Farbanteil. Diese bestimmen die Helligkeit und die Sättigung der Farbe. Die Werte werden in Prozent angegeben. Grautöne erhalten statt der Farbtonbezeichnung ein N für neutral (Beispiel: NCS 5000-N = mittleres grau).



S = Schwarzanteil  
 F = Farbanteil  
 G = Grundfarbton  
 M = Anteil und Farbton der Mischfarbe  
 N = kein Farbanteil

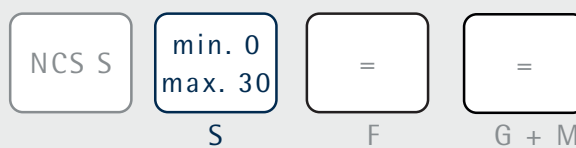
### Schritt 1: Hauptfarbe für die Fassade wählen!



### + Schritt 2: Akzentfarbe für Fassaden ableiten!



### + Schritt 3: Den Sockel betonen!



### Beispielkombinationen

	NCS S 0300-N	Hauptfarbe
	NCS S 0500-N	Akzentfarbe
	NCS S 0510-Y	Hauptfarbe
	NCS S 1510-Y	Akzentfarbe
	NCS S 1010-B10G	Hauptfarbe
	NCS S 0510-B10G	Akzentfarbe
	NCS S 0505-R20B	Hauptfarbe
	NCS S 1005-R20B	Akzentfarbe

Das Farbtonkonzept formuliert Regeln für mögliche Farbkombinationen und zeigt entsprechende Beispiele und Referenzen.

# Fenster und Türen

Um möglichst qualitativen und gleichzeitig preiswerten Wohnraum zu schaffen, nutzte Josef Rings die Vorteile der Massenherstellung. So finden sich in der Eyhofsiedlung bis heute standardisierte bzw. wiederkehrende Fenster- und Türformate, die je Gebäudetyp in unterschiedlichen Anordnungen und Kombinationen auftreten.

Bauzeitlich wurden die Fenster in zwei- bis dreiflügelige, nach außen aufschlagende Holzrahmen gefasst. Die *Fensterflügel* waren dabei durch horizontale *Sprossen* in regelmäßige Raster gegliedert. Im Laufe der Jahrzehnte wurden die Originalfenster allmählich ausgetauscht, wodurch unter anderem Merkmale wie die Materialität sowie die *Sprosserteilung* häufig verloren gingen. Andere Merkmale wie das *stehende Fensterformat* sowie deren mehrflü-

lige Unterteilung hingegen sind bis heute weitgehend erhalten. Durchgesetzt hat sich dabei eine weiße Farbgebung der Fensterrahmen.

Als ein zentrales Element seines städtebaulichen und architektonischen Entwurfes richtete Rings außerdem ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Hauseingänge und Türen. Die Haustüren wurden als geschlossene Türflächen mit geringem Glasanteil angefertigt. Kleine Lichteinschnitte reduzierten sich auf die obere Hälfte des Türblattes. Teilweise wurden die Türen zudem mit einem Oberlicht versehen. Wie auch die Fenster wurden die Haustüren im Laufe der Jahre ersetzt und dabei *überformt*. Sowohl das Türformat als auch das Oberlicht sind in den meisten Fällen jedoch bis heute erhalten.

## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung von Fenstern, Türen, Rolladenkästen und Wärme-, Licht- und Sichtschutzanlagen wird Folgendes empfohlen:

- Zum Erhalt der prägenden *Fassadenstruktur* wird empfohlen die Fenster stets im *stehenden Format* auszugestalten. Bei liegender Grundform der *Fassadenöffnung* ist dies durch die Unterteilung der Fenster in vertikale Segmente zu gewährleisten. Fenster sind mindestens zweiflügelig zu gestalten. Bei Fenstern mit einer Breite von unter 0,6 Meter können Ausnahmen gemacht werden.
- Für ein einheitliches Fassadenbild sollten alle Fenster je Gebäude einheitlich fassadenbündig oder in der Fassade zurückgesetzt ausgeführt werden.
- Es ist zu empfehlen, Fensterrahmen in weißer Farbe umzusetzen. Für ein hochwertiges Erscheinungsbild sind dabei Holzrahmen grundsätzlich zu bevorzugen.
- Sichtbare Rollladenkästen sollten möglichst vermieden werden. Rollläden sollten nur eingesetzt werden, sofern sie in die Fassadenebene ohne eine Verkleinerung der *Fassadenöffnung* integriert werden können.
- Für einen äußeren Wärme-, Licht- und Sichtschutz können alternativ Fensterläden aus Holz umgesetzt werden, sofern sie in der Akzentfarbe (siehe Seite 29) gestrichen sind. Darüber hinaus sind innenliegende Lösungen wie Vorhänge zu bevorzugen.
- Es wird empfohlen, Haustüren flächig und vorzugsweise aus Holz auszuführen. Lichteinschnitte sollten auf maximal 25 Prozent des Türblattes begrenzt werden. Die Farbgebung der Haustür sollte in der Akzentfarbe (siehe Seite 29) oder in einer auf die Fassadenfarbe abgestimmten Volltonfarbe ausgeführt werden.

Der architektonische Entwurf zeigt die Unterteilung der Fenster in mehrere stehende Formate. Diese sind an einzelnen Gebäuden heute noch vorhanden.

Weißer Fensterrahmen sind heute typisch für die Eyhofsiedlung.

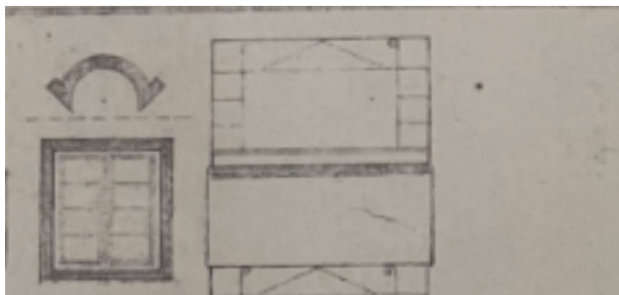


Beim Austausch der Tür kann durch die Beibehaltung des Formates und historischer Gestaltungselemente (beispielsweise das Oberlicht) die Integration der neuen Tür in das Siedlungsbild gewährleistet werden.

Die Farbgestaltung der Türen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebäudes bei.

# Loggien und Balkone

Zur Verbesserung der Licht- und Luftzufuhr in den Wohnungen wurden diese teilweise mit Loggien bzw. mit Lauben ausgestattet. Neben der Verbesserung der Wohnqualität trugen diese laut Josef Rings wesentlich zur rhythmischen Gliederung der Fassaden bei. Bis heute sind an zahlreichen Gebäuden Loggien vorhanden. An einzelnen Objekten (Hagelkreuz 30, 34) sind sogar die ursprünglichen Ranksysteme erhalten. In den Obergeschossen wurden die Loggien jeweils durch einen leichten Versatz der Loggienbrüstung von der restlichen Fassade abgesetzt und der obere Brüstungsabschluss farblich betont. Zur Erweiterung des Wohnraumes wurden an mehreren Gebäuden die Loggien durch den nachträglichen Einbau von Fenstern *überformt*. Zudem wurden vereinzelt Absturzsicherungen zur Anpassung der Brüstungshöhen an aktuelle Anforderungen angebracht. Balkone waren kein Bestandteil des ursprünglichen Entwurfes von Josef Rings. Im Laufe der Zeit wurden jedoch häufig nachträglich Balkone an den Rückfassaden angebracht.



▲ Der Entwurf sieht aufwendig gestaltete Loggien vor, die an einzelnen Gebäuden noch vorhanden sind.

## Genehmigungspflicht

Die Umsetzung und Änderung von Loggien und Balkonen ist nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 8, 9, 10 - Ausformulierung siehe Seite 25):

- Loggien sind inklusive ihrer Gestaltungselemente (Fassadenversatz, Brüstung) zu erhalten. Die Schließung der Loggien, auch durch Fenster, ist zu vermeiden.
- Die siedlungsprägenden Gebäudeseiten sind von Balkonen freizuhalten. Der nachträgliche Anbau von Balkonen ist auf den untergeordneten Gebäudeseiten möglich, sofern dadurch die *Kubatur* nicht grundlegend *überformt* wird.

## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung von Loggien und Balkonen wird Folgendes empfohlen:

- Für Balkone sind *baulich reversible* und gestalterisch dem Hauptgebäude untergeordnete Konstruktionen zu bevorzugen. Sie sollten eine Tiefe von maximal 2,5 Meter aufweisen. Es ist zu empfehlen, Brüstungen in Form schlichter Stahlkonstruktionen mit Querstreben im regelmäßigen Abstand auszuführen. Sie sind in Edelstahl oder feuerverzinkt umzusetzen oder in ihrer Farbgebung an die Fassade anzupassen.
- Es wird empfohlen, Absturzsicherungen als schlichte Stahlkonstruktion mit rundem Profil ohne Querstreben auszugestalten. Sie sollten in Edelstahl ausgeführt oder in der Farbgebung an die Fassade angepasst werden.

# Fassadenbegrünung

Josef Rings sah in den Fassadenbegrünungen die Möglichkeit, mit geringen Mitteln die rhythmische Gliederung der Fassade aufzugreifen und optisch zu unterstützen. Hierfür sah er schon im ursprünglichen Entwurf Rankgitter mit kletternden Zierblütern wie Flieder, Rosen oder Goldregen vor.

Heute finden sich in der Eyhofsiedlung nur in Einzelfällen begrünte Fassaden. Bei einzelnen Gebäuden ranken selbstklimmende Pflanzen wie Efeu direkt an der Fassade. Bei vollflächigem Bewuchs führt dies häufig dazu, dass *Fassadenöffnungen* und wichtige Gestaltungselemente überdeckt werden. Darüber hinaus führt der Fassadenbewuchs durch selbstklimmende Rankpflanzen in der Regel zu baulichen Schäden, wie zu Putzschäden an der Fassade oder zu Schäden an der Dacheindeckung.



▲ Durch Ranksysteme kann Fassadenbegrünung gezielt platziert und Schäden vermieden werden.

## Empfehlungen

Für die Ausführung von Fassadenbegrünung wird Folgendes empfohlen:

- Zu empfehlen sind ausschließlich Gerüstkletterpflanzen mit Ranksystemen wie Waldreben, Echter Wein, Kletterrosen, Spalierobst. Selbstklimmende Pflanzen wie Efeu oder Wilder Wein können zu Schäden an der Bausubstanz führen und sind daher zu vermeiden.
- Rankhilfen sollten so positioniert werden, dass sie die *Gliederung der Fassade* oder das Bild einer einheitlichen Fassadenfläche unterstützen. Sie können beispielsweise zur Betonung des Eingangsbereiches oder der Gebäudeaußenkanten genutzt werden. Durch die Begrünung sollten keine *Fassadendetails* verdeckt werden.

# Zukunftsthemen:

## Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes kann einen wichtigen Beitrag zum langfristigen Erhalt der Gebäude sowie zu einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Nutzung leisten. In diesem Sinne wurden in der Eyhofsiedlung in den letzten Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen wie die *Dämmung* von Bauteilen, die Erneuerung der technischen Infrastruktur oder der Austausch und die Ertüchtigung von Fenstern und Türen umgesetzt. Bei einer unabgestimmten Ausführung können diese Maßnahmen

jedoch auch das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und das besondere Siedlungsbild beeinträchtigen, sodass die gestalterischen Merkmale des Entwurfes von Josef Rings nicht mehr ablesbar sind. Bei der energetischen Sanierung der bestehenden Baubsubstanz muss ein geeigneter Mittelweg gefunden werden, der einerseits eine langfristige und effiziente Nutzbarkeit der Gebäude ermöglicht, andererseits aber auch das besondere Erscheinungsbild erhält und schützt.

### Genehmigungspflicht

Energetische Sanierungsmaßnahmen sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig, sofern davon das äußere Erscheinungsbild und die Proportionen der baulichen Anlage beeinflusst werden (Erhaltungsziele: 9, 10 - Ausformulierung siehe Seite 25):

- Bei einer *Außendämmung* der Fassaden müssen insbesondere die Ablesbarkeit der Eingangsbereiche, die Tiefe der Dachüberstände, die Anschlüsse an die *Traufe* und den *Gebäudesockel* und die Lage der Fenster in der Fassade berücksichtigt werden. Die *Dämmung* sollte daher nur unwesentlich hervorstehen.
- Bei einer *Aufsparrendämmung* der Dächer kommt es zu einer Erhöhung der Dachflächen. Die *Dämmung* ist daher auf ein Minimum zu begrenzen und sofern möglich in gleicher Höhe mit den direkt angrenzenden Gebäuden umzusetzen.

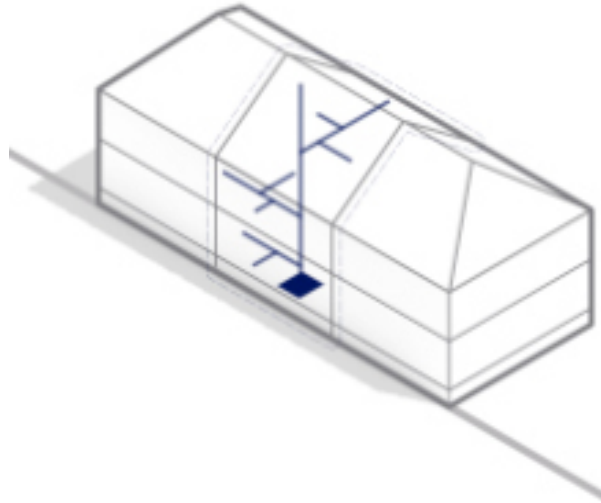
### Empfehlungen

Für die Planung und Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen wird Folgendes empfohlen:

- Bei der Planung für eine energetische Sanierung des Baubestandes wird empfohlen, zunächst gemeinsam mit einer\*inem Energieberaterin\*Energieberater zu prüfen, welche Maßnahmen am effizientesten und mit geringsten Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild der Gebäude umgesetzt werden können.
- Die Erneuerung des Heizungssystems und weiterer technischer Ausstattung wirkt sich nicht auf das äußere Erscheinungsbild der Gebäude aus und kann trotzdem einen zentralen Beitrag zum Energieverbrauch des Gebäudes leisten. Abhängig von der Raum- und Platzverfügbarkeit innerhalb des Gebäudes ist dahingehend eine Erneuerung des Heizungssystems oder weiterer technischer Ausstattung grundsätzlich zu empfehlen.
- Für die energetische Sanierung von Fassaden ist eine *Innendämmung* oder der Einsatz von Wärmedämmputz zu präferieren, da so das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- Für die energetischen Sanierung der Dächer ist eine *Zwischen-* oder *Untersparrendämmung* zu präferieren, da so eine Erhöhung der Dachflächen vermieden wird.

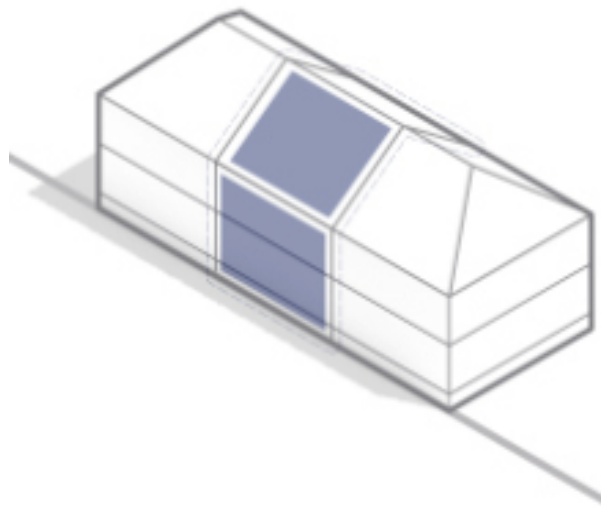
### Umsetzungsvariante 1: Erneuerung der technischen Infrastruktur

- + geringerer Energieverbrauch
- + äußeres Erscheinungsbild bleibt unbeeinflusst
- + gleiche Wohnfläche
- erfordert teilweise *technische Anlagen* außerhalb der Gebäudehülle



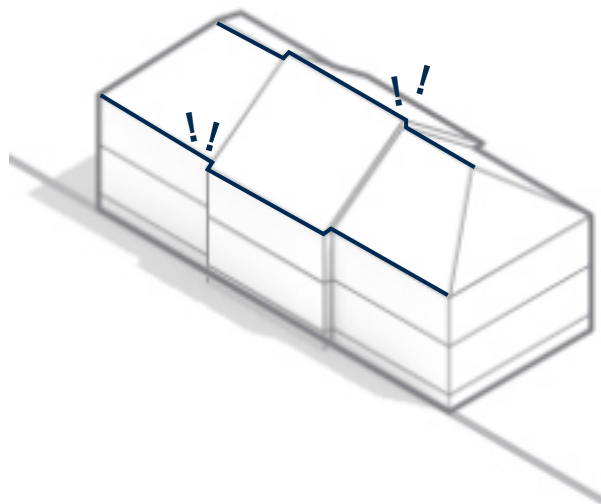
### Umsetzungsvariante 2: Innenliegende *Dämmung* von Fassaden und Dächern

- + geringerer Energieverbrauch
- + äußeres Erscheinungsbild bleibt unbeeinflusst
- Wohnfläche wird teilweise verringert



### Umsetzungsvariante 3: Außenliegende *Dämmung* von Fassaden und Dächern (genehmigungspflichtig)

- + geringerer Energieverbrauch
- + gleiche Wohnfläche
- äußeres Erscheinungsbild wird beeinflusst
- mögliche Beeinträchtigung der Anschlüsse an anderen Gebäudeteile: *Traufkante*, *Giebel*, *Gebäudesockel*, *Nachbarfassade*
- *Gliederungselemente* sind schlechter ablesbar



# Dächer qualitativ nutzen

Die Dächer der Gebäude in der Eyhofsiedlung sind von vielen Straßenzügen und öffentlichen Räumen aus einsehbar. Dadurch haben sie einen wichtigen Anteil am Erscheinungsbild dieses historisch wertvollen Wohngebietes. Aufgrund der ganzheitlichen Planung und Entstehung der Siedlung gibt es prägende gemeinsame Merkmale, die sich zu einem einheitlichen Stadtbild zusammenfügen. Ziel ist es, diesen ortstypischen Eindruck zu erhalten. Schon kleine Eingriffe in die homogene Dachlandschaft wirken sich auf das Gesamtbild aus.

An aerial photograph of a town, showing a dense cluster of buildings with dark roofs and some lighter-colored structures. The town is surrounded by open fields and some trees. A dark blue rectangular overlay covers the right side of the image, containing white text. The text lists 11 goals for preservation and mentions relevant goals for a specific area.

## Ziele der Erhaltungssatzung

1. Erhalt des Siedlungsgrundrisses und der Parzellierung in seiner ursprünglichen Form
2. Erhalt der städtebaulichen Eigenart
3. Erhalt der zeittypischen städtebaulichen Anlage in ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung
4. Erhalt der prägenden Freiraumstruktur
5. Erhalt der prägenden Garten- und Vorgartenbereiche
6. Erhalt der prägenden Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung und von der Siedlung in die umgebenden Freiräume
7. Erhalt des ursprünglichen Ortsbildes und der Baustruktur, geprägt durch die Merkmale (Kubatur, Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung) und den Zusammenhang der baulichen Anlagen
8. Erhalt einzelner, städtebaulich besonders bedeutender baulicher Anlagen (Torhaus, prägende Gebäudetypen)
9. Erhalt der Traufhöhe und Kubatur der Gebäude
10. Erhalt der straßenseitigen Fassaden und ihrer prägenden Merkmale Lochfassade in Putz, Hochparterre, in Teilen Loggien. Vermeidung ergänzender Anbauten und Balkone
11. Erhalt der historischen Dachformen und der Dachlandschaft

Relevante Erhaltungsziele für das Themenfeld

weitere Erhaltungsziele

# Dachformen und -deckung

Die schlichte Gestaltung der Gebäude spiegelt sich ebenfalls in der Dachlandschaft wider. Josef Rings sah ursprünglich für alle Haustypen Walmdächer vor, die sich längsseitig zum Straßenraum ausrichten und im Zusammenspiel ein homogenes sowie ruhiges Erscheinungsbild ergeben. Vorteile dieses einheitlichen Dachaufbaus lagen laut Rings insbesondere in der Kosteneinsparung und ihrer Ausdrucksstärke.

Die konsequente Umsetzung von einfachen Dachformen als Gestaltungsmerkmal der Eyhofsiedlung wird nur im Auftakt des Waldblickes variiert. Dort wurden jeweils zwei Einzelhäuser (Waldsaum 44, 46, 68, 70) mit Mansardwalmdächern errichtet, die die Wegeführung zum zentralen Grünhof auf besondere Weise betonen. Diese in den 1920er Jahren häufig für freistehende Gebäude verwendete Dachform zeichnet sich durch einen Knick in allen vier Dach-

flächen mit steileren Neigungen im unteren Bereich aus. Dadurch verkürzen sich die Dachschrägen im Innenraum und es entsteht zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss. Darüber hinaus weisen die Gebäude am Waldsaum 65 und 79 abweichende Zeltdächer auf.

Bis heute wurden nahezu keine Veränderungen an der Dachform selbst vorgenommen und Walmdächer prägen nach wie vor die Dachlandschaft der Eyhofsiedlung. Die Dachdeckung hingegen wurde im Laufe der Zeit in weiten Teilen erneuert und entspricht somit nicht mehr dem bauzeitlichen Erscheinungsbild. Heute ist die Dachlandschaft von kleinteiligen Dachziegeln und -pfannen in unterschiedlichen Anthrazit-, Rot- und Brauntönen geprägt.

## Genehmigungspflicht

Alle Änderungen an der Form, Ausrichtung und Neigung der Dächer sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 8, 9, 11 – Ausformulierung siehe Seite 37):

- Die Form, Ausrichtung und Neigung der Dächer ist zu erhalten. Ein Abriss des Daches kann nur in Betracht gezogen werden, sofern alle anderen Lösungen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig sind. Der zuständigen Behörde müssen entsprechende gutachterliche Nachweise vorgelegt und mit den Zielen der Erhaltungssatzung abgestimmt werden. Der Dachstuhl muss bei Erneuerung dem historischen Dachstuhl entsprechen.

## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung der Dächer wird Folgendes empfohlen:

- Für das einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft sollten die Dachflächen mit kleinteiligen dunklen Dachziegeln oder -steinen (dunkelgrau-anthrazit oder rot-braun) in gewölbter Form (zum Beispiel: Hohlziegel, Sigma-Steinen, S-Pfanne) gedeckt werden. Glänzende Dachziegel oder -steine sind zu vermeiden.
- Für bestehende und neue *Nebenanlagen* mit Flachdach empfiehlt sich aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung.

▼ Einzelne Gebäude in der Siedlung werden durch Mansardwalmdächer betont.



▼ Im Waldsaum weisen zwei Gebäude abweichend Zeltdächer auf.



▲ Schlichte Walmdächer mit kleinteiliger Dachdeckung sind prägend für das Siedlungsbild.

# Dachgauben

Josef Rings sah bereits in der ursprünglichen Planung *Einzelgauben* vor, um die zu den Wohnungen gehörigen Dachkammern zu belichten. Diese waren mit Satteldach und Fenstern im *stehenden Format* ausgestaltet. Ihre Anordnung erfolgte in regelmäßigen Abständen, meist in einer Achse mit den darunterliegenden Fenstern. Die Gaubenaußenwände wurden mit kleinteiligen Schieferplatten verkleidet.

In den vergangenen Jahrzehnten hat die Anzahl der *Dachgauben* stark zugenommen. Darüber hinaus wurde ein Großteil der bauzeitlichen *Gauben* umge-

baut bzw. erweitert. Somit weichen die *Gauben* heute in ihrer Form und Dimensionierung meist deutlich von der ursprünglichen Form ab. Wiederkehrende *Gaubenformen* sind heute neben der *Satteldachgaube* auch *Schlepp-* und *Flachdachgauben*. Zurückzuführen sind diese *Überformungen* des Ursprungszustandes auf den Wandel der Wohnbedürfnisse der Bewohnerinnen\*Bewohner. Die Materialität und Farbgebung der jüngeren *Gauben* ist vielseitig und reicht von Schiefer über Holz bis hin zu Metallverkleidungen, was an vielen Stellen das einheitliche Bild der Dachlandschaft stört.

## Genehmigungspflicht

Die Umsetzung und Änderung von *Dachgauben* ist nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig: (Erhaltungsziel: 11 - Ausformulierung siehe Seite 37):

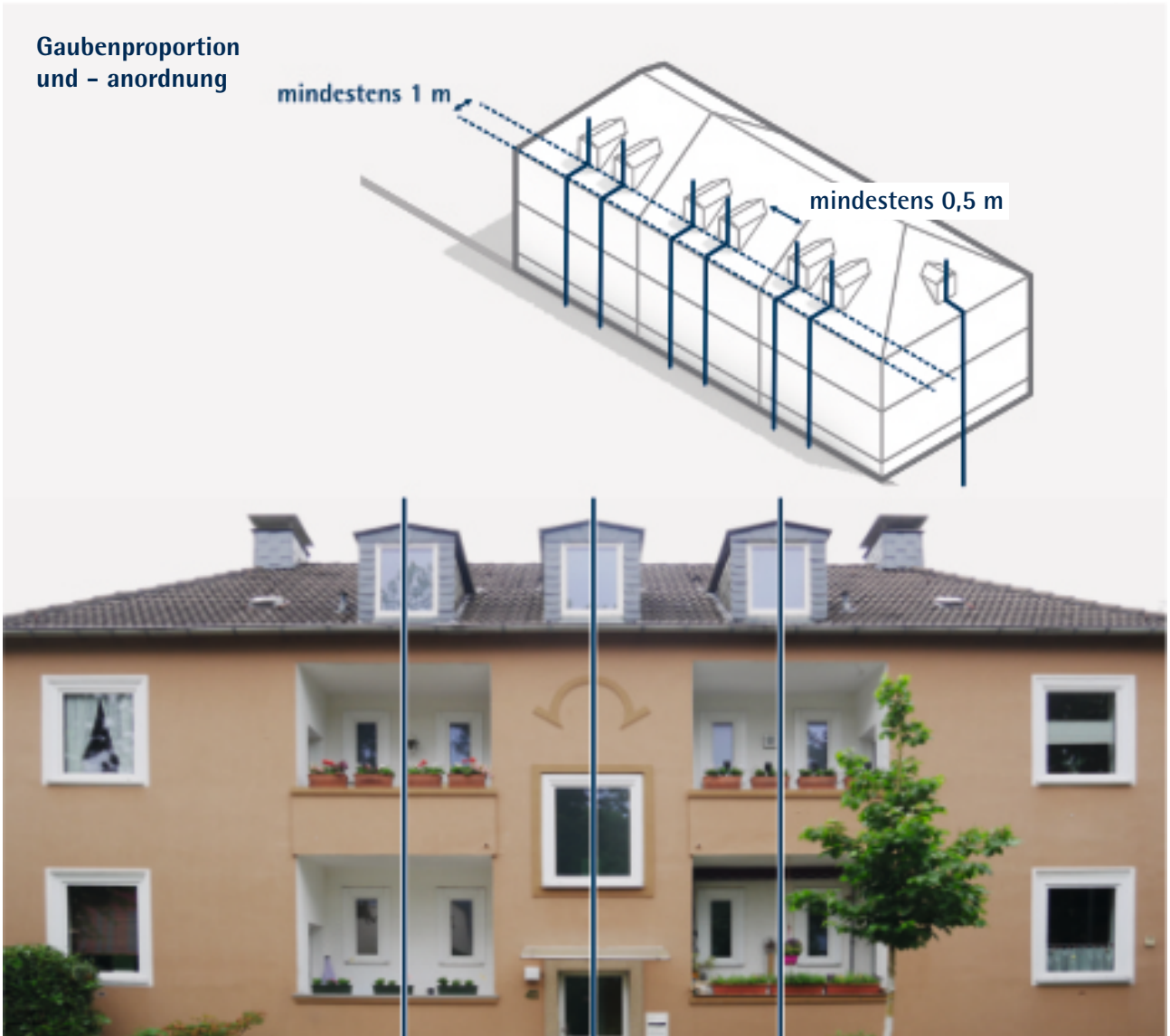
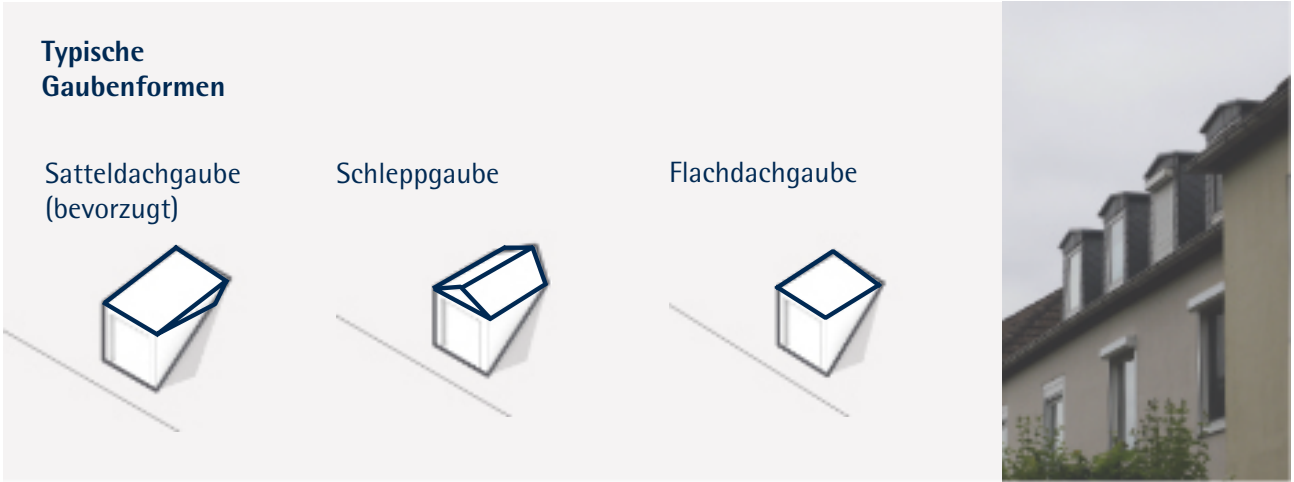
- Die Form, Proportion und Anordnung historischer *Dachgauben* ist zu erhalten. Neue Dachaufbauten sind als *Einzelgauben* auszuführen. Verfügt eine Dachfläche bereits über *Gauben*, ist die Proportion und Form (*Satteldachgaube*, *Schleppgaube*, *Flachdachgaube*) mit der neuen *Gaube* abzustimmen.
- *Gauben* sind in regelmäßigen Abständen zueinander, von der *Traufkante* abgerückt und in einheitlicher Flucht anzuordnen. Dabei ist ein Mindestabstand von 0,5 Meter zum seitlichen Dachabschluss und 1 Meter zur *Traufkante* einzuhalten. Die Position ist dabei an den darunterliegenden Fensterachsen auszurichten. Darüber hinaus ist die Gaubenflucht der Nachbargebäude möglichst aufzugreifen.

## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung der *Dachgauben* wird Folgendes empfohlen:

- Die Dacheindeckung der *Gauben* sollte auf das Hauptdach abgestimmt werden. Es ist zu empfehlen, die Verkleidung der Gaubenaußenwände je Gebäude einheitlich zu gestalten und in Materialität und Farbe an der Dachfläche zu orientieren. Dafür kann beispielsweise Schiefer oder Schieferersatz sowie eine farblich angepasste Verkleidung mit Zinkblech zum Einsatz kommen. Auf ortsuntypische Materialien wie Holz oder Zementfaserplatten ist zu verzichten.

▼  
Einzelgauben sind typisch für die Eyhofsiedlung und weisen überwiegend Satteldächer auf.



▲  
Die regelmäßige Anordnung der *Dachgauben* ist an den darunterliegenden Fassadenelementen wie Loggien, Fenstern und Türen ausgerichtet.

# Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachfenster

Im Sinne einer schlichten Dachlandschaft sah Josef Rings in der Eyhofsiedlung geschlossene Dachflächen vor, die sich teilweise über mehrere Gebäude hinweg erstrecken und nur durch die kleinteiligen *Gauben* gegliedert sind. Die besondere Qualität der sichtbaren Dachflächen wurde bewusst von weiteren Dacheinschnitten und -aufbauten freigehalten. Eine Ausnahme bilden die Schornsteine, die seit der Errichtung ein prägendes Gestaltungsmerkmal der Eyhofsiedlung sind. Diese befinden sich in den meisten Fällen direkt am First, an den beiden Ecken des Walmdaches oder leicht versetzt innerhalb der Dachfläche.

Dachfenster aus der Entstehungszeit lassen sich in der Eyhofsiedlung nicht nachweisen. Im Zuge von Erweiterungen der Wohnfläche in den Dachgeschossen und einem damit verbundenen erhöhten Belichtungsbedarf hat ihre Anzahl jedoch stark zugenommen.

Darüber hinaus hat sich bis heute auch die Anzahl technischer Aufbauten, zu denen unter anderem Antennen, Geländer und Lüftungstechnik gehören, deutlich erhöht, was den einheitlichen Eindruck der geschlossenen Dachflächen in vielen Bereichen *überformt*.

## Genehmigungspflicht

Die Umsetzung und Änderung von Dacheinschnitten, Dachaufbauten und Dachfenstern ist nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 8, 9, 11 – Ausformulierung siehe Seite 37):

- Auf die Umsetzung von Dacheinschnitten und Dachloggien ist zu verzichten.
- *Technische Dachaufbauten* wie Schornsteine, Antennen oder Lüftungsanlagen sind auf den rückwärtigen, vom Straßenraum abgewandten Dachflächen anzuordnen. Hiervon kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn eine Umsetzung aus konstruktiven Gründen nicht möglich ist.
- Dachflächenfenster sollten nicht aus der Dachfläche hervorstehen. Die Breite der Dachflächenfenster sollte die Breite der darunterliegenden Fenster nicht überschreiten und an den *Fassadenachsen* mittig ausgerichtet werden. Von der Ausrichtung an den *Fassadenachsen* kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn eine Umsetzung aufgrund der Dachkonstruktion technisch nicht möglich ist.

## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern wird Folgendes empfohlen:

- Es wird empfohlen, die Rahmenkonstruktion von Dachflächenfenstern, *technischen Dachaufbauten* und notwendigen Konstruktionen für Fluchtwege untergeordnet und in farblicher Anpassung an die Dachdeckung auszuführen, um das Erscheinungsbild der Dachlandschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen.
- Dachrinnen und Fallrohre sollten unauffällig integriert werden. Sie sind daher feuerverzinkt oder in farblicher Anpassung an die *Traufe* bzw. der Fassade zu gestalten. Fallrohre sollten nur an den Außenkanten der Fassade angebracht werden.



Der architektonische Entwurf von Josef Rings weist geschlossene Dachflächen auf.

Dachfenster sollten schlicht sein und sich farblich an die geschlossene Dachfläche anpassen.



Feuerverzinkte bzw. an die Fassadenfarbe angepasste Dachrinnen und Fallrohre fügen sich unauffällig in die Fassade ein.

Geschlossene Dachfläche mit *Gauben*, ohne weitere Dachaufbauten oder Einschnitte.



# Zukunftsthemen:

## Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie Begrünungsmaßnahmen bieten Dachflächen Potenzialräume, um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz sowie der Klimaanpassung zu leisten. Während Gründächer zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen und als Retentionsflächen fungieren, spielen Photovoltaik- und Solarthermieanlagen eine entscheidende Rolle in der nachhaltigen Energiegewinnung. Darüber hinaus ermöglichen sie Hausbesitzerinnen\*Hausbesitzern langfristige Ersparnisse bei den Energiekosten. Allerdings können Photovoltaik- und Solarthermieanlagen aufgrund ihrer Anzahl, ihrer Positionierung, ihrer Gestaltung sowie der erforderlichen Konstruktionssysteme zu Beeinträchtigungen der Dachlandschaft und damit des Siedlungsbildes führen. Die Integration der Anlagen ist

daher mit Bedacht auszuführen. Die Einsehbarkeit der Dächer durch die topographischen Gegebenheiten der Siedlung ist dabei zu berücksichtigen.

Nach dem regionalen Solarkataster ist ein Großteil der Dächer in der Eyhofsiedlung als „gut geeignet“ oder „geeignet“ für die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen eingestuft. Insbesondere die Gebäude entlang der Straßen Waldblick und Hagelkreuz sowie der Angerstraße weisen ein vielversprechendes Solarpotenzial auf. Auf einzelnen nach Süden ausgerichteten Dachflächen sowie auf *Nebenanlagen* in der Siedlung befinden sich bereits heute Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Diese sind häufig vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar.

### Genehmigungspflicht

Die Installation und Änderung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziel: 10 - Ausformulierung siehe Seite 37):

- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf den rückwärtigen, vom Straßenraum abgewandten Dachflächen anzuordnen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn eine Umsetzung aus technischen Gründen nicht möglich ist.

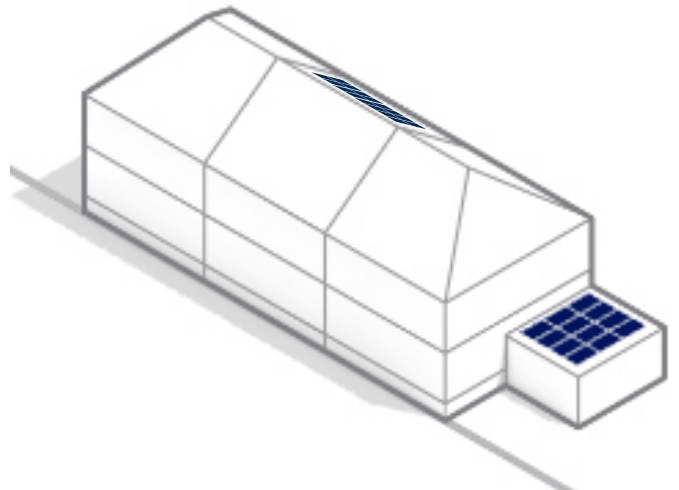
### Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen wird Folgendes empfohlen:

- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sollten in einer gleichmäßigen Grundform angeordnet werden. Möglich ist beispielsweise eine rechteckige Fläche oder ein horizontaler Streifen über die gesamte Dachfläche. Bevorzugt wird dabei eine vertikale Anordnung der einzelnen Photovoltaik- oder Solarthermiemodule. Die Aufbauhöhe ist so gering wie möglich zu halten. Aufgeständerte Anlagen sind zu vermeiden.
- Die Position von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sollte an den bestehenden Elementen des Daches (zum Beispiel: *Gauben*, Dachfenster) sowie den angrenzenden Gebäuden ausgerichtet werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 0,5 Meter zum seitlichen Dachabschluss und 1 Meter zur *Traufkante* und First einzuhalten.
- Um das Erscheinungsbild der geschlossenen Dachfläche möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird empfohlen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen farblich an die Dachhaut des Gebäudes anzupassen und mit matten Oberflächen auszugestalten. Kollektoren mit erkennbarem Rahmen oder sichtbarer *Binnengliederung* sind zu vermeiden.

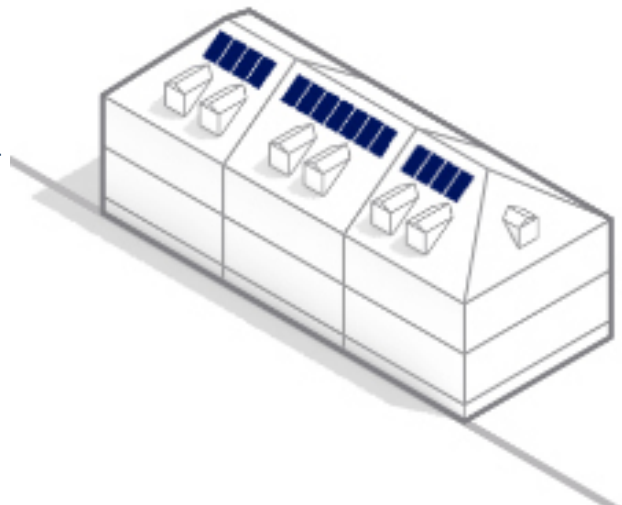
**Umsetzungsvariante 1:  
Prioritär auf Nebenanlagen  
oder rückwärtigen Dachflächen**

- + Auf *Nebenanlagen* mit ausreichend Randabstand nicht einsehbar
- + Auf rückwärtigen Dachflächen nicht einsehbar



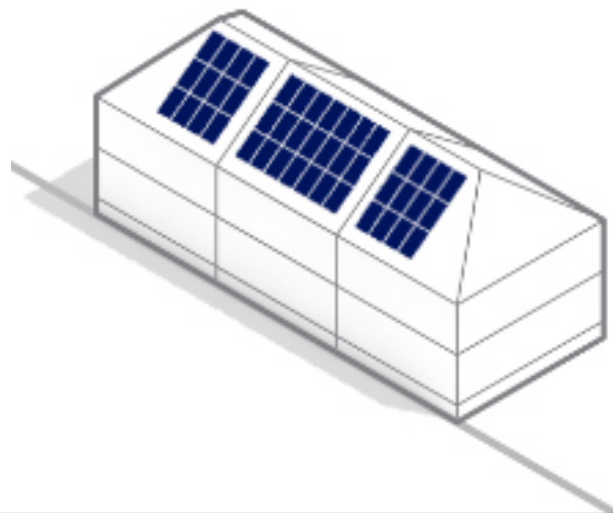
**Umsetzungsvariante 2:  
Einheitliche Fläche als Streifen  
(oberhalb der Gaube)**

- + Einheitliche Grundform reduziert gestalterische Beeinträchtigung der Dachflächen
- + Einbindung von Dachfenstern im gleichen Format möglich
- Aus dem öffentlichen Raum einsehbar



**Umsetzungsvariante 3:  
Einheitliche Fläche als Rechteck**

- + Einheitliche Grundform reduziert gestalterische Beeinträchtigung der Dachflächen
- + Einbindung von Dachfenstern im gleichen Format möglich
- Aus dem öffentlichen Raum einsehbar



# Freiräume ökologisch gestalten

Zur Gesamtplanung einer Siedlung gehörte für Josef Rings die detaillierte Gestaltung der Freiräume und Gärten, die den grünen Charakter der Eyhofsiedlung wesentlich beeinflussen. Die aufgelockerte Struktur und klare Trennung von öffentlichen Grün- und Freiflächen, halböffentlichen Gebäudevorzonen und privaten Gärten ist ein prägendes Merkmal des Siedlungsbildes. Die Ausbildung großzügiger Gebäudezwischenräume dient zusätzlich der Belichtung und Besonnung und ermöglicht Einblicke in die privaten, intensiv begrünten Gärten und in den umgebenden Landschaftsraum.



## Ziele der Erhaltungssatzung

1. Erhalt des Siedlungsgrundrisses und der Parzellierung in seiner ursprünglichen Form
2. Erhalt der städtebaulichen Eigenart
3. Erhalt der zeittypischen städtebaulichen Anlage in ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung
4. Erhalt der prägenden Freiraumstruktur
5. Erhalt der prägenden Garten- und Vorgartenbereiche
6. Erhalt der prägenden Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung und von der Siedlung in die umgebenden Freiräume
7. Erhalt des ursprünglichen Ortsbildes und der Baustruktur, geprägt durch die Merkmale (Kubatur, Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung) und den Zusammenhang der baulichen Anlagen
8. Erhalt einzelner, städtebaulich besonders bedeutender baulicher Anlagen (Torhaus, prägende Gebäudetypen)
9. Erhalt der Traufhöhe und Kubatur der Gebäude
10. Erhalt der straßenseitigen Fassaden und ihrer prägenden Merkmale Lochfassade in Putz, Hochparterre, in Teilen Loggien. Vermeidung ergänzender Anbauten und Balkone
11. Erhalt der historischen Dachformen und der Dachlandschaft

### Relevante Erhaltungsziele für das Themenfeld

weitere Erhaltungsziele

# Eingangsbereiche und Treppen

Für Josef Rings war die Ausrichtung und Gestaltung der Eingangsbereiche ein zentraler Bestandteil seines städtebaulichen und architektonischen Entwurfes. Die Position der Hauseingänge wurde so gewählt, dass sie die Interaktion und Begegnung der Anwohnerinnen\* Anwohner fördert. Während beispielsweise die Hauseingänge am Waldblick um einen gemeinsamen Anger angeordnet sind, liegen die Eingänge der Doppelhäuser am Grünhof sowie am Waldsaum immer seitlich und damit gegenüber vom Eingang des Nachbarhauses.

Bei den einzelnen Gebäuden sind die Hauseingänge jeweils in eine klare Fassadengliederung integriert. Zur Akzentuierung wurden sie durch Elemente wie

*Risalite, Faschen* und *Ornamente* hervorgehoben und farblich von der Fassade abgesetzt. Da in der Siedlung ein Großteil der Erdgeschosse als Hochparterre ausgebildet wurden, werden die Wohnungen teilweise über vorgelagerte Treppen erschlossen. Durch eine schlichte Ausführung mit geringer Breite, einheitlichen Blockstufen und einfachen Handläufen ergänzen diese Treppenanlagen die Fassadengestaltung.

Die Eingangsbereiche und Treppenanlagen sind heute in ihrer Struktur weitgehend erhalten, jedoch durch zahlreiche Umbauten wie Treppenverbreiterungen, dem Austausch von Handläufen oder der Anbringung von Vordächern *überformt*.

## Genehmigungspflicht

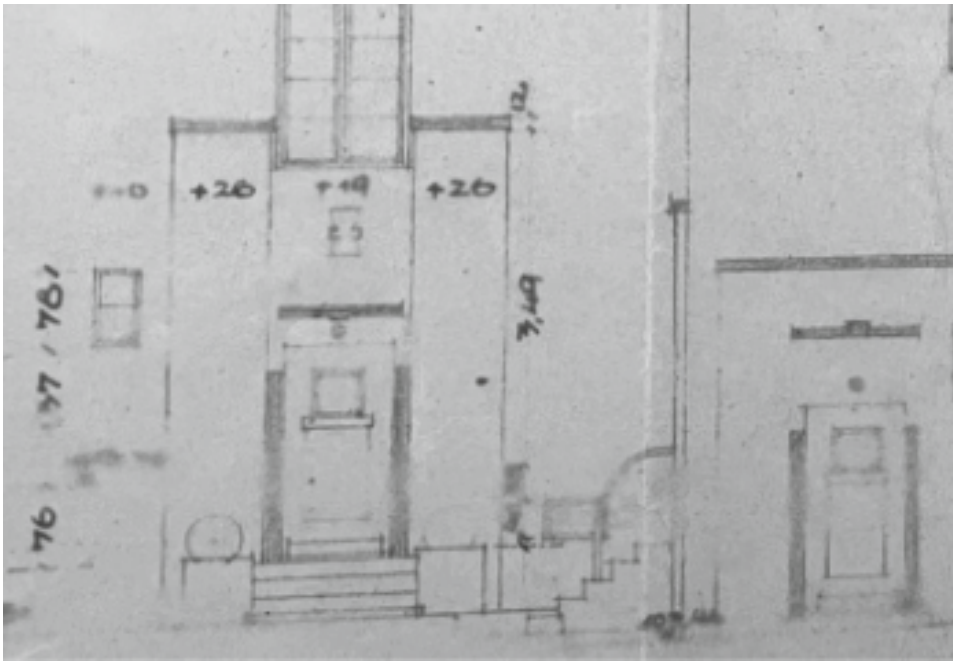
Alle Änderungen an den Vordächern und Treppenanlagen sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziel: 10 - Ausformulierung siehe Seite 47):

- Vordächer sind nur als untergeordnete Bauteile entsprechend der vordefinierten Maße umzusetzen. Die Breite des Vordaches soll sich an der Haustür orientieren und darf deren Breite insgesamt um maximal 50 Prozent überschreiten.
- Dem Gebäude vorgesetzte Treppenanlagen, die dem ursprünglichen Entwurf von Josef Rings mit Blockstufen entsprechen, sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Bei Erneuerung oder Austausch bereits *überformter* Treppenanlagen darf die Breite der Treppe die Breite der Hauseingangstür um max. 50 Prozent überschreiten.

## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung von Vordächern und Treppenanlagen wird Folgendes empfohlen:

- Vordächer sollten zurückhaltend als schlichte Metall-Glas-Konstruktion ohne außenliegenden Rahmen ausgeführt werden. Die Neigung des Vordaches sollte 5 Prozent nicht übersteigen. Es empfiehlt sich, die Konstruktion entweder in Edelstahl auszuführen oder in ihrer Farbgebung an die Fassade anzupassen.
- In Anpassung auf den ursprünglichen Entwurf von Josef Rings wird empfohlen, Treppenstufen als Blockstufen aus Beton oder Naturstein in Grautönen auszuführen. Stufen mit Luftraum zwischen den Auftritten sind zu vermeiden.
- Es wird empfohlen, Handläufe als einfache, gekrümmte Konstruktion mit Rundprofil ohne Streben zu gestalten. Sie sind entweder in Edelstahl oder feuerverzinkt auszuführen oder in ihrer Farbgebung an die Fassade anzupassen.



Architektonischer Entwurf eines Eingangsbereiches von Josef Rings.

Zurückhaltendes Vordach mit geringer Breite und Neigung.



Schlichte Treppenanlagen mit abgerundeten Handläufen sind typisch für die Eyhofsiedlung.



Durch den Erhalt und die farbliche Betonung von Fassadenvorsprüngen und Fassadendetails bleibt der einzigartige Charakter der Gebäude erhalten.

# Vorgärten und Stellplätze

Im Sinne der Gartenstadtidee wurde jedes Haus mit einem privaten Garten im Gebäuderückbereich versehen. Darüber hinaus verfügt jedes Gebäude, mit Ausnahme des Torhauses, über eine Gebäudevorbereich, die abhängig vom Standort und Gebäudetyp entweder als schmaler Grünstreifen, oder größerer Vorgarten ausgestaltet ist. Einzelne Vorbereiche wurden im Laufe der Jahre zugunsten des Straßenraumes verkleinert.

Mit der Zeit haben die Gebäudevorbereiche in der Eyhofsiedlung zahlreiche zusätzliche Aufgaben übernommen. Heute dienen sie unter anderem als Stellplätze für Pkw und Fahrräder, zur Unterbringung von Mülltonnen und Wärmepumpen sowie weiterer *technischer Anlagen*. Entsprechend hat sich die Gestaltung der Vorbereiche im Laufe der Zeit sichtbar verändert: Sie wurden teilweise bebaut, *versiegelt*, mit neuen *Einfriedungen* versehen oder großzügig begrünt.

## Genehmigungspflicht

Die Umsetzung und Änderung von *Einfriedungen*, *technischen Anlagen* und Stellplätzen sind nach Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 3, 4, 5, 6 – Ausformulierung siehe Seite 47):

- Bauliche *Einfriedungen* in Form von Zäunen oder Mauern sind im Gebäudevorbereich in jeglicher Ausführung zu vermeiden.
- *Technische Anlagen*, wie beispielsweise Wärmepumpen, sind in den Rückbereichen der Gebäude anzuordnen. Nur wenn für die entsprechende Umsetzung ein erheblicher technischer und/oder finanzieller Aufwand nachgewiesen werden kann, können diese in den Vor- oder Seitenbereichen platziert werden.
- Um die *Versiegelung* zu reduzieren sind befestigte und bekieste Flächen für Stellplätze sowie für Geh- und Fahrflächen auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu reduzieren.

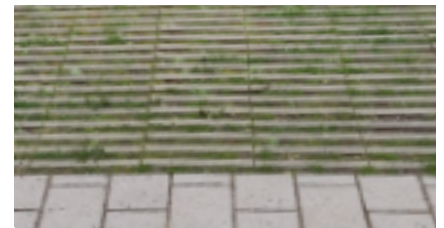
## Empfehlungen

Für die Ausführung und Gestaltung der Vorgärten wird Folgendes empfohlen:

- In den Vor- und Seitenbereichen sollten *technische Anlagen* mit einer schlichten Einhausung versehen werden, sofern sie mit Abstand zur Fassade umgesetzt werden. Alternativ können entsprechende Anlagen durch Begrünungselemente eingefasst werden.
- Einhausungen für *technische Anlagen*, Mülltonnen und Fahrradabstellanlagen sollten materialsichtig belassen oder in der Fassadenfarbe gestaltet werden. Ergänzend können diese mit einer Begrünung versehen werden.
- Zum Erhalt der „Gartenstadtidee“ sollten Vorgärten gärtnerisch begrünt und unterhalten werden. Es ist zu empfehlen, befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien wie wassergebundenen Wegedecken, Schotterterrassen, Rasengittersteinen oder Pflasterungen mit offenen und begrüntem Fugen auszuführen.
- Bepflanzungen sollten so angelegt werden, dass der Blick vom Straßenraum auf die Fassade sowie die Ablesbarkeit der einzelnen Gebäudetypen weiterhin gewährleistet ist. Dafür wird empfohlen, auf hochwachsende Bäume und Sträucher in Vorgärten zu verzichten. Hecken sollten eine Höhe von 1,5 Meter nicht überschreiten.

▶ Die begrünten Vorgartenbereiche weisen keine trennenden *Einfriedungen* auf.

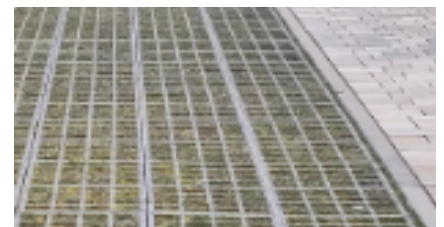
▼ *Technische Anlagen* können mit schlichten oder begrünten Einhausungen versehen werden.



Schmales Pflaster mit begrünten Fugen



Rechteckiges Pflaster mit begrünten Fugen



Rasengitter

▲ Durch eine niedrige Begrünung der Vorgartenbereiche kann der Blick auf die Fassade gewahrt werden.

▶ Wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien ermöglichen eine Befestigung der Flächen ohne die Versickerung zu beeinträchtigen.



Schotterrasen

# Zukunftsthemen:

## Barrierefreiheit

Die demografische Entwicklung führt zu einer Zunahme des Anteils älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen in der Gesellschaft, wodurch die barrierefreie Gestaltung der gebauten Umwelt zunehmend an Bedeutung gewinnt. Die nachträgliche Herstellung von Barrierefreiheit im baulichen Bestand ist jedoch in zahlreichen Fällen mit einer Vielzahl von Einschränkungen und Herausforderungen verbunden.

In der Eyhofsiedlung ist ein Teil der Gebäude bereits ebenerdig erschlossen, sodass ein Zugang zu den Nutzungseinheiten ohne den Einsatz von Rampen oder Stufen möglich ist. Dies trifft insbesondere auf die Doppelhäuser entlang der Straße Waldsaum zu.

Im Gegensatz dazu ist die Herstellung barrierefreier Zugänge in zahlreichen weiteren Gebäuden mit einem größeren Aufwand verbunden. Viele der Gebäude weisen nur einer Stufe auf, deren barrierefreie Erschließung gerade bei großen Vorbereichen durch einen flachen Niveaueausgleich verhältnismäßig einfach zu bewerkstelligen ist. Bei den Reihenhäusern mit Erdgeschoss als Hochparterre und schmalen Vorbereichen muss dagegen zunächst geprüft werden, ob eine barrierefreie Erschließung überhaupt möglich ist. Es gilt, einen Mittelweg zu finden, der die Nutzbarkeit der Gebäude nicht beeinträchtigt, aber auch das besondere Ortsbild und die architektonische Qualität der Gebäude nicht durch unabgestimmte Erschließungsanlagen *überformt*.

### Genehmigungspflicht

Die Umsetzung einer barrierefreien Erschließung ist genehmigungspflichtig (Erhaltungsziele: 5, 9, 10 - Ausformulierung siehe Seite 47):

- Eine barrierefreie Erschließung der Wohneinheiten hat vorzugsweise von der Rückfassade zu erfolgen.
- Ist dies technisch nicht möglich, kommen unterschiedliche barrierefreie Varianten in Betracht. Sie sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie die Gestalt der Gebäude nicht dauerhaft durch große oder sichtbare Bauteile beeinträchtigen.
- Geländemodellierungen im Bereich der Hauseingänge, zum Beispiel zur Herstellung eines Niveaueausgleichs, sind auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu reduzieren und möglichst flach auszugestalten.

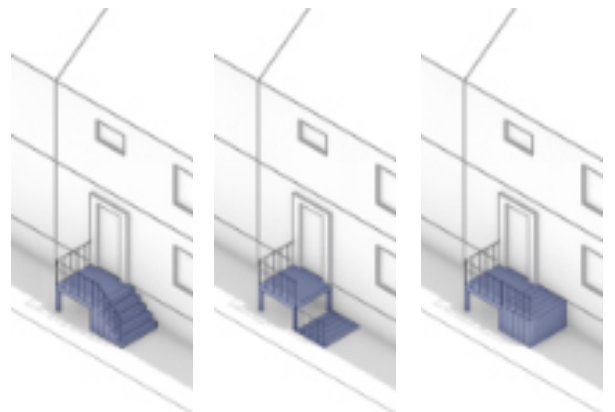
### Umsetzungsvariante 1: Treppenlift

- + *baulich reversibel* möglich
- + Überbrückung mehrerer Stufen
- + platzsparend
- + verhältnismäßig geringe Kosten
- beeinträchtigt die Gestaltung der Eingangsbereiche nur unwesentlich



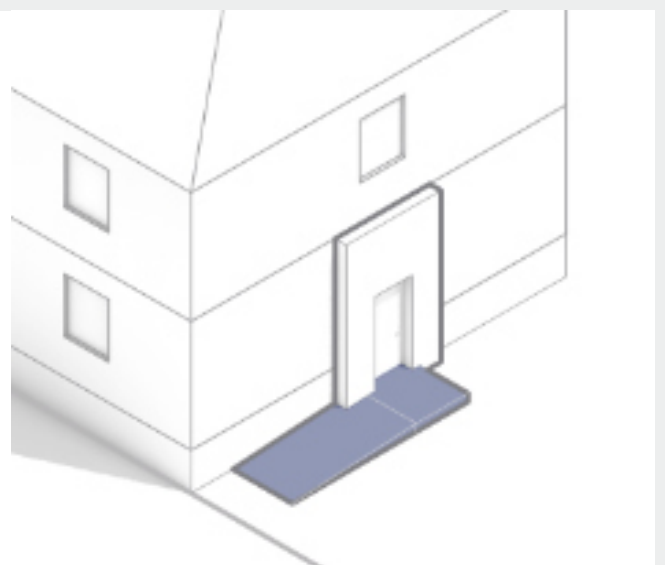
### Umsetzungsvariante 2: Lifftreppe

- + hohe gestalterische Qualität
- + platzsparend: Umsetzbarkeit auch in schmalen Vorbereichen
- + Überbrückung mehrerer Stufen
- + nicht sichtbar
- verhältnismäßig hohe Kosten und hoher Umsetzungsaufwand



### Umsetzungsvariante 3: Rampe

- + *baulich reversibel* möglich
- + geringer Aufwand bei Einzelstufen
- hoher Platzbedarf: Umsetzbarkeit nur in Seitenbereichen oder großen Vorbereichen
- gestalterische Beeinträchtigung der Vorbereiche



# Einführung

# Gestaltungsleitlinien

# Anleitung

Planung, Beantragung und Umsetzung

Übersicht genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier Maßnahmen

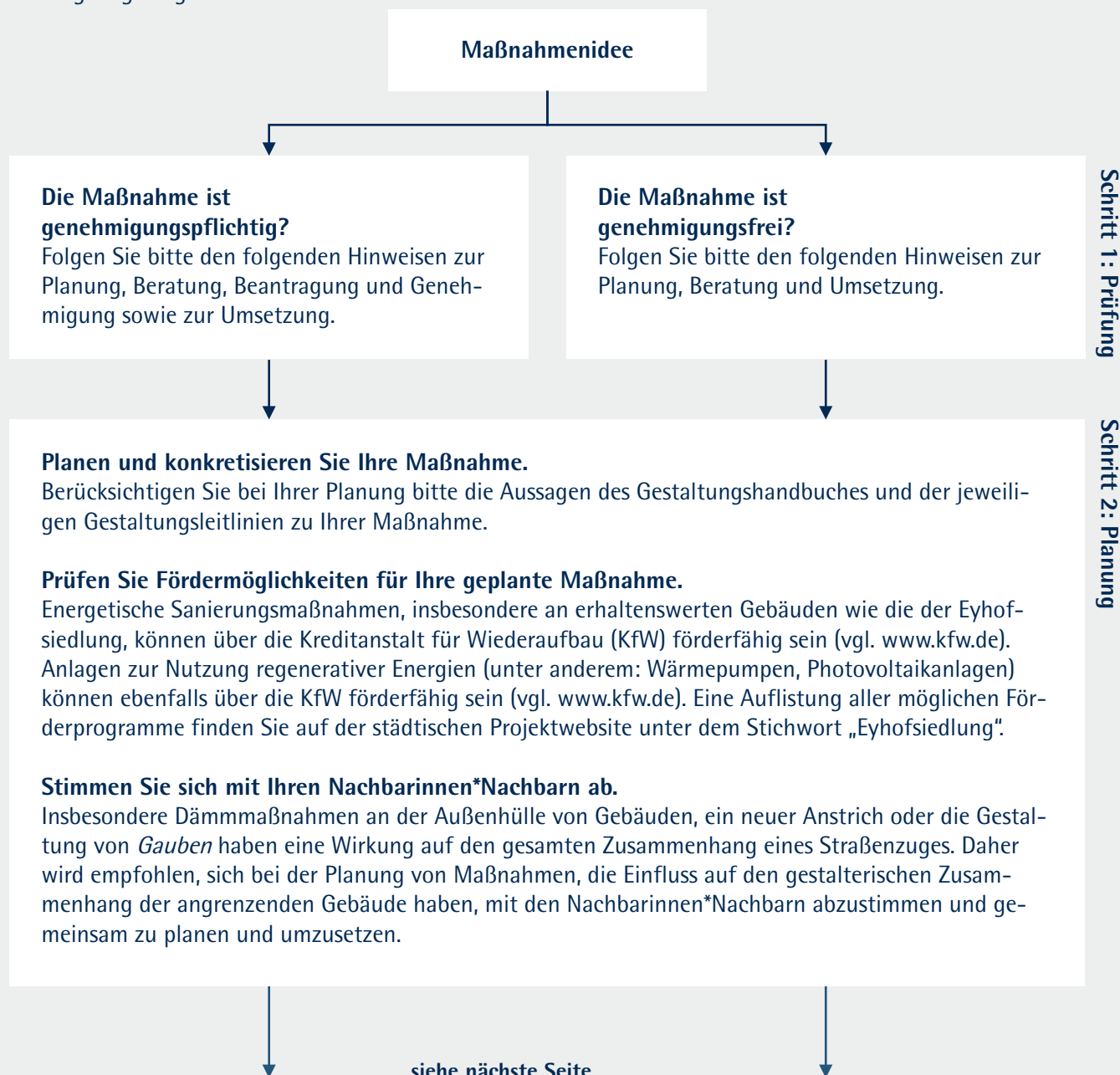
Glossar

c

# Planung, Beantragung und Umsetzung

Das Gestaltungshandbuch zur Eyhofsiedlung stellt dar, wie zukünftig bauliche Maßnahmen in der Eyhofsiedlung im Einklang mit dem Erhalt des Stadtbildes umgesetzt werden können. Es unterscheidet dabei genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Maßnahmen und gibt Hinweise, wie Maßnahmen gemäß der Erhaltungssatzung genehmigungs- und umsetzungsfähig sind. Darüber hinaus gibt es Empfehlungen, wie anhand nicht genehmigungspflichtiger Maßnahmen das unverwechselbare Erscheinungsbild der Eyhofsiedlung auch zukünftig erhalten und weiterentwickelt werden kann. Bei über 150 Gebäuden in der Siedlung kann nicht jede in Frage kommende Baumaßnahme vorab beurteilt und auf Genehmigungsfähigkeit geprüft werden. Insbesondere Eingriffe, die Einfluss auf das erhaltenswerte Stadtbild nehmen, werden im Einzelfall beurteilt. Eine Entscheidung zur Genehmigung wird in einer Abwägung des Schutzes des Stadtbildes und der Belange der\*des Eigentümerin\*Eigentümers gefällt.

Wenn Sie eine bauliche Maßnahme im Geltungsbereich dieses Handbuches planen, empfiehlt es sich die Schritte der folgenden Anleitung zu beachten, um möglichst schnell und effizient zu einer Maßnahmenumsetzung zu gelangen.



siehe vorherige Seite

Schritt 3: Beratung

### Sie planen Dämmmaßnahmen an Fassade und/oder Dach oder den Austausch von Fenstern und/oder Türen?

In diesem Fall empfiehlt sich eine umfassende Beratung durch eine\*einen Expertin\*Experten für Energieeffizienz, denn die energetische Sanierung eines Gebäudes sollte ganzheitlich auf das Gebäude abgestimmt und fachgerecht erfolgen, um Folgeschäden zu vermeiden. Beratungsleistungen für Energieexpertinnen\*Energieexperten können über die KfW förderfähig sein (vgl. [www.kfw.de](http://www.kfw.de)).

### Sie haben weitere Fragen?

Wenn Sie eine Maßnahme an Ihrem Gebäude oder auf Ihrem Grundstück planen, das Gestaltungshandbuch entsprechend konsultiert haben und noch Fragen zur weiteren Planung oder Antragsstellung haben, können Sie unser baurechtliches Beratungsangebot nutzen. Die Kontaktdaten finden Sie auf der städtischen Projektwebsite unter dem Stichwort „Eyhofsiedlung“.

Schritt 4: Beantragung und Genehmigung

### Stellen sie den Antrag für genehmigungspflichtige Maßnahmen.

Sie finden ein Formular zur Beantragung Ihrer Maßnahme auf der städtischen Projektwebsite unter dem Stichwort „Eyhofsiedlung“.

Hinweis: Im Rahmen des Antrages gem. § 173 BauGB wird nur die Vereinbarkeit mit der Erhaltungssatzung geprüft. Dies entbindet nicht von der Einhaltung weiterer öffentlicher Vorschriften. **Gilt für ein Vorhaben nicht die Verfahrensfreiheit gem. § 62 BauONRW ist ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen, der den Antrag auf Genehmigung gem. § 173 BauGB umfasst.**

Bei genehmigungsfreien Maßnahmen nicht erforderlich.

Schritt 5: Umsetzung

Achten Sie bitte bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen an Ihrem Haus oder auf Ihrem Grundstück auf die ordnungsgemäße Beschilderung der Baustelle und die Sicherung der öffentlichen Verkehrswege.

Sollten Sie eine Förderung für Ihre Maßnahme beantragt haben, achten sie darauf, dass Sie vor Maßnahmenbeginn einen Förderbescheid erhalten. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn kann sich ggf. negativ auf die Förderung auswirken.

Nutzen Sie die Prinzipien von Serialität und Modularität, die Josef Rings bei der Planung und beim Bau der Eyhofsiedlung gelehrt haben. Machen Sie dabei Gebrauch von vorhandenen Nachbarschaftsnetzwerken zum Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch und würdigen Sie die stadträumlichen und architektonischen Qualitäten der Eyhofsiedlung.

# Übersicht genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier Maßnahmen gemäß Erhaltungssatzung

(Keine abschließende Aufzählung)

Abbruch und Neubau von Gebäuden oder Gebäudeteilen (vgl. S. 20) .....	genehmigungspflichtig
Anbauten oder Erweiterungen (vgl. S. 20, 22).....	genehmigungspflichtig
Aufstockung (vgl. S. 20, 22).....	genehmigungspflichtig
Ausbau Dachboden/ Spitzboden (vgl. S.38, 40, 42).....	genehmigungspflichtig
Balkone (vgl. S. 32) .....	genehmigungspflichtig
Wintergarten (vgl. S. 20, 22) .....	genehmigungspflichtig
Wintergarten in Anbau umwandeln (vgl. S. 20, 22) .....	genehmigungspflichtig
Carport (vgl. S. 20).....	genehmigungspflichtig
Dachflächenfenster (vgl. S. 42) .....	genehmigungspflichtig
Dachform ändern (vgl. S. 38) .....	genehmigungspflichtig
Dachterrassen (beispielsweise auf Anbau) (vgl. S. 20) .....	genehmigungspflichtig
Dachloggien und -einschnitte (vgl. S. 42) .....	genehmigungspflichtig
Einfriedungen (Vorgarten, Garten) (vgl. S. 50).....	genehmigungspflichtig
Eingangstrepfen im Vorgarten (vgl. S. 48) .....	genehmigungspflichtig
Eingangsrampen bzw. barrierefreie Erschließung (vgl. S. 52) .....	genehmigungspflichtig
Energetische Sanierung (vgl. S. 34) .....	teilweise genehmigungspflichtig
Fahrradstellplatz, Fahrradgarage (vgl. S. 20, 50).....	genehmigungspflichtig
Fassade: Änderung der Fassadenöffnungen (vgl. S. 26).....	genehmigungspflichtig
Fassade: Änderung der Materialität (vgl. S. 28) .....	genehmigungsfrei
Fassade: Änderung der Farbe (vgl. S. 28).....	genehmigungsfrei
Fenster: Änderungen an Fenstern (vgl. S. 26, 30) .....	genehmigungspflichtig
Fenster: Austausch in bestehendem Format (vgl. S. 26, 30).....	genehmigungsfrei
Garagen (vgl. S. 20) .....	genehmigungspflichtig
Garagen im UG mit Zufahrten durch den Vorgarten.....	genehmigungspflichtig
Gartenhäuser (vgl. S. 20).....	genehmigungspflichtig

Gauben (vgl. S. 40).....	genehmigungspflichtig
Grundstücksteilung bzw. -zusammenlegung .....	genehmigungsfrei
Hecken (vgl. S. 50) .....	genehmigungsfrei
Nutzungsänderung .....	genehmigungspflichtig
Mülltonneneinhausung im Vorgarten (vgl. S. 20, 50).....	genehmigungspflichtig
Nebenanlagen (vgl. S. 20).....	genehmigungspflichtig
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen (vgl. S. 44) .....	genehmigungspflichtig
Stellplatz für Pkw (vgl. S. 50) .....	genehmigungspflichtig
Terrassenüberdachungen (vgl. S. 20, 22) .....	genehmigungspflichtig
Vordächer (vgl. S. 48) .....	genehmigungspflichtig
Vorgartengestaltung (vgl. S. 50) .....	genehmigungsfrei
Wallbox / Ladesäule (vgl. S. 50) .....	genehmigungspflichtig
Wärmepumpe (inkl. Einhausung) (vgl. S. 50).....	genehmigungspflichtig
Wintergarten (vgl. S. 20, 22).....	genehmigungspflichtig
Zusammenlegen von Wohneinheiten .....	genehmigungsfrei

# Glossar

## **baulich reversibel**

Als baulich reversibel werden baulich „umkehrbare“ oder rückbaubare Elemente oder Vorgänge bezeichnet. Damit besitzen sie die Möglichkeit, den früheren Zustand einer baulichen Situation wiederherzustellen.

## **Bauflucht**

Die Bauflucht ist die Lage einer Gebäudefassade zur Straßenseite. Die Festlegung einer Bauflucht verfolgt das Ziel, eine durchgehende Häuserflucht an der Straße zu erhalten.

## **offene/geschlossene Bauweise**

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Zu unterscheiden sind die geschlossene Bauweise, bei der die Gebäude ohne Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet sind, und die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

## **Binnengliederung bei Solaranlagen**

Die Binnengliederung bei Photovoltaikanlagen bezeichnet die innere Aufteilung der Anlage in verschiedene Funktions- und Gestaltungsbereiche.

## **Dachdämmung:**

### **Auf-, Zwischen-, Untersparrendämmung**

Bei einer Dachdämmung kann das entsprechende Material auf, zwischen oder unter den vertikal verlaufenden Sparren des Dachstuhls angebracht werden. Die verschiedenen Varianten weisen unterschiedliche Vor- und Nachteile in Bezug auf Effizienz, Wohnfläche oder äußere Überformung auf.

## **Einfriedung**

Als Einfriedung wird die Eingrenzung einer Fläche bzw. eines Grundstückes, das durch ein Tor bzw. eine Öffnung betretbar ist, bezeichnet. Einfriedungen können beispielsweise mit einem Zaun, einer Mauer oder einer Hecke hergestellt sein.

## **Fasche**

Ein in Struktur und/oder Farbe abgesetzter Streifen bzw. die gestalterische Rahmung von Fassadenöffnungen (Fenster, Türen) wird als Fasche bezeichnet. Sie erfolgt typischerweise durch einen Farb- oder Materialwechsel.

## **Fassadendämmung: Außen- und Innendämmung**

Bei einer Fassadendämmung kann das entsprechende Material entweder von außen oder von innen auf die bestehende Substanz aufgebracht werden. Eine Außendämmung kann das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen.

## **Fassadenöffnungen**

Zu Fassadenöffnungen zählen alle baulichen Öffnungen in der Gebäudehülle die Belichtung, Belüftung oder Zugang ermöglichen. Dazu zählen insbesondere Öffnungen für Fenster, Türen oder Tore.

## **Fassadenstruktur und -achsen**

Regelmäßig übereinander angeordnete Fassadenöffnungen, zum Beispiel in Form von Fenstern und Türen, bilden vertikale Fassadenachsen. Je nach Anzahl der Fassadenachsen spricht man von zwei-, drei- oder fünfachsigem Fassaden.

## **Fensterflügel**

Der Fensterflügel ist der bewegliche Teil eines Fensters und befindet sich innerhalb des starren Fensterrahmens. In den meisten Fällen kann er gekippt, geöffnet oder geschoben werden.

## **stehendes/liegendes Fensterformat**

Die Ausrichtung der Fensteröffnung wird in liegend (Querformat) und stehend (Hochformat) unterschieden. Liegende Fensterformate sind breiter als ihre Höhe. Stehende Fensterformate sind höher als ihre Breite.

## **Gauben: Einzelgauben, Mehrfachgauben**

Gauben sind Dachaufbauten, die senkrechte Fensterflächen in geneigten Dächern ermöglichen und so für zusätzlichen Lichteinfall, Belüftung und Raumhöhe sorgen. Man unterscheidet zwischen Einzelgauben, die als einzelne, schmale Baukörper auf dem Dach platziert sind, und Mehrfachgauben, die breiter gestaltet sind und oft mehrere Fenster unter einem gemeinsamen Dach vereinen.

## **Gaubenformen: Satteldachgauben, Flachdachgauben und Schleppegauben**

Dachgauben können verschiedene Dachformen aufweisen. Dazu gehören Satteldachgauben mit beidseitig geneigtem Dach, Flachdachgauben mit flachem Dach sowie Schleppegauben, die nur eine Dachfläche mit geringer Dachneigung aufweisen.

### **Gebäudesockel**

Der Sockel ist die Schnittstelle des Gebäudes zum Keller und Fundament. Er erfüllt neben funktionalen Aufgaben, wie der Lastabtragung oder dem Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit, als horizontales Gliederungselement auch eine ästhetische Funktion.

### **Gesims**

Mit Gesims wird ein aus der Mauer hervortretender waagerechter Streifen bezeichnet, der meist zur Gliederung von Fassadenflächen eingesetzt wird.

### **Gliederungselemente**

Gliederungselemente sind Merkmale, die Fassaden in mehrere Bereiche unterteilen. Dazu zählen zahlreiche Elemente wie zum Beispiel Erker, Risalite, Balkon, Stützen, Pfeiler, Pilaster, Gesimse, Schmuckdekor, Fachwerk, Faschen, Fenster- und Türöffnungen, Sturzblenden, Sockel oder Bossen.

### **Kubatur**

Kubatur bezeichnet das Volumen eines Baukörpers. Neben der Größe des Volumens sind das Verhältnis von Höhe und Breite sowie die Gliederung des Baukörpers entscheidend.

### **Lochfassade**

Als Lochfassade bezeichnet man eine überwiegend geschlossene Wand mit einzelnen, klar abgegrenzten Öffnungen für Fenster, Türen und Tore.

### **Nebenanlage**

Eine Nebenanlage ist eine bauliche Anlage, die einem Hauptgebäude räumlich und funktional zugeordnet und diesem größtmäßig untergeordnet ist, zum Beispiel Schuppen.

### **Ornament**

Ein Ornament bezeichnet ein Schmuckelement am Gebäude. Die kunstvollen Verzierungen sollen die Schönheit des Gebäudes untermalen und lassen sich auf unterschiedlichen architektonischen Elementen finden (Fassade, Wände, Fenster, Türen oder Säulen).

### **Parzellierung / Parzellenstruktur**

Der Begriff Parzelle wird oft als Synonym zum Grundstück verwendet. Die Parzellenstruktur beschreibt die durchschnittliche Breite und Tiefe der Grundstücke in einem Gebiet.

### **Risalit**

Ein Risalit bezeichnet ein aus der Bauflucht vorspringendes Bauteil eines Gebäudes, das im Erdgeschoss beginnt und häufig auch ein eigenes Dach hat. Ein nicht durch alle Geschosse reichendes vorgezogenes Bauteil wird Erker genannt.

### **Sprossen**

Eine Sprosse ist ein Gliederungselement an Fenster- und Türflächen. Als Sprosse wird das horizontale oder vertikale Unterteilungsholz innerhalb eines Fensterflügels oder einer Tür bezeichnet.

### **Technische Anlagen**

Technische Nebenanlagen sind Teile der technischen Gebäudeinfrastruktur, die außerhalb der Gebäudehülle umgesetzt werden. Dazu gehören beispielsweise Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge oder Klimaanlage.

### **Technische Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten sind Teile der technischen Gebäudeinfrastruktur, die auf den Dachflächen umgesetzt werden. Dazu gehören insbesondere Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Antennen, Kamine oder Lüftungsanlagen.

### **Traufe, traufständig**

Geneigte Dachflächen werden unten in der Regel von einer Traufe mit Traufbrett und einer Dachrinne abgeschlossen. Die Traufhöhe bezeichnet den Abstand zwischen der Geländehöhe und der Traufe bzw. dem unteren Dachabschluss. Traufständig ist ein Gebäude dann, wenn es mit der Traufe parallel zur Straße steht. Der Dachfirst verläuft dann in der Regel ebenfalls parallel zur Straße.

### **Überformung/überformt**

Gebäude und ihre architektonischen Elemente werden oft im Laufe ihrer Bestandszeit je nach Bedarf angepasst. Wenn dabei historisch wertvolle Elemente stark abgewandelt, überlagert oder gar unsichtbar werden, spricht man von einer Überformung des ursprünglichen Gebäudebestandes.

### **Versiegelung/versiegelt**

Unter Versiegelung versteht man das Bedecken des natürlichen Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht durch bauliche Eingriffe wie beispielsweise Gebäude, Straßen oder Parkplätze.

