

Gestalterische Sanierungsziele

Konkretisierte Sanierungsziele für die Sanierungsgebiete Babelsberg-Nord und Babelsberg-Süd
Bearbeitet im Auftrag der Stadt Potsdam - Stadtkontor GmbH - Dezember 1998

INHALT

I. ALLGEMEINES

ANLASS UND ZIELE DER GESTALTERISCHEN SANIERUNGSZIELE

KAPITEL 1 - GELTUNGSGEBIET

II. FESTLEGUNGEN ZUR BAULICHEN AUSFÜHRUNG

KAPITEL 2 - BAUKÖRPER

KAPITEL 3 - FASSADEN

KAPITEL 4 - FENSTER

KAPITEL 5 - HAUSEINGANGSTÜREN UND -TORE, GARAGENTORE

KAPITEL 6 - SCHAUFENSTER UND LADENEINGÄNGE

KAPITEL 7 - DACHGESTALTUNG

KAPITEL 8 - MARKISEN, FENSTERLÄDEN UND ROLLÄDEN, SONSTIGES

KAPITEL 9 - EINFRIEDUNGEN, HOF- UND GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, HAUSMÜLLCONTAINER

III. REGELUNGEN ZUM VERFAHREN

KAPITEL 10 - ABWEICHUNGEN

KAPITEL 11 - ANTRAGSVERFAHREN

KAPITEL 12 - INKRAFTTRETEN

IV. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN

KAPITEL 1 - GELTUNGSGEBIET

KAPITEL 2 - BAUKÖRPER

KAPITEL 3 - FASSADEN

KAPITEL 4 - FENSTER

KAPITEL 5 - HAUSEINGANGSTÜREN UND -TORE, GARAGENTORE

KAPITEL 6 - SCHAUFENSTER UND LADENEINGÄNGE

KAPITEL 7 - DACHGESTALTUNG

KAPITEL 8 - MARKISEN, FENSTERLÄDEN UND ROLLÄDEN, SONSTIGES

KAPITEL 9 - EINFRIEDUNGEN, HOF- UND GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, HAUSMÜLLCONTAINER

KAPITEL 10 - ABWEICHUNGEN

ANLASS UND ZIELE DER GESTALTERISCHEN SANIERUNGSZIELE

Die vorliegenden gestalterischen Sanierungsziele sollen zur Verbesserung des Ortsbildes sowie zur Wahrung der schützenswerten Bausubstanz und ihres Umfeldes im Zuge erforderlicher Erneuerungsarbeiten in den Grenzen der Sanierungsgebiete Babelsberg-Nord und Babelsberg-Süd beitragen.

Im Rahmen dieser gestalterischen Sanierungsziele werden spezifische Regelungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sowie ihres Umfeldes getroffen, die der besonderen regionalen, städtebaulichen und architektonischen Struktur dieser Sanierungsgebiete entsprechen.

ANLASS

Die bislang noch nicht präzise ausformulierten Sanierungsziele zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen haben sowohl bei Bauherren als auch Architekten häufig zu Unsicherheiten geführt. Zur Behebung der vorhandenen Mängel im Stadtbild und zur Wahrung der schützenswerten Bausubstanz und ihres Umfeldes sollen die gestalterischen Sanierungsziele als eine Hilfestellung für eine qualifizierte Projektberatung und für ein zügiges Genehmigungsverfahren dienen. Dies ermöglicht dann auch eine beschleunigte Bearbeitung von Bauanträgen.

ZIELE

Die Sanierungsgebiete Babelsberg-Nord und Babelsberg-Süd befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen Babelsberg-Nord/ Weberviertel und Babelsberg-Süd/Neuendorfer Anger, die seit dem 21.08.1992 gelten. Diese gestalterischen Sanierungsziele sind auch als Konkretisierung dieser Erhaltungssatzungen anzusehen.

Sie setzen sich zum Ziel, daß

- durch Festlegungen zur äußeren Gestalt von baulichen Anlagen das Ortsbild, welches durch die historisch wertvolle Bausubstanz bestimmt wird, gepflegt und entwickelt werden kann,
- die Erhaltung der städtebaulichen und gestalterischen Eigenart des Stadtbildes gewährleistet wird,
- der Grundsatz vertieft wird, daß Erhalten vor Wiederherstellen und Wiederherstellen vor Ersetzen von baulichen Anlagen und Bauteilen geht.

Die gestalterischen Sanierungsziele legen die Rahmenbedingungen für die äußere Gestaltung sämtlicher auf den Grundstücken befindlicher, baulicher Anlagen im Sinne einer gezielten Stadtbildpflege und einer behutsamen Stadterneuerung fest.

Hierzu wird in den Festlegungen die Spezifik der örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt, um das Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Stadt zu verbessern und gleichzeitig eine Maßgabe für strukturelle Veränderungen zu geben.

Dem Anspruch an Erhalt der Bausubstanz wie auch an zeitgemäßes Bauen soll mit diesen gestalterischen Sanierungszielen dadurch entsprochen werden, daß nicht nur die Bewahrung von Wertvollem und die Verhinderung von Verunstaltungen erreicht wird, sondern auch die architektonische Entwicklung mit den Merkmalen unserer Zeit als Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen ermöglicht wird.

DENKMALSCHUTZ

Der in den gestalterischen Sanierungszielen bezeichnete **Geltungsbereich A** entspricht nahezu dem Denkmalbereich mit zahlreichen Einzeldenkmalen. Einzeldenkmale finden sich vereinzelt ebenso in den **Geltungsbereichen B und C**.

In der „Liste der Einzeldenkmale und Denkmalbereiche zum Verzeichnis der Denkmale der Stadt Potsdam vom 30.04.1993“ sowie im „Verzeichnis der eingetragenen Denkmale der Stadt Potsdam vom 21.08.1991“

sind alle Denkmale veröffentlicht.

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg (DSchG Bbg) und die o.g. Listen können im Amt für Denkmalpflege eingesehen werden und sind als Sonderdruck erhältlich.

Die vorliegenden gestalterischen Sanierungsziele ersetzen in ihrem Geltungsbereich nicht das Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg. Nach § 15 Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg besteht für alle Veränderungsmaßnahmen an Denkmälern und Gebäuden in Denkmalbereichen ein Erlaubnisvorbehalt durch die zuständige Denkmalbehörde. Grundsätzlich ist der Denkmaleigentümer nach § 15 des DSchG Bbg verpflichtet, vor Beginn der Bau- und Reparaturarbeiten von der Denkmalbehörde der Stadt Potsdam eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Unter Reparaturarbeiten sind auch sämtliche farbliche Veränderungen an Putz, Fenstern, Türen, Zäunen und weiteren offen sichtbaren Bauteilen zu verstehen. Auch hierfür ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis vor Beginn der Maßnahmen bei der Stadtverwaltung Potsdam, Amt für Denkmalpflege, Lindenstraße 54, 14467 Potsdam einzuholen.

Abweichungen von den Festlegungen der gestalterischen Sanierungsziele gemäß Kapitel 10 aufgrund von Forderungen des Amtes für Denkmalpflege sind zulässig.

BAUORDNUNG

Die vorliegenden gestalterischen Sanierungsziele ersetzen in ihrem Geltungsbereich nicht die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO). Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der BbgBO bleibt unberührt.

Im Folgenden wird auf einige Punkte hingewiesen, die im Zusammenhang mit den gestalterischen Sanierungszielen besonders zu beachten sind:

- Nachweis eines zweiten Rettungsweges je Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen je Geschöß gemäß §17 (4) BbgBO
- Barrierefreies Bauen §56 BbgBO
- Brandwände §32 BbgBO
- Treppenträume §36 (12) BbgBO

zum Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 1 - GELTUNGSGEBIET

(1) Diese gestalterischen Sanierungsziele gelten für alle Grundstücke im Geltungsbereich der Sanierungssatzungen Babelsberg-Nord und Babelsberg-Süd in Potsdam (siehe Karte „Geltungsbereiche“).

(2) Die gestalterischen Sanierungsziele gelten für alle baulichen Anlagen, welche auf den Grundstücken bestehen oder errichtet werden sollen.

(3) Die gestalterischen Sanierungsziele sind bei baulichen Maßnahmen aller Art wie Neubau, Wiederaufbau, Modernisierung und Instandsetzung, Umbau, Erweiterung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie

deren Teilen anzuwenden.

(4) Das Geltungsgebiet der gestalterischen Sanierungsziele untergliedert sich in die folgenden Teilbereiche:

A Alte Ortsanlage der Kolonie Nowawes (Entstehungszeit von 1751-1767)

B Erweiterung Mitte 19. Jahrhundert

C Erweiterung Ende 19. Jahrhundert

Die Grundstücke werden den Geltungsbereichen wie nachfolgend zugeordnet:

Geltungsbereich A

Alt Nowawes	39-48, 50-59, 69-108a 60-68 und 110-114 gerade
Bendastraße	
Benzstraße	1-6a
Garnstraße	
Grenzstraße	1-7
Jutestraße	
Karl-Gruhl-Straße	
Karl-Liebknecht-Straße	4-44, 92-127
Kopernikusstraße	2
Kreuzstraße	
Lessingstraße	1, 2, 4
Lutherstraße	
Mühlenstraße	4-23
Neue Straße	3-7
Plantagenplatz	
Plantagenstraße	10-17, 26-31
Rudolf-Breitscheid- Straße	27, 29, 31-85
Schornsteinfegergasse	
Spindelstraße	
Tuchmacherstraße	1-44, 51
Turnstraße	1
Weberplatz	
Wichgrafstraße	1-28, 30
Wollestraße	1-63

Geltungsbereich B

Bruno-H.-Bürgel- Straße	1
Goetheplatz	
Goethestraße	3-19 ungerade
Karl-Liebknecht-Straße	45-47
Müllerstraße	
Pasteurstraße	1-22, 25-44
Plantagenstraße	18-25
Scheffelstraße	30
Semmelweisstraße	1-40
Turnstraße	2-51

Geltungsbereich C

Althoffstraße	angrenzend zum Schulgelände
Anhaltstraße	angrenzend zum Schulgelände
Dieselstraße	1-16, 18-28 und 52-58 gerade und Flur: 17, Flurst.: 212, 213, 223, 225
Friesenstraße	2-8 gerade
Fultonstraße	
Großbeerenstraße	1-74
Heinrich-von-Kleist- Straße	
Horstweg	1-4
Jahnstraße	
Kopernikusstraße	1-5 und 13-41 ungerade, 6-12, 30
Lutherplatz	1, 2
Schulstraße	
Siemensstraße	
Stephensonstraße	angrenzend zum Schulgelände
Walter-Klausch- Straße	westl. Straßenseite
Wattstraße	

(5) In den Bereichen A und B findet sich gemischte Bauweise, d.h. teils offene, teils geschlossene Bauweise, die durch noch sehr häufig anzutreffende seitliche, offene Zufahrten geprägt ist. Im Bereich C herrscht geschlossene Bauweise vor.

(6) Von folgender Gebäudedifferenzierung im Bestand wird ausgegangen:

Eingeschossener sind überwiegend:

- eingeschossige Kolonistenhäuser des 18. Jh.,
- eingeschossige Kolonistenhäuser des 19. Jh. (Sekundärbauten);

Zweigeschossener sind überwiegend:

- zweigeschossige Bauten ohne Drempelgeschoß,
- zweigeschossige Bauten mit Drempelgeschoß und reichhaltigem Stuck;

Mehrgeschossener sind überwiegend:

- drei- bis viergeschossige Bauten u.a. Gründerzeit oder Jugendstil überwiegend mit Schmuckelementen, Balkonen und Erkern.

(7) Für die Gestaltung an besonderen Gebäuden, die nicht den hier aufgezeigten Gebäudedifferenzierungen entsprechen, wie z.B. Kirchen, Schulen, Rathäuser, industrielle Wohnungsbauten (nachgewiesen durch Bauzeichnungen, Fotos, usw.), oder begründete Abweichungen von den Festlegungen der Kapitel 2-9 können gemäß Kapitel 10 im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

zum Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 2 - BAUKÖRPER

Es gilt im Gebäudebestand:

(1) Bauwerke, Bauteile und Bauzubehör sind so auszuführen, daß sie sich in die Eigenart des Straßen-, Platz- und Stadtbildes einfügen und nicht störend wirken.

(2) Baukörper sind so zu erhalten, wiederherzustellen oder zu gliedern, daß die den Straßen- und Platzraum gestaltende oder das Ensemble prägende Parzellenstruktur ablesbar bleibt.

(3) Veränderungen eines Bauwerks, die zu einer Verlagerung der beherrschenden Bauflucht führen, sind unzulässig.

(4) Vorhandene Gebäudehöhen im Bestand sind grundsätzlich zu erhalten.

Abweichungen sind bei hofseitigen, nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudebereichen gemäß Kapitel 7, Absatz (1), Satz 4 möglich.

Kolonistenhäuser und zusammenhängende eingeschossige Gebäude dürfen in ihrer Kubatur, Trauf- und Firsthöhe nicht verändert werden. Dies gilt auch für Gebäudeteile von Gebäudeensembles, die sich über mehrere Flurstücke erstrecken und eine städtebauliche Einheit bilden.

Einzelne Gebäudeteile von ein- und zweigeschossigen Gebäuden (kleinere Anbauten und Vorbauten) können bei geschlossener Bebauung auf die Höhe des Hauptgebäudes angehoben werden, sofern die ehemalige Gebäudegliederung und Fassadenstruktur berücksichtigt wird.

Bei offener Bebauung kann auf kleineren Anbauten ein Flachdach durch ein Satteldach ersetzt werden,

wobei sich der Anbau in Trauf- und Firsthöhe vom Hauptgebäude unterscheiden muß.

Es gilt für Neubauten:

(5) Baukörper sind so zu errichten, daß die den Straßen- und Platzraum gestaltende oder das Ensemble prägende Parzellenstruktur ablesbar bleibt.

(6) Bei Neubauten bzw. bei der Schließung von Baulücken sind die Baufluchten der vorhandenen Bebauung aufzunehmen. Abweichungen von der vorherrschenden Bauflucht können zugelassen werden, soweit sie baugeschichtlich belegt werden.

Eine neue oder erstmalige Definition der Bauflucht bei Neubebauung erfolgt auf der Grundlage eines Blockentwicklungskonzeptes, eines Bebauungsplans bzw. des Rahmenplans.

(7) Neubauten, die die historischen Flurstücksgrenzen überschreiten, sind nur zulässig, wenn die Gebäudefront über alle Geschosse durchgehend in vertikale Fassadenabschnitte gegliedert wird. Vertikale Fassadenabschnitte von zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind durch unterschiedliche Farbtöne oder Farbabstufungen, einen Traufhöhenversatz von 0,20 m bis 0,40 m und zusätzlich durch mindestens drei der nachstehend genannten Gliederungsmittel auszubilden:

1. Differenzierung der Gebäudehöhe (First)
 2. Differenzierung der Fensteröffnungen durch unterschiedliche Größen, Gliederungen oder Brüstungs- und /oder Sturzhöhen
 3. Versatz von horizontalen Fassadengliederungen
 4. Differenzierung der Dachneigung
- Die Fassadenabschnitte müssen eine Breite von 8 - 15 m aufweisen. Fassadenabschnitte bis zu 17 m Breite können bei Mehrgeschossern gestattet werden, sofern die Fassade max. 7 Fensterachsen aufweist.

(8) In den Bereichen A und B ist jegliche Neubebauung, gegebenenfalls abweichend von Absatz (7), individuell in die heterogene Baustruktur einzufügen.

Im Bereich C ist eine Traufhöhe von max. 12 m zulässig, dabei darf der Unterschied zur Traufhöhe von angrenzenden, niedrigeren Gebäuden nicht mehr als 2 m betragen.

(9) Der Absatz (1) gilt entsprechend.

zum Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 3 - FASSADEN

Es gilt im Gebäudebestand:

(1) Die straßen-, giebel- und rückseitigen Fassaden bestehender Gebäude sind so zu erhalten oder so wiederherzustellen, daß die jeweilige Fassade eine gestalterische Einheit ergibt und der architektonische Zusammenhang gewahrt bleibt.

(2) Gliedernde oder schmückende Fassadendetails sind, soweit im Bestand vorhanden, zu erhalten.

Sind nicht mehr vorhandene Fassadengliederungen anhand von Planunterlagen oder Fotos nachweisbar, so ist die Rekonstruktion zulässig.

(3) Die Straßen- und Hoffassaden müssen durch eine durchlaufende, horizontale Gliederung wie Dachgesims, Traufbalken, -gesims oder -kasten vom Dach getrennt werden, so daß ein Vorsprung von 0,10 - 0,20 m entsteht.

Die Ausbildung eines Giebelgesimses ist nicht zulässig.

(4) DREMPEL im Bestand sind zu erhalten.

Neue DREMPEL sind bei Mehrgeschossern abweichend von Kapitel 2, Absatz (4) bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, soweit die gestalterische Einheit der Fassade gewahrt bleibt.

(5) Straßenseitig vorhandene, baukonstruktiv intakte Balkone sind zu erhalten.

Die nachträgliche Anordnung von Balkonen, Erkern oder Zwerchhäusern ist straßenseitig nicht zulässig. Rekonstruktionen nachgewiesener Balkone oder Zwerchhäuser sind straßen- und hofseitig zulässig.

(6) Bei Zwei- und Mehrgeschossern können, mit Ausnahme des Dachgeschosses, hofseitig Balkone bzw. französische Fenster ausgebildet werden, sofern sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Für Balkone sind vorgesezte leichte Stahlkonstruktionen mit einer maximalen Tiefe von 1,20 m bis 1,40 m zulässig. Die Länge ist bei einer Balkonanlage auf max. 1/3 der Fassadenlänge, bei zwei getrennten Balkonanlagen auf insgesamt 1/2 der Fassadenlänge zu beschränken.

Der Einbau von französischen Fenstern ist maximal bei zwei Achsen pro Fassade bzw. Fassadenabschnitt möglich.

(7) Balkonüberdachungen sind nicht zulässig.

(8) Aus der Entstehungszeit erhaltene bzw. analog zu vergleichbaren Bautypen nachweisbare Putz-, Materialstrukturen und Farbgebungen sind straßen- und giebelseitig aufzuarbeiten oder bei Erneuerung in gleicher Art herzustellen.

Die Fassadenflächen einschließlich der Sockelflächen sind mit Glattputz zu versehen, insbesondere wenn die ursprüngliche Putzstruktur nicht erhalten bzw. nicht nachzuweisen ist.

(9) Das nachträgliche Verkleiden von straßenseitigen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten ist in jeglicher Hinsicht unzulässig.

Das nachträgliche Verkleiden giebel- und hofseitiger Fassaden kann unter Beachtung von Kapitel 3, Absatz (1) und (2) gestattet werden, wenn abschließend ein Erscheinungsbild gemäß Kapitel 3, Absatz (8) ausgebildet wird.

Nicht zulässig sind:

- Baustoffe, deren Erscheinungsbild ein anderes Material vortäuscht,
- Materialien, die ein glänzendes, metallisches, reflektierendes oder gläsernes Erscheinungsbild aufweisen.

(10) Sockel aus der Entstehungszeit der Gebäude sind zu erhalten, die Rekonstruktion ist zulässig.

Rücksprünge bezogen auf das Fassadenniveau sind nicht zulässig.

Bei Eingeschossern im Bestand ist der Versprung zur Ziegelsteinvorlage zu erhalten. Bei Erneuerung ist

Putz in einer bündigen Ausführung zur Gesamtfassade vorzusehen.

(11) Für den Sockelbereich sind geputzte Flächen sowie gemauerte Ziegelsteinflächen zulässig. Verkleidungen und Bekleidungen mit Riemchen oder Fliesen, polierten Materialien wie Naturstein, Marmor, Spiegelflächen und Stahlplatten sind unzulässig.

In Ausnahmefällen sind Naturstein- und Kunststeinsockel mit rauher und matter Oberflächenstruktur zulässig.

Die Farbigkeit der Sockelzone soll auf die gesamte Fassade abgestimmt werden.

(12) Alle mineralischen Oberflächen müssen nach Abschluß der Baumaßnahme ein mattes Erscheinungsbild aufweisen.

Im gesamten Bereich A sowie bei allen Einzeldenkmalen in den Bereichen B und C, ist die Farbgestaltung aller baulichen Anlagen mit dem Stadterneuerungsamt und dem Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

Im Bereich B und C ist die Farbgestaltung aller baulichen Anlagen mit dem Stadterneuerungsamt abzustimmen.

Es gilt für Neubauten:

(13) Bei drei- und viergeschossigen Neubauten sind straßenseitig Balkone zulässig, mit Ausnahme von Erd- und Dachgeschoß. Dabei dürfen je Fassade bzw. Fassadenabschnitt pro Geschoß max. zwei Balkone in einer Breite von max. zwei Fensterachsen ausgeführt werden.

Die Konstruktion ist auskragend, in Anlehnung an den Bestand, auszubilden.

(14) Überdachungen sind als leichte Stahl-Glas-Konstruktionen nur hofseitig gestattet.

(15) Im Bereich der Hoffassaden und bei Nebengebäuden sind französische Fenster erlaubt. Bei drei- und viergeschossigen Neubauten können französische Fenster auch in der Straßenfassade zugelassen werden. Es gelten sinngemäß die Regelungen des Absatzes (14) für max. zwei Fensterachsen pro Fassade.

(16) Erker sind bei mehrgeschossigen Neubauten mit einer maximalen Breite von 3,60 m und einer maximalen Auskragung von 1,20 m zulässig.

Je Fassade bzw. Fassadenabschnitt ist ein Erker zulässig. Die Erkerfenster dürfen die Brüstungs- und Sturzhöhen der angrenzenden Fenster nicht über- und unterschreiten.

Erker müssen unterhalb der Traufe enden. Sie können mit einem Balkon im obersten Normalgeschoß oder mit einem Dach abgeschlossen werden.

Erker und Balkone als Übereckkonstruktionen mit Kragelementen, die sich auf die Giebelfassaden erstrecken, sind nicht zulässig.

(17) Zwerchhäuser sind bei mehrgeschossigen Neubauten straßenseitig zulässig. Pro Gebäude ist jedoch höchstens ein Zwerchhaus zulässig, das entweder mittig oder seitlich am Gebäudeabschluß anzuordnen ist.

(18) Bei Neubauten ist die Ausbildung eines Sockelbereichs vorgeschrieben. Dieser ist vorspringend oder flächenbündig zur Gesamtfassade auszuführen. Dabei sind Gestaltung, Sockelhöhe, Materialwahl und Farbgebung in Anlehnung an den prägenden Gebäudebestand in der Umgebung auszuführen.

(19) Bei Eingeschossern beträgt straßenseitig die maximale Höhe für die Oberkante Fertigfußboden des

Erdgeschosses 0,20 m, gemessen von der unmittelbar vor dem Gebäude gelegenen Geländeoberfläche.

(20) Die Fassade von Neubauten ist in Putz oder Klinker mit matter Oberflächenstruktur auszuführen.

(21) Die Absätze (3), (4), (6), (11) und (12) gelten entsprechend.

zum Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 4 - FENSTER

Es gilt im Gebäudebestand:

(1) Bei Fassaden von bestehenden Gebäuden ist straßen-, giebel- und hofseitig die Anordnung, das Format und die Größe der Wandöffnungen aus der Entstehungszeit zu erhalten oder wiederherzustellen. Aufgrund mangelnder Belichtung können Ausnahmen zugelassen werden.

(2) Im gesamten Geltungsgebiet sind bei Mehrgeschossern giebelseitige Fensteröffnungen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, nicht zulässig. Aus Gründen mangelhafter Belichtung können Ausnahmen gestattet werden.

In den Bereichen A und B sind giebelseitige Fensteröffnungen bei eingeschossigen Gebäuden nur unter Bezugnahme auf das Vorbild aus der Entstehungszeit zulässig. Anordnung, Öffnungsmaße und Fensterformate, insbesondere der Traufkammerfenster, sind verbindlich einzuhalten. Zusätzliche Öffnungen sind nicht zulässig, Ausnahmen aufgrund denkmalpflegerischer Forderungen sind zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden in offener und gemischter Bauweise können in Einzelfällen Fensteröffnungen in Giebeln zugelassen werden, sofern die gestalterische Gesamtwirkung vom öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigt wird.

(3) Die Fenster sind 0,10 m bis 0,20 m von der Fassade zurückzusetzen, so daß eine ausreichende Leibungstiefe entsteht, sofern dies nicht aus der Entstehungszeit anders belegt ist.

(4) Fenster aus der Entstehungszeit des Gebäudes sind zu erhalten, bei Erneuerung sind die Fenster in Holz auszuführen.

Andere Materialien sind, soweit sie aus der Entstehungszeit des Gebäudes vorhanden bzw. nachweisbar sind, zulässig.

(5) Holzfenster im Bereich der Straßen- und Giebelfassaden sind zu erhalten. Abweichungen sind zulässig, soweit eine Verwendung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Wirtschaftliche Unvertretbarkeit liegt vor, wenn der Aufwand der Instandsetzung für die Holzfenster um mehr als 50 % über dem Neuanschaffungspreis gleichwertiger Holzfenster liegt; soweit danach Abweichungen zulässig sind, sind gleichwertige Holzfenster zu verwenden. Sind Holzfenster im Bestand vorhanden und zu erhalten, so hat eine einheitliche Gestaltung aller Fenster entsprechend den vorhandenen und zu erhaltenden Holzfenstern zu erfolgen. Bei notwendigem kompletten Austausch aller Fenster in Straßen- und Giebelfassaden können Holzfenster mit Isolierverglasung (bei eingeschossigen in der Regel mit außenliegendem Holzkasten) verwendet werden. Form, Teilung und Profilierung der Fenster sind entsprechend der Entstehungszeit des Gebäudes auszuführen.

Jegliche Fensterteilung durch Kämpfer, Stulp oder Pfosten ist als konstruktive und funktionelle Teilung

auszuführen. Sprossen sind als konstruktive Teilung auszuführen.

Soweit vorhanden oder nachweisbar sind straßenseitige Kastenfenster mit Fensterläden entsprechend dem historischen Vorbild auszustatten (siehe auch Kapitel 8).

Hofseitig ist der Ersatz von Einfachfenstern durch Holzisolierglasfenster nach dem Vorbild aus der Entstehungszeit zulässig.

Hier sind bei Fensterabmessungen mit einem lichten Öffnungsmaß kleiner als 1,40 m² auch zweiflügelige Stulpfenster mit glasteilender Kämpfersprosse zulässig.

(6) Für von außen sichtbare Rahmen, Pfosten, Stulp, Kämpfer und Sprossen werden folgende Breitenmaße einschließlich der jeweiligen Falze festgelegt:

- für den äußeren Rahmen incl. Fensterflügel maximal 5,5 cm
- für den unteren Querrahmen bis 9,5 cm
- für den Stulp incl. Rahmen der Fensterflügel 10,0 - 13,0 cm
- für den Pfosten incl. Rahmen der Fensterflügel sowie Stulp desselben Fensters 12,5 - 16,0 cm
- für den Kämpfer incl. Rahmen der Fensterflügel 12,0 - 17,0 cm
- für die Sprossen 2,0 - 3,5 cm.

Dabei ist ein Kämpfer breiter als ein Pfosten bzw. Stulp auszuführen.

Beim Nachbau noch vorhandener Originalfenster aus der Entstehungszeit des Gebäudes sind abweichende Maße zulässig.

Regenschienen dürfen von außen nicht sichtbar sein.

(7) Verspiegelte Glasflächen und Fensterscheiben sind nicht zulässig.

Bleiverglasungen, Ornamentverglasungen und farbige bzw. getönte Gläser der Fenster- und Türscheiben sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden Fenster, für die eine derartige Ausführung baugeschichtlich nachweisbar ist.

Glasbausteine sind nicht zulässig.

Bei Einbau von Wärmeschutzverglasung ist nur transparente, neutralfarbene Beschichtung gestattet.

(8) Großflächige Verglasungen, wie verglaste Loggien und Wintergärten sind straßenseitig und in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, nicht zulässig.

(9) Die Farbigkeit der Fensterrahmen ist auf der gesamten Fassade einheitlich und auf die Fassadenfarbigkeit abgestimmt auszuführen.

Die farbige Gestaltung von Schaufensterrahmen kann von den Wohnfenstern abweichen.

(10) Sohlbankabdeckungen sind aus Zinkblech, soweit im Bestand vorhanden auch aus Klinker oder Ziegel auszuführen.

Bei Holzkastenfenstern sind nur Holzfensterbänke zulässig.

Andere Sohlbankausbildungen können, soweit aus der Entstehungszeit des Gebäudes nachweisbar, gestattet werden.

Materialwechsel bei der Sohlbankausbildung aufgrund verschiedener Fenstertypen sind innerhalb eines Geschosses unzulässig.

(11) Treppenhausfenster sind im Bestand zu erhalten bzw. in Anlehnung an die Fenster aus der

Entstehungszeit wiederherzustellen. Die diesen Fenstertyp kennzeichnende Fensteraufteilung ist beizubehalten.

(12) Kellerfenster sind im Bestand zu erhalten bzw. nach vorhandenen Vorbild in Holz oder Stahl zu erneuern.

Lichtschächte sind bei Erneuerung in Mauerwerk auszuführen. Die Ausführung in Beton ist nur in den Bereichen B und C zulässig.

(13) Horizontale und vertikale Fensterbänder sind nicht zulässig.

Es gilt für Neubauten:

(14) Fenster dürfen nur als Einzelfenster bzw. Fenstergruppen von zwei und drei Fenstern im stehenden Rechteckformat mit geradem Sturz oder einem Segmentbogen ausgebildet werden.

Abweichend können vereinzelt bei Neubauten andere Fensterformate als Ausnahmen bewilligt werden, sofern durch die architektonische Gestaltung eine Akzentuierung erforderlich ist.

Fensterteilungen sind in Anlehnung an die Festlegungen des Absatzes (5) ebenso mit konstruktiven Teilungen auszuführen.

(15) Fensteröffnungen sind giebelseitig bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden in den Bereichen A und B zulässig, jedoch nur bei offener oder gemischter Bauweise. Maximal können zwei Fensteröffnungen pro Geschoß zugelassen werden.

Im Bereich C sind giebelseitig keine Fenster an Hauptgebäuden zulässig.

(16) Glasbausteine dürfen nicht in vom Straßenraum einsehbaren Bereichen verwendet werden.

(17) Kellerfenster sind entsprechend den vorherrschenden Proportionen der Altbauten herzustellen. Die Fensterachsen sind aufzunehmen.

(18) Die Absätze (6) bis (10) und (13) gelten entsprechend.

zum Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 5 - HAUSEINGANGSTÜREN UND -TORE, GARAGENTORE

Es gilt im Gebäudebestand:

(1) Bei bestehenden Gebäuden ist straßen-, giebel- und hofseitig die Anordnung, das Format und die Größe der Wandöffnungen aus der Entstehungszeit zu erhalten oder wiederherzustellen.

(2) Tore und Hauseingangstüren sind insbesondere in Anordnung, Größe und Ausbildung aus der Entstehungszeit des Gebäudes zu erhalten.

Bei Erneuerung oder Ersatz sind sie diesem Erscheinungsbild anzugleichen und in Holz oder Stahl auszuführen.

Die Leibungstiefe muß mindestens 0,10 m betragen.

- (3) An Toren und Eingangstüren sind gewölbtes, farbiges oder Ornamentglas nicht zulässig. Aus der Entstehungszeit des Gebäudes erhalten gebliebene oder nachgewiesene derartige Verglasungen sind zulässig.
- (4) Die Farbgestaltung der Türen und Tore ist auf die Fassadenfarbigkeit abgestimmt auszuführen und mit dem Stadterneuerungsamt abzustimmen.
- (5) Eingangsstufen im Bereich der Hauseingangstüren sind aus Naturstein, Ziegel, Terrazzo und Metall zulässig. Die Materialien sind so auszuwählen bzw. zu behandeln, daß matte Oberflächen entstehen. Freitreppen sind straßenseitig nur zulässig, soweit aus der Entstehungszeit des Gebäudes nachweisbar.
- (6) Grundstückszufahrten dürfen bei bestehenden Gebäuden nur in die Fassade gebrochen werden, wenn dies eine Rekonstruktion des Zustandes aus der Entstehungszeit des Gebäudes bedeutet.
- (7) Durchfahrten sind mit zweiflügeligen Holztoren, in Angleichung an die im Gebiet bauzeitlich nachweisbare Ausführung, vollkommen zu schließen.

Es gilt für Neubauten:

- (8) Tore und Hauseingangstüren sind in Holz oder Stahl auszuführen. Durchfahrtstore sind als überwiegend geschlossene Konstruktion auszubilden. Verglaste Elemente (Stahl-Glas-Konstruktionen) sind zulässig. Gitterelemente sind nicht zulässig. Die Leibungstiefe muß mindestens 0,10 m betragen.
- (9) Zufahrten zu Tiefgaragen sind mit Toren oder anderenöffnungsschließenden Elementen, mit Ausnahme von Gittern, zu schließen. Lüftungsöffnungen im oberen Bereich des Tores sind zulässig.
- (10) Treppenanlagen dürfen nicht die straßenseitige Bauflucht überschreiten.
- (11) Die Absätze (3) bis (5) gelten entsprechend.

KAPITEL 6 - SCHAUFENSTER UND LADENEINGÄNGE

Es gilt im Gebäudebestand:

- (1) Wandöffnungen im Sinne von Schaufenstern sind nur in zwei und mehrgeschossigen Gebäuden im Erdgeschoß zulässig. Der Ladeneingang und ein benachbartes Schaufenster können auch als gestalterische Einheit gemäß Absatz (2), Satz 2 ausgeführt werden. Schaufenster müssen ein stehendes Rechteckformat oder ein quadratisches Format mit geradem Sturz aufweisen. Davon abweichende, aus der Entstehungszeit des Gebäudes erhaltene oder nachgewiesene Schaufenster sowie die nachträgliche Anpassung an den Sturz der übrigen Wandöffnungen des Erdgeschosses sind zulässig.
- (2) Schaufenster sind so anzuordnen, daß der gestalterische und architektonische Zusammenhang mit den

Fenstern der Obergeschosse auf der Grundlage folgender Festlegungen gewahrt bleibt:

1. Schaufenster sind axial zu den darüberliegenden Fenstern der Obergeschosse anzuordnen. Die seitlichen Bezugslinien dieser Fenster dürfen nur soweit überschritten werden, daß die Symmetrie gewahrt bleibt.
2. Abweichend von Satz 1 können Schaufenster zwischen den äußeren seitlichen Bezugslinien zweier darüberliegender Fensterachsen angeordnet sein.

(3) Benachbarte Schaufenster sind durch einen Pfeiler mit einer Mindestbreite von 0,50 m zu trennen. Dies gilt nicht, wenn der Ladeneingang und das angrenzende Schaufenster gemäß Absatz (2), Satz 2 ausgeführt werden.

(4) Schaufensteranlagen sind in Holz oder Metall auszuführen.

Schaufenster sind mindestens 0,10 m bis 0,20 m von der Fassadenfläche zurückgesetzt anzuordnen.

Vorhandene Fensteranlagen in bündiger Anordnung sind entsprechend dem baugeschichtlichen Ursprung des Gebäudes zu erhalten.

(5) Schaufenster mit einer Breite über 3,00 m sind durch glasteilende Pfosten mit einer Breite zwischen 0,05 m und 0,15 m in Abschnitte zu gliedern. Die größte Glasfläche darf dabei maximal 2,50 m in der Breite betragen. Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als gliedernde Elemente.

(6) Bei Eingeschossern sind zurückgesetzte Ladeneingänge nicht zulässig.

Bei Zwei- und Mehrgeschossern sind erschließungsbedingte Einschnitte in Abhängigkeit von Treppenpodest und -lauf zulässig.

(7) Die Farbigkeit von Schaufenstern und Ladeneingangstüren ist einheitlich und in Abstimmung mit der Fassadenfarbigkeit auszuführen. Die Verwendung von farbigen oder getönten Scheiben sowie gewölbtes Glas und Ornamentglas sind nicht zulässig.

Die Farbigkeit der Schaufenster ist mit dem Stadterneuerungsamt abzustimmen.

(8) Ladeneingangsstufen im Bereich der Schaufensteranlagen sind aus Naturstein, Ziegel, Terrazzo und Metall zulässig. Die Materialien sind so auszuwählen bzw. zu behandeln, daß matte Oberflächen entstehen. Die Rekonstruktion baugeschichtlich nachweisbarer Ladeneingangsstufen aus anderen Materialien ist zulässig.

Freitreppen sind nur zulässig, soweit aus der Entstehungszeit des Gebäudes nachweisbar.

(9) Aus der Fassadenflucht herausragende Schaufenster sind nicht zulässig.

(10) Schaukästen, Warenautomaten und Aushänge sind nur eingeschränkt zulässig.

Schaukästen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, z.B. bei öffentlichen Einrichtungen, Institutionen und Vereinen.

Straßenseitig dürfen max. zwei baugleiche Schaukästen in symmetrischer Anordnung, unter Berücksichtigung der Gliederungselemente der Fassade, angebracht werden.

Die max. zulässige Größe der Schaukästen beträgt 0,75 m². Der Vorsprung bezogen auf das Fassadenniveau ist bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden auf maximal 8,5 cm und bei mehrgeschossigen Gebäuden auf maximal 15 cm zu begrenzen.

Als Ausnahme gelten Schaukästen mit geringen Abmessungen für gastronomische Betriebe (Aushänge für Speise- und Getränkearten).

Es gilt für Neubauten:

(11) Bei Neubauten sind zurückgesetzte Ladeneingänge nicht zulässig.

(12) Treppenanlagen dürfen nicht die straßenseitige Bauflucht überschreiten.

(13) Die Absätze (1) bis (3) und (5) bis (10) gelten entsprechend.

zum Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 7 - DACHGESTALTUNG

Es gilt im Gebäudebestand:

(1) Die Dachform und die Dachneigung sind zu erhalten oder bei Umbau dem Zustand aus der Entstehungszeit des Gebäudes anzupassen. Die Neigungswinkel der Dachflächen auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes müssen gleich sein (symmetrische Dachneigung). Im Bestand vorhandene Mansarddächer mit unterschiedlichen Neigungswinkeln sind zu erhalten.

In den Bereichen B und C ist ein unterschiedlicher Neigungswinkel zulässig, wenn die rückseitigen, seitlichen Dachflächen oder die seitlichen Giebelflächen nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.

(2) Die Dacheindeckung ist einheitlich auf der gesamten Dachfläche auszuführen. Bei vorhandenen Mansarddächern dürfen auf Teilflächen mit unterschiedlicher Dachneigung verschiedene Materialien verwendet werden.

Bei eingeschossigen Vorderhäusern mit geneigten Dächern sind Biberschwanzziegel (vgl. Abbildung) zu verwenden. Abhängig von der Entstehungszeit des Gebäudes (18. bzw. 19. Jh.) sind die Dachflächen als Doppel- oder Kronendeckung in ziegelroter Farbigkeit auszubilden. Bei rückwärtigen Gebäuden sind auch andere keramische Dacheindeckungen möglich.

Bei Zwei- und Mehrgeschossern sind geneigte Dachflächen entweder mit keramischen Dacheindeckungen (Biberschwanz- oder Falzziegel) in ziegelroter oder dunklerer Farbigkeit oder mit Naturschieferplatten einzudecken. Dacheindeckungen bzw. Dachabdichtungen aus Bitumen sind nur bei flach geneigten Dachflächen zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.

Bei allen Gebäudetypen sind vorhandene, nachgewiesene oder sonstige Dacheindeckungen aus der Entstehungszeit des Gebäudes bei Erneuerung zulässig. Die Festlegungen gelten ebenso für entsprechende Dachaufbauten wie z.B. Gauben.

(3) Bei Ein- und Zweigeschossern sind die Abschlußziegel ohne Holzverlattung anzuputzen. Ortgangziegel oder Windleisten aus Zinkblech sind nicht zulässig.

Bei Mehrgeschossern können auch Windleisten aus Zinkblech von max. 0,10 m Höhe verwendet werden. Diese Festlegungen gelten ebenso für entsprechende Dachaufbauten wie z.B. Gauben.

(4) Bei allen Gebäudetypen dürfen traufseitig Dachüberstände nicht mehr als 0,30 m, giebelseitig nicht mehr

als 0,08 m in Bezug auf die Fassadenfläche vorspringen. Straßenseitig sind Traufgesimse, -balken oder -kästen auf eine maximale Ausladung von 0,10 -0,20 m zu begrenzen, der Dachüberstand darf die Traufausbildung nur max. 0,08 m überragen.

Bei Zwei- bis Viergeschossern ist, soweit im Bestand vorhanden bzw. nachweisbar, ein Dachüberstand bis max. 0,60 m zulässig. Straßenseitig sind Schleppdächer nicht zulässig.

Bei allen Gebäudetypen sind abweichende Dach- und Gesimsüberstände, die anhand der bauzeitlichen Bestandspläne nachgewiesen werden, zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.

(5) Dachkehlen sind mit dem Dacheindeckungsmaterial einzudecken oder soweit zu überdecken, daß konstruktiv unvermeidbare Blechverwahrungen nicht mehr sichtbar sind.

(6) Gauben dürfen nur als stehende Dachfenster ausgeführt werden. Die Neigung der Abschleppungen darf bei Einzelgauben max. 7° betragen. Die Ausführung ist als Pult- oder Satteldach in Zink, ggf. auch mit Dachpappe, zulässig. Bei breiteren Gauben mit Satteldach ist eine Neigung bis max. 12° zulässig. Fledermausgauben sind ausnahmsweise zulässig.

(7) Gauben sind in Beziehung zu den jeweiligen Fensterachsen der Fassade anzuordnen. Die Summe der Breiten der einzelnen Dachaufbauten darf die Hälfte der Gebäudebreite bzw. des Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Abhängig von der Anzahl der Fensterachsen kann die Anordnung über den Fensterachsen, mittig zwischen zwei Fensterachsen oder als eigenständiges System auf der Dachfläche gestattet werden. Dabei ist eine Ordnung bezogen auf die Dachfläche und/oder die Fassadengliederung einzuhalten. Vor Gauben muß die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,90 m durchlaufen. Der Abstand zum First hat das Maß von 1,00 m nicht zu unterschreiten. Zwischen den Seitenwänden benachbarter Gauben sowie zu Dachrandbereichen, Brandwänden bzw. angrenzenden Bauteilen muß ein Mindestabstand von 1,25 m bestehen. Alle Maßangaben sind bezogen auf die geneigte Dachfläche. Bei allen Gebäudetypen sind die Gauben bei abweichenden Maßen aus dem Bestand, soweit nachweisbar, entsprechend den überlieferten Plänen zu rekonstruieren.

(8) Bei Eingeschossern sind Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,30 m zulässig. Breitere Gauben über betonten Fassadenabschnitten sind auf eine max. zulässige Breite von 2,00 m zu begrenzen. Bei Zwei- und Mehrgeschossern sind Dachgauben als Einzelgauben mit einer Ansichtsfläche bis 2,5 m² zulässig. Eine Gaube mit zwei bis drei nebeneinanderliegenden Fenstern und einer Gesamtbreite bis maximal 3,00 m ist über betonten Fassadenabschnitten im Bereich der Dachfläche zulässig. Breitere Gauben sind hofseitig zulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, die Absätze (7), (9) und (10) beachtet werden und die Dachausführung der Gauben als Pultdach mit maximal 7° Neigung erfolgt.

(9) Die vorderen Ansichtsflächen von Gauben sind als Fenster auszuführen und müssen bei einer Fläche zwischen 0,30 m² und 1,00 m² eine senkrechte Teilung erhalten. Größere Gaubenfenster sind wie die Fenster der Normalgeschosse zu gliedern; eine Kämpferausbildung ist ab einer Fensterrahmenhöhe von 1,50 m auszubilden. Ausnahmen bilden die Gaubenfenster von Stahl-Glas-Gauben (vgl. Absatz (11)). Die Höhe der Gaubenfenster ist in Abhängigkeit von den Proportionen der Gaube festzulegen. Der Fensterrahmen bei Einzelgauben darf bei Eingeschossern eine Höhe von max. 1,30 m und bei Zwei- und Mehrgeschossern eine Höhe von max. 1,50 m, bei breiteren Gauben auf Mehrgeschossern eine Höhe bis zu 2,00 m betragen.

Abweichungen sind in Bezug auf Fensterabmessungen und Fensterteilungen bei Fluchtfenstern unter

Beachtung der erforderlichen lichten Öffnungsmaße (0,90 m x 1,20 m) zulässig.

(10) Bei Eingeschossern ist die äußere Seitenfläche der Gaube mit Holz zu verkleiden. Bei Zwei- und Mehrgeschossern müssen die Seitenwände der Gauben bei keramischer Dacheindeckung mit Holz oder Zinkblech, bei Schiefereindeckung der Dachflächen mit Schiefer oder Zinkblech verkleidet werden.

(11) Bei allen Gebäudetypen ist die Ausbildung von Gauben als Stahl-Glas-Konstruktionen, bestehend aus schlanken Stahlprofilen (sichtbare Konstruktion incl. Flügel max. 0,12 m) mit einem hohen Glasflächenanteil mit seitlicher und/oder oberer Verglasung zulässig. Zusätzliche Aufbauten für außenliegende Verschattungselemente dürfen nicht angebracht werden. Die Abmessungen gemäß den Absätzen (7) und (8) dieses Kapitels gelten sinngemäß. Die Ausbildung von Fensterteilungen, insbesondere des Kämpfers, ist bei Stahl-Glas-Gauben nicht erforderlich (die Festlegungen in Kapitel 4 (5) und (6) gelten nicht für diese Konstruktion).

(12) Bei Vorderhäusern sind Dachflächenfenster mit einer Fläche über 0,25 m² nur auf Dachflächen zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind. Der Einbau der Dachflächenfenster muß bündig mit der Dacheindeckung erfolgen. Konstruktionsbedingte Überstände, insbesondere für außenliegende Verschattungselemente etc., sind nicht erlaubt.

Dachflächenfenster müssen innerhalb der Dachflächen in gleicher Fenstergröße und einreihig angeordnet werden.

Dacheinschnitte für Terrassen sind straßenseitig unzulässig. Sie können hofseitig innerhalb der Dachfläche zugelassen werden. Dabei sind die gestalterischen Bezüge zur Fassade entsprechend den Festlegungen in Absatz (7) zu beachten.

Sofern die hofseitigen Dacheinschnitte nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, kann auf die in Absatz (7) geforderte durchlaufende Dachfläche in der Breite von 0,90 m verzichtet werden. In diesem Fall ist die Lage für das vordere Geländer der Terrasse in der Fassadenflucht vorzusehen.

Abweichend davon können Öffnungen bzw. Fenster gestattet werden, die als Dachausstieg bzw. der Entrauchung des Treppenhauses dienen.

(13) Bei Zwei- und Mehrgeschossern können auch in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, zusammenhängende Firstverglasungen innerhalb der Dachfläche gestattet werden. In begründeten Ausnahmefällen ist die Unterteilung der Firstverglasung zulässig. Die Aneinanderreihung von einzelnen Fensterelementen ist nicht zulässig. Der Einbau ist bündig zur Dacheindeckung bzw. mit max. Überstand von 0,10 m herzustellen.

Die Verglasung darf eine max. Höhe von 1,50 m, bezogen auf die geneigte Dachfläche, nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zu Dachrandbereichen, Brandwänden bzw. angrenzenden Bauteilen muß mindestens 1,25 m betragen.

(14) Technisch notwendige Dachaufbauten sind auf der vom öffentlichen Verkehrsraum und von öffentlichen Grünflächen abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sie dürfen das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes nicht mehr als unvermeidbar beeinflussen.

Die Schornsteinköpfe der Kolonistenhäuser sind zu erhalten.

(15) Dachaufbauten wie Gauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte bzw. Firstverglasungen dürfen lediglich in einer Ebene und nicht in mehreren Reihen übereinander angeordnet werden.

Davon ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten gemäß Absatz (14).

(16) Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik- oder Solaranlagen) sind in nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereichen bei bündiger Anordnung mit der Dacheindeckung und ohne konstruktive Aufständigung zulässig.

Es gilt für Neubauten:

(17) Geneigte Dächer sind grundsätzlich symmetrisch auszubilden. Ausnahmen sind bei mehrgeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise zulässig, wenn deren Giebelfläche nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar ist. In den Hofbereichen sind Pultdächer zulässig.

(18) Die Absätze (2) und (4) bis (16) gelten entsprechend.

zum Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 8 - MARKISEN, FENSTERLÄDEN UND ROLLÄDEN, SONSTIGES

Es gilt im Gebäudebestand:

(1) Die Anbringung von Markisen ist straßenseitig nur bei gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß zulässig.

(2) Die Markisen sind als bewegliche Markise auszuführen.

Die Halterungen, Konstruktionen und Verwahrungen von Markisen dürfen bei geschlossenem Zustand der Markise nicht über das äußere Maß der Fassadengliederungen hinausragen.

(3) Markisen sind als Einzelmarkisen bezogen auf die jeweilige Breite des Schaufensters bzw. der Schaufenstergliederung auszubilden.

Durchlaufende Markisen über mehrere Fenster- bzw. Türachsen sind nicht zulässig.

Ladeneingang und ein unmittelbar benachbartes Schaufenster können mit einer Markise überdacht werden, wenn Eingang und Schaufenster gemäß Kapitel 6, Absatz (2), Satz 2 angeordnet sind.

(4) Markisen dürfen die Fassadengliederungen nicht unterbrechen. Die Markise ist in der Form des Sturzes auszuführen. Korbmarkisen sind nur möglich, wenn vorherrschende Gestaltungselemente, wie z.B. ein Rundbogenfenster, diese Markisenform erfordern.

(5) Markisen, die der Werbung dienen, unterliegen der Werbesatzung der Stadt Potsdam vom 17. Juni 1996 und sind genehmigungspflichtig.

Für die Beschriftung oder Symbolik wird eine max. Höhe von 0,20 m am unteren Markisenrand empfohlen.

(6) Fensterläden und Fensterkästen sind zu erhalten. Bei Erneuerung sind sowohl Fensterläden als auch Fensterkästen weitestgehend baugleich bzw. in Anlehnung an die nachgewiesenen Muster zu rekonstruieren. Nach der im Geltungsgebiet weit verbreiteten Ausführung sind die Scharniere der Fensterläden am äußeren Holzrahmen des Holzkastenfensters, soweit vorhanden, ohne seitlichen Abstand anzubringen.

(7) Die Farbigkeit von Fensterläden und Fensterkästen ist einheitlich und in Abstimmung mit der

Fassadenfarbigkeit auszuführen.

(8) Rolläden für Fenster sind ausschließlich in Holz, Rolläden für Schaufenster in Holz oder Leichtmetall auszuführen.

(9) Rolläden müssen mindestens 0,10 m hinter der Fassadenebene liegen und dürfen im geöffneten Zustand nicht sichtbar sein.

Der nachträgliche Einbau von Rolläden darf die Dimension oder Proportion des Fensters nicht verändern. Laufschienen sind so im Putz bzw. Mauerwerk einzulassen, daß sie straßen- und giebelseitig nicht sichtbar sind.

Rolläden müssen grundsätzlich innenliegend angebracht werden, wenn Fensterläden vorhanden sind.

(10) Rolläden der Fenster müssen auf der gesamten Fassade bzw. den Fassadenabschnitten farbig einheitlich und baugleich ausgeführt werden.

Rolladenkästen dürfen nicht außenliegend angebracht werden.

Die Schürzen sind, soweit vorhanden, zu erhalten.

(11) Vordächer, Kragdächer oder andere den Zusammenhang zwischen den Geschossen unterbrechende Bauglieder sind nicht zulässig. Ausnahmen bestehen bei der Überdachung des rückwärtigen bzw. Hofeinganges mit einem Kragdach.

(12) Antennen- und Satellitenempfangsanlagen, nachfolgend Antennen genannt, sind als Unterdachantenne auszuführen, sofern dies die örtliche Empfangssituation und die Konstruktion des Dachraumes zulassen.

Bei notwendiger äußerer Anbringung ist bei Flachdächern ein Standort im rückwärtigen Viertel der Dachfläche und bei geneigten Dachflächen ein Standort auf der zur erschließenden Straße abgewandten Seite der Dachfläche zu wählen. Bei geneigten Dachflächen darf die Antenne nicht mehr als 1,00 m über den höchsten Punkt der Dachfläche hinausragen.

Die Anordnung von Antennen an Fassaden, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sowie freistehende Antennen im Bereich von Vorgärten sind nicht zulässig.

Nur wenn die Empfangsmöglichkeit erheblich gestört ist, kann von diesen Festlegungen abgewichen werden.

(13) Sämtliche Kabel, Befestigungen, Leitungen, Rohre und dgl. sind auf straßenseitigen und seitlichen Dach-, Fassaden- oder sonstigen Außenwandflächen nicht zulässig.

Ausnahmen bestehen für Sicherheitsleitern auf Dachflächen, für Dachrinnen und Fallrohre sowie für Schneefanggitter bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden.

Es gilt für Neubauten:

(14) Die Absätze (1) bis (5), (7), und (9) bis (13) gelten entsprechend.

zum Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 9 - EINFRIEDUNGEN, HOF- UND GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, HAUSMÜLLCONTAINER

Es gilt im Gebäudebestand und für Neubauten:

- (1) Straßenseitige Einfriedungen aus der Entstehungszeit des Gebäudes sind zu erhalten.
- (2) Straßenseitige Einfriedungen sind als blickdichte Holzlattenzäune bzw. -tore, in Sichtmauerwerk bzw. verputztem Mauerwerk in Verbindung mit Holzlattentoren oder als schmiedeeisernes handwerklich gefertigtes Gitter auszuführen.
Die Verwendung von Stacheldraht oder Maschendraht als sichtbare Eingrenzung ist nicht zulässig.
- (3) Holzlattenzäune und Mauern sind in einer Höhe von ca. 1,80 m bis 2,00 m auszuführen.
Schmiedeeiserne Einfriedungen dürfen straßenseitig eine mittlere Höhe bis zu 1,40 m aufweisen.
Diese Festlegung gilt nicht, soweit es sich um die Rekonstruktion von Einfriedungen aus der Entstehungszeit des Gebäudes handelt.
- (4) Standplätze für Abfallbehälter und Müllcontainereinrichtungen sind nur in Quartiers-Innenbereichen zulässig. Das Aufstellen im Vorgartenbereich ist nicht zulässig. Die Standplätze sind einzugrünen oder einzuhausen.
- (5) Briefkasten- und Klingelanlagen sind in Vorgärten und im öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.
Briefkästen und Klingelanlagen können in Holzlattenzäune und Mauern bündig integriert werden. Die Integration in schmiedeeiserne Zäune ist nicht möglich.
- (6) Für Hof- und sonstige Grundstücksflächen sind Ortbeton- und Asphalt sowie großformatige Platten nicht zulässig. Formate bis max. 0,50 x 0,50 m sind zulässig.

Es gilt für Neubauten:

- (7) Die Absätze (2) bis (6) gelten entsprechend.

zum Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 10 - ABWEICHUNGEN

- (1) Abweichungen sind zulässig zu den Festlegungen der Kapitel 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9.
- (2) Abweichungen sind schriftlich zu begründen und zu beantragen.
- (3) Die Abweichung ist zu genehmigen, wenn städtebaulich gleichwertige Lösungen beantragt sind oder wenn andere Sanierungsziele vorrangig sind und die Abweichung erfordern.
- (4) Abweichungen können bei Wettbewerbsentscheidungen für Wohnungs-, Gewerbe- und öffentliche Bauten gestattet werden. Voraussetzung für die Realisierung ist die Empfehlung der Jury, in Kenntnis der Festlegungen der gestalterischen Sanierungsziele. Einwände beteiligter Institutionen sowie die Einhaltung geltender Vorschriften sind zuvor zu überprüfen.

zum Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 11 - ANTRAGSVERFAHREN

(1) Nach §144 (1) BauGB unterliegen nachfolgende sanierungsrechtlich relevante Vorhaben dem gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt:

- Die Errichtung einer baulichen Anlage (§144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §14 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 29 Abs. 1 BauGB)
- Die Änderung einer baulichen Anlage (§144 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. §14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 29 Abs. 1 BauGB)
- Die erhebliche Veränderung eines Grundstücks (§144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die wesentlich wertsteigernde Veränderung eines Grundstücks (§144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die erhebliche Veränderung einer baulichen Anlage (§144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) oder
- die wesentlich wertsteigernde Veränderung einer baulichen Anlage (§144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Weiterhin wird auf die Genehmigungspflicht nach §144 (2) BauGB verwiesen.

Der Antrag und die einzureichenden Unterlagen müssen alle Angaben enthalten, die das Bauvorhaben und dessen Genehmigungspflicht eindeutig erkennen lassen und eine Beurteilung ermöglichen. Zur Beschleunigung der Bearbeitung wird empfohlen, die Antragsunterlagen in zweifacher Ausfertigung einzureichen und sich an die nach brandenburgischer Bauordnung erforderliche Form zu halten. Der Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung, eines Bauvorbescheides oder einer denkmalrechtlichen Erlaubnis enthält nicht den Antrag nach § 144 BauGB, dieser muß vielmehr ausdrücklich gesondert gestellt werden.

Hinsichtlich dieser gestalterischen Sanierungsziele sind nur die Maßnahmen zu beschreiben, die sich auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen auswirken.

Zu den erforderlichen Antragsunterlagen gehören neben einem formlosen Antrag u.a. eine Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen mit Angabe der zu verwendenden Materialien, vermaßte Grundrisse und Ansichten im Maßstab 1:100 (Bestand und Planung) sowie bei Dachausbauten, Aufstockungen, Anbauten u.ä. auch vermaßte Schnitte im Maßstab 1:100 (Bestand und Planung) und Details in Abhängigkeit von der jeweiligen Maßnahme im Maßstab 1:20 (z.B. Gauben, Fenster, Türen, Tore, etc).

zum Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 12 - INKRAFTTRETEN

(1) Die gestalterischen Sanierungsziele treten mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

zum Inhaltsverzeichnis

ERLÄUTERUNGEN ZU KAPITEL 1 - GELTUNGSGEBIET

zu Kapitel 1 (1)

Das Geltungsgebiet wird durch eine große Gebäudeanzahl geprägt, die vor dem Jahr 1914 errichtet wurden. Verfall und Abriß in den vergangenen Jahren beeinträchtigen die Stadtstruktur und das Erscheinungsbild. Die historisch geprägte Stadtanlage mit der subtilen Folge von Straßen und Plätzen bleibt jedoch nachvollziehbar. Über Jahrzehnte hinweg unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen haben allerdings einen Instandsetzungstau bewirkt.

Aufgrund dieser Tatsache und zur Sicherung der erforderlichen Erhaltung und Entwicklung dieses Gebietes wurde es als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Zur Unterstützung und Sicherung der Sanierungsziele werden umfangreiche fachliche und gestalterische Hilfestellungen gegeben, u.a. durch diese gestalterischen Sanierungsziele.

zu Kapitel 1 (2)

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch die Bebauung der Grundstücke, die Gebäudeanordnung, ihre Gestaltung und Gliederung geprägt.

Im Geltungsgebiet ist dieser städtebauliche und gestalterische Zusammenhang ablesbar und weiterhin zu erhalten. Aus diesem Grund unterliegen alle Gebäude und baulichen Anlagen in ihrer Gesamtheit den Festlegungen dieser gestalterischen Sanierungsziele.

Sofern unterschiedliche Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude sowie der baulichen Anlagen bzw. ihrer Lage zum öffentlichen Straßenraum, Grünflächen oder Quartiersinnenbereichen bestehen, werden die Festlegungen differenziert.

zu Kapitel 1 (3)

Die erhaltenen Gebäude wurden in der Mehrzahl bis 1990 nur unbedeutend verändert. Dies betrifft das Verputzen und/oder Streichen der Fassade, die Eindeckung des Daches sowie die Entfernung von Gliederungselementen der Fassade. Die Baugestaltung aus der Entstehungszeit blieb jedoch weitgehend erhalten und ist noch heute ablesbar.

Aus diesem Grund beziehen sich die Festlegungen auf alle Veränderungen an bestehenden Gebäuden, um die bestehenden und schützenswerten städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Strukturen zu bewahren.

Bei Neubauten sollen die Festlegungen eine Einordnung in die Umgebung absichern.

zu Kapitel 1 (4)

Das Geltungsgebiet ist durch sehr unterschiedliche Gebietsstrukturen charakterisiert, es wird deshalb in Teilbereiche gegliedert, um die spezifischen Merkmale genauer zuordnen zu können.

Bereich A entspricht nahezu dem gesamten Denkmalbereich. Der Denkmalbereich umfaßt noch weitere Grundstücke an der Benzstraße, Alt Nowawes, Plantagenstraße und Neuen Straße, die sich aber nicht im Geltungsgebiet der Sanierungssatzungen befinden.

zu Kapitel 1 (6)

Zur differenzierten Betrachtung werden drei Gebäudetypen unterschieden, die jeweils charakteristische Merkmale aufweisen und denen im Weiteren jeweils bestimmte städtebauliche und architektonische Anforderungen zu ihrem Erhalt zugewiesen werden.

zum Inhaltsverzeichnis

ERLÄUTERUNGEN ZU KAPITEL 2 - BAUKÖRPER

zu Kapitel 2 (1) und (2)

Die bestehenden Gebäude wurden mit geringen Unterschieden hinsichtlich der Gebäudehöhen im Bereich C sowie extremen Unterschieden in den Bereichen A und B traufenständig mit parallel zum öffentlichen Straßenraum verlaufendem First errichtet. Damit weisen die Geltungsbereiche jeweils unverkennbare Merkmale bezüglich der Gebäudehöhen aus, die zu erhalten sind.

zu Kapitel 2 (3)

Die Baufluchten bestimmen wesentlich den öffentlichen Stadtraum. Die den Straßen- bzw. Platzverlauf prägende, jedoch nicht einheitliche Bauflucht spiegelt sich in den Bereichen A, B und C deutlich wieder. Kennzeichnend sind Bereiche in gemischter oder geschlossener Bauweise. In den Übergangsbereichen ergeben sich infolgedessen Straßenzüge mit Mischformen, deren Erhalt für die Weiterentwicklung des Gebietes unverzichtbar ist. Die Wirkung der Baufluchten wird wesentlich bestimmt durch die gegenüberliegenden bzw. bei Plätzen auch durch angrenzende Straßenzüge.

zu Kapitel 2 (4)

Die Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe) im Verhältnis zur Straßenbreite bestimmt wesentlich das Erscheinungsbild des Straßenraums. Aufstockungen würden einen massiven Eingriff und die Veränderung von Gebäudeproportionen darstellen.

Kennzeichnend für den Bereich A und B sind extreme Unterschiede und Versprünge der Geschosshöhen sowie ein Wechsel zwischen offener und geschlossener Bebauung. Diese Strukturen gilt es zu erhalten. Mit den Festlegungen für Aufstockungen bei kleineren Anbauten soll dem vorhandenen, städtebaulichen Erscheinungsbild entsprochen werden; dabei sind aber immer die ehemalige Gebäudegliederung und die Fassadenstruktur zu berücksichtigen.

zu Kapitel 2 (5)

Neubauten haben sich in die bestehenden Baustrukturen einzufügen, damit die vorhandene Einheitlichkeit, die sich aus dem Bestand herleitet, gewahrt bleibt.

zu Kapitel 2 (6)

Grundsätzlich gilt es, den Verlauf der historischen Baufluchten bzw. vorherrschende Baustrukturen und Straßenraumprofile zu berücksichtigen.

zu Kapitel 2 (7)

Die planmäßige Anlage des Stadtgrundrisses bildete auch bei jeder späteren Bebauung den Maßstab und zeigt sich in der erhaltenen ablesbaren Parzellenstruktur.

Gebäude oder Gebäudeteile an öffentlichen Straßen- oder Platzräumen sind so auszuführen, daß sie sich in die Eigenart des Straßen-, Platz- und Stadtbildes einfügen. Dies erfordert den Erhalt der Ablesbarkeit der bestimmenden Parzellenstruktur.

Die Parzellenstruktur zeigt sich bei geschlossener Bauflucht in der Gebäudebreite. Die analysierten Gebäudebreiten belegen, daß die Mehrzahl der Gebäude mit einer Breite zwischen 8 und 15 m errichtet wurden.

Bei Überschreitung bestehender Flurstücksgrenzen (Parzellen) muß die Gliederung in Fassadenabschnitte erfolgen. So können für diesen Ort charakteristische Bebauungsstrukturen erreicht werden, wenn aus funktionellen Gründen keine parzellenbezogene Bebauung erfolgen kann. Diese Fassadenabschnitte sind

einzelhausähnliche Abschnitte, die sich nur auf die äußere Wirkung des Gebäudes beziehen und der funktionellen Einheit des Gebäudes keine Beschränkung auflegen. Über die vorgegebenen Maße hinausgehende Fassadenabschnitte würden die Maßstäblichkeit des Stadtraumes zerstören. Zur Ausbildung der Fassadenabschnitte sind die traditionelle Art der differenzierten farbigen Gestaltung und die Differenzierung der Traufhöhe zu nutzen. Auch die weiteren Möglichkeiten leiten sich aus der analysierten Gestaltung bestehender Gebäude und Straßenzüge ab.

zu Kapitel 2 (8)

Bei Neubauten gilt es, die dieses Sanierungsgebiet prägende, sogenannte „Zahnlückenarchitektur“ zu festigen. Neue Baukörper und veränderte Gebäudehöhen sollen im Bereich A und B daher langfristig keine geschlossene Blockrandbebauung erzeugen, die spürbare Veränderungen des Quartiercharakters nach sich ziehen würden.

Die Festlegung einer Obergrenze im Bereich C und des zulässigen Versatzes gewährleistet, daß die bestehende städtebauliche Struktur erhalten bleibt.

zu Kapitel 2 (9)

Der genannte Absatz gewährleistet, daß Neubauten sich in den Bestand einfügen.

zum Inhaltsverzeichnis

ERLÄUTERUNGEN ZU KAPITEL 3 - FASSADEN

zu Kapitel 3 (1)

Die Gebäude wurden als architektonische und gestalterische Einheit errichtet. Unter gestalterischer Einheit wird die ausgewogene und wohlproportionierte Gesamtheit aller angewandten architektonischen Gestaltungsmittel innerhalb der Fassade bzw. des Gebäudes verstanden. Gestaltprägend sind insbesondere die Proportionen von Gebäudebreite und Traufhöhe, das Verhältnis von Wandöffnungen zu geschlossenen Wandflächen, die Ausgewogenheit von Sockel- und Obergeschossen, Vor- und Rücksprünge bezogen auf die bestimmende Fassadenebene, die stilistische Ausbildung von gliedernden und schmückenden Fassadendetails etc., die als Ganzes die gestalterische Einheit bestimmen. Diese Einheit muß auch künftig ablesbar bleiben. Veränderungen an den Gebäuden müssen daher immer unter Beachtung des gestalterischen und architektonischen Zusammenhanges erfolgen.

zu Kapitel 3 (2)

Die gliedernden oder schmückenden Fassadendetails wie Putz- oder Stuckvorlagen, Gewände, Lisenen, Putznuten, Sichtmauerwerk und dgl. sind für die bestehenden Gebäude und Ensemble bestimmend. Sie tragen zur Ausprägung des „regional typischen“ Erscheinungsbildes bei und sind aus der Fassadenstruktur heraus entwickelt worden. Ihre Erhaltung ist deshalb unbedingt erforderlich. Ihre Rekonstruktion ist wünschenswert, sofern anhand von Fotografien oder Zeichnungen der Zustand der Entstehungszeit nachgewiesen werden kann.

zu Kapitel 3 (3)

Die Abgrenzung der Fassade vom Dach durch ein Traufgesims, -balken oder -kasten bestimmt das Erscheinungsbild des Gebäudes. Dieses prägende Merkmal ist zu erhalten.

Die Anbringung eines Giebelgesimses ist nicht möglich, da es ein für diese Region unübliches

Gestaltungsmittel darstellt.

zu Kapitel 3 (4)

Unter DrempeL wird der über das Niveau des Dachfußbodens hinausragende Teil der Umfassungswände eines Gebäudes verstanden. Die Dachkonstruktion liegt in der Regel beim hölzernen Dachstuhl auf diesen Umfassungswänden auf.

Bei der Ausbildung des DrempeLs ist die maßgebliche Festlegung abgeleitet aus den in diesem Gebiet vorherrschenden Bauten des 18./19. Jahrhunderts. Durch ein zu hohes DrempeLmaß zur maximalen Ausnutzung des Dachgeschosses ergeben sich zu hohe Traufsprünge, wodurch die Proportionen der Straßenfassaden nachteilig verändert würden.

Bei Neubauten kann zudem die Ensemblewirkung beeinträchtigt werden.

zu Kapitel 3 (5)

Balkone und Erker wurden in der Entstehungszeit im Zusammenhang mit der geplanten Fassadengliederung angeordnet. Sie sind für das jeweilige Gebäude prägend. Ihre Erhaltung bzw. Wiederherstellung ist deshalb im Sinne der Stadtbildpflege erforderlich.

Dasselbe gilt für Zwerchhäuser (auch „Lukarne“ genannt: unmittelbar auf der Traufe aufsitzende geschoßhohe Dacherker in Fassadenflucht mit Giebelfläche parallel zum First des Hauptdaches).

Eine nachträgliche Anbringung von Balkonen, Erkern oder Zwerchhäusern steht der beabsichtigten und in Absatz (1) festgesetzten Erhaltung der gestalterischen Einheit entgegen.

zu Kapitel 3 (6)

Die rückseitige Zulässigkeit ermöglicht eine Aufwertung der Gebäude- und Wohnqualität. Die Festlegungen bezüglich der Größenangaben gewährleistet unter Einhaltung des Absatzes (1) auch den architektonischen Zusammenhang.

Bei Balkonen ist das neue Bauteil als vorgesetzte, leichte Stahlkonstruktion auszuführen, um als neues Element sichtbar in Erscheinung zu treten und die Authentizität des Bestandsgebäudes zu bewahren.

Auswirkungen auf die städtebauliche Erscheinung des Gebäudes im öffentlichen Raum treten nicht auf, sofern die Hoffassaden nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.

Französische Fenster: Fensteröffnungen die bis zum Fußboden herabreichen, wobei die nach der geltenden Bauordnung geforderte Brüstungshöhe durch andere Vorrichtungen wie z.B. Geländer gewährleistet sein muß.

zu Kapitel 3 (7)

Balkonüberdachungen sind nicht charakteristisch für das Geltungsgebiet.

zu Kapitel 3 (8)

Die Entscheidungen für bestimmte Putz- oder Materialstrukturen sind in der Vergangenheit immer eine gestalterische Entscheidung im Zusammenhang mit der gestalterischen und architektonischen Gesamtwirkung des Gebäudes gewesen. Die Erhaltung oder Rekonstruktion ist im Sinne der Stadtbildpflege des Gebietes und zur Bewahrung seines Erscheinungsbildes erforderlich.

Sofern keine besonderen Strukturen oder Materialien verwendet wurden, erhielten die Gebäude einen glatten Außenputz. Diese Oberfläche bestimmt das Erscheinungsbild.

Rauh- oder Kratzputzfassaden stammen meist aus jüngerer Zeit. Diese Oberflächenstrukturen sind den Gebäuden und der Gebietstypik nicht angemessen. Sie ergeben auch Veränderungen des Licht-Schatten-Spiels an der Fassade.

Verblend- und Sichtmauerwerk repräsentieren eigenständige gestalterische Qualitäten und wurden auch in der Vergangenheit als Alternative zur glatt geputzten Fassade angewendet. Dagegen sind Imitationen ausgeschlossen (siehe Absatz (9)).

zu Kapitel 3 (9)

Fassadenverkleidungen verfremden die Fassaden, wenn deren Plastizität und Gliederung überdeckt werden. Derartige Fassadenverkleidungen sind nicht kennzeichnend für das Stadtbild und stehen der Erhaltung des Stadtbildes entgegen.

zu Kapitel 3 (10)

Die Gebäude wurden in der Vergangenheit meist mit einem Sockel errichtet. Die Gliederung Sockel-Fassade-Dach ist prägend und auch künftig zu erhalten.

Eine Ausnahme bilden die eingeschossigen Kolonistenhäuser, bei denen eine Sockelausbildung aus der Entstehungszeit nicht nachweisbar ist.

Bei Gebäuden, deren Proportionen durch zu hohe Sockel gestört sind bzw. bei Materialien, die für diesen Bautyp unüblich waren und nicht den Festlegungen der gestalterischen Sanierungsziele entsprechen, wird die Veränderung im Rahmen von Fassadenarbeiten empfohlen.

Der sichtbare Gebäudesockel sollte die tatsächliche Sockelhöhe (Maß zwischen Oberkante Gelände bzw. Fußweg und Oberkante des Erdgeschoßfußbodens) nicht überschreiten.

zu Kapitel 3 (11)

Im Bestand sind überwiegend gemauerte Ziegelsteinsockel oder Glattputzsockel vorzufinden. Der Einsatz von Materialien mit glänzender, metallischer oder glasierter Oberfläche würde das Erscheinungsbild verfremden und den Straßenraum massiv verändern. Die Betonung von Fassadenabschnitten durch auffällige Materialien, insbesondere bei gewerblich genutzten Sockelgeschossen, ist nicht im Sinne der behutsamen Stadterneuerung.

zu Kapitel 3 (12)

Die farbige Gestaltung ist eine traditionelle Möglichkeit der äußeren Gestaltung von Fassaden und wurde auch im Geltungsgebiet dieser gestalterischen Sanierungsziele im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Materialien (Pigmente, Erdfarben und Bindemittel, Kalk bzw. Kasein) ausgeführt.

Hierin begründen sich die Festlegungen der Remissionswerte (Hellbezugswerte) und des Erscheinungsbildes der Oberfläche.

Die farbige Differenzierung ist eine für diesen Ort charakteristische praktizierte Form der farbigen Gestaltung.

Mit der Farbabstimmung soll gesichert werden, daß die Ensemblewirkung der Gebäude gewahrt bleibt und nicht das Einzelhaus aus dem Zusammenhang herausgelöst gestaltet wird.

zu Kapitel 3 (13)

Die Festlegung ermöglicht einerseits, daß die Wohnungen einen Balkon erhalten und damit heutige Ansprüche an die Wohnqualität erfüllt werden können. Andererseits sichert die Festlegung, daß die dieses Geltungsgebiet prägende und überwiegend geschlossene Fassadenwirkung erhalten bleibt.

zu Kapitel 3 (14)

Balkonüberdachungen als zusätzliches Element müssen sich der Fassadengliederung unterordnen. Das neue Bauteil ist als Stahl-Glas-Konstruktion mit schlanken Profilen bei minimaler Konstruktionshöhe

auszuführen, um als (additives) neues Element sichtbar in Erscheinung zu treten und die Authentizität des Bestandsgebäudes zu bewahren.

zu Kapitel 3 (15)

Das französische Fenster als Sonderform des Balkons wurde in dieser Region nicht als Gestaltungsmittel eingesetzt. Bei den vorhandenen französischen Fenstern handelt es sich um ehemalige Balkone, deren Rekonstruktion aus gestalterischer Sicht dringend empfohlen wird (vgl. Absatz (5)).

Bei Neubauten bestehen bei Berücksichtigung der Festlegungen und Beachtung der Proportionen der Fassaden keine Bedenken. Anstelle von Balkonen ermöglichen französische Fenster eine adäquate Belichtung und Belüftung der Wohnräume.

zu Kapitel 3 (16)

Die Bebauung war bisher durch eine gerade verlaufende Fassadenlinie im Erdgeschoß geprägt. Über die gesamte Fassade durchgehende Erker (Altane) sind deshalb unzulässig.

Die festgesetzten Maße und die Beschränkung auf einen Erker je Fassade bzw. Fassadenabschnitt gewährleisten im Zusammenhang mit den zulässigen Fassaden- bzw. Fassadenabschnittsbreiten, daß die Fassadenfläche dominierend bleibt und der städtebauliche Raum nicht über das diesen Ort bestimmende Maß hinaus beeinträchtigt wird.

zu Kapitel 3 (17)

Durch die Festlegung wird gewährleistet, daß sich Zwerchhäuser bei Neubauten an die das Ortsbild prägende Anordnung von Zwerchhäusern anpassen.

zu Kapitel 3 (18)

Die Gebäude wurden in der Vergangenheit immer mit einem Sockel errichtet. Die Gliederung Sockel-Fassade-Dach ist prägend und auch künftig zu erhalten.

zu Kapitel 3 (19)

Der Festlegung liegt zugrunde, daß in den Geltungsbereichen Kolonistenhäuser mit einem ebenerdigen Zugang oder maximal einer Treppenstufe vorherrschen. Zurückgesetzte Eingänge durch zwei oder mehr Treppenstufen beeinträchtigen die spezifische Proportion von eingeschossigen Gebäuden.

Eingeschossige Neubauten mit herausgezogenem Kellergeschoß stören durch den Versatz in der Geschoßhöhenanbindung das Straßenbild empfindlich, auch wenn die Traufhöhe der umgebenden Bebauung angepaßt ist.

zu Kapitel 3 (20)

Prägend für die Geltungsbereiche sind Putz- oder Klinkerfassaden mit matter Oberfläche. Neubauten haben sich dahingehend in das Ortsbild einzufügen.

zu Kapitel 3 (21)

Die genannten Absätze regeln die Gestaltung von Fassaden bestehender Gebäude und sind daher auch für Neubauten anzuwenden.

ERLÄUTERUNGEN ZU KAPITEL 4 - FENSTER

zu Kapitel 4 (1)

Größe und Format der Fenster sind von der Bauweise und den verwendeten Materialien abhängig. Mit dem gemauerten Sturz konnten nur bestimmte Öffnungsbreiten überspannt werden. Die Fensterhöhe wurde bestimmt in Abhängigkeit von Raumhöhe, Nutzung und Fassadengestaltung. Über Jahrhunderte prägte das Fenster im stehenden Format die Fassaden. Aus diesem Grund betreffen die Festlegungen sowohl den Erhalt der für diesen Ort charakteristischen Anordnung und des Formates bei bestehenden Gebäuden als auch die Ausführung bei Neubauten.

zu Kapitel 4 (2)

Bei Kolonistenhäusern und Sekundärbauten wurde ein Giebelöffnungssystem angewandt, welches abgesehen von der Belichtung der Dachgeschoßräume bestimmend für die äußere Gestaltung des Gebäudes war. Angeordnet wurden in der Regel ein bis zwei vierflügelige Giebelstufenfenster und ein bis drei einflügelige Traufkammerfenster, deren symmetrische Anordnung das Fassadenbild gliederte. Traufkammerfenster waren als quadratische, rechteckige oder halbkreisförmige Fenster ausgebildet.

zu Kapitel 4 (3)

Bündig mit der Fassade angeordnete Fenster sind traditionell bei Fachwerk- und Speichergebäuden zu finden. Diese sind jedoch für Potsdam-Babelsberg untypisch.

Bei Mauerwerksbau wurde das Fenster mit einem Anschlag versehen und von der Fassadenflucht zurückgesetzt angeordnet. Es entsteht die typische Fensterleibung sowie die Wechselwirkung von Licht und Schatten. Dieses charakteristische Erscheinungsbild ist im Sinne der Stadtbildpflege zu erhalten.

zu Kapitel 4 (4) und (5)

Fensterteilung und -proportion sowie Zierelemente sind bei Altbaufenstern unverzichtbar und wesentliche Bestandteile der Fassadengestaltung. Sie spiegeln die Gestaltidee der Gesamtfassade wider. Gleichzeitig sind sie Beispiel handwerklichen Könnens und Gestaltwillens. Traditionelles Material ist Holz, in unseren Breiten meist Kiefern- oder Eichenholz. Die Eigenschaften des Materials sowie handwerkliche qualitätvolle Verarbeitung haben über Jahrhunderte einen besonderen Gestaltreichtum und besondere Feingliedrigkeit bei gleichzeitiger Langlebigkeit geschaffen. Bis heute können schlanke Profile sowie die plastische Ornamentierung vieler bestehender Fenster originalgetreu nur in Holz hergestellt werden. Fensteröffnungen wurden in der Regel durch Kämpfer, Pfosten bzw. Stulp und Sprossen gegliedert. Diese Gliederungen entsprachen einerseits der Gesamtgestaltung der Fassade und andererseits waren sie Ausdruck der technischen Möglichkeiten.

In diesem Zusammenhang stehen auch die in der Regel vorhandenen Fensterläden bei ein- bzw. zweigeschossigen Gebäudetypen.

Von diesem Gestaltungswillen abweichende Veränderungen an den Gebäuden beeinträchtigen das Erscheinungsbild. Dies betrifft auch die Nichtgliederung oder konstruktiv nicht nachvollziehbare Scheingliederung durch innenliegend oder zwischen den Scheiben angeordnete Sprossen.

zu Kapitel 4 (6)

Die Festlegungen zur Gliederung, Form und Profilierung dienen der Bewahrung der gestalterischen Einheit des Gebäudes. Die angegebenen Maße für Rahmen, Pfosten / Stulp, Kämpfer und Sprossen resultieren aus der Analyse der Bestandsfenster. Das Ziel der Gebäudeplanung mit allen Detaillösungen ist die gestalterische und architektonische Einheit aller Gebäudeteile.

Sichtbare Regenschienen beeinflussen das Erscheinungsbild, da ursprünglich Wetterschenkel verwendet wurden.

zu Kapitel 4 (7)

Verspiegelte bzw. getönte Scheiben verändern erheblich die Gestalt des gesamten Gebäudes.

Klartglasscheiben bleiben zurückhaltend in der Wirkung.

Farbige Gläser sind bei Treppenhausfenstern und Eingangstüren recht häufig anzutreffen; sie sollen auch nur hier Verwendung finden.

Ornament- oder Bleiverglasung sind kirchlichen oder öffentlichen Bauten vorbehalten bzw. als verspiegelte Gläser und Glasbausteine ein stilistisches Mittel moderner Architektur. Sie widersprechen den Ansätzen der behutsamen Stadterneuerung innerhalb des Sanierungsgebietes.

zu Kapitel 4 (8)

Wintergärten unterliegen den gleichen gestalterischen Anforderungen wie andere Gestaltungselemente der Fassade. Sie dürfen die Ausgewogenheit des gesamten Gebäudekomplexes nicht zerstören. Im Bestand sind sie zumeist nur durch einen massiven Eingriff in die Bausubstanz umsetzbar. Ihre Zulässigkeit beschränkt sich daher auf Fassaden, die nicht vom öffentlichem Straßenraum einsehbar sind.

zu Kapitel 4 (9)

Für die Fensterfarbigkeit standen in der Vergangenheit verschiedene Farbtöne zur Verfügung, die in Verbindung mit organischen Bindemitteln zu deckenden Anstrichen verarbeitet wurden. Die Fenster des gesamten Gebäudes erhielten einen gleichfarbigen Anstrich. Dies unterstreicht die gestalterische Gesamtwirkung der Fassade.

Der Nutzungswechsel zwischen Erd- und Obergeschossen kann durch unterschiedliche Farbigkeit verdeutlicht werden.

zu Kapitel 4 (10)

Die Gestaltung der Fensterbänke steht in direktem Zusammenhang mit den Fenstertypen. Maßgeblich ist die Erfüllung ihrer Funktion als technisch bedingtes Bauelement.

Modernistische Lösungen, z.B. industriell gefertigte Kunststeinelemente und beschichtete Aluminiumprofile stehen nicht in Einklang mit den baugeschichtlich nachgewiesenen Formen und Materialien.

zu Kapitel 4 (11) und (12)

Sonderformate finden sich in der Regel bei Fenstern der Treppenhäuser sowie der Keller.

Sowohl Treppenhaus- als auch Kellerfenster bilden einen wesentlichen Bestandteil der Fassadengliederung und spiegeln die Nutzung anhand der Aufteilung durch glasteilende Elemente wie Sprossen oder kleine, zu öffnende Flügel oder durch ihre Schlichtheit im Bereich des Untergeschosses wider.

zu Kapitel 4 (13)

Derartige Fensterbänder sind für dieses Gebiet nicht charakteristisch. Sie würden das Erscheinungsbild des Ensembles insgesamt verändern.

zu Kapitel 4 (14)

Zur Anpassung an das vorherrschende Fensterformat sollen die Fensterformate in vorgegebener Weise beschränkt werden.

zu Kapitel 4 (15)

Bestimmend bei Mehrgeschossern ist die Brandwand zum Nachbargebäude, jedoch in der Regel ohne Fensteröffnung. Um zu vermeiden, daß die Brandwand zur Hauptfassade wird, wird die Anzahl der Fenster

begrenzt.

zu Kapitel 4 (16)

siehe Erläuterungen zu Kapitel 4 (7)

zu Kapitel 4 (17)

siehe Erläuterungen zu Kapitel 4 (11) und (12)

zu Kapitel 4 (18)

Die genannten Absätze regeln die Gestaltung von Fenstern bei Bestandsgebäuden auf der Grundlage der prägenden Gestaltungsmerkmale der Fenster und sind daher auch für Neubauten anzuwenden.

zum Inhaltsverzeichnis

ERLÄUTERUNGEN ZU KAPITEL 5 - HAUSEINGANGSTÜREN UND -TORE, GARAGENTORE

zu Kapitel 5 (1)

Größe und Format der Hauseingangstüren und -tore sind von der Bauweise und den verwendeten Materialien abhängig. Mit dem gemauerten Sturz konnten nur bestimmte Öffnungsbreiten überspannt werden. Die Tür- bzw. Torhöhe wurde bestimmt in Abhängigkeit von Raumhöhe, Nutzung und Fassadengestaltung. Über Jahrhunderte prägten Tore und Hauseingangstüren im stehenden Format die Fassaden. Aus diesem Grund betreffen die Festlegungen sowohl den Erhalt der vorherrschenden Anordnung und des Formates bei bestehenden Gebäuden, als auch die Ausführung bei Neubauten.

zu Kapitel 5 (2)

Die Türen wurden immer in Übereinstimmung mit der Fassade und den anderen Bauteilen gestaltet und in Holz sowie in geringem Umfang auch in Stahl ausgeführt. Der hohe Aufwand und die Sorgfalt, auch bei der Detailgestaltung, sind noch heute bei Türen und Toren zu erkennen.

zu Kapitel 5 (3)

Derartige Verglasungen stehen der angestrebten Erhaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes entgegen.

Anhand von Fotos oder Zeichnungen nachgewiesene oder aus der Entstehungszeit erhaltene Farb- oder/ und Ornamentverglasungen können rekonstruiert oder erhalten werden, da Detaillösungen der Stadtbildpflege dienen.

zu Kapitel 5 (4)

Die Farbigkeit der Hauseingangstüren und -tore wurde in der Vergangenheit so ausgeführt, daß die Materialtypik berücksichtigt wurde. Dies bedeutet, daß in der Regel dunkle Farbtöne oder Bierlasuren verwendet wurden, bei denen die Holzstruktur erhalten blieb.

zu Kapitel 5 (5)

Eingänge unterstreichen die Gliederung der Fassaden, unterteilen und gestalten zudem die Erdgeschoßzone. Maßgeblich ist die Wahrung der Proportionen von Treppenlauf, Brüstung bzw. Geländer, Stufenbreite und Treppenpodest im Verhältnis zur Fassade. Ein wohlgestalteter Haupteingang unterstreicht die Ausgewogenheit einer Fassade.

Diese Gestaltungsregelung gilt auch für rückwärtig erschlossene Gebäudetypen, die in Babelsberg-Nord und Babelsberg-Süd häufig anzutreffen sind.

zu Kapitel 5 (6)

Die nachträgliche Einordnung einer Zufahrt steht im Widerspruch zur Fassadengliederung und -gestaltung der Entstehungszeit.

zu Kapitel 5 (7)

Diese Ausführung wird festgelegt, damit keine von der gebietstypischen Struktur abweichenden Ausführungen (z.B. Rolltore) verwendet werden können.

zu Kapitel 5 (8)

Die Beschränkung auf die Materialien Holz oder Stahl bei Neubauten gewährleistet einerseits, daß sich Tore und Hauseingangstüren in die umgebenden Strukturen einfügen, andererseits ermöglichen diese Materialien eine zeitgemäße Formensprache.

Gitter stehen dem charakteristischen Erscheinungsbild entgegen.

Die Leibungstiefe paßt sich in die ortsbildprägende Struktur ein.

zu Kapitel 5 (9)

Tiefgaragen sind neue Elemente in traditionell geprägter Umgebung. Die funktionale Notwendigkeit von Tiefgaragen darf daher nicht zu einer Beeinträchtigung der Umgebung führen. Deshalb bestehen auch für die Zuwegungen von Tiefgaragen gestalterische Forderungen, die deren Einfügung in die umgebenden Strukturen ermöglichen.

zu Kapitel 5 (10)

Freitreppen sind kein charakteristisches Element im Geltungsgebiet. Vielmehr sind Eingangstüren und -tore entsprechend der Festlegung in Kapitel 3, Absatz (19) angeordnet. Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden mit herausgezogenem Kellergeschoß erfolgt die Erschließung überwiegend über die Anordnung von Stufen im Gebäudeinneren (Flur).

zu Kapitel 5 (11)

Die genannten Absätze regeln die Gestaltung von Hauseingangstüren, -toren und Garagentoren bei Bestandsgebäuden und sind daher auch für Neubauten anzuwenden.

zum Inhaltsverzeichnis

ERLÄUTERUNGEN ZU KAPITEL 6 - SCHAUFENSTER UND LADENEINGÄNGE

zu Kapitel 6 (1)

Im Geltungsgebiet sind Schaufensteranlagen im ersten Obergeschoß nicht vorhanden. Die ausreichende Belichtung ist über „normale“ Fenster gegeben. Zur Wahrung vorhandener Fassadengliederungen ist daher der Einbau von Schaufensteranlagen in Obergeschossen nicht zulässig.

Das querliegende Rechteck als Schaufensterformat widerspricht bei bestehenden Gebäuden der übergeordneten Fassadenstruktur. Bei Neubau ist dieses Format ausgeschlossen, da durch Abweichung von den ausgeprägten Strukturen und Proportionen des Stadtbildes eine Beeinträchtigung auftritt. Die genannten Ausnahmen sind zulässig, da sie sich in dieser Art und Weise als Gesamtlösung in die Fassadenstruktur

einordnen.

zu Kapitel 6 (2) bis (5)

Als Bestandteil der Fassade müssen sich Schaufenster der übergeordneten, durch die bestehenden Gebäude geprägten städtebaulich-architektonischen Gliederung anpassen.

Mit den Festlegungen wird gewährleistet, daß Schaufenster eine Gliederung erhalten.

Besonders bei großformatigen Schaufenstern, die z.B. zu Beginn des 20. Jh. eingeordnet wurden, muß deren gestalterische Detail- und Gesamtausbildung ablesbar bleiben.

Bezüge zur Fassade, zum Gebäude und zum städtebaulichen Raum müssen beachtet werden. Ungegliederte Schaufenster können zu unmaßstäblichen Lösungen führen (sog. „Aufreißen“ des Erdgeschosses).

Der Einbau von Schaufenstern bündig mit der Außenfassade entspricht nicht der diesen Ort kennzeichnenden Ausführung und ist daher nur im Falle des baugeschichtlichen Nachweises, nicht jedoch bei späteren Um- oder Erweiterungsbauten zulässig.

Die Festlegung der Pfeilerbreite in Absatz (3) begründet sich in den gängigen Mauerwerksmaßen. Die Schaufenstergliederung muß erfolgen, damit die Kleinteiligkeit und Proportion des Schaufensters in Bezug auf die Gesamtfassade gewahrt bleibt.

zu Kapitel 6 (6)

Maßgeblich für diese Regelungen sind in erster Linie die unterschiedlichen Gebäudetypen und die vorherrschenden Gebäudehöhen in den Geltungsbereichen. Aus verschiedenen Gründen müssen Ladeneingangsstufen häufig zurückgesetzt werden. Die Festlegung soll großflächige und überproportionale Öffnungen verhindern.

zu Kapitel 6 (7)

Die gestalterische Gesamtwirkung einer Fassade soll insgesamt erhalten werden und keine Beeinträchtigung durch modische oder produkt- bzw. nutzerbezogene Farbigkeit erfahren.

Getönte oder gewölbte Scheiben erzeugen bei Lichteinfall exotische Licht- und Farbwirkungen und wirken fremd.

zu Kapitel 6 (8)

Die Gestaltung der Ladeneingänge und Treppenanlagen bestimmt maßgeblich die Proportionen der Fassade. Hier gilt es, durch eine ausgewogene Sockelgestaltung verschiedene Erdgeschoßnutzungen sowie die erforderliche Erschließung in Einklang mit der Gesamtfassade zu bringen. Glasierte oder glänzende Oberflächen stehen nicht im Einklang mit den baugeschichtlich nachgewiesenen Materialien.

zu Kapitel 6 (9)

Fassadenelemente dieser Art sind im Geltungsgebiet nicht gestaltprägend und nur vereinzelt als Ausnahmen anzutreffen. Bei ihrer Verwendung würde die Wirkung des städtebaulichen Raumes beeinträchtigt werden.

zu Kapitel 6 (10)

Die Schaukästen müssen sich nach Maßstab, Größe, Material, Form und Farbe der baulichen Anlage unterordnen, so daß sie das historisch gewachsene Stadtbild von Babelsberg nicht zerstören.

Um die Veränderungen des Straßenraumes durch eine Häufung von Schaukästen zu vermeiden, sind sie nur bei bestimmten öffentlichen Nutzungen zulässig.

Aushänge im Bereich der Gastronomie sind infolge der Nutzung erforderlich; daher gelten sie als Ausnahme.

Die Festlegungen der Werbesatzung sind zu beachten.

zu Kapitel 6 (11) und (12)

Zurückgesetzte Ladeneingänge sind bis auf erschließungsbedingte Einschnitte nicht vorzufinden. Nach § 56, Absatz (1) BbgBO müssen bauliche Anlagen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen barrierefrei hergestellt werden.

zu Kapitel 6 (13)

Die genannten Absätze regeln die Gestaltung von Schaufensteranlagen bei bestehenden Gebäuden auf der Grundlage der vorherrschenden Gestaltungsmerkmale im Gebiet und sind daher auch für Neubauten anzuwenden.

zum Inhaltsverzeichnis

ERLÄUTERUNGEN ZU KAPITEL 7 - DACHGESTALTUNG

zu Kapitel 7 (1)

Mit dieser Festlegung wird ein wesentliches Gestaltungsmerkmal von Gebäuden so bestimmt, daß keine Verfremdung der Gebäudeform auftritt. Die unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen ermöglichen häufig die gleichzeitige Wahrnehmung von zwei oder mehr Dachflächen. Sichtbare unterschiedliche Neigungswinkel der Dächer ergeben eine vom charakteristischen Erscheinungsbild dieses Ortes abweichende Dachlandschaft.

zu Kapitel 7 (2)

Die Dacheindeckung erfolgte in der Vergangenheit mit in der Umgebung produzierten Dachsteinen. Dadurch prägten sie in Form und Farbe das regionale Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Vorherrschend waren ziegelrote, selten dunklere Tondachsteine.

Diese Strukturen gilt es zu erhalten.

Mit den Festlegungen wird ein Rahmen vorgegeben, der für neue Dachformen mit entsprechenden Eindeckungsmöglichkeiten offen ist. Sofern traditionelle Dachformen ausgeführt werden, muß auch die Dacheindeckung traditionell sein.

zu Kapitel 7 (3)

Ortgangziegel sind ein fremdes Baudetail in einem Umfeld, das durch traditionelle Detaillösungen geprägt ist. Anstelle einer Abdeckung erfolgte bei niedrigen Gebäuden der Anschluß durch Anputzen, bei höheren Gebäuden zum Teil durch eine Zinkabdeckung. Durch die Verwendung von Ortgangsteinen und Verblendungen wie Zinkverwahrungen, Holzverschalungen etc. würde die Giebelansicht in einer für diese Bebauung untypischen Art und Weise verändert.

zu Kapitel 7 (4)

Dachüberstände bestimmen wesentlich das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes, das Maß wird entsprechend der Gebäudehöhen zur Wahrung der Proportionen der Fassade ausgebildet. Bei der Mehrzahl der Gebäude sind straßen- und hofseitig Dachüberstände von bis zu 0,30 m die Regel, giebelseitig hingegen gab es keine Überstände, die Anschlüsse an die Ziegel wurden geputzt. Kennzeichnend ist der horizontale Verlauf der Traufkante, Versprünge der Traufhöhen innerhalb der Fassadenabschnitte sind bei Ein- und Zweigeschossern unüblich. Vereinzelt sind bei aufwendig gestalteten Mehrgeschossern größere Überstände

im Bereich von Erkern bzw. Balkonen vorzufinden.

zu Kapitel 7 (5)

Blechverwahrungen sind abhängig von der gewählten Dacheindeckung in der Regel konstruktiv zwingend erforderlich. Die konstruktiven Erfordernisse müssen jedoch immer in Übereinstimmung mit gestalterischen Anforderungen realisiert werden.

zu Kapitel 7 (6)

An bestehenden Gebäuden sind häufig stehende Dachfenster (Gauben) vorhanden. Die bestimmende äußere Form ist das stehende Format.

Abschleppungen, die über das konstruktiv notwendige Maß zur Wasserableitung hinausgehen oder andere Formen, wie z.B. Walm- oder Fledermausgauben, sind für das Geltungsgebiet nicht charakteristisch; soweit im Bestand vorhanden, sind diese Sonderformen jedoch zu erhalten.

zu Kapitel 7 (7) und (8)

Die gestalterische und architektonische Einheit des Gebäudes ist die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Gauben. Dementsprechend sind Gauben in Übereinstimmung mit der Fassadengliederung anzuordnen. Die maximal zulässige Breite der Gauben ist abhängig von den Gebäudeproportionen und dem Gebäudetyp, insbesondere von Geschossigkeit, Grundstücksbreite und Anzahl der Fensterachsen. Eine Breitenreduzierung erfolgt, um dem Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entgegenzuwirken. Insgesamt muß sich das Dachgeschoß in seiner Wertigkeit den Normalgeschossen unterordnen.

Der vorgeschriebene Abstand der Gauben zur Traufe entspricht in der Regel drei Reihen Dachziegel. Die Festlegungen zur Größe orientieren sich an örtlichen Traditionen und gewährleisten, daß die gewachsene Dachlandschaft, trotz des zu erwartenden Dachausbaus, erhalten bleibt. Bei Dachkonstruktionen der vorhandenen Mansarddächer sind Abweichungen zur Festlegung erlaubt, sofern Aufbauten geringere Traufabstände erfordern.

zu Kapitel 7 (9)

Die gestalterische Gesamtwirkung des Gebäudes ist übergeordnet. Dieser Forderung muß auch bei Detaillösungen entsprochen werden. Ungegliederte Fenster wirken als dunkles Loch. Dies trifft in gleichem Maße auf Gaubenfenster zu.

zu Kapitel 7 (10)

Die zulässige Gestaltung der Seitenwände von Gauben entspricht den traditionellen Möglichkeiten.

zu Kapitel 7 (11)

Gauben als Stahl-Glas-Konstruktionen setzen sich als modernes architektonisches Element von den Bestandsgebäuden ab, überlagern jedoch nicht die vorhandene Dachstruktur. Durch die filigrane Bauweise der Gauben werden sie bewußt als sichtbar neues Bauteil abgesetzt, jedoch gleichermaßen in die vorhandene Dachlandschaft integriert, ohne störenden Einfluß zu nehmen. Schlanke Stahlprofile mit hohem Glasanteil ermöglichen eine optimale Belichtung der Dachgeschosse bei geringem Eingriff in die Gestaltung des Gebäudes. Im Vergleich zu herkömmlichen Gauben, die als schwere konstruktive Aufbauten wirken, stellen sie eine behutsame Lösung und eine Bereicherung der Formen bei größtmöglicher Belichtung der Wohnräume dar.

zu Kapitel 7 (12)

Dachflächenfenster mit einer Fläche über 0,25 m² und Dacheinschnitte unterbrechen die typischen, geschlossenen Dachflächen und weichen vom Erscheinungsbild bestehender Gebäudetypen ab. Alle vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereiche werden durch solche Veränderungen der Dachlandschaften negativ beeinträchtigt. In Hofbereichen bestehen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Raumes nicht in diesem Maß. Somit kann hofseitig der Belichtung Vorzug gegenüber gestalterischen Aspekten eingeräumt und damit die Nutzung der Dachräume abgesichert werden.

zu Kapitel 7 (13)

Firstverglasungen stellen eine weitere Möglichkeit dar, Nutzungen zuzulassen, die besondere Anforderungen an die Belichtung stellen. Moderne Grundrißlösungen, die eine Erweiterung der Räume ermöglichen, können durch direktes Tageslicht deutlich aufgewertet werden. Die Bereicherung des Innenraums ist jedoch sorgsam auf die Auswirkungen auf das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. der angrenzenden Bebauung zu überprüfen.

zu Kapitel 7 (14)

Nutzungsänderungen, wachsende Ansprüche an Komfort oder technische Neuerungen bringen unter Umständen neue Formen in das Stadtbild. Eine Beeinflussung liegt vor, falls diese Maßnahmen von den im Ort charakteristischen Strukturen und Maßverhältnissen, Formen oder Farben des Gebäudes oder Ensembles abweichen.

Schornsteine aus roten Ziegelsteinen bestimmten die Dachlandschaft. Abweichungen im Erscheinungsbild, hervorgerufen durch veränderte Farben, Formen oder Proportionen beeinträchtigen das traditionelle Erscheinungsbild.

zu Kapitel 7 (15)

Die Dachflächen dürfen das gesamte Erscheinungsbild eines Gebäudes bzw. eines städtebaulichen Ensembles nicht durch eine ungeordnete Vielfalt von Dachaufbauten überlagern. Zur Wahrung der Geschlossenheit der Dachflächen ist eine Beschränkung auf bestimmte Typen, zumindest bezogen auf die sichtbaren Dachflächen, zwingend einzuhalten.

zu Kapitel 7 (16)

Die Beurteilungskriterien für Firstverglasungen im Bestand und bei Neubauten im Geltungsgebiet (vgl. Begründung zu Absatz (13)) gelten in übertragenem Sinne gleichermaßen für innovative Lösungen zur Energiegewinnung, d.h. auch bei Planung und Realisierung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

zu Kapitel 7 (17)

siehe Erläuterungen zu Kapitel 7 (1)

zu Kapitel 7 (18)

Die genannten Absätze regeln die Dachgestaltung bei Bestandsgebäuden entsprechend der ortstypischen Merkmale und sind daher auch für Neubauten anzuwenden.

zum Inhaltsverzeichnis

ERLÄUTERUNGEN ZU KAPITEL 8 - MARKISEN, FENSTERLÄDEN UND ROLLÄDEN, SONSTIGES

zu Kapitel 8 (1) - (5)

Markisen unterliegen wie jede Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten der Genehmigungspflicht. Anträge sind beim Bauaufsichtsamt mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen. Markisen (leinene Sonnendächer) sind zusätzlich an der Fassade angebrachte Gestaltungselemente, die in dieser Region nicht signifikant für die Entstehungszeit der Gebäude waren, sondern eine Entwicklung neuerer Zeit darstellen. Die ursprüngliche Funktion eines aufrollbaren Sonnendaches wird zunehmend durch die Funktion des Werbeträgers für unterschiedliche Nutzungen ersetzt.

Markisen sind in Form, Farbe und Ausführung der Struktur, der Gliederung und der Gestaltung der Gebäude und Straßenräume anzupassen und unterzuordnen. Ihre Anordnung und Gestaltung ist so zu wählen, daß die Beeinträchtigung der städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Wirkung von Gebäude und Straßenraum reduziert wird.

Gezielt eingesetzt können Markisen neben der Akzentuierung bestimmter Nutzungen (z.B. Straßencafés, Restaurants, etc.) zur Belebung des Straßenraumes und zur Gestaltung von Plätzen beitragen.

zu Kapitel 8 (6) und (7)

Fensterläden sind die historische Möglichkeit zur Fenstersicherung. Sie sind ein Gestaltungselement, das die Fassade gliedert. Die regionale und zeittypische Gestaltung von Fensterläden trägt im Zusammenwirken mit den Fenstern und Türen zum spezifischen Ortsbild bei.

zu Kapitel 8 (8) bis (10)

Das Verhältnis von Wandfläche und Fensteröffnung sowie die Fassadenplastizität tragen wesentlich zur Ausprägung des Erscheinungsbildes des Ortes bei. Die Plastizität und die Proportion der Fenster wird durch von Rolläden verdeckten Leibungen und Öffnungen beeinträchtigt.

Durch farbig einheitlich und baugleich ausgeführte Rolläden wird die Gesamtgestaltung der Fassade gemäß Kapitel 3, Absatz (1) unterstützt.

Schürzen als gestalterisches Element sind für dieses Gebiet kennzeichnend, jedoch nur noch vereinzelt vorhanden. Der Erhalt wird dringend empfohlen.

zu Kapitel 8 (11)

Vordächer, Kragdächer und dgl. sind zusätzlich angeordnete Elemente. Sie trennen die Geschosse voneinander, überdecken Bauteile oder unterbrechen Bezugslinien. Sie fügen sich nicht in die Struktur, Gliederung und Gestaltung der Gebäude und Straßenräume ein. Damit stehen sie der Erhaltung der architektonisch-gestalterischen Gesamtwirkung entgegen.

Rückseitige Eingangsüberdachungen sind ohne Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild.

zu Kapitel 8 (12)

Antennen sind im Zuge des wachsenden Informationsbedürfnisses notwendig. Seit mehreren Jahrzehnten beeinträchtigen sie besonders die Dachlandschaft bzw. zunehmend die Straßenfassaden der Innenstädte. Auch ihre Anordnung erfolgte vielfach ohne Rücksicht auf das Stadtbild. Durch die Festlegungen soll das Stadtbild vor weiterer Verunstaltung geschützt werden.

zu Kapitel 8 (13)

Derartige Installationen beeinträchtigen das Erscheinungsbild.

zu Kapitel 8 (14)

Die genannten Absätze regeln die Gestaltung von Rolläden, Fensterläden und Kragdächern bei bestehenden

Gebäuden und sind daher auch für Neubauten anzuwenden.

ERLÄUTERUNGEN ZU KAPITEL 9 - EINFRIEDUNGEN, HOF- UND GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, HAUSMÜLLCONTAINER

zum Inhaltsverzeichnis

zu Kapitel 9 (1)-(3)

Die privaten Freiflächen sollen öffentliche Freiflächen nicht nur funktionell, sondern auch optisch ergänzen. Die Art der Einfriedung muß deshalb standortgerecht sein. Damit werden sie als bauliche Anlagen zum Bestandteil des Stadtbildes.

Die zulässigen Ausführungen werden durch das Erscheinungsbild der vorhandenen ortstypischen Einfriedungen bestimmt. Diese wurden im formalen und gestalterischen Zusammenhang mit der Bebauung eingeordnet.

Die Festlegung der maximalen mittleren Höhe der Einfriedungen gewährleistet, daß die städtebauliche Struktur und die Freiraumgestaltung in der typischen Form erlebbar bleibt und durch Einfriedungen keine neuen, von der vorherrschenden städtebaulichen Struktur abweichenden Raumkanten gebildet werden.

zu Kapitel 9 (4) und (5)

Die Vorgärten mit den schmiedeeisernen Einzäunungen gehören zu den gebietsbestimmenden Gestaltungsmerkmalen, sie prägen nicht nur den öffentlichen Straßenraum, sondern sind auch Bestandteil der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur. Durch die Aufstellung von Abfallbehältern, Müllcontainereinrichtungen oder Briefkastenanlagen in diesen Bereichen wird das Stadtbild in unvertretbarem Maße beeinträchtigt.

zu Kapitel 9 (6)

Eine hochgradige Bodenversiegelung, wie sie bei der Verwendung von Ortbeton, Asphalt oder großformatigen Platten auftritt, steht der angestrebten Sanierung unter ökologischen Gesichtspunkten ebenso entgegen, wie die Tatsache, daß derartige Materialien im Gebiet nicht charakteristisch sind. Kleinteilige Pflasterungen und/oder die Gestaltung von Grünflächen entspricht der diesen Ort prägenden Kleinteiligkeit.

zu Kapitel 9 (7)

Die genannten Absätze regeln die Gestaltung von Einfriedungen, Hof- und Grundstücksflächen und Hausmüllcontainern im Umfeld bestehender Gebäude entsprechend der ortsprägenden Gestaltungsmerkmale und sind daher auch auf Neubauten anzuwenden.

zum Inhaltsverzeichnis

ERLÄUTERUNGEN ZU KAPITEL 10 - ABWEICHUNGEN

zu Kapitel 10 (1)-(3)

Damit wird die Möglichkeit der Realisierung innovativer Lösungen oder der Entwicklung neuer Planungs- und Gestaltungsansätze eingeräumt, unter Maßgabe einer erhaltenden Stadterneuerung und im Interesse der Stadtbildpflege.

Die zulässigen Befreiungen sollen sich auf Festlegungen beschränken, bei denen Veränderungen des

Stadtbildes auch über den Rahmen der Erhaltung historischer Strukturen hinaus befürwortet werden können.

zu Kapitel 10 (4)

Auch bei sorgsamer Berücksichtigung der Aspekte einer behutsamen Stadterneuerung sind innovative, architektonisch und städtebauliche Entwürfe mit gleicher Wertigkeit wie die „erhaltenswerte gewachsene Struktur des Stadtbildes“ zu würdigen. Im Rahmen von Wettbewerbsauslobungen prämierte Konzepte dürfen nicht den Zielsetzungen der Erhaltung entgegenstehen, gleichsam sind innovative (in der Abstraktion der gestalterischen Sanierungsziele nicht erfaßbare) Ansätze zur Weiterentwicklung der Städte zu unterstützen. Die Bewertung und Festlegung der Kriterien obliegt den Fachgremien und den für die Realisierung verantwortlichen Entscheidungsträgern. Das Ziel ist nicht die Veränderung um jeden Preis, sondern die Verbesserung und Bereicherung bestehender Ortskerne. Wettbewerbe werden ausgelobt, um neuartige Interpretationen von Stadt und Raum nicht nur zu kreieren, sondern um sie umzusetzen.