

Gestaltungsanleitung für das Beamtenviertel in Brunsbüttel geänderte Fassung vom 25.11.2009

Im Folgenden aufgeführte Vorschriften gelten als Handlungsanweisung für die Verwaltung zur Bearbeitung von Bau- und Änderungsanträgen im Beamtenviertel. Sie sind als ausformulierte Hinweise im Zusammenhang mit der für das Gebiet geltenden Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB verbindlich.

1. Allgemeines

1.1 Erhaltungsziel

Haupt- und Nebengebäude dürfen aufgrund der besonderen historischen Bedeutung der Siedlung nicht abgebrochen werden, da sie nur in ihrem Zusammenhang zur Vervollständigung der Straßenbilder und Wegeführungen sowie zur Darstellung der zahlreichen Gebäude-/ Fassadenvarianten wichtig sind. Mithilfe der nachfolgenden Ausführungen sollen die Antragsteller zunächst von der Einmaligkeit ihrer Gebäude überzeugt und deren gestalterische Detail-Qualität erläutert werden.

1.2 Bauliche Veränderungen im Rahmen von Sanierungsarbeiten sind so durchzuführen, dass der Baukörper mit seiner Wandoberflächenstruktur und Dachkubatur unverändert bleibt. Bei Erneuerung von Bauteilen ist der Umbau auf den Originalzustand anzustreben.

1.3 Bauliche Veränderungen im Rahmen von Erweiterungen und Neubauten sind so durchzuführen, dass mit den Bauten in Bezug auf die Gebäudeproportion wie Kubatur, Verhältnis Wand- zu Dachfläche die ursprünglich bestehende Substanz als Gebäudetyp nachempfunden wird und sie sich zwischen diese einfügen, dies gilt insbesondere auch für die Erneuerung der Nebengebäude bzw. neuen Hinterhofanbauten.
Die konkrete Ausbildung der Fassadenelemente kann davon abweichen.

1.4 Zum Verständnis sind dazu nachfolgend die Originalstrukturen aller Haustypen und des Gebietes beschrieben und zur weiteren Beurteilung die Abschnitte *Bestandsaufnahme* und *Analyse* im Anhang mit Originalfotos und Zeichnungen der jeweiligen Gebäude hinzuzuziehen.

1.5 Baumaßnahmen müssen sich nach den, im nachfolgenden Fluchtlinienplan dargestellten Baulinien und Baugrenzen ausrichten.

1.6 Abbrüche sind nur gestattet, wenn trotz der Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes aus Gründen der Verhältnismäßigkeit diese nicht versagt werden können. In diesen Fällen muss an der Stelle des abgebrochenen Gebäudes ein Neubau gleicher Kubatur errichtet werden, dessen Anforderungen weiter unten beschrieben werden. Es muss bei der Beurteilung insbesondere § 172 Abs. 3 zugrunde gelegt werden.

1.7 Die Errichtung von Windenergieanlagen ist nicht zulässig.

2. Bauliche Ausführung

2.1 Fassadengestaltung von Altbauten

- 2.1.1 Die Fassaden der vorhandenen Haupt- und Nebengebäude sollen bei Renovierungen wieder möglichst weit an den Originalzustand zurückgeführt werden. Dabei sind als Vorbild die vorhandenen Bauzeichnungen und Fotografien heranzuziehen. Dies gilt vor allem auch für Grundkonzeption des jeweiligen Gebäudes: hier soll die ursprüngliche Intention des Entwurfes bezüglich der Detailausbildung zur Erziehung des Gesamterscheinungsbildes gewahrt bleiben. Als Beispiel ist hier die Anordnung von horizontal und vertikal gliedernden Bauteilen wie Dachgauben, Erker, Schornsteinköpfe oder Dachüberstände und Gesimse zu nennen, d. h. z. B., dass Verbreiterungen von Gauben die Gesamtproportion verändern.
- 2.1.2 Die Fassaden sollen unangetastet bleiben, eine Vergrößerung der Öffnungen oder eine Zerstörung der bestehenden Wand-/ Fassadenabschnitte ist nicht gestattet. Vorhandene Putz- oder Sichtmauerwerkflächen müssen erhalten werden.
- 2.1.3 Abweichend davon dürfen die Gartenfassaden im Rahmen von Umbauten/ Anbauten in Abstimmung mit der Bauaufsicht verändert werden. Balkone sind nur hier als vorgestellte Elemente gestattet.
- 2.1.4 Bei Veränderungen – auch Rückbau – an den Straßen- und Seitenfassaden bzw. Dächern muss immer das gesamte Gebäude berücksichtigt werden, eine unterschiedliche Gestaltung der beiden Hälften der Doppelhäuser/ Vierfamilienhäuser ist nicht gestattet. Geplante Änderungen müssen vor Baubeginn zwischen allen betroffenen Hauseigentümern abgestimmt werden.
- 2.1.5 Bei Erneuerung von Fenstern gem. Originalbestand sind diese in Holz und mit Sprossenteilungen gem. Bestand auszuführen. Beim Einbau von Isolierglasfenstern ist auf die Breite der Flügel (max. 65 mm einschl. Glasleiste) und der Sprossen (max. 30 mm einschl. Glasleiste, Ausführung als „echte“ Sprosse) sowie der genauen Einbaufucht innerhalb der Leibung zu achten. Im Detail sollen die Glasleisten und Flügel nicht mit nicht nachgewiesenen Profilierungen ausgestattet werden. Ein Hinweis auf die im Gebiet tatsächlich vorhanden gewesenen Detailausführungen der Fenster könnten die noch bestehenden Gaubenfenster bieten, deren Sicherung und zeichnerische Aufnahme durchgeführt werden sollte, um Musterentwürfe – auch als Grundlage für moderne Fenster – zu erhalten.
- 2.1.6 Die Haustüren sollen bei Erneuerung ebenfalls in Holz ausgeführt werden und entsprechend Bestand ausgebildet und eingebaut werden.
- 2.1.7 Die Wärmedämmung der Fassaden von außen, wie auch der Einbau von Rolladenkästen und andere Anbauten (z.B. Solaranlagen) an die Fassade sind nicht gestattet. Bei der Farbgebung und Ausführung der Putzflächen ist die Hell/ Dunkelzonierung gem. Originalbestand maßgebend.

2.2 Baukörper und Fassaden bei Neubauten

- 2.2.1 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen sind diese an der Stelle der abgebrochenen Gebäude in Kubatur und Größe des Vorgängerbaues herzustellen. Hierbei sind die Baufuchten zu beachten, die im anliegenden Fluchtlinienplan in Baulinien und Baugrenzen umgesetzt sind und die die Anordnung der Neubebauung bestimmen.
Die Gebäude sind traufständig anzuordnen. Die Baukörper sind in der Größe und Proportion entsprechend des Vorgängergebäudes auszuführen, hier ist vorwiegend auf die Trauf- und Firsthöhen, Tiefen und Längen der Baukörper, Giebel und Risalite, die Anzahl der Fensterachsen mit dem Verhältnis der Öffnungen zu den Fassadenflächen, die Fensterproportionen, die Sockelzonen, die Dachüberstände, Dachneigungen und Fassadenrücksprünge sowie die Materialwahl zu achten.
Gelbe/ weiße Steine, große Holzflächen, oberflächenstrukturierte Verblendsteine und der Anbau von Solaranlagen sind nicht gestattet. Verwendete Hölzer sind deckend zu streichen.
- 2.2.2 Die rückseitigen Fassaden – soweit sie nicht aus dem öffentlichen Raum einsehbar sind – können abweichend davon eine freiere Gliederung erhalten und in der Materialwahl einen anderen Schwerpunkt bilden.
Balkone sind nur hier als vorgestellte Elemente gestattet.
- 2.2.3 Die Fassaden müssen vorwiegend eine flächige Wirkung haben, dies sollte u. a. durch den bündigen Einsatz von Fenster und Türen und anderer Fassadenelemente erreicht werden (Rücksprung $\frac{1}{4}$ bis max. $\frac{1}{2}$ Stein).
- 2.3 Dächer bei Altbauten
- 2.3.1 Die Dachflächen bei Sanierungen sollen in den Originalbestand rückgeführt werden, bzw., gem. Originalbestand erneuert werden (Pfannenart, Holzwindfedern, Schornsteinköpfe etc.).
Fälle, in denen das nicht möglich ist, sollen nur durch Ersatz des zu erneuernden – nicht mehr originalen – Materiales saniert werden. Die Ausbildung bei Sanierungen von z. B. Ortgängen, Traufkästen, Mansarddächern etc. muss sich am Originalzustand orientieren.
- 2.3.2 Bei neuen Dachausbauten sind Dachflächenfenster straßenseitig und auf den einsehbaren Giebelseiten nicht gestattet; auf den nicht einsehbaren Rückseiten der Dachflächen sind Dachflächenfenster in einer Größe von max. 90/120 cm gestattet, deren Anzahl in einem Verhältnis von max. 1:15 zur vorhandenen Dachfläche stehen muss. Ihre Anordnung in Walmen ist nicht gestattet.
- 2.3.3 Die Ausbildung von neuen Gauben in vorhandenen Dächern muss sich in Proportion und Größe am Bestand orientieren. Für ihre Anordnung gilt das unter 2.3.2 beschriebene. Bestehende Gauben sollen in gleicher Detailausführung gem. Bestand erneuert werden.
- 2.3.4 Die Errichtung von Solaranlagen ist nur auf den Dächern und nur in Bereichen zulässig, die von öffentlichen Flächen nicht eingesehen werden können.

2.4 Dächer bei Neubauten

2.4.1 Bei Neubauten bzw. neuen Anbauten sind die Dachflächen in Kubatur, Form, First- und Traufhöhenhöhen und -richtungen sowie Dachdeckungs-materialien dem Vorgängerbau nachzuempfinden (z. B. als Volumen in Relation 1:1 bis 2:1 zum Erdgeschoss bei den eingeschossig wirkenden Gebäuden und 0,7:1 bei den zweigeschossig wirkenden Gebäuden auszubilden, die Dachneigung muss zwischen ca. 42 bis 55° betragen, das Material sollten kleingliedrig und flächig wirken). Flachdächer, Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht gestattet.

2.4.2 Für die Anordnung und Ausformung von Gauben und Dachflächenfenstern gelten sinngemäß die Abschnitte 2.3.2 und 2.3.3, die Anordnung kann jedoch auf das Verhältnis von 1:25 zur Dachfläche erhöht werden.

2.4.3 Die Errichtung von Solaranlagen ist nur auf den Dächern und nur in Bereichen zulässig, die von öffentlichen Flächen nicht eingesehen werden können.

2.5 Nebenanlagen und Garagen

2.5.1 Bei der Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ist gem. Bestand zur Erhaltung eines offenen Gebietes ca. 3-7 m Abstand von der Seitengrenze zum Nachbargrundstück als Bauwuch einzuhalten, diese Baugrenzen sind dem Fluchtlinienplan zu entnehmen und im Einzelfall zu entscheiden. Ziel ist es, bei Erhaltung eines möglichst breiten Bauwuches auf den Grundstücken die Unterbringung der PKW oder eine Erweiterung von notwendiger Wohnfläche zu ermöglichen.

2.5.2 Garagen und Carports müssen bei Neuerrichtung gem. des nachfolgenden Musterentwurfes gestaltet werden. Das Ziel ist hierbei, diese neuen und modernen Komponenten im gesamten Gebiet einheitlich ablesbar zu erhalten. Eine, bei jedem Gebäude individuell ausgebildete, Anlehnung an bestehende Formensprachen oder eine Ausgestaltung mit den verschiedensten Baumarktfertigprodukten soll vermieden werden.

2.6 Grundstücksgestaltung

2.6.1 Einfriedigungen der jeweiligen Flurstücke zur Straße wie auch zum Nachbargrundstück sind als Hecken- Bepflanzungen vorzusehen, Holzzäune dürfen ausschließlich streng nach Befund des Originalzustandes und dann nur für längere Straßenabschnitte ausgeführt werden. Andere Materialien und Ausgestaltungen sind nicht gestattet.

2.6.2 Vorhandene Mauern an den Hauseingangstrepfen sind zu erhalten.

2.6.3 Pflasterungen als Grundstückszufahrt sind als Spurbahn auszuführen. Als Pflastermaterialien sind einfache blau-rote Ziegelsteine (2., 3. Wahl) oder graue glatte rechteckige Betonsteine/ Platten vorzusehen.

2.6.4 Antennen und Satellitenanlagen für Fernsehen, Rundfunk oder Funk sind möglichst unter Dach, sonst im Garten auf dem Erdboden oder an der

nicht der Straße zugewandten Seite der Nebengebäude zu befestigen. Satellitenanlagen dürfen von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sein.

2.7 Handlungsspielräume

- 2.7.1 Umgang mit Altbauten: sofern Nachbauten von Original-Elementen nicht möglich sind, sollte der Ersatz aus einfachen schlichten ungeteilten Bauteilen erfolgen. Ziel ist es, einer nachfolgenden Generation die Möglichkeit einer originalgetreuen Wiederherstellung zu ermöglichen, ohne den bis heute bestehenden Originalzustand zu zerstören bzw. noch weiter zu verändern (z. B.: Fensteröffnungen dürfen nicht verändert werden, der Einbau von neuen ungeteilten Holzfenstern kann eher unterstützt werden als der Einbau von Fenstern mit nachgeahmten oder aufgeklebten Sprossen, Verwendung von roten, schlichten und glatten neuen Ziegelsteinen bei Reparaturarbeiten ist möglich, wenn keine genau passenden Steine erhältlich sind).
- 2.7.2 Ein detailgetreues Anpassen von Neubauten an den Bestand hinsichtlich ähnlicher Fassadengestaltung durch Holzfachwerk, Friese etc. sollte zugunsten einer abstrakten Umsetzung der Fassadengliederung des Bestandes durch Verfremdung in Gestaltung und Materialwahl zurückgestellt werden. Erreicht werden sollte damit, dass zwar die Maßstäblichkeit im Gebiet gewahrt bleibt, die Neubauten aber - auch für den Laien - ablesbar bleiben.