

Gestaltungssatzung für den Ortskern der Stadt Wirges

(in der Fassung vom 11. Juni 2026)

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes des Ortskerns der Stadt Wirges wird nach § 88 Abs. 1 der Landesbauordnung i. d. F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475) auf Beschluss des Rates der Stadt Wirges vom 22. Juni 2026 folgende Satzung erlassen:

INHALT

PRÄAMBEL	4
1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH/ GENEHMIGUNGSPFLICHT	5
§ 3 GESTALTUNGSZONEN	5
2 ALLGEMEINE GESTALTVORSCHRIFTEN	6
§ 4 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN.....	6
§ 5 GEBÄUDEPROPORTIONEN UND BAULINIEN	6
3 BAU- UND RAUMSTRUKTUREN	7
§ 6 BAUWEISE (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3)	7
§ 7 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3)	7
§ 8 GESCHOSSIGKEIT, TRAUFG- UND FIRSTHÖHEN (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3)	7
4 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER	8
§ 9 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	8
§ 10 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN (GESTALTUNGSZONE 3)	9
§ 11 DACHÜBERSTÄNDE, ORTGÄNGE UND TRAUFGEN (GESTALTUNGSZONE 1 UND 2).....	10
§ 12 DACHÜBERSTÄNDE, ORTGÄNGE UND TRAUFGEN (GESTALTUNGSZONE 2)	10
§ 13 DACHAUFBAUTEN, DACHFLÄCHENFENSTER, DACHAUSSCHNITTE (GESTALTUNGSZONE 1) ..	10
§ 14 DACHAUFBAUTEN, DACHFLÄCHENFENSTER, DACHAUSSCHNITTE (GESTALTUNGSZONE 2) ..	11
§ 15 DACHAUFBAUTEN, DACHFLÄCHENFENSTER, DACHAUSSCHNITTE (GESTALTUNGSZONE 3) ..	12
§ 16 DACHEINDECKUNG (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3).....	12
§ 17 SCHORNSTEINE (GESTALTUNGSZONE 1, 2 UND 3).....	13
§ 18 VORDÄCHER (GESTALTUNGSZONE 1, 2 UND 3)	13
§ 19 ORTGANG (GESTALTUNGSZONEN 1,2 UND 3).....	14
§ 20 ANTENNEN UND SATELLITENANLAGEN (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3)	14
5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN	15
§ 21 FASSADENGLIEDERUNG (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 3)	15
§ 22 FASSADENGLIEDERUNG (GESTALTUNGSZONE 2)	16
§ 23 FASSADENMATERIALIEN UND -OBERFLÄCHEN (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3).....	16
§ 24 FASSADENFARBEN (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3)	17
§ 25 FACHWERK (GESTALTUNGSZONE 1).....	17

§ 26 FACHWERK (GESTALTUNGSZONEN 2 UND 3).....	18
§ 27 BALKONE, LOGGIEN, GELÄNDER UND BRÜSTUNGEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 3).....	18
§ 28 BALKONE, LOGGIEN, GELÄNDER UND BRÜSTUNGEN (GESTALTUNGSZONE 2)	18
6 ANFORDERUNGEN AN FENSTER UND TÜREN	19
§ 29 FENSTERGRÖßEN, -FORMATE UND PROPORTIONEN (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3).....	19
§ 30 SCHAUFENSTER (GESTALTUNGSZONE 1)	19
§ 31 FENSTERFARBEN UND MATERIALIEN (GESTALTUNGSZONE 1, 2 UND 3).....	19
§ 32 ROLLLÄDEN, KLAPPLÄDEN, SONNENSCHUTZ (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3).....	20
§ 33 GEWÄNDE UND FENSTERFASCHEN (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3).....	20
§ 34 TÜREN, TORE UND EINGÄNGE (GESTALTUNGSZONE 1)	21
§ 35 TÜREN, TORE UND EINGÄNGE (GESTALTUNGSZONEN 2 UND 3).....	21
§ 36 AUßENTREPPEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2).....	21
§ 37 AUßENTREPPEN (GESTALTUNGSZONE 3).....	22
7 ANFORDERUNGEN AN ANLAGEN ZUR NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE TECHNISCHE AUßENANLAGEN.....	22
§ 38 PHOTOVOLTAIKANLAGEN, SOLARTECHNISCHE ANLAGEN (GESTALTUNGSZONE 1, 2 UND 3). 22	
§ 39 AUßENSCHORNSTEINE (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3).....	22
§ 40 WÄRMEPUMPEN, KLIMA- UND LÜFTUNGSGERÄTE (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3)	23
8 ANFORDERUNGEN AN AUßENFLÄCHEN	23
§ 41 EINFRIEDUNGEN (GESTALTUNGSZONE 1)	23
§ 42 EINFRIEDUNGEN (GESTALTUNGSZONE 2)	24
§ 43 EINFRIEDUNGEN (GESTALTUNGSZONE 3)	24
§ 44 BEFESTIGTE FREIFLÄCHEN UND BODENMARKIERUNGEN (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3)25	
§ 45 VORGÄRTEN UND BEGRÜNUNG (GESTALTUNGSZONEN 1, 2 UND 3)	26
9 ABWEICHUNGEN, ORDNUNGSWIDRIGKEITEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN	26
§ 46 ALLGEMEINE ABWEICHUNGEN	26
§ 47 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN	27
§ 48 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	27
§ 49 INKRAFTRETEN	27

PRÄAMBEL

Die Stadt Wirges beschließt die nachfolgende Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Wirges mit dem Ziel, das historisch gewachsene und geschlossene Stadtbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen und Störungen bei der Gestaltung des Stadtbildes zu verhindern oder künftig zu vermeiden.

Die hierbei zu stellenden besonderen Anforderungen an die Sicherung und Förderung der Eigenart des historischen Stadtkerns lassen sich nicht alleine mit den gesetzlichen Bauvorschriften erfüllen. Zum Schutz des historisch gewachsenen Ortsbildes werden deshalb Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden getroffen. Sie dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere dem Schutz von kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Bauten.

Sinn und Zweck der Satzung sind die Sicherung der erhaltungswürdigen Bausubstanz, die Vermeidung von gestalterischen Verformungen oder Verunstaltungen der regionaltypischen und historischen Gebäude und das maßstabs- und stilgerechte Einfügen von Neubauten in den Stadtkernbereich. Die Satzung dient der „Fortschreibung des traditionellen Stadtbildes“ im Sinne einer regionaltypischen und identitätsstiftenden Gestaltung bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen. Dabei werden neben den bedeutsamen und historischen Bauten (wie beispielsweise die Gebäude in der Denkmalzone) auch weniger auffällige Bausubstanzen, Straßen- und Platzräume, die das Gesamtbild des gewachsenen Ortes ausmachen, geschützt und zu einem harmonischen Ganzen entwickelt.

Mittels der Gestaltungssatzung werden demnach die Gestaltung von Gebäuden (zum Beispiel Dachform, Fassadengliederung, Materialien) und Grundstücken (zum Beispiel Einfriedigungen, Begrünung) geregelt. Die Gestaltungssatzung gibt den gestalterischen Rahmen vor, in den sich Neubauten einfügen haben und Bestandsgebäude modernisiert werden. Die Gestaltungssatzung macht präzise Vorgaben für die Gestaltung baulicher Anlagen, die im Interesse eines harmonischen städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes liegen. Die Festsetzungen werden auf der Basis einer Gestaltanalyse der historischen Baustruktur formuliert.

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Sanierungsgebiet „Stadtkern“. Zur Orientierung ist dieser Satzung ein Lageplan mit der Einzeichnung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes beigelegt. Die beigelegte parzellenscharfe Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Stadtkern inkl. dessen Randbereiche, der für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend ist. Der Geltungsbereich der Satzung beinhaltet die Bebauung entlang der Bahnhofstraße von der Siemensstraße bis zur Christian-Heibel-Straße, den alten Stadtkern zwischen Kapellenstraße, Bachstraße und Friedrichstraße, die Bebauung entlang der Dr. Luschberger-Straße und der Christian-Heibel-Straße bis zur Kolpingstraße, die Bebauung entlang der Leipziger und der Dresdener Straße sowie die Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße, der Westerwaldstraße, der Hochstraße, der Hans-Böckler-Straße, der Walter-Liebig-Straße und der Jahnstraße (bis zur Kurt-rierer Straße).

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich/ Genehmigungspflicht

(1) Die Satzung dient dem Schutz der historischen und ortsbildprägenden Bausubstanz des Wirgeser Stadtkerns gegen strukturfremde Veränderungen und zur Erhaltung und Verbesserung des Stadtbildes.

(2) Die Satzung gilt für alle baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie Nutzungsänderungen und sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen. Das bedeutet: Änderungen der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Z. B. durch Anstrich, Verputz, Dacheindeckung und Änderungen an Fenstern und Türen sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung genehmigungspflichtig.

(3) Bei Kulturdenkmälern bleiben weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes unberührt.

Begründung:

Jede von außen erkennbare Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen wirkt sich auf deren Umgebung aus und beeinflusst so das zu schützende und historische Erscheinungsbild des Wirgeser Stadtkerns. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird geprüft, ob Art und Weise der jeweiligen Maßnahme mit den Zielen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild einfügen. Denkmäler unterliegen darüber hinaus den besonderen Bestimmungen des Denkmalschutzes. Ziel der Denkmalpflege ist dabei die Erhaltung signifikanter Denkmalschutzsubstanz. Stadtbildpflegerische Maßnahmen ergänzen dabei die denkmalpflegerischen Belange hinsichtlich der Vermittlung von Alter und Bedeutung des historischen Gesamtzusammenhangs des Stadtkerns von Wirges.

§ 3 Gestaltungszonen

Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung wird durch unterschiedliche gestalterische Zonen mit verschiedenen baulichen Strukturen geprägt. Die Gestaltungszone I umfasst den historischen Ortskern um die Kirche St. Bonifatius. Die Gestaltungszone 2 „Geschäftsbereich Bahnhofstraße mit Erweiterungs-areal“ bildet den Verbindungsbereich zwischen dem historischen Ortskern, den früheren Industrie- und Gewerbeflächen sowie der Arbeitersiedlung Dornberg. Die Gestaltungszone 3 „Siedlung Dornberg und Leipziger/Dresdner Straße“ umfasst die historische Arbeitersiedlung Dornberg sowie angrenzende Siedlungsbereiche. Sie entstand im späten 19. Jahrhundert außerhalb der ursprünglichen Ortslage und steht im Zusammenhang mit der industriellen und gewerblichen Entwicklung von Wirges.

Die beigelegte parzellenscharfe Karte mit Abgrenzung der Gestaltungszonen ist Bestandteil dieser Satzung. Die getroffenen Gestaltungsregelungen sollen differenziert betrachtet und abgestimmt auf die jeweiligen Zonen angewendet werden. Deshalb wurde in der Überschrift des jeweiligen Paragraphen die Zonen, in der der jeweilige Paragraph Anwendung findet, notiert.

2 ALLGEMEINE GESTALTVORSCHRIFTEN

§ 4 Allgemeine Anforderungen

- (1) Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass sie die positiv wirkenden Eigenarten des Stadtbildes nicht in negativer Weise verändern oder stören.
- (2) Positiv wirkende Eigenarten sind die Elemente, welche die regionaltypisch gewachsene Grundstruktur (Straßen- und Platzräume, Gebäudestellung) sowie die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude zum unverkennbaren Stadtbild der Stadt Wirges bilden.
- (3) Neubauten und bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden müssen sich, insbesondere hinsichtlich der Gebäude- und Dachform, Größe/ Gebäudehöhe und Proportionen, Ausbildung der Wandflächen, Öffnungen und Gliederung der Fassade, Material, Oberflächenwirkung und Farbe in das Straßen- und Ortsbild einfügen.
- (4) Gegen Absatz 2 wird insbesondere verstoßen, I: wenn z. B. Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen, Vorbauten oder Schaukästen in Bezug auf Form und Größe, Maßverhältnis und Gliederung den Erfordernissen des Abs. 2 nicht entsprechen; II: wenn z. B. Öffnungen an den straßenwirksamen Fassaden-seiten von Bauwerken, wie Schaufenster, Ladeneingänge oder Garagentore, an öffentlichen Straßen und Plätzen vorgesehen werden und diese die Gliederung der Fassaden unterbrechen; III: bei Verwendung nicht ortsüblicher Werkstoffe (Kunststoff, synthetische Materialien); IV: bei der Wahl von Farben, die den Forderungen des Abs. 2 nicht entsprechen.

Begründung:

Wichtiges Ziel der Gestaltungssatzung ist der Schutz des städtebaulichen und stadthistorischen Gesamteindrucks. Dieser entsteht aus dem Zusammenwirken verschiedener städtebaulicher Einzelelemente (Gebäudeproportionen, Dachform, Fassadenbild, etc.). Wird der Charakter eines Einzelelementes geändert, wirkt sich dies unmittelbar auf den Gesamteindruck und das Erscheinungsbild des Gebäudes aus. Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen muss deshalb besonders darauf geachtet werden, dass dieses sensible Gleichgewicht bzw. das harmonische Erscheinungsbild nicht negativ gestört wird. In den folgenden Festsetzungen werden die maßgeblichen Elemente detailliert aufgeführt und dargestellt, wie sie im Sinne der Gestaltungssatzung auszuführen sind.

§ 5 Gebäudeproportionen und Baulinien

- (1) Um die vorhandenen Straßenräume zu erhalten, ist bei Um- und Neubauten der Verlauf der bestehenden Baufluchten aufzunehmen.
- (2) Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Orts- und Straßenbildes kann im Einzelfall gestattet bzw. gefordert werden, dass die Abstandsflächen der LBauO unterschritten werden, jedoch höchstens bis zu dem Wert, der sich aus den bestehenden oder im Fall des Abbruchs aus dem zuvor gegebenen Zustand bestimmt.

Begründung:

Ein Stadtbild wird als einladend und schön empfunden, wenn sich die Gebäude harmonisch in die Eigenart ihrer näheren Umgebung einfügen. Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Bauflucht, zu den Abstandsflächen, zur Gebäudehöhe bzw. den Trauf- und Firsthöhen soll gewährleistet werden, dass durch Um- oder Neubauten das Stadtbild hinsichtlich der Gebäudeproportionen und der Baulinien nicht gestört wird und der harmonische städtebauliche Gesamteindruck gewahrt bleibt.

3 BAU- UND RAUMSTRUKTUREN

§ 6 Bauweise (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

(1) Die gewachsene Bauweise ist zu erhalten und bei baulichen Veränderungen, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten zu berücksichtigen.

(2) Veränderungen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des gewachsenen Straßen- und Ortsbildes führen, sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz und der behutsamen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Orts- und Straßenbildes. Die vorhandene Bauweise prägt durch ihre Gebäudestellungen, Kubaturen, Proportionen, Dachformen, Baufluchten und Maßstäblichkeit den besonderen Charakter des jeweiligen Gebietes. Bauliche Veränderungen, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sollen sich daher in diese gewachsene Struktur einfügen und deren prägende Merkmale aufnehmen, ohne eine zeitgemäße bauliche Entwicklung auszuschließen.

Durch die Berücksichtigung der gewachsenen Bauweise wird sichergestellt, dass neue oder veränderte bauliche Anlagen nicht als gestalterische Fremdkörper wirken und das Erscheinungsbild des Gebietes beeinträchtigen. Ziel ist es, die städtebauliche Eigenart, die Maßstäblichkeit sowie die gestalterische Kontinuität des Gebietes zu bewahren und zugleich eine qualitätsvolle Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

(1) Bei Um-, Erweiterungs-, Ersatz- und Neubauten sind die vorhandenen Baufluchten aufzunehmen und zu erhalten.

(2) Gebäude sind so auf dem Grundstück anzuordnen, dass sie sich in die vorhandene Stellung der umgebenden Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Ausrichtung zur Straße, die Lage auf dem Grundstück sowie die Ausbildung geschlossener Raumkanten.

(3) Baulücken sind so zu bebauen, dass die vorhandene Bauflucht und der räumliche Zusammenhang des Straßenzugs wiederhergestellt oder gestärkt werden.

(4) Abweichungen von der vorhandenen Bauflucht sind nur zulässig, wenn sie sich aus der historischen Grundstücksstruktur, besonderen topografischen Bedingungen oder sonstigen ortsbildverträglichen Gründen ergeben und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

Begründung:

Die vorhandenen Baufluchten prägen den öffentlichen Straßenraum und geben dem Stadtkern seine klare räumliche Ordnung. Durch die Stellung der Gebäude entstehen gefasste Straßenräume, geschlossene Raumkanten und ein harmonisches Nebeneinander der einzelnen Anwesen. Werden Gebäude deutlich vor- oder zurückgesetzt errichtet, kann diese gewachsene Struktur gestört werden. Besonders bei Neubauten und Ersatzbauten ist es deshalb wichtig, die bestehenden Baufluchten aufzunehmen, damit sich neue bauliche Anlagen in den historischen Zusammenhang einfügen und das geschlossene Ortsbild erhalten bleibt.

§ 8 Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

(1) Die Geschossigkeit baulicher Anlagen ist so zu wählen, dass sie sich in die umgebende vorhandene Bebauung einfügt.

(2) Trauf- und Firsthöhen von Um-, Erweiterungs-, Ersatz- und Neubauten sind im Zusammenhang mit der umgebenden vorhandenen Bebauung festzulegen und einzuhalten.

(3) Neubauten und bauliche Veränderungen dürfen die prägenden Trauf- und Firsthöhen des jeweiligen Straßenzugs nicht wesentlich überschreiten oder unterschreiten, sofern hierdurch das Orts- und Straßenbild beeinträchtigt wird.

(4) Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch in die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung einfügen und ein harmonisches Gesamtbild des Straßenzugs gewahrt bleibt.

Begründung:

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist ein wesentliches Merkmal des Stadtbildes. Geschossigkeit, Traufhöhen und Firsthöhen bestimmen die Maßstäblichkeit eines Straßenzugs und beeinflussen, ob sich ein Gebäude harmonisch in seine Umgebung einfügt. Im gewachsenen Stadtkern ergeben sich häufig leichte Unterschiede in den Höhen, die jedoch insgesamt ein stimmiges Gesamtbild bilden. Ziel der Regelung ist daher nicht eine vollständig einheitliche Gebäudehöhe, sondern die Wahrung einer maßvollen und ortstypischen Höhenentwicklung. Neue Gebäude, Aufstockungen oder Umbauten sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren, damit keine störenden Höhenbrüche entstehen und der historische Charakter des Straßenraums erhalten bleibt.

4 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

§ 9 Dachformen und Dachneigungen (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind bei Hauptgebäuden als Dachformen Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind bei Hauptgebäuden auch Mansarddächer zulässig, sofern der untere Dachbereich eine Dachneigung von 60° bis 80° und der obere Dachbereich eine Dachneigung von 20° bis 35° aufweist.

(3) Pultdächer und Flachdächer sind bei Hauptgebäuden unzulässig.

(4) Bei Nebengebäuden sind Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von höchstens 15° zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und die Kubatur des Hauptgebäudes nicht erheblich beeinträchtigen.

(5) Flachdächer und flach geneigte Pultdächer nach Absatz 4 sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind technisch erforderliche Dachflächenanteile, insbesondere für Dachaufbauten, Belichtungsflächen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Wartungswege oder sonstige notwendige technische Einrichtungen, soweit diese auf das erforderliche Maß beschränkt bleiben.

(6) Kniestöcke sind nur zulässig, wenn sich die hierdurch entstehende oder veränderte Traufhöhe hinsichtlich Höhe und Erscheinungsbild in die Traufhöhen der umgebenden Bebauung einfügt. Maßgeblich sind insbesondere die Traufhöhen der prägenden Gebäude im näheren städtebaulichen Umfeld.

Begründung:

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung dienen der Sicherung und Fortentwicklung des Orts- und Straßenbildes im Sanierungsgebiet. Die Dachlandschaft prägt in besonderem Maße die städtebauliche Eigenart des Gebietes. Insbesondere geneigte Dächer mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdachformen stellen die für das Gebiet typische und ortsbildverträgliche Dachgestaltung dar. Die Begrenzung der Dachneigung auf 35° bis 45° gewährleistet, dass Neubauten, Umbauten und wesentliche Änderungen in einem angemessenen gestalterischen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauungsstruktur stehen.

Mansarddächer werden gesondert zugelassen, da sie bei entsprechender Ausbildung eine städtebaulich verträgliche Sonderform geneigter Dächer darstellen können. Die festgesetzten Neigungsbereiche von 60° bis 80° im unteren und 20° bis 35° im oberen Dachbereich sichern die charakteristische Proportion dieser Dachform und verhindern gestalterisch unklare oder ortsuntypische Mischformen.

Der Ausschluss von Pult- und Flachdächern bei Hauptgebäuden ist erforderlich, um Brüche in der prägenden Dachlandschaft zu vermeiden. Gerade im Sanierungsgebiet kommt der Erhaltung und behutsamen Weiterentwicklung des überlieferten Erscheinungsbildes ein besonderes städtebauliches Gewicht zu. Flachdächer und flach geneigte Pultdächer können bei Hauptgebäuden aufgrund ihrer abweichenden Kubatur und Dachwirkung die vorhandene kleinteilige und geneigte Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen. Für Nebengebäude wird demgegenüber eine begrenzte Zulässigkeit von Flachdächern

und flach geneigten Pultdächern vorgesehen. Dies trägt funktionalen Anforderungen, wirtschaftlicher Bauweise und untergeordneten Nebenanlagen Rechnung. Die Zulässigkeit ist jedoch daran gebunden, dass sich diese Dachformen dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und dessen Kubatur sowie ortsbildprägende Wirkung nicht erheblich beeinträchtigen.

Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Pultdächern bei Nebengebäuden dient der gestalterischen Einbindung dieser Dachformen und zugleich der Verbesserung des Kleinklimas, der Regenwasserrückhaltung und der ökologischen Qualität. Damit wird die gestalterische Zielsetzung der Satzung mit den Anforderungen an eine klimaangepasste Innenentwicklung verbunden.

Durch die Bindung der Zulässigkeit von Kniestöcken an die Einfügung der neuen Traufhöhe in die umgebende Bebauung wird gewährleistet, dass bauliche Veränderungen, Aufstockungen oder Neubauten die vorhandene Maßstäblichkeit aufnehmen. Gleichzeitig bleibt eine zeitgemäße Nutzung des Dachraums möglich, sofern sie mit dem prägenden Erscheinungsbild des Gebietes vereinbar ist.

§ 10 Dachformen und Dachneigungen (Gestaltungszone 3)

(1) Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° sowie Mansarddächer. Bei Mansarddächern muss die Dachneigung im unteren Dachbereich 60° bis 80° und im oberen Dachbereich 20° bis 35° betragen.

(2) Kniestöcke sind nur zulässig, wenn sich die hierdurch entstehende oder veränderte Traufhöhe hinsichtlich Höhe, Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild in die Traufhöhen der umgebenden Bebauung einfügt. Maßgeblich sind insbesondere die prägenden Gebäude im näheren städtebaulichen Umfeld.

(3) Ortgänge und Traufausbildungen sind in regionaltypischer Gestaltung herzustellen. Sie müssen sich hinsichtlich Ausbildung, Proportion, Materialwirkung und gestalterischer Ausprägung in das örtliche Erscheinungsbild einfügen.

(4) Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden zulässig und dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind technisch notwendige Dachflächenanteile, soweit diese für Anlagen, Aufbauten, Belichtungsflächen oder Wege erforderlich sind.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Dachform dienen der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des gewachsenen Orts- und Straßenbildes in der Arbeitersiedlung. Die Dachlandschaft prägt das Erscheinungsbild eines Gebietes in besonderem Maße. Dachform, Dachneigung, Traufhöhe sowie die Ausbildung von Ortgang und Traufe bestimmen wesentlich die Maßstäblichkeit, Proportion und gestalterische Wirkung der Gebäude.

Durch die Zulassung von Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 35° bis 45° sowie von Mansarddächern mit differenzierten Dachneigungen werden die für das Gebiet typischen Dachformen aufgenommen und gestalterisch gesichert. Gleichzeitig bleibt eine angemessene bauliche Nutzung, insbesondere des Dachraums, möglich.

Die Regelung zu Kniestöcken stellt sicher, dass durch zusätzliche Wandhöhen im Dachbereich keine unmaßstäblichen Gebäudeproportionen oder überhöhten Traufbereiche entstehen. Kniestöcke können das Verhältnis zwischen Wand und Dach verändern und dadurch das Ortsbild beeinträchtigen. Die Bindung an die Traufhöhen der umgebenden Bebauung gewährleistet, dass sich bauliche Veränderungen, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen.

Die Vorgabe regionaltypischer Ortgänge und Traufausbildungen dient der Wahrung ortsbildprägender Details. Gerade diese Bauteile haben eine erhebliche gestalterische Wirkung und tragen zur handwerklichen und regionalen Eigenart der Bebauung bei. Durch ihre entsprechende Ausbildung werden gestalterische Brüche vermieden und die Kontinuität des örtlichen Erscheinungsbildes gesichert.

Die Beschränkung von Flachdächern auf Nebengebäude trägt dazu bei, die prägende geneigte Dachlandschaft der Hauptgebäude zu erhalten. Zugleich wird für untergeordnete bauliche Anlagen ein angemessener gestalterischer Spielraum eröffnet, ohne das Gesamtbild der Dachlandschaft wesentlich zu beeinträchtigen. Die Pflicht zur extensiven Begrünung von Flachdächern dient neben gestalterischen Belangen auch ökologischen und klimatischen Zielsetzungen. Begrünte Flachdächer verbessern die Einbindung untergeordneter Dachflächen in das Ortsbild, mindern die Aufheizung versiegelter Flächen, fördern die Rückhaltung von Niederschlagswasser und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur ökologischen Aufwertung der Baugrundstücke.

§ 11 Dachüberstände, Ortgänge und Traufen (Gestaltungszone 1 und 2)

- (1) Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind in ortsüblicher Gestaltung auszubilden.
- (2) In der Gestaltungszone 1 dürfen Dachüberstände an Traufe und Ortgang jeweils höchstens 30 cm betragen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung eines maßstäblichen und ortstypischen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft. Dachüberstände prägen die Proportionen eines Gebäudes und wirken sich wesentlich auf die Wahrnehmung von Traufe, Ortgang und Baukörper aus. Übermäßig große Dachüberstände können insbesondere in gewachsenen Ortsstrukturen zu gestalterischen Brüchen führen.

Durch die Orientierung an der ortsüblichen Gestaltung und die Begrenzung der Überstände wird gewährleistet, dass Dächer in ihrer Ausformung zurückhaltend und regionaltypisch erscheinen und sich in das vorhandene Orts- und Straßenbild einfügen.

§ 12 Dachüberstände, Ortgänge und Traufen (Gestaltungszone 2)

- (1) Ortgänge sind in regionaltypischer Ausprägung herzustellen. Die Ausbildung der Ortgänge hat sich in Proportion, Materialität und Detailgestaltung in das Ortsbildprägende Erscheinungsbild einzufügen.
- (2) Ortgänge sind mit geringem Dachüberstand oder ohne Dachüberstand auszubilden.

Begründung:

Die Regelungen dienen der Sicherung der regionaltypischen Dachrandgestaltung. Neben Dachform und Dachneigung prägen insbesondere Ortgänge das Erscheinungsbild der Gebäude und damit die Wahrnehmung des öffentlichen Straßenraums.

Für das Gebiet ist eine zurückhaltende Ortgangausbildung mit geringem oder fehlendem Dachüberstand charakteristisch. Überdimensionierte Dachüberstände können die überlieferte Proportion der Fassaden verändern und zu einer ortsuntypischen, gestalterisch fremden Wirkung führen.

§ 13 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachausschnitte (Gestaltungszone 1)

- (1) Die zulässige Gesamtbreite aller Gauben darf je Dachseite höchstens ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen.
- (2) Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens das 1,5-fache der Breite der jeweils breiteren Einzelgaube betragen.
- (3) Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
- (4) Eine einzelne Dachgaube darf eine maximale Breite von 3,00 m nicht überschreiten.
- (5) Gauben sind verputzt, mit Naturschiefer oder Kunstschiefer oder mit einer vorbewitterten, nicht glänzenden Metallbekleidung auszuführen.
- (6) Dachausschnitte und Loggien sind an straßenzugewandten Dachflächen nicht zulässig.
- (7) Gauben, Dachflächenfenster, Dachausschnitte und Loggien sind in der Vertikalen in den Fensterachsen der darunterliegenden Fassade oder mittig versetzt zu diesen anzuordnen. Dabei ist ein gestalterischer Bezug zwischen Fassaden- und Dachflächengliederung herzustellen.
- (8) Gauben und Dachflächenfenster sind innerhalb einer Dachfläche jeweils entlang einer gemeinsamen Höhenlinie anzuordnen.
- (9) Die zulässige Gesamtbreite aller Dachflächenfenster darf je Dachseite höchstens ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer ruhigen, maßstäblichen und Ortsbildverträglichen Dachlandschaft. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachausschnitte und Loggien können die Wirkung

geneigter Dächer erheblich verändern und bei zu großer Anzahl, Breite oder ungeordneter Anordnung zu einer Überformung der Dachflächen führen.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Gauben und Dachflächenfenstern sowie durch Mindestabstände zu Ortgang und untereinander wird gewährleistet, dass die geschlossene Dachfläche weiterhin als prägendes Gestaltungselement wahrnehmbar bleibt. Die maximale Breite einzelner Gauben verhindert überdimensionierte Dachaufbauten und trägt zur Wahrung der Maßstäblichkeit bei.

Die Vorgaben zur Materialität der Gauben sichern eine zurückhaltende, regionaltypische und nicht störende Gestaltung. Glänzende oder ortsuntypisch wirkende Materialien werden vermieden, um gestalterische Brüche im Dachbereich zu verhindern.

Der Ausschluss von Dachausschnitten und Loggien an straßenzugewandten Dachflächen dient dem Erhalt des traditionellen Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum. Solche Einschnitte sind regelmäßig ortsuntypisch und können die ruhige Dachfläche sowie das Straßenbild erheblich beeinträchtigen.

Die Vorgaben zur Anordnung in Bezug auf die Fensterachsen der Fassade sowie entlang gemeinsamer Höhenlinien stellen sicher, dass Dachaufbauten und Dachöffnungen nicht zufällig oder ungeordnet erscheinen. Dadurch entsteht ein durchgängiges gestalterisches Gesamtkonzept von Fassade und Dachfläche.

§ 14 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachausschnitte (Gestaltungszone 2)

(1) Die zulässige Gesamtbreite aller Gauben darf je Dachseite höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

(2) Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens das 1,5-fache der Breite der jeweils breiteren Einzelgaube betragen.

(3) Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

(4) Eine einzelne Dachgaube darf eine maximale Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

(5) Gauben und Dachflächenfenster sind in ihrer Lage auf die Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse abzustimmen. Sie sind insbesondere auf Fensterachsen, Fassadenrhythmus und Proportionen der darunterliegenden Fassade zu beziehen.

(6) Gauben und Dachflächenfenster sind innerhalb einer Dachfläche jeweils entlang einer gemeinsamen Höhenlinie anzuordnen.

(7) Liegende Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Einzelgröße von maximal 1,50 m² zulässig.

(8) Die Gesamtbreite aller Dachflächenfenster darf je Dachseite höchstens ein Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer geordneten, maßstäblichen und ortsbildverträglichen Dachgestaltung. Gauben und Dachflächenfenster beeinflussen die Wirkung geneigter Dachflächen wesentlich. Werden sie zu groß, zu zahlreich oder ungeordnet angeordnet, kann die Dachfläche optisch zergliedert und das Erscheinungsbild des Gebäudes sowie des Straßenraums beeinträchtigt werden.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite der Gauben auf höchstens die Hälfte der Dachlänge sowie durch die Vorgaben zu Einzelbreiten, Abständen untereinander und zum Ortgang wird sichergestellt, dass die Dachfläche weiterhin als zusammenhängendes, prägendes Gestaltungselement wahrnehmbar bleibt. Die Regelungen verhindern überdimensionierte oder zu dicht gesetzte Dachaufbauten und tragen zur Wahrung der Maßstäblichkeit bei.

Die Abstimmung von Gauben und Dachflächenfenstern auf die Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse sowie ihre Anordnung entlang einer gemeinsamen Höhenlinie sichern ein ruhiges und gestalterisch nachvollziehbares Gesamtbild. Dadurch entsteht ein Bezug zwischen Fassade und Dachfläche, der eine harmonische Gebäudegestaltung unterstützt.

Die Begrenzung liegender Dachflächenfenster auf eine maximale Einzelgröße sowie die Beschränkung ihrer Gesamtbreite auf ein Drittel der Trauflänge verhindern eine übermäßige Öffnung der Dachflächen. Gleichzeitig bleibt eine angemessene Belichtung und Nutzung der Dachräume möglich.

§ 15 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachausschnitte (Gestaltungszone 3)

- (1) Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen. Eine einzelne Dachgaube darf eine Breite von maximal 2,50 m nicht überschreiten.
- (2) Dachgauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens dem 1,5-fachen der Breite der jeweiligen Einzelgaube einhalten. Zum Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
- (3) Dachgauben und Dachflächenfenster sind in ihrer Lage auf die Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse abzustimmen. Sie sind geordnet und entlang einer gemeinsamen Höhenlinie anzuordnen.
- (4) Die Gesamtbreite aller Dachflächenfenster einer Dachfläche darf höchstens ein Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen. Liegende Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,5 m² zulässig.
- (5) Die Kombination unterschiedlicher Gaubenformen auf einer Dachfläche ist unzulässig. Fenster in Dachgauben sind hochformatig und rechteckig auszubilden.
- (6) Dachflächenausschnitte und Loggien sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßen- und Freiraum aus nicht sichtbar sind.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt eines ruhigen, geordneten und ortsbildverträglichen Dachlandschaftsbildes. Dachaufbauten sollen sich dem Hauptdach unterordnen und dürfen die Dachfläche nicht dominieren. Durch Begrenzungen der Breiten, Mindestabstände sowie Vorgaben zur einheitlichen Höhenlage wird eine kleinteilige, ausgewogene Gestaltung gesichert.

Die Abstimmung von Gauben und Dachflächenfenstern auf die Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse gewährleistet eine harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes. Die Beschränkung unterschiedlicher Gaubenformen sowie die Vorgabe hochformatiger, rechteckiger Fensterformate verhindern gestalterische Unruhe. Dachflächenausschnitte und Loggien werden aufgrund ihrer starken Wirkung auf das Dachbild auf nicht öffentlich einsehbare Bereiche beschränkt.

§ 16 Dacheindeckung (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

- (1) Für die Dacheindeckung sind Naturschiefer, Kunstschiefer oder Tondachziegel in ortstypischer Form zu verwenden.
- (2) Die Dacheindeckung ist in Farbtönen von Grau bis Schwarz auszuführen. In Gestaltungszone 3 sind zusätzlich rote bis rotbraune Tondachziegel zulässig.
- (3) Zulässig sind matte, nicht glänzende Oberflächen. Glasierte, engobierte oder stark reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig, soweit sie eine glänzende Wirkung entfalten.
- (4) Metall- und Blechziegel können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Form, Farbe, Format und matter, nicht glänzender Oberfläche dem Erscheinungsbild ortstypischer Dacheindeckungen entsprechen und vom öffentlichen Straßen- und Freiraum aus keine störende Material- oder Reflexionswirkung entfalten.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines einheitlichen, ortsbildtypischen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft. Naturschiefer, Kunstschiefer und Tondachziegel entsprechen den regional üblichen Materialien und gewährleisten eine gestalterische Einbindung neuer oder veränderter Dächer in den Bestand.

Die Beschränkung auf graue bis schwarze Farbtöne (bzw. rote und rotbraune Farbtöne in Gestaltungszone 3) sowie matte, nicht glänzende Oberflächen verhindert störende Farb- und Reflexionswirkungen. Dadurch wird eine ruhige und zurückhaltende Dachgestaltung gesichert, die sich in das Ortsbild einfügt und die gestalterische Qualität des Straßen- und Freiraums bewahrt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Metall- und Blechziegeln trägt technischen Anforderungen, insbesondere bei Sanierungen und statisch empfindlichen Bestandsgebäuden, Rechnung. Gleichzeitig wird durch die Bindung an ortstypische Formen, gedeckte Farbtöne und matte, nicht reflektierende

Oberflächen sichergestellt, dass sich die Dacheindeckung gestalterisch in die bestehende Dachlandschaft einfügt und keine ortsbildstörende Wirkung entsteht.

§ 17 Schornsteine (Gestaltungszone 1, 2 und 3)

(1) Schornsteine sind in Material, Farbe und Oberflächenwirkung so auszuführen, dass sie sich gestalterisch in die Dach- und Fassadengestaltung des Gebäudes einfügen.

(2) Zulässig sind folgende Ausführungen: Verputzte Schornsteine mit farblich zur Fassade oder Dacheindeckung passendem Anstrich, mit Schiefer oder Kunstschiefer bekleidete Schornsteine.

(3) Schornsteinverkleidungen und Schornsteinoberflächen aus glänzenden, stark reflektierenden oder ortsuntypisch wirkenden Materialien sind unzulässig.

(4) Technisch notwendige Abdeckungen, Einfassungen und Verwahrungen sind zulässig, sofern sie auf das notwendige Maß beschränkt bleiben und in matter oder nicht glänzender Oberfläche ausgeführt werden.

Begründung

Die Regelungen zu Schornsteinen dienen der gestalterischen Einbindung technischer Dachbauteile in die Dachlandschaft. Schornsteine sind aufgrund ihrer Lage und Höhe regelmäßig gut sichtbar und können das Erscheinungsbild eines Gebäudes sowie die Wirkung der Dachfläche wesentlich beeinflussen. Verputzte Schornsteine mit farblich abgestimmtem Anstrich und Schieferbekleidungen entsprechen einer zurückhaltenden, handwerklich geprägten Gestaltung. Sie ermöglichen eine Einbindung in die Fassade beziehungsweise Dachfläche, ohne als Fremdkörper hervorzutreten.

Der Ausschluss glänzender oder stark reflektierender Materialien ist erforderlich, weil solche Oberflächen im Dachbereich besonders auffällig wirken und durch Lichtreflexionen eine unruhige oder technisch überformte Wirkung erzeugen können. Matte, mineralische oder natürliche Materialien fügen sich demgegenüber besser in das Ortsbild und die Dachlandschaft ein.

Die Zulassung technisch notwendiger Abdeckungen, Einfassungen und Verwahrungen stellt sicher, dass bauphysikalische, brandschutztechnische und funktionale Anforderungen erfüllt werden können. Zugleich wird durch die Beschränkung auf das notwendige Maß und nicht glänzende Oberflächen gewährleistet, dass diese Bauteile gestalterisch zurücktreten.

§ 18 Vordächer (Gestaltungszone 1, 2 und 3)

(1) Vordächer sind nur zulässig, wenn sie sich in Proportion, Maßstab, Materialität und Konstruktion der Fassadengliederung des Gebäudes unterordnen und das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

(2) In Gestaltungszone 1 sind Vordächer lediglich als schlichte Stahl-Glas-Konstruktionen oder Holzkonstruktionen zulässig. Die Konstruktion ist zurückhaltend und auf das gestalterisch sowie technisch erforderliche Maß zu beschränken.

(3) Vordächer dürfen Gesimse, Faschen, Gewände, Lisenen, Sockel- und Traufgesimse sowie sonstige prägende Gliederungselemente der Fassade nicht verdecken, überschneiden oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

(4) Vordächer und ihre konstruktiven Bestandteile sind mit matter oder nicht glänzender Oberfläche auszuführen. Edelstahl und weitere glänzende, stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig. Gebürsteter Edelstahl ist zulässig.

Begründung:

Die Regelungen zu Vordächern dienen der Sicherung einer geordneten und fassadenverträglichen Gestaltung. Vordächer treten im Eingangsbereich regelmäßig deutlich in Erscheinung und beeinflussen die Wahrnehmung der Fassade sowie des öffentlichen Straßenraums.

Durch die Beschränkung auf schlichte Stahl-Glas- oder Holzkonstruktionen in Gestaltungszone 1 wird eine zurückhaltende und gestalterisch verträgliche Ausführung gewährleistet. Diese Konstruktionen können funktionale Anforderungen an Witterungsschutz erfüllen, ohne die Fassade unangemessen zu

dominieren. Entscheidend ist, dass sich das Vordach in Maßstab, Proportion und Materialität dem Gebäude unterordnet.

Die Vorgabe, dass Vordächer Gesimse und andere wichtige Fassadengliederungen nicht verdecken oder überschneiden dürfen, schützt die architektonische Ordnung des Gebäudes. Gerade Gesimse, Gewände, Faschen, Lisenen und vergleichbare Gliederungselemente sind für die Proportion und Lesbarkeit einer Fassade wesentlich. Werden sie durch Vordächer überlagert, kann die Fassadenwirkung erheblich gestört werden.

Der Ausschluss glänzender, stark reflektierender oder spiegelnder Materialien ist erforderlich, um eine unangemessen auffällige oder technisch überformte Wirkung zu vermeiden. Matte und nicht glänzende Oberflächen fügen sich zurückhaltender in die Fassadengestaltung ein und unterstützen ein ruhiges, ortsbildverträgliches Erscheinungsbild.

§ 19 Ortgang (Gestaltungszonen 1,2 und 3)

(1) Der Ortgang ist einschließlich seiner Verkleidung in Schiefer oder Blech auszuführen. Die Materialwahl ist auf die Dacheindeckung und die Fassadengestaltung des jeweiligen Gebäudes abzustimmen.

(2) Der Ortgang einschließlich Verkleidung ist schlank und zurückhaltend auszubilden. Die sichtbare Aufbauhöhe beziehungsweise Breite der Ortgangverkleidung darf maximal 20 cm betragen.

(3) Blechverkleidungen sind in matter, nicht glänzender Ausführung herzustellen. Stark reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines ruhigen und ortsbildverträglichen Dachabschlusses. Der Ortgang prägt als seitlicher Dachrand die Wirkung des Daches und soll daher handwerklich, schlicht und dem Hauptdach untergeordnet ausgebildet werden.

Durch die Beschränkung auf Schiefer oder Blech werden ortstypische beziehungsweise zurückhaltende Materialien zugelassen. Die Begrenzung der sichtbaren Aufbauhöhe auf maximal 20 cm verhindert überdimensionierte Dachrandabschlüsse und trägt dazu bei, dass die Dachflächen klar, schlank und maßstäblich erscheinen. Matte Oberflächen vermeiden störende Reflexionen und unterstützen eine harmonische Einfügung in das Ortsbild.

§ 20 Antennen und Satellitenanlagen (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

(1) Antennen und Satellitenanlagen sind an der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachfläche oder Fassade anzubringen.

(2) Soweit eine Anbringung an der vom öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite technisch nicht möglich oder unzumutbar ist, können technische Anlagen ausnahmsweise an der Fassade zugelassen werden. In diesem Fall sind sie in Lage, Größe und Farbgebung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

(3) Nicht mehr genutzte Antennen und Satellitenanlagen sind einschließlich ihrer Halterungen und sichtbaren Zuleitungen zurückzubauen.

(4) Zuleitungen sind verdeckt zu führen. Ist eine verdeckte Führung technisch nicht möglich, sind sie in Fassaden- oder Dachfarbe auszuführen und gestalterisch untergeordnet anzuordnen.

Begründung:

Antennen und Satellitenanlagen können aufgrund ihrer technischen Form und exponierten Lage das Erscheinungsbild von Dach- und Fassadenflächen erheblich beeinträchtigen. Durch die vorrangige Anordnung auf vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Flächen wird ihre Sichtbarkeit reduziert. Die Rückbaupflicht für nicht mehr genutzte Anlagen verhindert eine dauerhafte Ansammlung funktionsloser technischer Bauteile. Die verdeckte oder farblich angepasste Führung von Zuleitungen dient einer ruhigen Fassaden- und Dachwirkung.

5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 21 Fassadengliederung (Gestaltungszonen 1 und 3)

(1) In der Gestaltungszone 1 sind bei Bestandsgebäuden vorhandene Sockel-, Fassaden- und Dachzonen in ihrer gestalterischen Wirkung zu erhalten. Prägende Gliederungselemente, Proportionen und historische Fassadendetails dürfen nicht ohne gestalterisch gleichwertigen Ersatz beseitigt oder überformt werden. In der Gestaltungszone 1 ist bei Neubauten eine erkennbare gestalterische Gliederung der Fassaden herzustellen. Diese kann insbesondere durch Sockelausbildung, Putzstruktur, Farbgebung, Materialwechsel, Gesimse, Faschen oder sonstige gliedernde Elemente erfolgen. Die Gliederung ist auf die Maßstäblichkeit und Erscheinungsform der umgebenden Bebauung abzustimmen.

(2) Die Fenster einer Fassade sind geschossweise waagrecht auf einer gemeinsamen Höhenlinie anzuordnen. Innerhalb eines Geschosses müssen Fenster grundsätzlich gleiche Größe, Form und Proportion aufweisen.

(3) Übereinanderliegende Fenster, Türen und sonstige Fassadenöffnungen sind in Trauf-Fassaden axial übereinander anzuordnen. In Giebel-Fassaden ist eine symmetrische oder auf die Giebelform abgestimmte Anordnung herzustellen.

(4) Fenster-, Tür- und Toröffnungen sind hinsichtlich Ausrichtung, Form, Größe und Proportion auf die Fassadengliederung des jeweiligen Gebäudes abzustimmen. Sie müssen sich in das Gesamtbild der Fassade einfügen und dürfen deren Gliederung nicht stören.

(5) Abweichungen von den Anforderungen nach den Absätzen 3 bis 5 können zugelassen werden, wenn sie durch Schaufenster, Erker, Zwerchhäuser oder durch historisch beziehungsweise topografisch bedingte Eigenarten begründet sind und sich gestalterisch in das Gebäude sowie das Ortsbild einfügen.

(6) Historische Klappläden sind zu erhalten. Soweit sie erneuert werden müssen, sind sie in Material, Form, Teilung, Farbgebung und Befestigungsart entsprechend dem historischen Vorbild oder in ortstypischer Ausführung wiederherzustellen.

(7) Durch Neu- oder Umbauten entstehende oder veränderte Fassaden müssen sich hinsichtlich ihrer Proportionen, Öffnungsanteile, Gliederungen, Materialität und Farbwirkung an den ursprünglichen Erscheinungsformen sowie an der historischen Umgebungsbebauung orientieren.

(8) Anbauten an Fassaden, insbesondere Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Vorbauten oder vergleichbare Anlagen, sind so in die Gesamtgliederung des Gebäudes zu integrieren, dass der Hauptbaukörper in seinem äußeren Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Fassadengliederung, Proportionen, Material- und Farbgebung des Hauptgebäudes sind dabei zu berücksichtigen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung eines geordneten, ortsbildprägenden Fassadenbildes. Gerade Sockel-, Fassaden- und Dachzonen sowie die regelmäßige Anordnung von Fenstern, Türen und Toren prägen die Maßstäblichkeit und den Charakter historischer Gebäude. Ihre Erhaltung beziehungsweise gestalterische Aufnahme bei Neubauten trägt dazu bei, dass sich bauliche Veränderungen harmonisch in den Bestand einfügen.

Die Vorgaben zur horizontalen und vertikalen Ausrichtung der Fenster sichern eine ruhige, nachvollziehbare Fassadengliederung. Einheitliche Fenstergrößen und -formen innerhalb eines Geschosses vermeiden gestalterische Unruhe und stärken die klare Proportionierung der Gebäudeansichten.

Die Orientierung von Neu- und Umbauten an den ursprünglichen Erscheinungsformen sowie an der historischen Umgebungsbebauung gewährleistet eine ortsbildverträgliche Entwicklung. Zugleich ermöglichen Ausnahmeregelungen für Schaufenster, Erker, Zwerchhäuser sowie historisch oder topografisch bedingte Besonderheiten eine angemessene Berücksichtigung funktionaler und baulicher Eigenarten. Anbauten werden zugelassen, soweit sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen und dessen Fassadengliederung, Proportionen sowie Material- und Farbwirkung nicht beeinträchtigen.

§ 22 Fassadengliederung (Gestaltungszone 2)

- (1) Die Fenster einer Fassade sind geschossweise waagrecht auf einer gemeinsamen Höhenlinie anzuordnen. Innerhalb eines Geschosses müssen Fenster grundsätzlich gleiche Größe, Form und Proportion aufweisen.
- (2) Übereinanderliegende Fenster, Türen und sonstige Fassadenöffnungen sind in Trauf-Fassaden axial übereinander anzuordnen. In Giebel-Fassaden ist eine symmetrische oder auf die Giebelform abgestimmte Anordnung herzustellen.
- (3) Fenster-, Tür- und Toröffnungen sind hinsichtlich Ausrichtung, Form, Größe und Proportion auf die Fassadengliederung des jeweiligen Gebäudes abzustimmen. Sie müssen sich in das Gesamtbild der Fassade einfügen und dürfen deren Gliederung nicht stören.
- (4) Abweichungen von den Anforderungen nach den Absätzen 2 bis 3 können zugelassen werden, wenn sie durch Schaufenster, Erker, Zwerchhäuser oder durch historisch beziehungsweise topografisch bedingte Eigenarten begründet sind und sich gestalterisch in das Gebäude sowie das Ortsbild einfügen.
- (5) Historische Klappläden sind zu erhalten. Soweit sie erneuert werden müssen, sind sie in Material, Form, Teilung, Farbgebung und Befestigungsart entsprechend dem historischen Vorbild oder in ortstypischer Ausführung wiederherzustellen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer ruhigen, geordneten und ortsbildverträglichen Fassadengestaltung. Die geschossweise Anordnung der Fenster auf einer gemeinsamen Höhenlinie sowie einheitliche Größen, Formen und Proportionen innerhalb eines Geschosses tragen zu einer klaren und harmonischen Fassadengliederung bei.

Die axiale beziehungsweise symmetrische Ausrichtung übereinanderliegender Fenster, Türen und sonstiger Öffnungen stärkt die vertikale Ordnung der Fassade und bewahrt die für das Ortsbild typische Maßstäblichkeit. Dadurch werden ungeordnete oder zufällig wirkende Fassadenbilder vermieden.

Die Abstimmung von Fenster-, Tür- und Toröffnungen auf die jeweilige Fassadengliederung stellt sicher, dass bauliche Veränderungen das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Zugleich ermöglichen die vorgesehenen Ausnahmen eine angemessene Berücksichtigung besonderer baulicher, historischer oder topografischer Gegebenheiten.

Historische Klappläden sind als prägende Gestaltungselemente zu erhalten, da sie wesentlich zur Eigenart und zum traditionellen Erscheinungsbild der Fassaden beitragen. Ihre ortstypische Erneuerung sichert den gestalterischen Zusammenhang zwischen Bestand, Sanierung und Ortsbild.

§ 23 Fassadenmaterialien und -oberflächen (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

- (1) Historische Naturstein-, Klinker- und Putzfassaden sind in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Materialität und ihrer prägenden Gliederung zu erhalten.
- (2) Vorhandenes Sichtfachwerk ist in Gestaltungszone 1 zu erhalten. Instandsetzungen sind materialgerecht und in handwerklich angemessener Ausführung vorzunehmen. Eine Verkleidung oder Überdeckung von Sichtfachwerk ist unzulässig.
- (3) Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Stahlblech, Keramik sowie großflächigen Faserzementplatten sind unzulässig..
- (4) Glasbausteine sind nicht zulässig.
- (5) Bei der Anbringung von Außendämmungen sind vorhandene Gesimse, Faschen, Profilierungen, Gewände und sonstige gliedernde Fassadenelemente zu erhalten. Soweit ein Erhalt technisch nicht möglich ist, sind diese gestalterischen Elemente in gleicher Lage, Proportion und Wirkung, insbesondere als erhabene Putzfaschen oder Profilierungen, nachzubilden.
- (6) In Gestaltungszone 1 sind Putzflächen mit mineralischem Putz in feiner Körnung auszuführen. Die Körnung darf maximal 2 mm betragen. Stark strukturierte, grobkörnige oder kunststoffartig wirkende Putzoberflächen sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt der Ortsbildprägenden Fassaden und ihrer historischen Materialwirkung. Naturstein-, Klinker-, Putz- und Fachwerkfassaden prägen den Charakter des Gebäudebestandes und tragen wesentlich zur gestalterischen Eigenart des Ortsbildes bei. Ihr Erhalt sichert die handwerkliche, maßstäbliche und historische Qualität der Fassaden.

Der Ausschluss ortsuntypischer Verkleidungen aus Kunststoff, Stahlblech, Keramik, großflächigen Faserzementplatten sowie von Glasbausteinen soll gestalterische Überformungen und störende Materialwirkungen vermeiden. Solche Materialien können die ursprüngliche Fassadengliederung verdecken und zu einem Ortsbildfremden Erscheinungsbild führen.

Die Vorgaben zu Außendämmungen stellen sicher, dass energetische Verbesserungen möglich bleiben, ohne prägende Fassadendetails wie Gesimse, Profilierungen oder Faschen zu verlieren. Die Beschränkung auf feinkörnigen mineralischen Putz unterstützt eine ruhige, hochwertige und ortstypische Fassadenwirkung.

§ 24 Fassadenfarben (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

(1) Putzflächen sind in zurückhaltenden, ortstypischen Farbtönen auszuführen. Zulässig sind insbesondere Naturtöne in hellen Beige-, Gelb- und Brauntönen sowie gebrochenes Weiß und helle bis mittelkräftige Erdtöne.

(2) Die Farbgebung von Putzfassaden ist aus dem Spektrum historischer, pastelliger Kalkfarbtöne zu wählen. Als Orientierung können historische Farbfächer, insbesondere Farbtöne der „Keim Edition Historisch“ oder vergleichbare Farbsysteme, herangezogen werden.

(3) Grelle, reine, stark gesättigte oder glänzende Farben sind unzulässig. Die Fassadenfarbe muss sich harmonisch in das Ortsbild sowie in die umgebende Bebauung einfügen.

(4) In den Gestaltungszonen 1 und 3 sind Kunstharz- und Silikonfarben unzulässig. Anstriche sind materialgerecht und diffusionsoffen auszuführen, insbesondere auf mineralischer Grundlage.

(5) Gewände, Gesimse, Faschen, Sockel und sonstige gliedernde Bauteile sind farblich auf die Putzfläche, die Dachfarbe sowie vorhandene Naturstein- oder Klinkerbauteile abzustimmen. Zur Akzentuierung der Bauglieder können kräftigere, jedoch Ortsbildverträgliche Farbtöne verwendet werden.

(6) Naturstein- und Klinkerflächen sind in ihrer natürlichen Material- und Farbwirkung zu erhalten. Sie dürfen nicht mit deckenden Anstrichen versehen werden, soweit dies dem ursprünglichen oder ortstypischen Erscheinungsbild widerspricht. Für Ergänzungen und Instandsetzungen sind ortstypische Materialien zu verwenden.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines harmonischen und Ortsbildtypischen Fassadenbildes. Helle Naturtöne, gebrochenes Weiß sowie pastellige Erd- und Kalkfarbtöne entsprechen der traditionellen Farbwirkung historischer Putzfassaden und fügen sich zurückhaltend in die gewachsene Bebauung ein.

Die Beschränkung auf gedeckte, mineralisch wirkende Farbtöne verhindert gestalterische Störungen durch grelle, glänzende oder Ortsfremde Fassadenfarben. Bei historischen Gebäuden werden Kunstharz- und Silikonfarben ausgeschlossen, da sie die bauphysikalischen Eigenschaften historischer Putzflächen beeinträchtigen und eine untypische Oberflächenwirkung erzeugen können.

Kräftigere Farbtöne an Gewänden, Gesimsen und Sockeln ermöglichen eine angemessene Betonung der Fassadengliederung, ohne das Gesamtbild zu dominieren. Die Abstimmung auf Naturstein, Klinker und Dachfarben trägt dazu bei, dass Fassaden, Sockel und Dach als gestalterische Einheit wahrgenommen werden.

§ 25 Fachwerk (Gestaltungszone 1)

(1) Vorhandene Sichtfachwerkfassaden sind grundsätzlich zu erhalten, instand zu setzen und materialgerecht aufzuarbeiten. Prägende Konstruktions- und Gestaltungselemente des Fachwerks dürfen nicht beseitigt, überdeckt oder gestalterisch verfremdet werden.

(2) Instandsetzungen an Fachwerkfassaden sind handwerklich und materialgerecht auszuführen. Schadhafte Hölzer, Ausfachungen, Putzflächen oder Farbfassungen sind entsprechend dem historischen Bestand oder in ortstypischer Ausführung zu erneuern.

(3) Fachwerkimitationen sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für aufgesetzte, nicht konstruktive Fachwerkattrappen, aufgemalte Fachwerkelemente oder Verkleidungen, die ein Fachwerk lediglich vortäuschen.

(4) Die Farbgebung von Fachwerkfassaden ist auf Grundlage der historischen Farbfassung oder in enger Anlehnung an ortstypische historische Farbgebungen auszuführen. Farben für Holzwerk, Ausfachungen, Putzflächen und sonstige Fassadenteile sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

(5) Bei rein konstruktivem Fachwerk, das nicht als Sichtfachwerk angelegt oder historisch nicht sichtbar gewesen ist, ist ein Verputz zulässig. Der Putz ist in Material, Struktur und Farbgebung auf das Gebäude abzustimmen.

Begründung:

Sichtfachwerk ist ein prägendes historisches Gestaltungselement und trägt wesentlich zur Eigenart eines Gebäudes bei. Seine Erhaltung und fachgerechte Aufarbeitung sichern die Authentizität der Bausubstanz. Rein konstruktives Fachwerk, das ursprünglich nicht sichtbar gestaltet war, soll nicht nachträglich als Gestaltungselement hervorgehoben werden. Fachwerkimitationen werden ausgeschlossen, weil sie eine historisierende, nicht authentische Wirkung erzeugen. Die Orientierung an der historischen Farbfassung unterstützt eine sachgerechte und ortstypische Gestaltung.

§ 26 Fachwerk (Gestaltungszonen 2 und 3)

(1) Fachwerkimitationen sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für aufgesetzte, nicht konstruktive Fachwerkattrappen, aufgemalte Fachwerkelemente oder Verkleidungen, die ein Fachwerk lediglich vortäuschen.

Begründung:

Fachwerkimitationen werden ausgeschlossen, weil sie eine historisierende, nicht authentische Wirkung erzeugen.

§ 27 Balkone, Loggien, Geländer und Brüstungen (Gestaltungszonen 1 und 3)

(1) Balkone und Loggien sind nur an Gebäudeseiten zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum abgewandt sind.

(2) Historische Balkone bleiben von Absatz 1 unberührt. Sie sind zu erhalten und bei Instandsetzung oder Erneuerung in ihrer überlieferten gestalterischen Wirkung zu bewahren.

(3) Geländer, Brüstungen und Absturzsicherungen sind in schlichter Bauweise auszuführen. Zulässig sind nicht glänzende Materialien. Glänzende, stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Begründung:

Balkone und Loggien können die Fassadenwirkung erheblich verändern, insbesondere wenn sie an straßenseitigen Hauptfassaden angeordnet werden. Ihre Beschränkung auf vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Gebäudeseiten schützt die prägenden Ansichtsseiten. Historische Balkone werden ausgenommen, da sie selbst Bestandteil des baugeschichtlichen Erscheinungsbildes sein können. Schlichte Geländer und nicht glänzende Materialien gewährleisten eine zurückhaltende Gestaltung und vermeiden eine technisch oder auffällig wirkende Überformung.

§ 28 Balkone, Loggien, Geländer und Brüstungen (Gestaltungszone 2)

(1) Geländer, Brüstungen und Absturzsicherungen von Balkonen und Loggien sind in schlichter Bauweise auszuführen. Zulässig sind nicht glänzende Materialien. Glänzende, stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Begründung:

Balkone und Loggien können die Fassadenwirkung erheblich verändern, insbesondere wenn sie an straßenseitigen Hauptfassaden angeordnet werden. Schlichte Geländer und nicht glänzende Materialien gewährleisten eine zurückhaltende Gestaltung und vermeiden eine technisch oder auffällig wirkende Überformung.

6 ANFORDERUNGEN AN FENSTER UND TÜREN

§ 29 Fenstergrößen, -formate und Proportionen (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

(1) Fenster sind grundsätzlich in stehenden, hochrechteckigen Formaten auszuführen. Die Proportionen der Fensteröffnungen sind auf die Fassadengliederung sowie auf die Maßstäblichkeit des jeweiligen Gebäudes abzustimmen.

(2) Liegende, quadratische oder großformatige Fensteröffnungen sind unzulässig, soweit sie nicht historisch begründet sind oder sich aus besonderen Nutzungen, insbesondere bei Schaufenstern, ergeben und gestalterisch in die Fassade einfügen.

(3) Historische Gesimse, Gewände, Faschen und sonstige gliedernde Bauteile an Fensteröffnungen sind zu erhalten. Bei Erneuerung oder Instandsetzung sind sie in Material, Form, Profilierung und Lage entsprechend dem historischen Bestand oder in ortstypischer Ausführung wiederherzustellen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer geordneten, ortstypischen Fassadengestaltung. Stehende, hochrechteckige Fensterformate entsprechen der traditionellen Gliederung historischer Fassaden und unterstützen eine ruhige, vertikal ausgerichtete Fassadenwirkung.

Historische Gesimse und Gewände prägen die Maßstäblichkeit und architektonische Qualität der Fassade. Ihr Erhalt stellt sicher, dass Fensteröffnungen weiterhin in die historische Fassadengliederung eingebunden bleiben und das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

§ 30 Schaufenster (Gestaltungszone 1)

(1) Schaufenster sind in ihrer Lage, Größe, Form und Proportion auf die durch die übrigen Fenster- und Türöffnungen gebildete Fassadengliederung abzustimmen. Sie müssen sich in das Gesamtbild der Fassade einfügen und dürfen deren vertikale und horizontale Gliederung nicht stören.

(2) Schaufenster sind so auszubilden, dass tragende oder gliedernde Fassadenelemente, insbesondere Pfeiler, Wandflächen, Sockelzonen, Gesimse und Gewände, erhalten beziehungsweise gestalterisch ablesbar bleiben.

(3) Schaufensterflächen müssen gegenüber der äußeren Fassadenfläche zurücktreten. Flächenbündige oder vor die Fassadenfläche tretende Schaufensteranlagen sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer geordneten und ortsbildverträglichen Erdgeschossgestaltung. Schaufenster können die Wirkung einer Fassade stark prägen und sollen daher nicht losgelöst von der übrigen Fassadengliederung gestaltet werden.

Durch die Abstimmung auf die vorhandenen Fenster- und Türöffnungen bleibt die vertikale und horizontale Ordnung der Fassade erhalten. Das Zurücktreten der Schaufensterflächen stärkt die plastische Wirkung der Fassade, erhält die Ablesbarkeit von Wandflächen, Pfeilern und Gewänden und verhindert großflächige, dominante Glasfronten im Straßenraum.

§ 31 Fensterfarben und Materialien (Gestaltungszone 1, 2 und 3)

(1) Die Farbgebung der Fenster ist auf das Gesamtfarbkonzept der jeweiligen Fassade abzustimmen. Sie muss sich harmonisch in die Farbgebung von Putzflächen, Gewänden, Gesimsen, Sockeln, Klappläden und sonstigen Fassadenelementen einfügen.

(2) Fenster sind in Weiß oder holzsichtig auszuführen. Holzsichtige Fenster sind in natürlicher, lasierter oder vergleichbar zurückhaltender Ausführung zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines ruhigen und abgestimmten Fassadenbildes. Fenster prägen als wiederkehrende Fassadenelemente wesentlich die Wirkung eines Gebäudes. Eine auf das Gesamtfarbkonzept abgestimmte Farbgebung verhindert gestalterische Unruhe und unterstützt die harmonische Einbindung der Fenster in die Fassadengliederung.

Weiß- oder holzsichtige Fenster entsprechen einer zurückhaltenden, ortstypischen Gestaltung und lassen sich gut mit historischen Putz-, Naturstein-, Klinker- und Fachwerkfassaden kombinieren. Der Ausschluss greller, glänzender oder metallisch wirkender Farben verhindert ortsbildfremde Akzente und stärkt die gestalterische Einheit der Fassade.

§ 32 Rollläden, Klappläden, Sonnenschutz (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

(1) Vorhandene Holzklapp- und Schiebeläden sind zu erhalten. Soweit eine Erneuerung erforderlich ist, sind sie in Material, Form, Teilung, Beschlagart und Gestaltung nach historischem Vorbild oder in ortstypischer Ausführung wiederherzustellen.

(2) Fensterläden sind farblich auf das Gesamtfarbkonzept der Fassade abzustimmen. Gegenüber hellen Fassadenflächen haben sie einen gestalterisch angemessenen Kontrast zu bilden.

(3) Unzulässig ist die Verwendung sog. Bonbon-Farben, d.h. stark gesättigte, leuchtende oder künstlich wirkende Farbtöne (pink, magenta, türkis, intensives violette oder grelles gelb), die im Ortsbild eine auffällige, nicht ortstypische Farbwirkung erzeugen.

(4) Rollläden sind so einzubauen, dass die ursprüngliche lichte Fensterhöhe erhalten bleibt. Rollladenkästen sind in die Fassade zu integrieren, insbesondere unter Putz oder bündig mit der Putzfassade abschließend.

(5) Sichtbare Aufsatzkästen oder vor die Fassadenfläche tretende Elemente für Rollläden sind unzulässig. Dies gilt entsprechend für Jalousien, Rollos und vergleichbare Sonnenschutzanlagen.

(6) Außenrollos und vergleichbare außenliegende Sonnenschutzelemente sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Fensterlaibung angebracht werden und nicht vor die Fassadenflucht treten. In den Gestaltungszonen 1 und 3 ist der Rollokasten so niedrig auszubilden, dass er die Glasfläche des Fensters nicht erreicht oder diese höchstens um 2 cm überragt.

Begründung:

Klappläden und Schiebeläden sind traditionelle Fassadenelemente und prägen häufig das historische Erscheinungsbild. Ihr Erhalt oder ihre Erneuerung nach historischem Vorbild sichert diese Wirkung. Sichtbare Rollladen- oder Jalousiekästen stören dagegen die Proportion der Fensteröffnungen und unterbrechen die Fassadengliederung. Die Integration in die Fassade sowie die Begrenzung von Außenrollos auf die Fensterlaibung stellen sicher, dass Sonnenschutzanlagen funktional möglich bleiben, jedoch gestalterisch zurücktreten.

§ 33 Gewände und Fensterfaschen (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

(1) Vorhandene Natursteingewände sind zu erhalten und fachgerecht instand zu setzen.

(2) Eine Überdeckung, Verkleidung oder Entfernung von Natursteingewänden ist unzulässig, soweit nicht technische, restauratorische oder bauphysikalische Gründe entgegenstehen.

(3) In den Gestaltungszonen 1 und 3 sind bei neuen Fenstern oder bei Fenstern ohne vorhandene Gewände die Fenster durch aufgeputzte Fensterumrandungen, insbesondere Faschen, gestalterisch zu rahmen. Die Faschen sind erhaben gegenüber der Fassadenfläche auszubilden und farblich von der übrigen Fassade abzusetzen. Die Farbgebung ist auf die Fassadenfarbe, vorhandene Natursteinelemente und sonstige Gliederungselemente der Fassade abzustimmen.

Begründung:

Natursteingewände sind prägende historische Fassadenelemente. Sie gliedern die Fensteröffnungen, erzeugen eine plastische Tiefenwirkung und tragen wesentlich zur handwerklichen und ortstypischen Erscheinung der Fassade bei. Bei neuen Fenstern oder bei Fassaden ohne vorhandene Gewände

sorgen aufgeputzte Fensterumrandungen, insbesondere Faschen, für eine klare gestalterische Rahmung der Öffnungen. Die erhabene und farblich abgesetzte Ausbildung unterstützt die Fassadengliederung und verhindert eine flächige, ungegliederte Wirkung der Außenwand. Die Abstimmung auf Fassade, Naturstein und sonstige Gliederungselemente gewährleistet ein harmonisches Gesamtbild.

§ 34 Türen, Tore und Eingänge (Gestaltungszone 1)

- (1) Historische Türen und Tore sind zu erhalten und gestalterisch aufzuwerten.
- (2) Haustüren und Hoftore sind in Holz oder Metall zulässig. Die Oberfläche ist holzsichtig oder farblich gefasst auszuführen. Glänzende Metalle, Kunststoffe sowie stark reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
- (3) Türen, Tore sind holzfarbig und nur mit getönten abgedeckten Farben auszuführen. Unzulässig sind sog. Bonbon-Farben, d.h. stark gesättigte, leuchtende oder künstlich wirkende Farbtöne (pink, magenta, türkis, intensives violette oder grelles gelb), die im Ortsbild eine auffällige, nicht ortstypische Farbwirkung erzeugen.
- (4) Glasfüllungen bei Haustüren sind im unteren Drittel unzulässig.

Begründung:

Türen, Tore und Eingänge sind zentrale Elemente der Erdgeschosszone und beeinflussen den Charakter eines Gebäudes wesentlich. Historische Türen und Tore besitzen häufig eine hohe gestalterische und handwerkliche Qualität. Ihre Erhaltung oder Erneuerung nach historischem Vorbild dient der Bewahrung des überlieferten Erscheinungsbildes. Holz und farblich gefasstes Metall ermöglichen eine robuste und ortsbildverträgliche Gestaltung. Kunststoffe, glänzende Metalle und grelle Farben werden ausgeschlossen, weil sie regelmäßig eine technisch-fremde oder auffällige Wirkung erzeugen. Der Ausschluss von Glasfüllungen im unteren Drittel unterstützt eine massive, traditionelle Türwirkung.

§ 35 Türen, Tore und Eingänge (Gestaltungszonen 2 und 3)

- (1) Historische Türen und Tore sind zu erhalten, instand zu setzen und materialgerecht aufzuarbeiten.
- (2) Material, Konstruktion und Oberflächenwirkung von Türen und Toren sind auf die Gestaltung der Fassade sowie auf die Materialien und Farben der Fenster abzustimmen. Türen und Tore müssen sich in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen und die Fassadengliederung berücksichtigen.
- (3) Die Farbgebung von Türen und Toren ist auf das Gesamtfarbkonzept der Fassade abzustimmen. Zulässig sind ortstypische, gedeckte und harmonische Farbtöne sowie holzsichtige Ausführungen. Unzulässig sind sogenannte Bonbon-Farben, insbesondere stark gesättigte, leuchtende oder künstlich wirkende Farbtöne wie Pink, Magenta, Türkis, intensives Violett oder grelles Gelb, soweit sie im Ortsbild eine auffällige, nicht ortstypische Farbwirkung erzeugen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt historischer und ortsbildprägender Türen und Tore. Diese Bauteile prägen als zentrale Fassadenelemente den Charakter eines Gebäudes und tragen wesentlich zur Maßstäblichkeit, Gliederung und handwerklichen Qualität der Fassade bei.

Die Abstimmung von Material und Farbgebung auf Fenster, Fassade und übrige Gestaltungselemente sichert ein harmonisches Gesamtbild. Durch den Ausschluss stark gesättigter, leuchtender oder künstlich wirkender Farbtöne werden gestalterische Störungen und ortsbildfremde Akzente vermieden. Dadurch bleibt die zurückhaltende, historische und ortstypische Wirkung der Fassaden erhalten.

§ 36 Außentreppen (Gestaltungszonen 1 und 2)

- (1) Historische Treppenanlagen sind zu erhalten. Der Ersatz von Treppen an Bestandsgebäuden hat in Anlehnung an das historische Erscheinungsbild zu erfolgen.
- (2) In Gestaltungszone 1 sind Betonpalisaden bei Treppenanlagen unzulässig.
- (3) Vorhandene historische Treppengeländer und Absturzsicherungen sind zu erhalten und fachgerecht aufzuarbeiten.

(4) Neue Treppengeländer und Absturzsicherungen sind in schlichter Bauweise und aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.

Begründung:

Außentreppe prägen insbesondere Eingangsbereiche und Übergänge zwischen Gebäude und öffentlichem oder halböffentlichem Raum. Historische Treppenanlagen und Geländer sind deshalb zu erhalten. Wird ein Ersatz erforderlich, soll die neue Treppenanlage an das historische Erscheinungsbild anknüpfen. Betonpalisaden werden ausgeschlossen, weil sie eine ortsuntypische, technisch-gartenbauliche Wirkung entfalten. Schlichte Geländer aus nicht glänzenden Materialien gewährleisten eine zurückhaltende Einfügung.

§ 37 Außentreppe (Gestaltungszone 3)

(!) Treppengeländer und Absturzsicherungen sind in schlichter Bauweise und aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.

Begründung:

Schlichte Geländer aus nicht glänzenden Materialien gewährleisten eine zurückhaltende Einfügung.

7 ANFORDERUNGEN AN ANLAGEN ZUR NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE TECHNISCHE AUßENANLAGEN

§ 38 Photovoltaikanlagen, solartechnische Anlagen (Gestaltungszone 1, 2 und 3)

(1) Photovoltaikanlagen und solartechnische Anlagen sind an straßenseitigen Fassaden unzulässig.

(2) Photovoltaikanlagen und solartechnische Anlagen sind auf Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

(2) Abweichungen von Absatz 2 können zugelassen werden, wenn die Anbringung auf einer nicht einsehbaren Dachfläche aus technischen Gründen nicht möglich ist und das äußere Erscheinungsbild durch die Anbringung auf einer straßenseitigen oder einsehbaren Dachfläche nicht erheblich beeinträchtigt wird. Sie müssen sich der Dachfläche unterordnen und harmonisch in das äußere Erscheinungsbild einfügen.

(3) Module sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Aufgeständerte Anlagen auf geneigten Dächern sind unzulässig.

(4) Module sind als zusammenhängende, rechteckige Fläche anzuordnen. Ungeordnete Einzelanordnungen sind unzulässig.

(5) Zuleitungen sind verdeckt zu führen. Ist eine verdeckte Führung technisch nicht möglich, sind sie in Fassaden- oder Dachfarbe auszuführen.

Begründung:

Die Regelung bringt das öffentliche Interesse an erneuerbaren Energien mit den Belangen der Ortsbildpflege in Ausgleich. Photovoltaikanlagen und solartechnische Anlagen können durch Material, Farbe und technische Struktur erheblich in Erscheinung treten. Die vorrangige Anordnung auf nicht einsehbaren Dachflächen reduziert diese Wirkung. Soweit eine sichtbare Anordnung technisch erforderlich ist, sichern Vorgaben zur dachparallelen Montage, farblichen Anpassung, rechteckigen Zusammenfassung und verdeckten Leitungsführung eine möglichst ruhige und geordnete Einfügung. Innerhalb von Denkmalzonen bleiben denkmalrechtliche Anforderungen maßgeblich.

§ 39 Außenschornsteine (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

(1) Außenschornsteine sind nur an Fassaden zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Abweichungen können zugelassen werden, wenn eine andere Anordnung aus technischen Gründen nicht möglich ist und das äußere Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

(2) Zuleitungen und Befestigungen sind verdeckt zu führen oder in Fassadenfarbe auszuführen.

Begründung:

Außenschornsteine sind technische Bauteile, die wegen ihrer vertikalen Ausdehnung und Materialwirkung an Fassaden deutlich hervortreten können. Ihre Beschränkung auf vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbare Fassaden dient dem Schutz der prägenden Gebäudeansichten. Die Möglichkeit technisch begründeter Abweichungen stellt sicher, dass funktionale Anforderungen berücksichtigt werden können. Die verdeckte oder farblich angepasste Führung von Zuleitungen sichert eine möglichst zurückhaltende Gestaltung.

§ 40 Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräte (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

(1) Außeneinheiten von Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten sind nur an Gebäudeseiten oder Standorten zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

(2) Abweichungen können zugelassen werden, wenn eine andere Anordnung aus technischen Gründen nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand herstellbar ist und das äußere Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

(3) Zuleitungen sind verdeckt zu führen. Ist eine verdeckte Führung technisch nicht möglich, sind sie in Fassadenfarbe auszuführen.

(4) Die Anlagen sind gestalterisch untergeordnet anzuordnen und, soweit erforderlich, durch bauliche oder vegetative Maßnahmen einzugrünen oder abzuschirmen.

Begründung:

Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräte sind regelmäßig technisch geprägte Anlagen, die Fassaden und Freiflächen optisch beeinträchtigen können. Ihre Anordnung auf nicht einsehbaren Gebäudeseiten oder Standorten schützt das öffentliche Erscheinungsbild. Die Abweichungsregelung berücksichtigt technische Erfordernisse und Zumutbarkeitsgesichtspunkte. Verdeckte oder farblich angepasste Zuleitungen sowie Abschirmungen durch bauliche oder vegetative Maßnahmen mindern die gestalterische Wirkung der Anlagen.

8 ANFORDERUNGEN AN AUßENFLÄCHEN

§ 41 Einfriedungen (Gestaltungszone 1)

(1) Historische Einfriedungen, insbesondere Mauern, Zäune, Hoftore und Hoftüren, sind zu erhalten, instand zu setzen und materialgerecht aufzuarbeiten. Soweit eine Wiederherstellung oder Erneuerung erforderlich ist, hat diese in Anlehnung an das historische Vorbild oder in ortstypischer Ausführung zu erfolgen.

(2) Hoftore und Hoftüren sind hinsichtlich Material, Form, Gliederung, Proportion, Farbgebung und handwerklicher Ausführung an historischen Vorbildern zu orientieren. Sie müssen sich in das Erscheinungsbild der Einfriedung sowie in das Straßen- und Ortsbild einfügen.

(3) Von außen nicht sichtbare Unterkonstruktionen aus Metall sind zulässig, sofern sie die äußere Gestaltung der Einfriedung nicht beeinträchtigen.

(4) Glänzende, stark reflektierende oder auffällig wirkende Materialien und Oberflächen sind bei Einfriedungen, Toren und Türen unzulässig.

(5) Zäune sind als senkrechte Holz-Lattenzäune sowie als Metallzäune oder schmiedeeiserne Zäune mit senkrechten Stäben zulässig. Die Gestaltung ist einfach, offen und ortsbildverträglich auszuführen.

(6) Stabmattenzäune sind unzulässig. Kunststoffgeflechte, Kunststoffbänder, Sichtschutzstreifen oder vergleichbare Einfügungen aus Kunststoff in oder an Zäunen und Mauern sind unzulässig.

(7) Vorhandene Natursteinmauern sind zu erhalten, instand zu setzen und gestalterisch aufzuwerten. Ergänzungen oder Reparaturen sind mit ortstypischem Naturstein beziehungsweise material- und handwerksgerecht auszuführen.

(8) Gabionen sind als Grundstücksbegrenzungen unzulässig. Ausnahmsweise können Gabionen zugelassen werden, wenn sie als technisch erforderliche Stützelemente, insbesondere zur Hangabfangung an öffentlichen Verkehrsflächen, notwendig sind und sich hinsichtlich Lage, Höhe und Gestaltung in das Ortsbild einfügen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt eines ortstypischen, handwerklich geprägten Straßen- und Ortsbildes. Einfriedungen, Hoftore, Hoftüren und Natursteinmauern prägen den Übergang zwischen öffentlichem Raum und privaten Grundstücken wesentlich. Historische Einfriedungen sind daher als gestalterisch wirksame Bestandteile des Ortsbildes zu erhalten oder in ortstypischer Weise wiederherzustellen.

Die Beschränkung auf Holz-Lattenzäune, Metallzäune und schmiedeeiserne Zäune mit senkrechten Stäben sichert eine zurückhaltende, offene und traditionelle Gestaltung. Der Ausschluss von glänzenden Materialien, Stabmattenzäunen, Kunststoffgeflechten und Kunststoffbändern verhindert ortsbildfremde, technisch oder provisorisch wirkende Einfriedungen.

Natursteinmauern tragen durch ihre Materialität und handwerkliche Ausführung wesentlich zur historischen Eigenart des Ortsbildes bei und sollen deshalb erhalten und aufgewertet werden. Gabionen werden als Grundstücksbegrenzungen ausgeschlossen, da sie regelmäßig eine technische und ortsuntypische Wirkung entfalten; ihre ausnahmsweise Zulässigkeit als notwendige Stützelemente berücksichtigt jedoch funktionale Anforderungen, insbesondere bei Hanglagen.

§ 42 Einfriedungen (Gestaltungszone 2)

(1) Historische Einfriedungen, insbesondere Mauern, Zäune, Toranlagen und sonstige Grundstücksbegrenzungen, sind zu erhalten, instand zu setzen und materialgerecht aufzuarbeiten. Soweit eine Wiederherstellung oder Erneuerung erforderlich ist, hat diese in Anlehnung an das historische Vorbild oder in ortstypischer Ausführung zu erfolgen.

(2) Die Verwendung glänzender, stark reflektierender oder auffällig wirkender Materialien ist bei Einfriedungen unzulässig.

(3) Zäune sind als senkrechte Holz-Lattenzäune sowie als Metallzäune oder schmiedeeiserne Zäune mit senkrechten Stäben zulässig. Die Gestaltung ist schlicht, offen und ortsbildverträglich auszuführen.

(4) Kunststoffgeflechte, Kunststoffbänder, Sichtschutzstreifen oder vergleichbare Einfügungen aus Kunststoff in oder an Zäunen und Mauern sind unzulässig.

(5) Vorhandene Natursteinmauern sind zu erhalten, instand zu setzen und gestalterisch aufzuwerten. Ergänzungen, Reparaturen oder Wiederherstellungen sind mit ortstypischem Naturstein sowie material- und handwerksgerecht auszuführen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt eines ortstypischen und handwerklich geprägten Straßen- und Ortsbildes. Historische Einfriedungen und Natursteinmauern prägen den Übergang zwischen öffentlichem Raum und privaten Grundstücken wesentlich und tragen zur historischen Eigenart des Ortsbildes bei.

Die Beschränkung auf senkrechte Holz-Lattenzäune, Metallzäune und schmiedeeiserne Zäune mit senkrechten Stäben sichert eine schlichte, offene und traditionelle Gestaltung. Der Ausschluss glänzender Materialien sowie von Kunststoffgeflechten und Kunststoffbändern verhindert ortsbildfremde, technisch oder provisorisch wirkende Einfriedungen.

§ 43 Einfriedungen (Gestaltungszone 3)

(1) Von außen nicht sichtbare Unterkonstruktionen aus Metall sind zulässig, sofern sie die äußere Gestaltung der Einfriedung nicht beeinträchtigen.

(2) Die Verwendung glänzender, stark reflektierender oder auffällig wirkender Materialien ist bei Einfriedungen, Zäunen, Mauern, Hoftoren und Hoftüren unzulässig.

(3) Zäune sind als senkrechte Holz-Lattenzäune sowie als Metallzäune oder schmiedeeiserne Zäune mit senkrechten Stäben zulässig. Die Zäune sind schlicht, offen und ortsbildverträglich auszubilden.

(4) Zäune sind mit einer Höhe von 1,00 m bis 1,40 m auszuführen. Sie können mit niedrigen Sockelmauern kombiniert werden. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.

(5) Stabmattenzäune sind unzulässig. Kunststoffgeflechte, Kunststoffbänder, Sichtschutzstreifen oder vergleichbare Einfügungen aus Kunststoff in oder an Zäunen und Mauern sind unzulässig.

(6) Vorhandene Natursteinmauern sind zu erhalten, instand zu setzen und gestalterisch aufzuwerten. Ergänzungen, Reparaturen oder Wiederherstellungen sind mit ortstypischem Naturstein sowie material- und handwerksgerecht auszuführen.

(7) Gabionen sind als Grundstücksbegrenzungen unzulässig. Ausnahmsweise können Gabionen zugelassen werden, wenn sie als technisch erforderliche Stützelemente, insbesondere zur Hangabfangung an öffentlichen Verkehrsflächen, notwendig sind und sich hinsichtlich Lage, Höhe und Gestaltung in das Ortsbild einfügen.

(8) Hoftore und Hoftüren sind in Holz auszuführen. Sie sind in Form, Gliederung, Proportion und Farbgebung auf die Einfriedung, die Fassade des Hauptgebäudes sowie das Ortsbild abzustimmen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines ortstypischen, handwerklich geprägten Erscheinungsbildes der Grundstückseinfriedungen. Zäune, Mauern, Hoftore und Hoftüren prägen den Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Grundstücksflächen wesentlich und haben daher eine hohe Bedeutung für das Ortsbild.

Durch die Zulassung senkrechter Holz-Lattenzäune, Metallzäune und schmiedeeiserner Zäune mit senkrechten Stäben wird eine traditionelle, offene und zurückhaltende Gestaltung gesichert. Die Höhenbegrenzung sowie die Kombination mit niedrigen Sockelmauern gewährleisten eine maßstäbliche Einbindung in den Straßenraum und vermeiden abschottende Wirkungen.

Der Ausschluss von Stabmattenzäunen, Kunststoffgeflechten, Kunststoffbändern, glänzenden Materialien und Gabionen als Grundstücksbegrenzungen verhindert technisch, provisorisch oder ortsfremd wirkende Einfriedungen. Natursteinmauern sind aufgrund ihrer Materialität und historischen Wirkung zu erhalten und aufzuwerten. Holzhoftore und Holztüren unterstützen eine ortstypische, handwerkliche Gestaltung und fügen sich harmonisch in historische und dörflich geprägte Straßenräume ein.

§ 44 Befestigte Freiflächen und Bodenmarkierungen (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

(1) In Gestaltungszone 1 ist Betonpflaster zulässig, sofern es kleinteilig ausgeführt wird. Großformatige Betonplatten oder großflächig wirkende Pflasterformate sind dort unzulässig; für die Gestaltungszonen 2 und 3 gilt diese Einschränkung nicht.

(2) Befestigte Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Wege sind in Material, Format, Farbe und Verlegebild auf das Gebäude, die Einfriedung sowie das Ortsbild abzustimmen. Die Flächen sind zurückhaltend und gestalterisch untergeordnet auszubilden.

(3) Bodenmarkierungen, insbesondere zur Kennzeichnung von Stellplätzen, Zufahrten oder sonstigen Verkehrsflächen, sind ausschließlich in Weiß zulässig. Farbige, grelle oder stark kontrastierende Markierungen sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines ruhigen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes befestigter Freiflächen. Kleinteiliges Betonpflaster kann sich durch seine Maßstäblichkeit in historische und dörflich geprägte Straßen- und Hofräume einfügen, ohne großflächig oder technisch zu wirken.

Die Beschränkung von Bodenmarkierungen auf Weiß gewährleistet eine klare, zurückhaltende und einheitliche Gestaltung. Farbige oder auffällige Markierungen würden insbesondere in historisch geprägten Bereichen störend wirken und das Straßen- und Freiraumbild unnötig dominieren.

§ 45 Vorgärten und Begrünung (Gestaltungszonen 1, 2 und 3)

(1) Vorgärten sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung hat durch Rasenflächen, Stauden, Sträucher, Hecken, bodendeckende Bepflanzungen oder vergleichbare Vegetationsflächen zu erfolgen.

(2) Schotter-, Kies-, Splitt- oder vergleichbare mineralische Flächen sind in Vorgärten außerhalb notwendiger Wege, Pfade, Zufahrten und Zugänge unzulässig. Zulässige Wege und Pfade sind auf das erforderliche Maß zu beschränken.

(3) Vorhandene Baumbestände sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige oder aus zwingenden Gründen zu entfernende Bäume sind durch standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines durchgrünten, ortsbildverträglichen Straßen- und Frei-raums. Vorgärten prägen den Übergang zwischen öffentlichem Raum und privatem Grundstück wesentlich und tragen durch ihre Begrünung zu einem lebendigen, kleinteiligen und ortstypischen Erscheinungsbild bei.

Der Ausschluss von Schotter- und Kiesflächen außerhalb notwendiger Wege verhindert versiegelungs-ähnliche, sterile und ortsbildfremde Vorgartengestaltungen. Begrünte Vorgärten verbessern zudem das Kleinklima, fördern die Versickerung von Niederschlagswasser und leisten einen Beitrag zur ökologischen Qualität des Siedlungsbereichs.

Vorhandene Bäume sind aufgrund ihrer raumbildenden, gestalterischen und ökologischen Bedeutung zu erhalten. Die Ersatzpflanzung abgängiger Bäume stellt sicher, dass die grünräumliche Prägung des Ortsbildes langfristig bewahrt bleibt.

9 ABWEICHUNGEN, ORDNUNGSWIDRIGKEITEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 46 Allgemeine Abweichungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können auf schriftlichen Antrag Abweichungen zugelassen werden, wenn

1. die Abweichung aus denkmalpflegerischen, technischen, topografischen oder bauhistorischen Gründen erforderlich ist,
2. die gestalterischen Ziele dieser Satzung nicht beeinträchtigt werden, oder
3. eine gleichwertige beziehungsweise bessere gestalterische Lösung erreicht wird oder
4. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

Die Entscheidung über die Abweichung ist vom Stadtrat zu treffen.

(2) Weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzrechts, des Bauordnungsrechts, des Immissionsschutzrechts, des Energie- und Klimaschutzrechts sowie sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften bleiben unberührt.

Begründung:

Die Abweichungsregelung schafft die notwendige Flexibilität für besondere Einzelfälle. Gerade im Bestand können denkmalpflegerische, technische, topografische oder bauhistorische Gründe eine abweichende Lösung erforderlich machen. Zugleich stellt die Regelung sicher, dass Abweichungen nur zugelassen werden, wenn die gestalterischen Ziele der Satzung nicht beeinträchtigt werden oder eine gleichwertige beziehungsweise bessere gestalterische Lösung erreicht wird. Der Hinweis auf weitergehende öffentlich-rechtliche Anforderungen vermeidet Kollisionen mit anderen Rechtsbereichen.

§ 47 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen

- (1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO und allen anderen Anlagen, die in den Geltungsbereich dieser Satzung fallen, sind zur Genehmigung Unterlagen erforderlich, aus denen hervorgeht, ob das Vorhaben den Vorschriften dieser Satzung entspricht.
- (2) Insbesondere ist das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung durch entsprechende Unterlagen (z.B. Darstellung des Bestandes und der Umgebung durch Fotos oder Fassadenansichten mit Straßenbezug) nachzuweisen.
- (3) In der Baubeschreibung müssen eindeutige Hinweise auf verwendete Materialien und Farbangaben enthalten sein. Auf Verlangen sind Muster des Außenputzes, des Anstriches und sonstiger Gestaltungsdetails vor Ausführung am Objekt anzubringen. Die betreffenden Arbeiten dürfen erst dann ausgeführt werden, wenn über deren Ausführung entschieden wurde.

§ 48 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 24 (5) der Gemeindeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Bereich dieser Satzung bei der Errichtung, Veränderung und bei der Pflege und Unterhaltung von baulichen Anlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder ohne entsprechende Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung, Instandsetzung von baulichen Anlagen beginnt.
- (2) Ordnungswidrig im Sinne des § 24 (5) der Gemeindeordnung handelt, wer wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einem nach dieser Satzung vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.
- (3) Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Maßgebend dabei ist das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 49 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Die vorstehende Gestaltungssatzung der Stadt Wirges wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 22. Juni 2026 beschlossen.

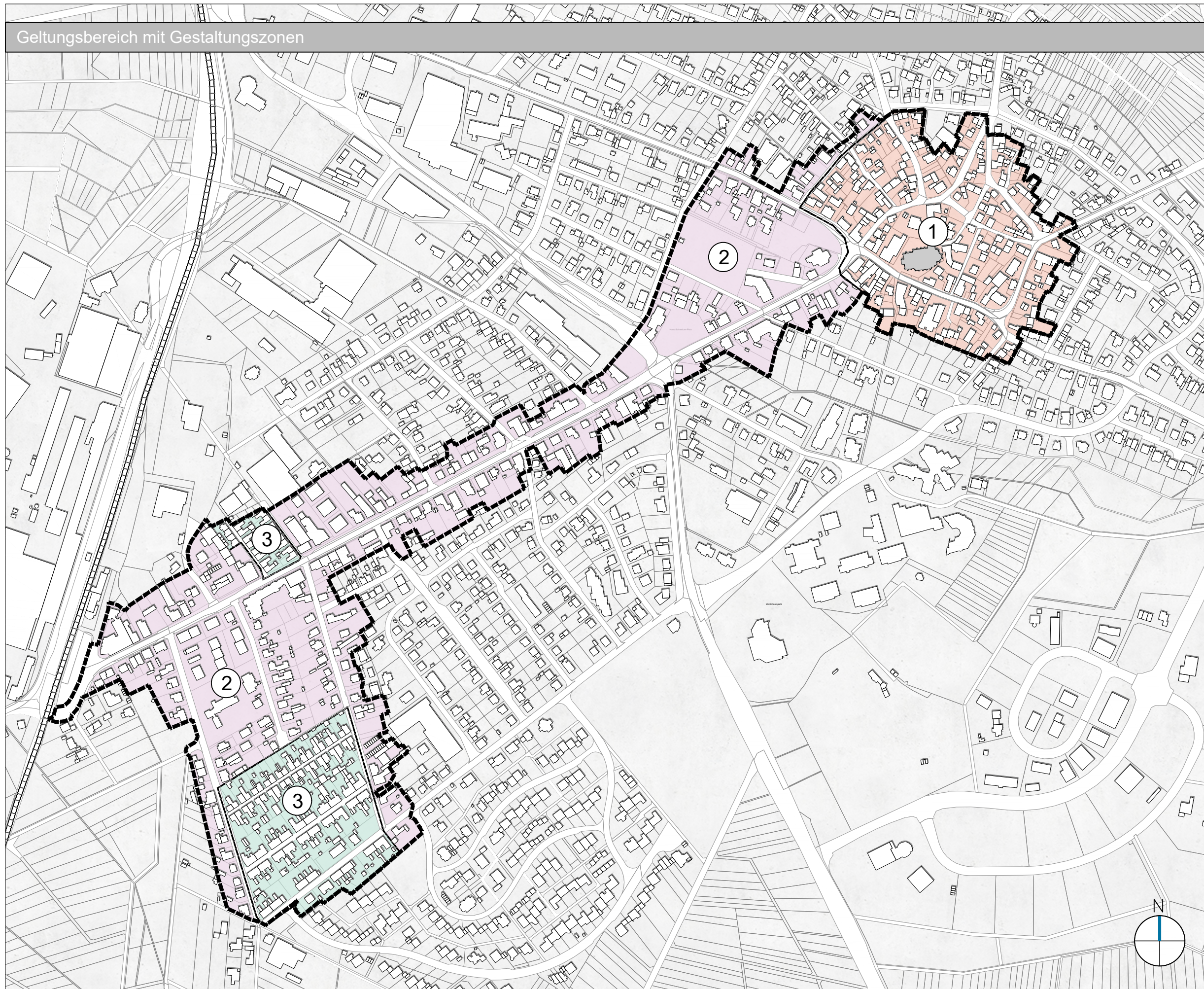
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung einschließlich des abgegrenzten Geltungsbereichs mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt.

Ausgefertigt: Wirges, 24. 06. 2026



(Markus Schlotter, Stadtbürgermeister der Stadt Wirges)

Geltungsbereich mit Gestaltungszonen



1	Historischer Ortskern
2	Geschäftsbereich Bahnhofstraße mit Erweiterungsareal
3	Siedlung Dornberg

[illegible]