



Gestaltungsgrundsätze

für die Bebauung der Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck



Auftraggeber:

Stadt Osterholz-Scharmbeck
Der Bürgermeister
Rathausstraße 1
27711 Osterholz-Scharmbeck

Auftragnehmer:

andreas schneider architekten
Kohlhökerstraße 61
28203 Bremen
<https://www.schneider-architekten.de/>

Inhalt

1. Anlass und Geltungsbereich.....	- 3 -
2. Städtebauliche Struktur	- 4 -
3. Baukörper - Beschreibung des Bestandes	- 6 -
4. Allgemeine Empfehlungen.....	- 7 -
5. Steckbriefe	- 9 -
5.1 Typ „Ländliches Wohnhaus“	- 9 -
1. Kubatur und Ausrichtung	- 9 -
2. Dächer	- 10 -
3. Fassade	- 11 -
4. Vordächer und Markisen	- 13 -
5. Nebengebäude, Anbauten und Carports	- 13 -
6. Freiflächen und Einfriedungen	- 14 -
7. Außenbeleuchtung	- 14 -
8. Beschilderung und Werbeanlagen	- 14 -
5.2 Typ „Wohn- und Geschäftshaus“	- 15 -
1. Kubatur und Ausrichtung	- 15 -
2. Dächer	- 15 -
3. Fassade	- 16 -
4. Vordächer und Markisen	- 18 -
5. Nebengebäude, Anbauten und Carports	- 19 -
6. Freiflächen und Einfriedungen	- 19 -
7. Außenbeleuchtung	- 19 -
8. Beschilderung und Werbeanlagen	- 19 -
5.3 Typ „Neubau“	- 21 -
1. Kubatur und Ausrichtung	- 21 -
2. Dächer	- 21 -
3. Fassade	- 22 -
4. Vordächer und Markisen	- 24 -
5. Nebengebäude, Anbauten und Carports	- 24 -
6. Freiflächen und Einfriedungen	- 24 -
7. Außenbeleuchtung	- 24 -
8. Beschilderung und Werbeanlagen	- 24 -

Gestaltungsgrundsätze - Merkmale und Empfehlungen

1. Anlass und Geltungsbereich

Osterholz-Scharmbeck ist Kreisstadt des Landkreises Osterholz und liegt mit seinen rund 30.000 Einwohnern im nördlichen Niedersachsen zwischen den Naturräumen Osterholzer Geest und Teufelsmoor im direkten Bremer Umland.

Die historische Entwicklung der heutigen Stadt Osterholz-Scharmbeck war in ihrer Vergangenheit bis in die 1920er Jahre stets von der Eigenständigkeit der beiden Ortsteile Osterholz und Scharmbeck geprägt. Der erste urkundliche Nachweis von Scharmbeck "Scirnbeci" ist auf das Jahr 1043 zurückzuführen. Das Zentrum von Scharmbeck entwickelte sich rund um die Kirche St. Willehadi, die noch heute als Orientierungspunkt im Stadtgrundriss erkennbar ist. Ende 1927 wurden die beiden Orte Osterholz und Scharmbeck vereint und erhielten 1929 das Stadtrecht. Während des Zweiten Weltkriegs blieb die Stadt weitestgehend von Zerstörung verschont und wurde nach 1945 für viele Geflüchtete zur neuen Heimat. Zunehmend wurde in den darauffolgenden Jahren Wohnraum geschaffen.

Mit der letzten großen Eingemeindungsreform in Niedersachsen in den 1970er Jahren wuchs das Stadtgebiet auf die heutige Größe von 147 km² an und die umliegenden Ortschaften wurden als Ortsteile eingemeindet. In den 1980er Jahren erfolgte eine umfangreiche Stadtsanierung im Zentrum des Stadtteils Scharmbeck, der zu einer Innenstadt für die Gesamtstadt umgestaltet wurde. Seit diesem Zeitpunkt gibt es eine Fußgängerzone und einen großen Marktplatz sowie diverse Neubauten im südlichen Bereich der Innenstadt, denen historische Hofanlagen weichen mussten.

Das Stadtbild der Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck ist durch eine Mischung von Bautypen geprägt. Ursprüngliche Fassaden sind vielfach - insbesondere in den Erdgeschosszonen - durch Umbauten und Sanierungen verändert worden. Nach und nach entstandene Zubauten nehmen in unterschiedlichem Maße Bezug auf ihre Vorgängerbebauung. Immer spiegeln sie jedoch den Zeitgeist ihrer Entstehungsperiode.

Insgesamt fehlt dem Kern der Innenstadt die bauliche Dichte und Gestaltqualität, um ihn als solchen wahrzunehmen. Die Eigenart der vorhandenen ortstypischen Bebauung bietet jedoch zusammen mit einer Abfolge von ganz unterschiedlich beschaffenen Plätzen - die wertvollen Außenraum für die StadtnutzerInnen liefern - gestalterische Grundqualitäten, die eine Entwicklungschance für den Ort darstellen. Dies sind gute städtebauliche Voraussetzungen, um Osterholz-Scharmbeck mit seinem Stadtkern langfristig als Standort für Wirtschaft, Kultur und Bildung sowie als Ort zum Wohnen und Arbeiten zu sichern und weiterzuentwickeln.

Mit Mitteln des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ sollen zukünftig Investitionen gefördert werden, die die Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck aktiv stärken und den zentralen Versorgungsbereich langfristig sichern. Der Rahmen für die Entwicklung der Innenstadt wurde durch den Rahmenplan Innenstadt (2016) und die Vorbereitenden Untersuchungen (2018) (§ 141 BauGB) gesteckt.

Die Gestaltqualität der Bebauung hat einen maßgeblichen Anteil zur Erreichung der Sanierungsziele. Private Baumaßnahmen werden durch Städtebaufördermittel unterstützt und private EigentümerInnen erhalten einen Anreiz für Investitionen in bauliche Maßnahmen. Für die Förderung solcher baulichen Einzelmaßnahmen sollen die vorliegenden Gestaltungsgrundsätze maßgebend sein. Die lokale Baukultur und Gestaltqualität des Osterholz-Scharmbecker Innenstadtbereichs soll so weiterentwickelt und gestärkt werden.

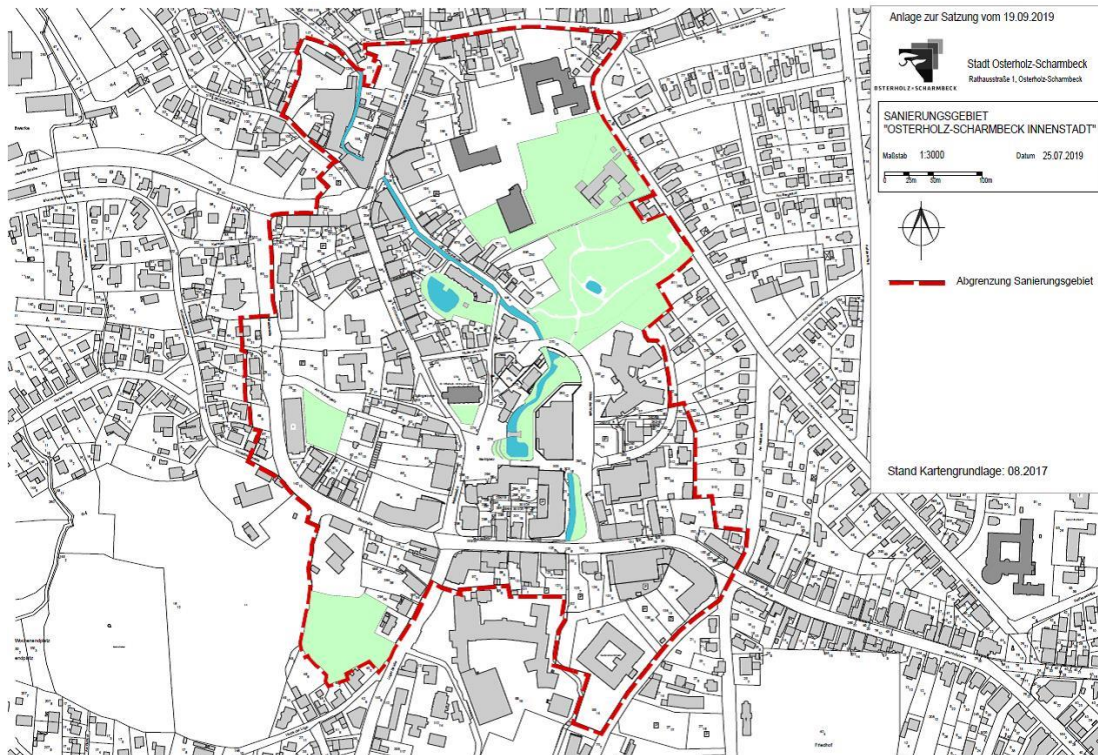


Abbildung 1: Sanierungsgebiet Innenstadt

2. Städtebauliche Struktur

Die Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck gliedert sich in unterschiedliche Zonen: Das Herzstück bildet sich um die Fußgängerzone und den Marktplatz herum. Hier befinden sich Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und kulturelle sowie touristisch wirksame Nutzungen. In direkter Nachbarschaft befindet sich der Stadtpark als „grüne Lunge“ der Innenstadt. Um diesen Bereich herum liegen Wohngebiete, die sich durch eine offene Bebauungsstruktur und verhältnismäßig große Parzellen definieren und entlang der Straßenkante reihen. Dieselbe Reihung, jedoch etwas großmaßstäblicher und deutlich dichter, ist entlang der Hauptachsen des Innenstadtkerns erkennbar. Nördlich und südlich des Stadtparks befinden sich eher großmaßstäbliche Gebäudekomplexe zum Teil von größeren Freiflächen umgeben. Diese Strukturen werden überwiegend von Trägern sozialer Einrichtungen oder Bildungseinrichtungen genutzt.

Historische Karten zeigen eine sehr kleinteilige Bebauung, die teilweise im Gegensatz zum heutigen Stadtbild steht. Der nördliche Teil der Innenstadt und der zentrale Bereich um die Kirche weisen auch heute noch eine eher kleinteilige Struktur auf, mit meist zweigeschossigen giebel- und traufständigen Gebäuden. Der Anteil an historischen Gebäudefassaden aus der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert ist hier relativ hoch. Allerdings sind die Erdgeschosszonen in den 50er und 60er Jahren baulich verändert worden, sodass die ursprüngliche Fassadengliederung kaum noch wahrnehmbar ist. Die Gebäudefunktion ist meistens durch eine Mischung aus Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen geprägt. Um die Kirche herum gibt es mehrere Platzbereiche und Freiräume. Die St. Willehadi Kirche bildet den Orientierungspunkt im Stadtgrundriss. Sie stellt zusammen mit dem denkmalgeschützten Schlauchturm prägende Höhen der Stadtsilhouette dar. Die Struktur im direkten Umkreis der Kirche weist eine weniger hohe Bebauungs- und Nutzungsdichte auf als im nördlicheren Teil. Im Bereich des südlichen und östlichen Innenstadtkerns gibt es einen Sprung in der Maßstäblichkeit: dort bestimmen eher großmaßstäbliche, meist dreigeschossige, solitäre Gebäudekomplexe das Stadtbild. Diese in den vergangenen fünfzig Jahren entstandenen, großmaßstäblicheren Volumen fallen aus dem ortstypischen Bild heraus, obwohl sie der notwendigen Dichte eines Stadtkerns eher entsprechen.

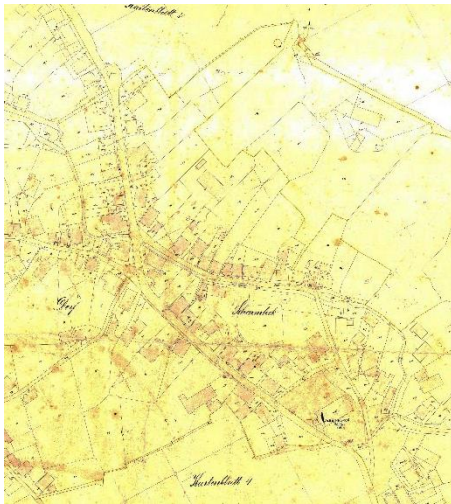


Abbildung 2: Bebauungsdichte 1928 und heute

In der Innenstadt herrschen zwei Bebauungstypen im Ortsbild vor: Der Typ „Wohn- und Geschäftshaus“, der hauptsächlich entlang der Kirchenstraße zu finden ist, und der Typ „Ländliches Wohnhaus“, welcher vorwiegend entlang der Teichstraße im nördlichen Innenstadtbereich verortet ist. Die Wohn- und Geschäftshäuser prägen den Straßenraum durch ihre bauliche Ausrichtung und Nutzung in den Erdgeschosszonen. In der Post- und in der Bahnhofstraße prägen eher größere zwei- und dreigeschossige Geschäftshäuser das Straßenbild.

Potenziell lässt der südliche Bereich der Innenstadt durch die Nähe zur Verkehrsachse - der Bahnhofstraße - und durch die Bestandsbebauung eine höhere und großmaßstäbliche Bebauung zu, während der nördliche Teil des Kerns durch die vorhandene Bebauung in einer Art vorgeprägt ist, die in Höhe und Maßstäblichkeit eine kleinteiligere Auffüllung erfordert.

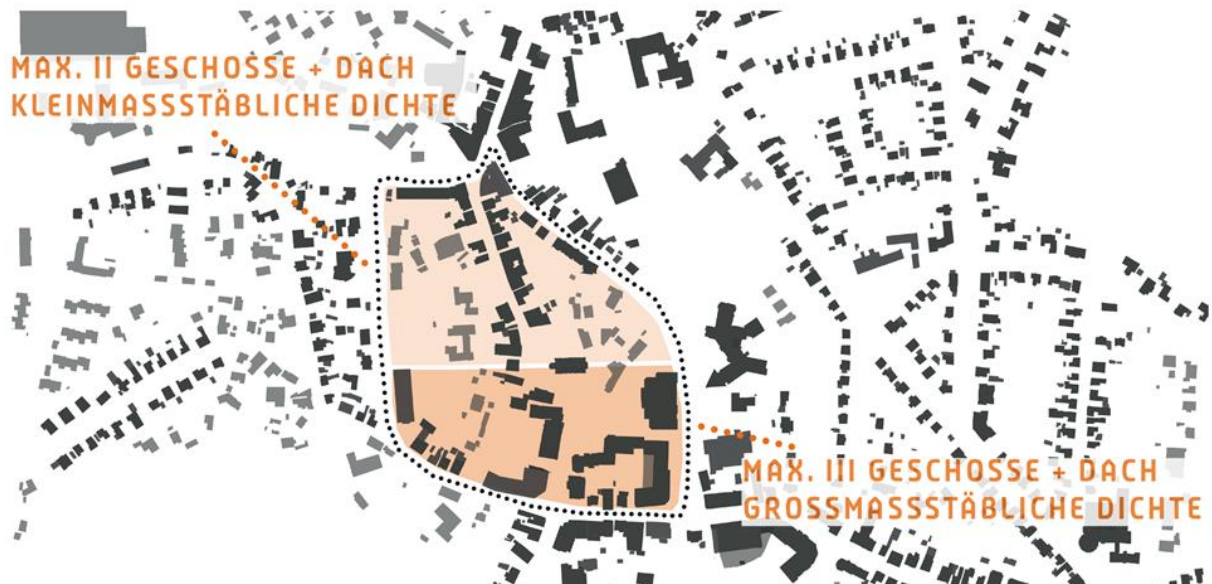


Abbildung 3: Zonen der Geschossigkeit

3. Baukörper - Beschreibung des Bestandes

Eine Vielfalt an Gebäude- und Fassadentypen bestimmt das Stadtbild Osterholz-Scharmbecks. Die gewachsenen Strukturen in der Innenstadt zeichnen sich vorwiegend durch trauf- und giebelständige Gebäude aus, die in geschlossener Bauweise errichtet wurden und mittels Traufgassen durchwegbar sind. Die regionale Bauweise umfasst vor allem Massivbauweisen in Mauerwerk mit Ziegel- oder Putzfassaden, glatt oder rustifiziert, mit einer symmetrischen Fensteranordnung, teilweise verziert durch Bänder, Fensterfaschen oder ähnliches. Die Gebäude haben mehrheitlich geneigte Dächer.

Hinsichtlich des schützenswerten historischen Erscheinungsbildes sind vor allem zwei Gebäudetypen maßgebend: das **Ländliche Wohnhaus** und das **Wohn- und Geschäftshaus**. Nachfolgend werden die Parameter Kubatur und Ausrichtung, Dächer, Konstruktionsweise und Fassade im Bestand beschrieben.

Kubatur und Ausrichtung

Stehende Kubaturen beschränken sich in Osterholz-Scharmbeck auf die beiden denkmalgeschützten Bauwerke St.-Willehadi-Kirche und Schlauchturm, die als Sondertypen im Stadtbild stehen.

Die Grundbebauung im Innenstadtkern ist ein- bis zweigeschossig und hat eine liegende Kubatur, die eine horizontale Gliederung der Fassade und vertikale Öffnungen aufweist. Die Grundbebauung nutzt die Breite ihrer zugrundeliegenden Parzelle häufig vollständig, immer jedoch zu einem Großteil, aus. Meistens bildet der Baukörper die Raumkante zum anschließenden Straßenraum.

Trauf- und Giebelständigkeit ist sowohl bei ländlichen Wohnhäusern als auch bei Wohn- und Geschäftshäusern zutreffend. Im Kerngebiet - der Fußgängerzone, rund um den Marktplatz und in der Poststraße - stehen die Häuser für gewöhnlich ohne eingefriedete Vorzone und grenzen so direkt an den öffentlichen Raum. Wohn- und Geschäftshäuser wenden sich in der Regel mit einem Ladenlokal in der Erdgeschosszone dem Straßenraum bzw. dem öffentlichen Raum zu. Wohnnutzungen in der Innenstadt sind häufig, aber nicht ausschließlich, im Obergeschoss angesiedelt. Auch bei ländlichen Wohnhäusern liegt der Hauptzugang in der Regel direkt am Straßenraum. Baukörper stehen im Kern eher in dichter Reihung, in angrenzenden Bereichen eher in offener Bebauung.

Dächer

Als vorherrschende Dachform weist die Innenstadt einfache Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer auf, Flachdächer sind untypisch. Eindeckungen bestehen in der Regel aus rötlichen oder dunklen Dachziegeln. Anordnung, Größe und Rhythmus von Gauben und Dachfenstern folgen ursprünglich dem Bild der Fassaden der darunterliegenden Geschosse.

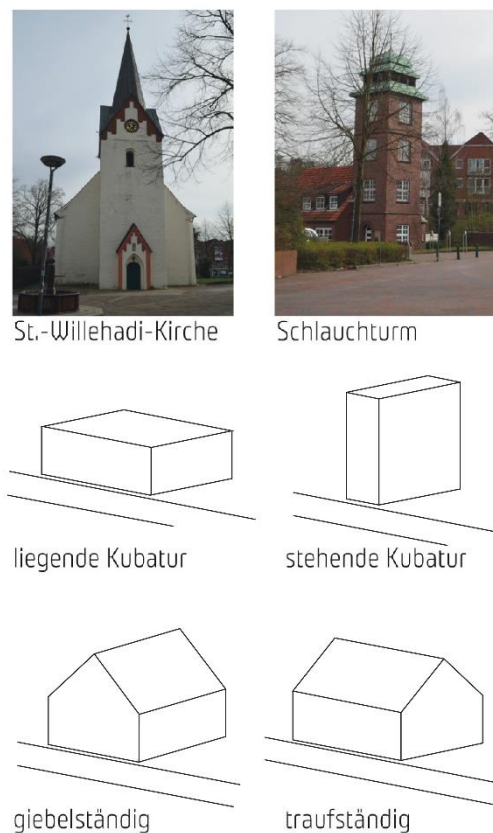


Abbildung 4: Kubatur und Ausrichtung

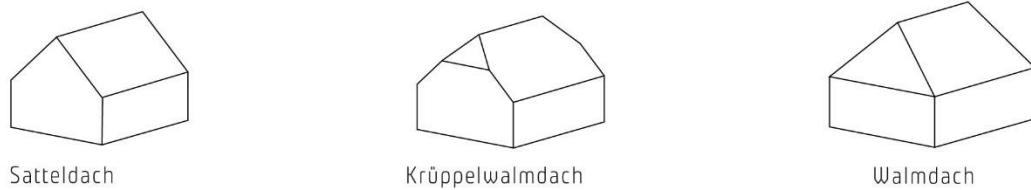


Abbildung 5: Dachformen

Konstruktionsweise und Fassade

Ortstypische Bebauung ist meist in Massivbauweise, teilweise als Fachwerkbau erstellt. Fassaden sind häufig als helle Putzfassaden oder rote bis bräunliche Ziegelfassaden gestaltet. Ausfachungen von Fachwerken bestehen für gewöhnlich aus unverputztem Ziegel. Die Fassaden sind in der Regel als sogenannte Lochfassaden ausgebildet. Bei Öffnungen in den Fassaden (Fenster, Türen) überwiegen „stehende“ - also vertikale - Formate, zumindest aber vertikale Teilungsformate. Der Detaillierungsgrad der Fassaden ortsbildprägender Gebäude ist durch hervortretende vertikale und horizontale Gliederungselemente, sogenannte „Lisenen“ und „Gesimse“, sowie Einfassungen der Fenster und teilweise Ornamentik, deutlich tiefer, als bei Fassaden neuerer Bauten. Häufig sind diese Zierelemente weiß abgesetzt. Proportionen zwischen offenen und geschlossenen Fassadenanteilen sind in der Regel ausgewogen und harmonisch. Die Anordnung von Öffnungen der unterschiedlichen Geschosse nimmt in den meisten Fällen Bezug aufeinander.

Die Fassaden zum Straßenraum bildeten ursprünglich eine geschossübergreifende, gestalterische Einheit. Im Zuge von Umbauten und Sanierungen der Fassaden kam es zu Material- und Farbwechseln, die nicht dem ursprünglichen Stadtbild oder Bautypus entsprechen.



Abbildung 6: Konstruktionsweise und Fassade

4. Allgemeine Empfehlungen

Um auf ein einheitliches gestalterisches Stadtbild hinwirken zu können, sollen künftig im Rahmen von Baumaßnahmen grundlegende Parameter eingehalten werden. Hierzu werden Parameter der ortsbildprägenden Bebauung, wie im vorangegangenen Teil beschrieben, herangezogen. Bei Ergänzungen an Bestandsbauten sowie direkten Anbauten eigenständiger Neubauten an bestehende Gebäude ist darauf zu achten, dass Konstruktionsweise, Materialität und Farbe entweder in exakter Anpassung oder aber mit deutlichem Kontrast hergestellt werden. Immer aber ist die gestalterische Einheit zu suchen. Neuinterpretationen und Abweichungen, die einen klar erkennbaren Bezug auf Landschaftsraum, Historie oder das regionale Klima nehmen, sind jedoch möglich und im Einzelfall mit der Stadt abzustimmen. Beispielsweise sind Neubauten auch als Holzbauten denkbar. Ebenso ist der Einsatz von anderen Materialien möglich, solange diese einen hohen gestalterischen Anspruch erfüllen.

Für alle Baumaßnahmen sollen folgende Parameter gültig sein:

- Im Kernbereich der Innenstadt sollte eine weitestgehend dichtgruppierte Bebauung angestrebt werden.
- Der Außenraum sollte weitestgehend als öffentlicher Raum nutzbar sein, private Außenräume sollten auf ein Minimum beschränkt sein.
- Gebäude sollten zwei bis maximal drei Vollgeschosse aufweisen. So sind im südlichen Bereich bis zu drei Vollgeschosse denkbar; im nördlichen maximal zwei.
- Dächer sollten als symmetrisch geneigtes Dach ausgebildet werden.

- Es ist auf eine kleinteilige Gliederung der Fassaden, insbesondere bei breiten Parzellen, zu achten, um ein abwechslungsreiches Straßenbild zu erhalten. Fassaden sollten einen ähnlichen Detaillierungsgrad/eine ähnliche Struktur aufweisen.
- Die Fassaden sollten in jedem Geschoss ein ausgewogenes Verhältnis von Wand und Öffnung aufweisen.
- Öffnungen in der straßenzugewandten Fassade sollten Bezug auf einander nehmen.
- Einfriedungen sind als gestalterische Einheit mit dem Gebäude zu sehen. Hier gelten dieselben Anforderungen an Material, Farbe, Konstruktionsweise wie an Gebäude. Die Lage definiert das Maß der Einfriedung: im Kernbereich sollte auf diese gänzlich verzichtet werden.
- Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind eng mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Die für den jeweiligen Bautypus geltenden Parameter sind im Einzelnen vertieft in den jeweiligen Steckbriefen **Ländliches Wohnhaus**, **Wohn- und Geschäftshaus** und **Neubau** beschrieben.

5. Steckbriefe

Um für die unterschiedlichen Gebäude in der Innenstadt entsprechend eine Handreichung für die Sanierungsberatung zu erstellen wurden diese in die drei Gebäudetypen **Ländliches Wohnhaus**, **Wohn- und Geschäftshaus** und **Neubau** kategorisiert.

5.1 Typ „Ländliches Wohnhaus“

Ländliche Wohnhäuser und sogar Resthöfe ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe sind an unterschiedlichen Stellen der Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck zu finden. In der Teichstraße repräsentieren sie die älteste Straße Osterholz-Scharmbecks. Hier reihen sie sich entlang des Scharmbecker Bachs auf. Durch Sanierungen und Umbauten wurden die ursprünglichen Fassaden in der gesamten Innenstadt vielfach grundlegend verändert. Derzeit befinden sich die Gebäude überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand.

Ländliche Wohnhäuser sind in der Regel als massive Ziegelbauten oder als Fachwerkhäuser ausgebildet. Mauerwerk oder Mauerwerksanteile kommen sowohl in verputzter Form als auch als Sichtmauerwerk vor. Verputzte Flächen sind in der Regel hell gestrichen, Sichtmauerwerk weist in der Regel einen erdigen, rötlichen Ziegel auf. Bei Fachwerken besitzt die Holzkonstruktion einen dunklen Farbton.



Abbildung 7: Ländliches Wohnhaus, Hinter der Kirche 4

1. Kubatur und Ausrichtung

Das ländliche Wohnhaus hat eine liegende Kubatur und verfügt über eine verhältnismäßig große Tiefe. Es weist ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. In der Regel steht es frei auf dem Grundstück. In der Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck stehen ländliche Wohnhäuser mal trauf- mal giebelständig zum Straßenraum.

Weitere Merkmale

- Glattputz mit weißem Anstrich.
- Zierelement: Einfassung der Fenster und Lisenen.
- Öffnungen im stehenden Format, in regelmäßigem Abstand und auf gleicher Höhe.
- Teilung der Fenster durch Mittelpfosten und Sprossen.

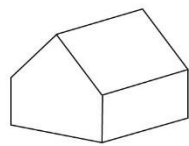
Empfehlung

- Die typische „liegende“ Kubatur sollte auch für ergänzende Neubauten bzw. Anbauten aufgenommen werden.
- Die Gebäude können sich sowohl trauf- als auch giebelständig entlang der Straßenkante aufreihen.
- Die Haupteinschließung sollte bei giebelständigen Gebäuden mittig in der Hauptfassade liegen.

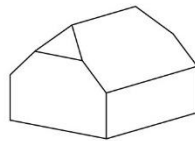
2. Dächer

2.1 Dachform

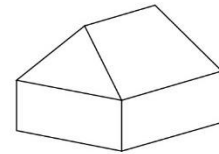
Als typische Dachformen herrschen das Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50 Grad vor. Sehr große Dachüberstände sind untypisch.



Satteldach



Krüppelwalmdach



Walmdach

Abbildung 8: Dachformen

Empfehlung

- Grundform des Gebäudeabschlusses sollte das symmetrisch geneigte Dach sein.

2.2 Eindeckung und Farbe

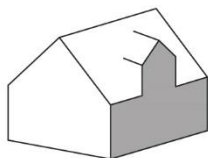
Typisch sind Pfannendächer in vorwiegend roten oder erdigen, dunklen Tönen.

Empfehlung

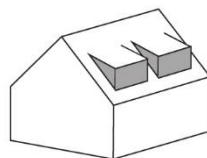
- Das Dach eines Gebäudes sollte einheitlich gedeckt sein.
- Auch bei Ausbesserungen sollte möglichst auf ein einheitliches Bild geachtet werden.
- Es sollten Tondachziegel in natürlichen roten oder erdigen, dunklen Tönen verwendet werden.
- Bunte oder glänzende Dacheindeckungen sollten nicht verwendet werden.
- Es sollten regionaltypische Formate für die Dacheindeckung gewählt werden, wie beispielsweise die S-Pfanne oder Doppel-S-Pfanne.

2.3 Dachaufbauten und -ausbauten

Vorherrschend sind Zwerchhäuser oder Schleppgauben.



Zwerchhaus



Schleppgauben

Abbildung 9: Dachaufbauten und -ausbauten

Empfehlung

- Dachgauben sollten einheitlich und im Zusammenhang mit dem Gesamtgebäude gestaltet werden. Sie sollten sich dem Baukörper und seiner Gestaltung unterordnen. Sie sind aus dem Fassadenraster der unteren Geschosse heraus zu entwickeln.
- Als Gaubenform sollten Schleppgauben oder Flachdachgauben ausgebildet werden. Tonnengauben sind nicht ortstypisch und sollten nicht zugelassen werden.
- Gauben, die in ihrer Lage und Größe nicht im gestalterischen Zusammenhang mit der Fassade der darunterliegenden Geschosse stehen, sollten zurückgebaut werden.

- Zwerchhäuser sollten die gleiche Materialität und Farbigkeit wie die dazugehörige Fassade aufweisen.
- Die Anzahl der Zwerchhäuser je Traufseite sollte in Abhängigkeit zur Gebäudelänge stehen und sie sollten symmetrisch platziert werden.
- Technische Dachaufbauten wie Sende- und Empfangsanlagen sowie Photovoltaikanlagen sollten an der straßenabgewandten Seite platziert werden.
- Photovoltaik kann als bauwerkintegrierte Paneele ebenengleich mit der Dachhaut zugelassen werden. Aufgestellte Paneele sollten nicht zulässig sein.

3. Fassade

3.1 Fassadengliederung

Für das ländliche Wohnhaus sind sogenannte Lochfassaden typisch. Die Gliederung ist regelmäßig kleinteilig und nimmt geschossübergreifende Bezüge auf. Die Giebelfassade zeigt ein weitgehend symmetrisches Bild. Die Gliederung von Fachwerkbauten hingegen ist maßgeblich durch die Konstruktionshölzer geprägt und kleinteilig. Erker sind für diesen Gebäudetyp untypisch.

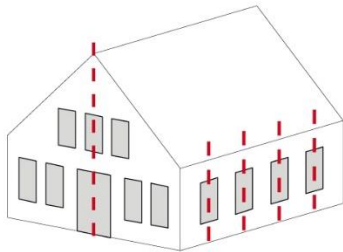


Abbildung 10: Fassadengliederung

Empfehlung

- Es sollte eine einheitliche Gestaltung für die Fassade in Bezug auf Material und Farbe gewählt werden.
- Sockelzonen können sich, sofern sie sich konstruktiv absetzen, in Material und Farbe unterscheiden.
- Insbesondere an den Giebelseiten sollte eine harmonische, symmetrische Gliederung wiederhergestellt werden.
- Fachwerke sollten erhalten und nicht durch neue Fassadenmaterialien überbaut werden.

3.2 Öffnungen

Typisch sind hochrechteckige, teilweise auch quadratische Fensterformate. Liegende Fensterformate, Bandfassaden oder Eckfenster sind bei diesem Gebäudetypus untypisch. Größere Öffnungen sind in der Regel mittig auf der Giebelseite im Erdgeschoss zu finden. Fenster sind in der Regel geteilt. Türen bestehen zumeist aus einem Haupt- und einem Seitenflügel. Bei Fachwerken ergeben sich die Öffnungsgrößen und -formate aus der Konstruktion.

Empfehlung

- Öffnungen sollten vorzugsweise als hochrechteckige Formate hergestellt werden.
- In Fachwerken sollten Fenster in Anpassung an die Konstruktion gestaltet werden.
- Innerhalb einer Fassade und auch innerhalb einer Kubatur sollten Fenster und Türelemente eine einheitliche Gestaltung aufweisen.
- Es sollten Holzfenster und -türelemente verbaut werden. Witterungsseitig können pulverbeschichtete Aludeckschalen verwendet werden.
- Fenster über 1,5 m² sollten ein Oberlicht erhalten und durch Mittelpfosten unterteilt werden. Eine teilweise Teilung der Flügel durch Sprossen ist gewünscht.
- Türen sollten ein Oberlicht aufweisen. Die Tür in der Hauptfassade sollte nicht vollflächig geschlossen sein. Sowohl im Haupt- als auch im Seitenflügel sollten verglaste Ausschnitte vorgesehen werden.
- Sind gemauerte Stürze oder ehemalige Öffnungen in der Fassade erkennbar, sollten diese wiederhergestellt werden.

- Falls Rundbögenstürze in der Fassade erkennbar sind, sollten diese aufgenommen und durch ein Fenster mit Rundbogen gefüllt werden, gleiches gilt für Türen.
- Rolladenkästen sollten sich der Gestaltung der Fassade unterordnen.
- Außenliegender Sonnenschutz sollte in Material und Farbigkeit auf die Gesamtfassade abgestimmt werden. Innerhalb einer Kubatur sollte außenliegender Sonnenschutz einheitlich gestaltet werden.

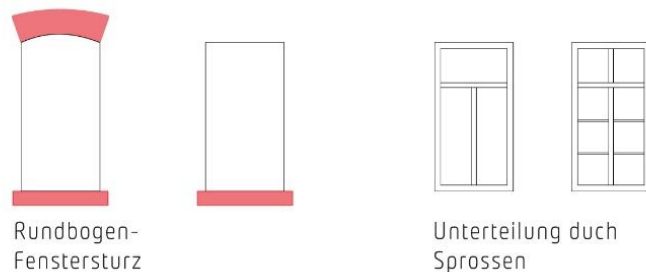


Abbildung 11: Öffnungen

3.3 Verzierungen

Ländliche Wohnhäuser weisen unterschiedliche Grade der Fassadenverzierung auf: von ganz schlicht bis zu giebelseitig reichen Verzierungen des Mauerwerks. Zu Verzierungen von Sichtmauerwerk zählen das Absetzen von Öffnungen, das Hervorheben von Ortgang und Traufe sowie horizontales Absetzen des Bereiches der Geschosdecke an der Giebelseite durch Ziermauerwerk. Auch bei verputzten Gebäuden findet in diesen Bereichen häufig eine einfache Betonung durch farblich hell abgesetzte Gesimse statt. Stuck und Reliefs sind vereinzelt zu finden. Auch Stürze und Fensterbänke zeichnen sich durch Verzierungen in der Fassade ab. Stürze sind dabei als Rollschicht oder andere stehende Mauerwerksverbände zu finden. Einzelne Gebäude weisen Bossen und Schmucksteine in der Giebelfassade auf. Bossen sind überstehende und in der Regel grob behauene Steine.

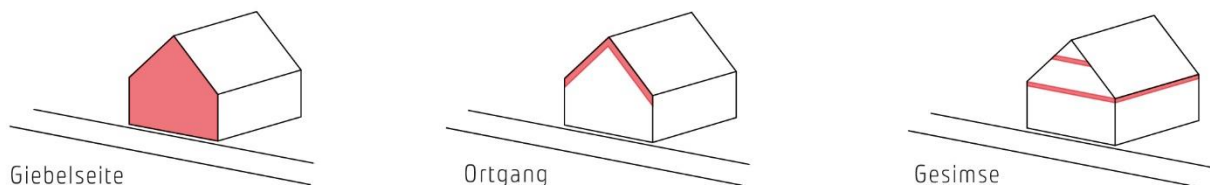


Abbildung 12: Fassadenverzierungen

Empfehlung

- Vorhandene Verzierungen sollten nicht überbaut werden.
- Zierelemente verputzter Fassaden sollten sich hell vom Grundton der Fassade absetzen und möglichst einheitlich gestaltet werden.

3.4 Fassadenmaterial und -farbigkeit

Typische Fassadenmaterialien sind Ziegel in rötlichen oder erdigen, dunklen Farbtönen sowie gestrichener Putz in hellen Farbtönen und bei Fachwerkbauten das konstruktive Holz. Ziegelfassaden sind in regelmäßigen Verbänden gemauert und hell bis mittelgrau verfugt. Putzfassaden sind in Glatt- oder Strukturputz ausgeführt.



Sichtmauerwerk



geschlämmtes
Mauerwerk

Abbildung 13: Fassadenmaterial und -farbigkeit

Empfehlung

- Das Fassadenmaterial sollte über die gesamte Fassade und innerhalb einer Kubatur einheitlich sein.
- Schlämmen mit mineralischen Pigmenten von Sichtmauerwerk sollte möglich sein.
- Geschlämmte und verputzte Fassaden sollten in natürlichen, beziehungsweise hellen Farbtönen gestrichen werden.
- Innerhalb der Fassade eines Gebäudes sollte eine große Farbvielfalt vermieden werden.
- Einfassungen von Fenstern, Lisenen, Stuck sowie die Sockelzone, sofern sie sich baulich absetzen, sollten auch farblich abgesetzt werden. Stuck und Lisenen sollten hierbei vorzugsweise in weiß abgesetzt werden, Sockelbereiche in einem passenden, dunkleren Ton als die Hauptfassade.
- Bei Sanierungen oder Ausbesserungen von Sichtmauerwerk sollte darauf geachtet werden, einen farblich und strukturell passenden Stein zu verwenden. Gleiches gilt für den Mörtel.
- Sichtmauerwerk sollte nur in den typischen rötlichen und erdigen, dunklen Tönen möglich sein.
- Lehmputze können ergänzend in ihrer natürlichen Farbgebung verwendet werden.
- Holz sollte als weiteres Fassadenmaterial ergänzend verwendet werden können und vorzugsweise in seiner natürlichen oder lasierten Farbgebung verbaut werden.
- Technische Anbauten an Fassaden sollten nur an der straßenabgewandten Seite installiert werden.

4. Vordächer und Markisen

Ländliche Wohnhäuser weisen typischerweise weder Vordächer noch Markisen auf.

Empfehlung

- Auf das Anbauen von Vordächern und Markisen sollte straßenseitig verzichtet werden.
- Im Einzelfall können leichte Nur-Glas-Überdachungen an Eingängen verbaut werden.

5. Nebengebäude, Anbauten und Carports

Nebengebäude, Anbauten und Carports sollten sich dem Hauptbaukörper unterordnen und entweder Bezug auf dessen Gebäudetyp, Bauweise, Materialität und Farbgebung nehmen oder sich in einem deutlichen Kontrast von diesem absetzen.

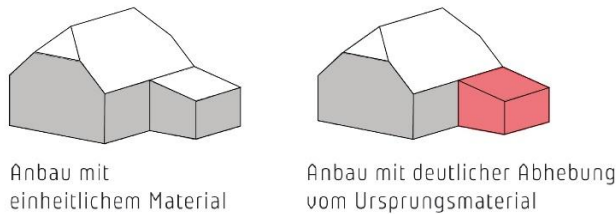


Abbildung 14: Anbauten

6. Freiflächen und Einfriedungen

- Einfriedungen sollten die Regelbrüstungshöhe von maximal 1,20 Meter, auch im rückwärtigen Bereich, nicht überschreiten.
- Für Einfriedungen sollten standortheimische Gewächse verwendet werden, Sichtschutzzäune sollten vermieden werden.
- Vorhandener Baumbestand sollte erhalten werden.
- Bodenbeläge der an das Gebäude angrenzenden Vorzone sollten auf die Gesamtgestaltung des öffentlichen Raumes abgestimmt werden.

7. Außenbeleuchtung

- Außenbeleuchtung sollte im Zusammenspiel mit der Fassade hergestellt werden. Dabei sollte eine warme Farbtemperatur von unter 3300 Kelvin gewählt werden.
- Grelle und kaltweiße Beleuchtung sollte ausgeschlossen werden.
- Blendfreiheit sollte gewährleistet werden.

8. Beschilderung und Werbeanlagen

- Werbeanlagen und Beschilderungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen, Beschilderungen und Beschriftungen sind in Größe, Lage, Materialität und Farbe harmonisch auf die Gestaltung der Gesamtfassade abzustimmen. Sie müssen sich dem Gebäude gestalterisch unterordnen und dürfen nicht als dominierendes, gestaltprägendes Element wahrgenommen werden.
- Schriftzüge sollten als filigrane „Nur-Schrift-Elemente“ gestaltet werden.
- Lotrecht zur Fassade angebrachte Schilder sollten die Größe von 50 x 50 cm nicht überschreiten. Diese sollten witterungsbeständig und nicht bunt sein. Beispielsweise können sie als gestanzte Metallschilder gestaltet werden.
- Blinkende, wechselnde oder laufende Schriftzüge sind unzulässig.
- Plakative Werbetafeln und Spiegel sollten entfernt werden.
- Schriftzüge sollten symmetrischen Bezug auf die Fassade nehmen.
- Zierelemente der Fassade sowie Öffnungen sollen durch Schilder nicht überdeckt werden.

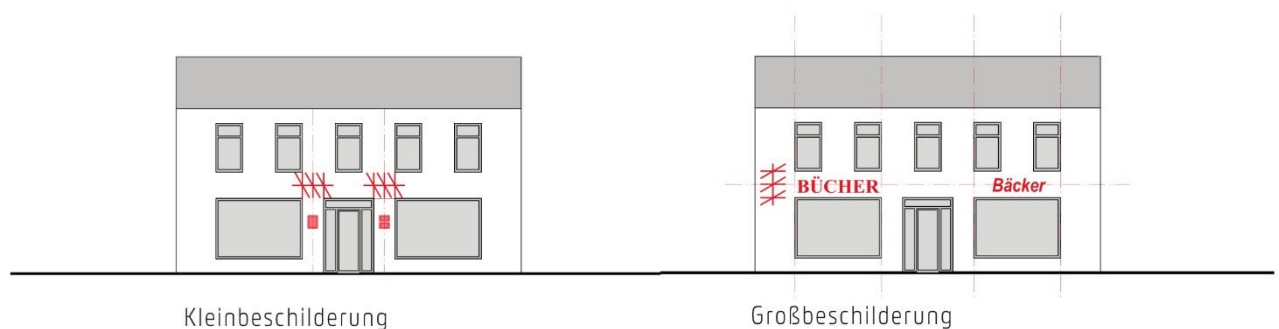


Abbildung 15: Beschilderung

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist in der **Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich der Innenstadt (Werbeanlagensatzung, 2020)** geregelt.

5.2 Typ „Wohn- und Geschäftshaus“

Das Wohn- und Geschäftshaus weist typischerweise in der Erdgeschosszone eine gewerbliche Nutzung auf und die oberen Geschosse dienen dem Wohnen. Während sich das Fassadenbild des Obergeschosses weitestgehend im Ursprungszustand befindet, ist die Erdgeschossfassade häufig durch Umbauten verändert worden und durch Werbeanlagen überprägt, so dass eine Zweiteilung der Fassade erkennbar ist.

Es gibt vornehmlich zwei Konstruktionsweisen in der Innenstadt. Zum einen die Massivbauweise (Mauerwerksbau) als alte Bauweise der historischen europäischen Stadt. Die Außenwände sind hier wesentlicher Teil des Tragwerks, Öffnungen sind Ausschnitte in der tragenden Wand (Lochfassade). Zum anderen sind viele Häuser in Skelettbauweise errichtet.



Kirchenstraße 10A, ortstypisches Geschäftshaus

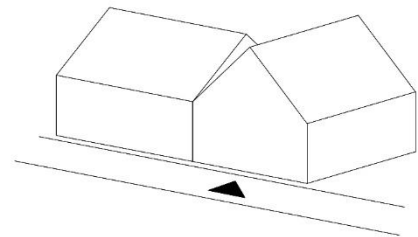


Abbildung 16: Wohn- und Geschäftshaus Kirchenstraße 10 A

1. Kubatur und Ausrichtung

Dieser Gebäudetypus verfügt in der Regel über eine horizontale Kubatur. Im Innenstadtbereich variiert die Anzahl der Geschosse zwischen eins und drei mit unterschiedlichen Geschosshöhen. Auch die Breiten der Parzellen variieren.

Empfehlung

- Maßstab, Höhe und Kubatur der vorhandenen Baustruktur der Umgebung sollten berücksichtigt werden.
- Das unregelmäßige Nebeneinander von trauf- und giebelständigen Baukörpern ist typisch und sollte beibehalten werden.

2. Dächer

2.1 Dachformen

Weiteres wesentliches Element der Erscheinungsform der Baukörper im Stadtraum ist die Dachform. Charakteristisch für die Osterholz-Scharmbecker Innenstadt sind unterschiedliche Dachformen, jedoch ist das symmetrisch geneigte Dach dabei die ortsübliche. Flachdächer und Sheddächer sind ortsuntypisch.

Empfehlung

- Grundform des Gebäudeabschlusses soll das symmetrisch geneigte Dach sein.



Abbildung 17: Dachformen

2.2 Eindeckung und Farbe

Typisch sind Pfannendächer in natürlichen und erdigen, dunklen Tönen, vereinzelt gibt es rötliche Töne.

Empfehlung

- Das Dach eines Gebäudes sollte einheitlich gedeckt sein.
- Auch bei Ausbesserungen sollte möglichst auf ein einheitliches Bild geachtet werden.
- Es sollten Tondachziegel in natürlichen oder erdigen, dunklen Tönen verwendet werden. Bunte oder glänzende Dacheindeckungen sind ortsuntypisch.

2.3 Dachaufbauten und -ausbauten

Erker, Zwerchhäuser und Gauben sind typische Ausbauten, die den Raum bzw. Wohnraum im Dach erweitern. Erker fangen in der Regel im Obergeschoss an und verlaufen meistens bis ins Dachgeschoss. Sie sind rechteckig mit Giebel oder als Runderker ausgebildet. Als Gaubentyp sind SchlepPGAuben prägend.

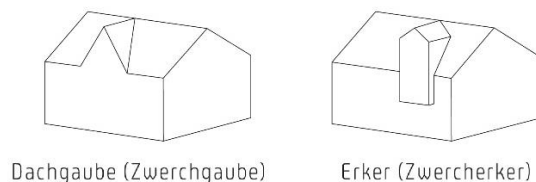


Abbildung 18: Dachaufbauten und -ausbauten

Empfehlung

- Erker und Zwerchhäuser sollten erhalten werden und dem Fassadenmaterial entsprechen.
- Gauben, Erker und Zwerchhäuser sollten sich der Grundkubatur im Hinblick auf Größe, Ausgestaltung und Farbigkeit unterordnen und aus dem Fassadenraster entstehen.
- Tonnengauben sind nicht ortstypisch und sollten nicht zugelassen werden.
- Technische Dachaufbauten dürfen das Fassadenbild nicht stören und sollten auf der straßenabgewandten Seite installiert werden.

3. Fassade

3.1 Fassadengliederung

Gebäude in der Innenstadt weisen bei aller Unterschiedlichkeit immer wiederkehrende Strukturen auf. Diese ergeben sich aus der Anordnung der Fassadenöffnungen (Fenster und Türen), die in der Konstruktionsweise des Baukörpers begründet sind.

Ortstypisch für den Gebäudetyp „Wohn- und Geschäftshaus“ ist eine sogenannte Lochfassade, die einer gleichmäßigen, kleinteiligen Gliederung folgt. Das heißt, Öffnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind übereinander angeordnet und bilden bei stehenden Fassadenformaten und giebelständigen Gebäuden senkrechte „Spalten“. Bei liegenden Fassadenformaten und traufständigen Gebäuden ergibt sich eine Reihung von Spalten. Sie können in Reihen oder Gruppierungen in der Fassade liegen. Das

Höhenverhältnis zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss ist gleichmäßig. Viele der Geschäftshäuser weisen im Obergeschoss - zum Teil bis in das Dachgeschoss reichende - Erker auf.

Empfehlung

- Das ursprüngliche Fassadenraster sollte wiederhergestellt werden.
- Die Gestaltung des Erdgeschosses sollte an die des Obergeschosses angepasst werden.
- Großformatige Schaufensterfronten sollten geteilt werden und die Linien des Obergeschosses aufnehmen.
- Der Haupteingang sollte sich ebenfalls aus dem Fassadenraster entwickeln.



Abbildung 19: Empfehlung - Beispiel Kirchenstraße 15

3.2 Öffnungen

Durch Öffnungen wie Fenster, Türen und Schaufenster wird die Fassade gegliedert. Die Öffnungen liegen in Reihe, teilweise gruppiert in der Fassade. Hochrechteckige Öffnungsformate sind sowohl im Obergeschoss als auch im Erdgeschoss typisch. Die Fenster sind in der Regel durch ein Oberlicht und einen Mittelpfosten geteilt. Quadratische und liegende Fensterformate sind untypisch.

Empfehlung

- Quadratische und liegende Öffnungsformate sollten vermieden werden.
- Es sollten Holzfenster und -türelemente verbaut werden. Witterungsseitig können pulverbeschichtete Aludeckschalen verwendet werden.
- Die Farbe der Fenster sollte passend zur Fassade hell (weiß) oder dunkel (grau/braun) gewählt werden. Bei Gebäuden mit heller Fassadenfarbe oder heller Öffnungseinfassung können Fenster mit einer dunklen Rahmenfarbe einen stimmigen Kontrast bieten sowie weiße Fenster in einer dunkel gehaltenen Fassade.

3.3 Verzierungen

Prägend für die Gebäude ist eine detaillierte Fassadengestaltung durch verschiedene Arten von Zierelementen, wie Pilaster, Lisenen, Gesimsbänder, Stuck, eingelassene Schmucktafeln oder farbliche Absetzungen. Die Zierelemente haben in der Regel einen direkten Bezug zur Konstruktion. So betonen sie zum Beispiel die Fensteröffnungen oder die Gesimse und lassen auf die Lage der Geschossdecken schließen. Stürze und Fensterbänke werden häufig durch Stuckelemente hervorgehoben. In der Regel setzen sich Zierelemente durch eine helle Farbgebung vom Grundton der Fassade ab.

Empfehlung

- Für Verzierungen sollte ein heller Farbton in Abstimmung zur Gesamtfassade gewählt werden.
- Der Farbton der Verzierungen sollte einheitlich sein.
- Verzierungen sollten nicht durch Schilder, neue Fassadenmaterialien oder Ähnliches überbaut oder verdeckt werden.

- Verzierungen sollten erhalten und nach Möglichkeit wiederhergestellt werden.



Die Fassadenfarbe, sowie die Zierelemente sind hell gehalten. Die dunkelbraune Rahmenfarbe bildet einen harmonischen Kontrast.

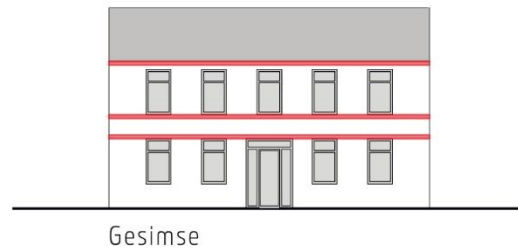


Abbildung 20: Beispiel Kirchenstraße 15

3.4 Fassadenmaterial und -farbigkeit

Ortsüblich sind gestrichene Putzfassaden und Ziegelfassaden, teilweise in überstrichener Form. Ziegelfassaden weisen häufig einen roten oder erdig-rötlichen Farbton auf. Putzfassaden sind in der Regel hell gestrichen.

Empfehlung

- Das Fassadenmaterial sollte über die gesamte Fassade einheitlich sein.
- Fassaden sollten in natürlichen, hellen Farbtönen gestrichen werden.
- Innerhalb der Fassade eines Gebäudes sollte eine große Farbvielfalt vermieden werden.
- Einfassungen von Fenstern, Lisenen, Stuck sowie der Sockelzone sollten sowohl baulich als auch farblich abgesetzt werden. Stuck und Lisenen sollten hierbei vorzugsweise in weiß abgesetzt werden, Sockelbereiche in einem passenden dunkleren Ton als die Hauptfassade.
- Bei Sanierungen oder Ausbesserungen von Sichtmauerwerk sollte darauf geachtet werden, einen farblich und strukturell passenden Stein zu verwenden. Gleiches gilt für den Mörtel.
- Sichtmauerwerk sollte in den typischen erdigen, dunklen und rötlichen Tönen verwendet werden.

4. Vordächer und Markisen

Vordächer und Markisen sind ein beliebter Regen- und Sonnenschutz vor Schaufenstern. Durch auffällige Farben und Aufdrucke werden sie oft als Werbemittel genutzt. Dabei nehmen sie maßgeblich Einfluss auf die Gestalt des Gebäudes und können das Fassadenbild stark beeinträchtigen. Vordächer, die als massives Element wirken oder weit in den öffentlichen Raum ragen, können das Stadtbild stören.

Empfehlung

- Vordächer sollten die Fassadengliederung aufnehmen und den Zusammenhang von Erd- und Obergeschossen nicht beeinträchtigen.
- Vordächer sollten aus leichten, transparenten Materialien bestehen.
- Markisen sollten den Schaufenstern zugeordnet und entsprechend gegliedert sein.

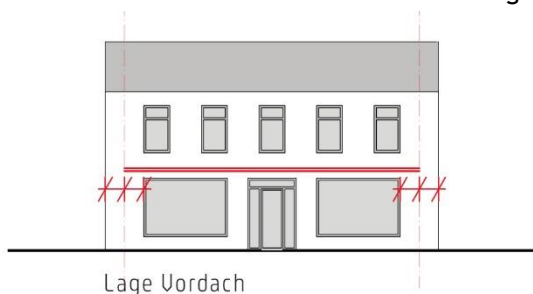
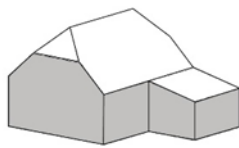


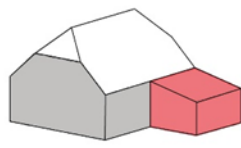
Abbildung 21: Beispiel - Vordach

5. Nebengebäude, Anbauten und Carports

Nebengebäude, Anbauten und Carports sollten sich dem Hauptbaukörper unterordnen und entweder Bezug auf dessen Gebäudetyp, Bauweise, Materialität und Farbgebung nehmen oder sich in einem deutlichen Kontrast von diesem absetzen.



Anbau mit einheitlichem Material



Anbau mit deutlicher Abhebung vom Ursprungsmaterial

6. Freiflächen und Einfriedungen

Grundsätzlich ist auf eine offene, blickdurchlässige Gestaltung vor den Gebäuden zu achten, so dass ein Übergang zum öffentlichen Raum gebildet wird.

- Im Kernbereich sollten Einfriedungen zum öffentlichen Raum vermieden werden, während Einfriedungen im rückwärtigen, privaten Bereich möglich sein sollten.
- Einfriedungen sollten nicht höher als 80 cm sein, Eingangstore können das Maß überschreiten.
- Grundstücksbegrenzungen zum öffentlichen Raum sollten aus natürlichen Materialien, wie Mauerwerk oder Holz hergestellt werden und in natürlichen Farben wie braun, dunkelgrün oder weiß gestaltet sein. Auch Einfriedungen aus durchlässigen Metallzäunen sollten möglich sein. Für Einfriedungen im rückwärtigen, privaten Bereich können zudem standortheimische Gewächse verwendet werden.
- Bodenbeläge der an das Gebäude angrenzenden Vorzone sollten auf die Gesamtgestaltung des öffentlichen Raumes abgestimmt sein.

7. Außenbeleuchtung

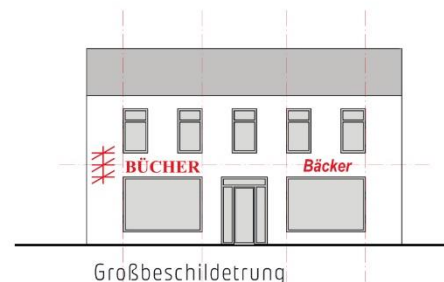
- Außenbeleuchtung sollte im Zusammenspiel mit der Fassade hergestellt werden. Dabei sollte eine warme Farbtemperatur von unter 3300 Kelvin gewählt werden.
- Grelle und kaltweiße Beleuchtung sollte nicht verwendet werden.
- Die Beleuchtung sollte blendfrei sein.

8. Beschilderung und Werbeanlagen

- Werbeanlagen und Beschilderungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen, Beschilderungen und Beschriftungen sind in Größe, Lage, Materialität und Farbe harmonisch auf die Gestaltung der Gesamtfassade abzustimmen. Sie müssen sich dem Gebäude gestalterisch unterordnen und dürfen nicht als dominierendes, gestaltprägendes Element wahrgenommen werden.
- Schriftzüge sollten als filigrane „Nur-Schrift-Elemente“ gestaltet werden.
- Lotrecht zur Fassade angebrachte Schilder sollten die Größe von 50 x 50 cm nicht überschreiten. Diese sollten witterungsbeständig und nicht bunt sein. Beispielsweise können sie als gestanzte Metallschilder gestaltet werden.
- Blinkende, wechselnde oder laufende Schriftzüge sind unzulässig.
- Plakative Werbetafeln und Spiegel sollten entfernt werden.
- Schriftzüge sollten symmetrischen Bezug auf die Fassade nehmen.



Kleinbeschilderung



Großbeschilderung

Abbildung 22: Beschilderung

- Zierelemente der Fassade sowie Öffnungen sollen durch Schilder nicht überdeckt werden.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist in **der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich der Innenstadt (Werbeanlagensatzung, 2020)** geregelt.

5.3 Typ „Neubau“

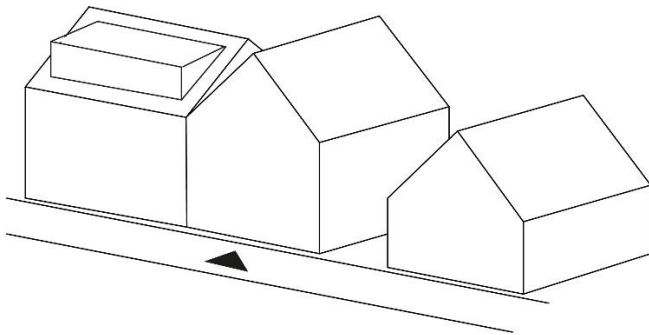


Abbildung 23: Neubauten

Zeitgemäße Neubauten können gleichzeitig das Ortsbild verbessern. Ziel sollte es sein, qualitativ nachzuverdichten und ein hohes Maß architektonischer und baukultureller Qualität zu erreichen.

Neubauten können in ihrer Konstruktionsweise und Bauart anhand den ortstypischen Bauweisen wie Massiv- oder Fachwerkbauweise erstellt werden. Die ortstypische Bauweise kann durch Holzbauweise sowie den Einsatz von Fertigteilen ergänzt werden, solange sie dem gestalterischen Gefüge dienlich sind.

1. Kubatur und Ausrichtung

Neubauten sollten sich in den städtebaulichen Zusammenhang einfügen. Sie können dazu dienen Raumkanten zu stärken und mehr bauliche Dichte im Kernbereich zu erreichen.

Empfehlung

- Die Kubatur für Neubauten und Ergänzungen sollte sich je nach Lage im Stadtraum liegend oder stehend sein.
- Je nach Lage sollten zwei bis maximal drei Vollgeschosse plus ausgebautem Dachraum zulässig sein (siehe Abb. 3).
- Die Gebäude sollten trauf- oder giebelständig zur Straße stehen.
- Auf Staffelgeschosse und weit auskragende Dachüberstände sollte verzichtet werden.

2. Dächer

2.1 Dachform

Ein wesentliches Element der Erscheinungsform der Baukörper im Stadtraum ist die Dachform. Charakteristisch für die Osterholz-Scharmbecker Innenstadt sind unterschiedliche Dachformen, jedoch ist das symmetrisch geneigte Dach dabei die ortsübliche Dachform.

Empfehlung

Die Dächer sollten als symmetrisch geneigtes Dach vorgesehen werden.

2.2 Eindeckung und Farbe

Neubauten sollten hinsichtlich ihrer Eindeckung und Farbe die ortstypischen Merkmale berücksichtigen.

Empfehlung

- Es sollten die für Osterholz-Scharmbeck typischen Pfannendächer (z.B. S-Pfanne, Doppel-S-Pfanne) in rötlichen und erdigen, dunklen Tönen verwendet werden. Auch Gründächer sollten in Einzelfällen möglich sein.
- Bunte oder glänzende Dacheindeckungen sollten nicht verwendet werden.
- Photovoltaik sollte als bauwerksintegrierte Paneele ebenengleich zur Dachhaut möglich sein.

2.3 Dachaufbauten und -ausbauten

Erker, Zwerchhäuser und Gauben sind typische Ausbauten, die den Wohnraum im Dach erweitern. Erker fangen in der Regel im Obergeschoss an und verlaufen meistens bis ins Dachgeschoss. Sie sind rechtwinklig mit Giebel oder als Runderker ausgebildet. Als Gaubentyp sind Schleppgauben prägend.

Empfehlung

- Gauben, Erker und Zwerchhäuser sollten sich in Größe, Materialität und Farbigkeit der Grundkubatur unterordnen.
- Gauben sollten aus dem Fassadenraster heraus entstehen.
- Tonnengauben sind nicht ortstypisch und sollten nicht zugelassen werden.
- Technische Dachaufbauten sollten das Fassadenbild nicht stören und möglichst auf der straßenabgewandten Seite installiert werden.

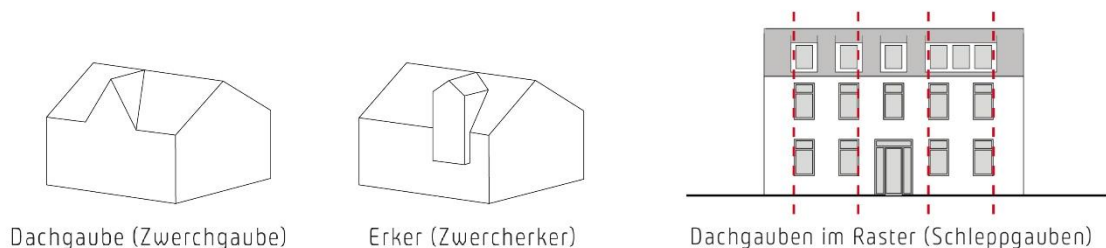


Abbildung 24: Dachaufbauten und -ausbauten

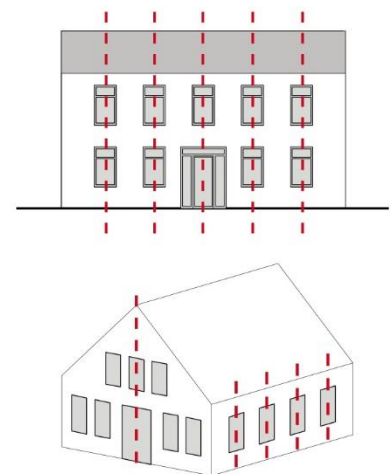
3. Fassade

3.1 Fassadengliederung

Ortstypisch sind Lochfassaden in gleichmäßiger, kleinteiliger Gliederung. Öffnungen der unterschiedlichen Geschosse liegen gewöhnlich in einem Raster in Bezug zueinander.

Empfehlung

- Die Fassade sollte geschoss- und seitenübergreifend eine gestalterische Einheit bilden.
- Anordnungen von Öffnungen sollten im Zusammenhang mit der Fassade ein harmonisches Gesamtbild ergeben.
- Erker sollten im Obergeschoss zulässig sein, sich aber der Grundkubatur in Größe und Gestaltung unterordnen. Eine horizontale Gliederung sollte angestrebt werden.



3.2 Öffnungen

Ortstypisch sind in Reihe liegende oder in Paaren gruppierte Öffnungen in hochrechteckigen Formaten. Quadratische und liegende Fensterformate sind untypisch und sollten vermieden werden. Die Fenster werden in der Regel durch ein Oberlicht und einen Mittelpfosten geteilt. Typisch sind Holzfenster.

Empfehlung

- Für Öffnungen sollten stehende Formate gewählt werden.
- Es sollten Holzfenster verbaut werden. Pulverbeschichtete Alu-Deckschalen sollten auf der Witterungsseite verwendet werden können.
- Die Farbigkeit der Rahmen sollte in stimmigem Kontrast mit der Fassadenfarbe gewählt werden. Zulässig sollten helle/weiße Rahmen oder dunkle (grau/anthrazit/braun) Farbtöne sein.
- Alle Details der Öffnungselemente sollten als Einheit mit der Gesamtfassade zu sehen sein. Hierzu gehören Art und Farbe von außenliegendem Sonnenschutz, Farbe der Rahmen, Teilungen und Einfassungen.

- Großformatige Schaufensterfronten sollten nur im Erdgeschoss zulässig sein. Sie sollten eine vertikale Teilung aufweisen und einen Bezug zu den Öffnungen des Obergeschosses herstellen, indem die Gliederung des Gebäudes aufgenommen wird.
- Der Haupteingang sollte sich direkt am Straßenraum befinden und sich ebenfalls aus dem Fassadenraster heraus entwickeln.



Abbildung 26: Schaufenster-Raster

3.3 Verzierungen

Ortstypische Gebäude haben häufig eine hohe Detaillierungstiefe. Durch verschiedene Arten von Zierelementen erfährt die Fassade eine gestaltungsreiche Gliederung. Hierzu zählen Gesimsbänder im Bereich der Geschosdecken, Einfassungen der Fenster oder Fensterpaare sowie eingelassene Schmucktafeln, Stuck und Pilaster die zu einer feinteiligen Differenzierung innerhalb der Fassade führen.

Empfehlung

Bei Neubauten sollten einzelne Fassadenteile abgehoben werden, z.B. kann durch Struktur und/oder Farbigkeit eine differenzierte Feinheit der Fassade entstehen.



Abbildung 27: Verzierungen

3.4 Fassadenmaterial und -farbigkeit

Üblicherweise gibt es gestrichene Putzfassaden und vereinzelt Ziegelfassaden, teilweise auch in überstrichener Form. Ziegelfassaden weisen häufig einen roten oder erdig-rötlichen Farbton auf. Putzfassaden sind in der Regel hell gestrichen.

Empfehlung

- Es sollten die ortstypischen Materialien Ziegel und Putz verwendet werden, einzelne gestalterische Holzelemente können diese ergänzen.
- Schlämmen mit natürlichen Pigmenten sollte ebenfalls zulässig sein.
- Auf eine geschossübergreifend einheitliche Gestaltung der Fassade sollte geachtet werden.
- Farbigkeit und Materialität eines Neubaus sollten immer mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung gewählt werden und sich dieser annähern oder aber einen harmonischen Kontrast erzeugen.
- Fassaden sollten in natürlichen, beziehungsweise hellen Farbtönen gestrichen werden oder sich in ihrer Farbe aus dem gewählten Fassadenmaterial ergeben.
- Innerhalb der Fassaden eines Gebäudes sollte eine große Farbvielfalt vermieden werden.
- Einfassungen von Fenstern, Lisenen, Stuck sowie die Sockelzone, sofern sie sich baulich absetzt, sollten auch farblich abgesetzt werden. Stuck und Lisenen sollten hierbei vorzugsweise in weiß abgesetzt werden, Sockelbereiche in einem passenden dunkleren Ton als die Hauptfassade.

4. Vordächer und Markisen

Vordächer und Markisen sind ein beliebter Regen- und Sonnenschutz vor Schaufenstern, durch auffällige Farben und Aufdrucke werden sie oft als Werbemittel genutzt. Dabei tragen sie erheblich zur Gestaltung des Gebäudes bei und können das Fassadenbildes stark beeinträchtigen.

Empfehlung

- Überdachungen sollten maximal vor Schaufenstern oder Gastronomie verwendet werden. Sie sollten als leichte Glasdächer ausgeführt werden.
- Das Vordach sollte als ein durchgehendes Element vorgesehen werden und nicht mehr als 1,50 Meter herausragen.

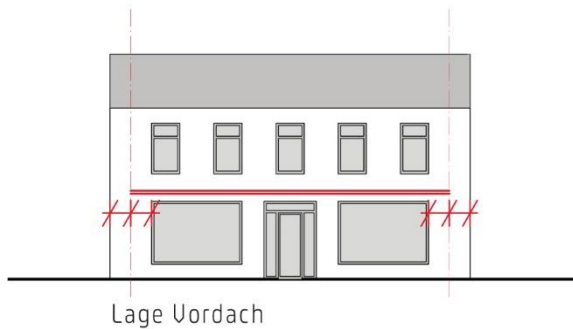


Abbildung 28: Lage Vordach

5. Nebengebäude, Anbauten und Carports

Nebengebäude, Anbauten und Carports sollten sich dem Hauptbaukörper unterordnen und entweder Bezug auf dessen Gebäudetyp, Bauweise, Materialität und Farbgebung nehmen oder sich in einem deutlichen Kontrast von diesem absetzen.

6. Freiflächen und Einfriedungen

Grundsätzlich ist auf eine offene, blickdurchlässige Gestaltung vor den Gebäuden zu achten, so dass ein Übergang zum öffentlichen Raum gebildet wird.

Empfehlung

- Im Kernbereich sollten Einfriedungen zum öffentlichen Raum vermieden werden, während Einfriedungen im rückwärtigen, privaten Bereich möglich sein sollten.
- Einfriedungen sollten nicht höher als 80 -120 cm sein, Eingangstore können das Maß überschreiten.
- Grundstücksbegrenzungen zum öffentlichen Raum sollten aus natürlichen Materialien, wie Mauerwerk oder Holz hergestellt werden und in natürlichen Farben wie braun, dunkelgrün oder weiß gestaltet sein. Auch Einfriedungen aus durchlässigen Metallzäunen sollten möglich sein. Auch können standortheimische Gewächse verwendet werden.
- Bodenbeläge der an das Gebäude angrenzende Vorzone sollten auf die Gesamtgestaltung des öffentlichen Raumes abgestimmt sein.

7. Außenbeleuchtung

- Außenbeleuchtung sollte im Zusammenspiel mit der Fassade hergestellt werden. Dabei sollte eine warme Farbtemperatur von unter 3300 Kelvin gewählt werden.
- Grelle und kaltweiße Beleuchtung sollte ausgeschlossen sein.
- Blendfreiheit sollte gewährleistet werden.

8. Beschilderung und Werbeanlagen

- Werbeanlagen und Beschilderungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen, Beschilderungen und Beschriftungen sind in Größe, Lage, Materialität und Farbe harmonisch auf die Gestaltung der Gesamtfassade abzustimmen. Sie müssen sich dem Gebäude

gestalterisch unterordnen und dürfen nicht als dominierendes, gestaltprägendes Element wahrgenommen werden.

- Schriftzüge sollten als filigrane „Nur-Schrift-Elemente“ gestaltet werden.
- Lotrecht zur Fassade angebrachte Schilder sollten die Größe von 50 x 50 cm nicht überschreiten. Diese sollten witterungsbeständig und nicht bunt sein. Beispielsweise können sie als gestanzte Metallschilder gestaltet werden.
- Blinkende, wechselnde oder laufende Schriftzüge sind unzulässig.
- Plakative Werbetafeln und Spiegel sollten entfernt werden.
- Schriftzüge sollten symmetrischen Bezug auf die Fassade nehmen.
- Zierelemente der Fassade sowie Öffnungen sollen durch Schilder nicht überdeckt werden.

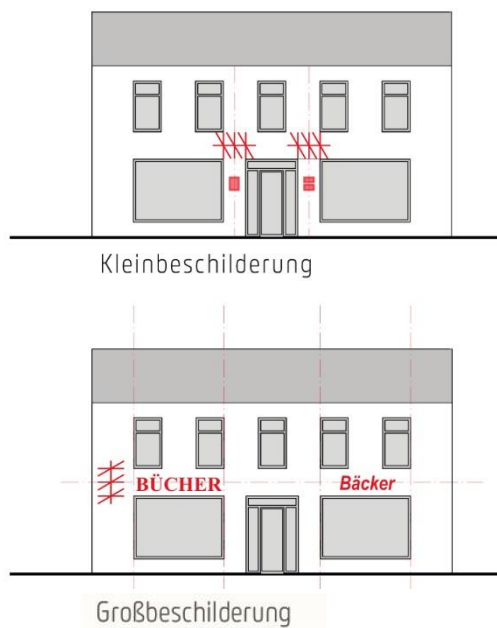


Abbildung 29: Beschilderung

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist in der **Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich der Innenstadt (Werbeanlagensatzung, 2020)** geregelt.