

6. Gestaltung der Gebäude im Ortskern

6.1. Typische und abweichende Bauformen

Im Ortskern von Loffenau hat sich eine klar erkennbare, zusammenhängende historische Ortsstruktur mit zahlreichen Fachwerkhäusern und Hofanlagen erhalten. Entsprechend der Landschaft und der verfügbaren Materialien wurden bei den Gebäuden Bauformen und Details zur Gestaltung verwendet, die im Sinne der Ortskernsanierung und -gestaltung weiterhin erhalten und gepflegt werden sollen. Allerdings gibt es auch neuere Gebäude, die eine abweichende Formensprache verwenden. Auch wurden in einigen Fällen ältere Gebäude durch Anpassungen an modische Vorbilder soweit verändert, dass sie sich nicht mehr einfügen. Diese Gebäude sollten, soweit möglich, durch geeignete Maßnahmen wieder angepasst werden.

Nicht möglich sein sollen in der Folge Gebäude oder Gestaltungsformen, die im Zusammenhang den alten Ort stören wie zum Beispiel stark aufgelöste Baukörper oder flache Dächer, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden. Auch sollen keine Fassadenfarben mit grellen oder untypischen Farben wie Blau, Violett oder Grün sowie Dächer mit Blechdeckung oder glasierten Ziegeln in ungewöhnlichen Farben verwendet werden. Ähnliches gilt auch für Anlagen zur Verwertung der Sonneneinstrahlung (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) und Multimedia-Empfang (Satelliten-Schüsseln, Antennenanlagen).

Bei Neubauten können in besonderen Fällen abweichende Materialien oder gestalterische Details verwendet werden, die aus der Anwendung moderner Bautechniken oder Verwendung neuer Materialien entstehen. Wesentlich ist, dass solchermaßen gestaltete Gebäude sich in die umgebende Bebauung einfügen und der Kontrast nicht zu Verunstaltung oder Abwertung der Umgebung führt.

In der Folge sind die wesentlichsten Forderungen an eine sich einfügende Neubebauung oder an eine Umgestaltung bestehender Gebäude dargestellt. Sie gelten nicht für Gebäude oder bauliche Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Für diese sind die denkmalschützerischen Belange vorrangig.

6.2. Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäude im Ortskern

6.2.1. Orts- und Straßenbild

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen, sondern dass sie sich in städte-

baulicher und baulicher Hinsicht in den Bestand einfügen. Sie sind durch entsprechende Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktionsdetails und Gestaltung so auszuführen, dass sie der Erhaltung bzw. der Wiederherstellung des historischen Ortsbildes dienen.

Baukörper und einzelne Bauteile sind hinsichtlich Stellung, Breite, Höhe, Dachausbildung und Bauweise so auszuführen, dass die städtebauliche Eigenart des Bereichs erhalten oder wieder hergestellt wird. Für straßenseitige Fassaden gilt dies ebenfalls für das Verhältnis von geschlossener Wand zu Öffnungen, Gliederung, Material und Konstruktion sowie für die Farbgebung.

Die typischen Eigenheiten des Ortsbildes wie wechselnde Gebäudebreiten, unterschiedliche Traufhöhen und Dachformen sowie die unregelmäßige Flucht der Gebäudevorderkante müssen in geeigneter Form aufgenommen werden.

Bei Fassaden, deren Gestaltung für Fenster mit Klappläden konzipiert wurde, sind die Klappläden auch bei Modernisierungen beizubehalten.

6.2.2. Erhalten von Bauteilen

Bauteile von wissenschaftlicher, handwerklicher, heimatgeschichtlicher, kulturhistorischer oder künstlerischer Bedeutung, wie für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümliche oder handwerklich wertvolle Ladenseiten (Ladeneingänge und Schaufensteranlagen), Hauseingänge (Türblätter, Türrahmen, Umrahmungen und zugehörige Stufen), Tore, Treppen, Wappen- und Schlusssteine, Traufgesimse, Inschriften, Figuren, Konsolen und ähnliches sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten, gegebenenfalls in stand zu setzen und zu pflegen.

Ist die Erhaltung an Ort und Stelle nicht möglich, so ist die Sicherstellung dieser Details zur Wiederverwendung zu gewährleisten.

6.2.3. Baukörper

Die Baukörper sollen als klar ablesbare, rechteckige und geschlossene Kuben ausgebildet werden. Auflösungen des Baukörpers durch Vor- und Rücksprünge, Erker etc. sind im Sinne von Schmuckformen an jedem Gebäude nur einmal zulässig.

Große zusammenhängende Baumassen mit Seitenlängen von mehr als 25 m sind in klar erkennbare Einzelbaukörper aufzugliedern. Gebäude und Gebäudegruppen, die architektonisch eine Einheit bilden, sind in Farbgebung, Material und Proportionen aufeinander abzustimmen.

6.2.4. Sockel

Die Gebäude sollen einen Sockel aufweisen, der in Material oder Farbgebung vom Material der Hauptfassade abweicht. Vorzugsweise ist rau behandelte, regionaler Naturstein zu verwenden. Wird Putz verwendet, ist er farblich dunkler als die Hauptfassade auszuführen. Andere Materialien wie Kacheln oder Klinker sind nicht zulässig.

Es sind zwei Sockelformen möglich:

Konstruktiver Sockel: Das Kellergeschoss bis Oberkante Erdgeschossfußboden, soweit es oberhalb des umgebenden Geländes sichtbar ist, oder das Erdgeschoss;

Gestalterischer Sockel: Ein Schmutz abweisender Streifen der Fassade im Anschluss an das umgebende Gelände. Es sollte sich um das ganze Gebäude ziehen und keine Sprünge aufweisen.

6.2.5. Fassade

6.2.5.1 Fassadenmaterialien

Die Hauptgebäude sind in Holzbauweise oder als Massivbau mit Putzfassade auszuführen. Holzbauten können konstruktives Holzfachwerk oder eine Verschalung mit landschaftstypischen Holzschindeln oder eine Brettschalung aufweisen. Für Putz ist ein Glattputz oder feiner Rauputz zu verwenden. Grober Rauputz oder Strukturputze sind nicht zulässig.

Verputzte Fachwerkfassaden sollen wieder freigelegt werden. Landschaftstypisch verschindelte Fassaden dürfen weder abgerissen, verputzt noch mit anderen Materialien überdeckt werden.

Glatte und glänzende Oberflächen sowie groß- und kleinformartige Fassadenverkleidungen aus Fliesen, Glas, Kunststoff, Metall, Zementfaserplatten, ortsunüblichen Natursteinen sowie fremdartige Verschindlungen sind nicht zulässig. Dies gilt auch für die Außentreppen, Nischen, Eingänge und Passagen.

6.2.5.2 Fassadenfarben

Putz ist in hellen bis mittleren Erdtönen mit einem Hellbezugswert von 50-80 gleichmäßig zu streichen. Grelle und störende Farben wie Rot, Blau, Grün, Rosa oder Lila sind ausgeschlossen.

Farbliche Differenzierungen sind nur zur Hervorhebung besonderer konstruktiver und sonstiger Details (Fenstergewände, Reklameflächen etc.) zulässig.

Konstruktives Holzfachwerk ist in Abstimmung mit den Farben der Fassade farblich zu behandeln. Holzverkleidungen sind in Abstimmung mit der Fassade in hellen Farbtönen zu behandeln.

6.2.5.3 Fassadenöffnungen

Fassadenöffnungen sind Fenster, Schaufenster, Türen und Loggien.

Fenster, Schaufenster und Türen dürfen nur hinter den Gewänden angebracht werden. Zu der seitlichen Begrenzung einer Hausfassade soll eine Fensteröffnung mindestens 50 cm Abstand halten.

Fenster sind als Einzelfenster auszuführen; Fensterbänder und durchgehende Glasfassaden sind nicht zulässig. Als Material ist nur weiß gestrichenes Holz zulässig. Das Fensterformat soll hochrechteckig sein mit einem Seitenverhältnis von mind. 1,2:1 (Höhe zu Breite). Fensterflächen mit einer Glasfläche von mehr als 1,00 m² sind mit einer Teilung durch Sprossen zu versehen.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss als Einzelfenster zulässig. Sie sind in Größe und Proportionen auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Das Seitenverhältnis darf nicht breiter sein als 1:1,4 (Höhe zu Breite). An den Gebäudeecken müssen Wandpfeiler von mindestens 50 cm Breite angeordnet werden. Zwischen einzelnen Schaufenstern muss ein Mauerstreifen von mindestens 60 cm sichtbar sein. Schaufensterflächen mit einer Glasfläche von mehr als 4,00 m² sind mit einer Teilung zu versehen.

Loggien sind möglich, soweit die Öffnung der Fassade nicht größer als 6,00 m² ist. Je Fassade ist nur eine Loggia zulässig.

Türen sollen als deutlich erkennbare Einzelelemente in der Fassade hervorgehoben werden. Türen mit glänzender Metalloberfläche oder stark unregelmäßiger Gestaltung sind nicht zulässig.

6.2.6. Dach

6.2.6.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Störungen der Dachfläche sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Einschnitte in die Dachhaut wie Dachbalkons oder –loggien sind nicht zulässig. Dachflächen-

fenster sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom Straßenraum und der umgebenden Landschaft nicht eingesehen werden können.

Abschleppungen über Gebäudevorsprüngen sind nur dann zulässig, wenn die Dachfläche nicht durchläuft, sondern um mindestens 50 cm abgesetzt ist.

6.2.6.2 Dachneigung

Die Dachneigung muss mindestens 45° betragen; vorzugsweise soll sie 50°-60° betragen. Unterschiedliche Dachneigungen an einem Gebäude sind nicht zulässig.

Untergeordnete Nebengebäude können, soweit sie als Baukörper von Hauptgebäude deutlich abgesetzt sind, eine flachere Dachneigung aufweisen.

6.2.6.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in der Farbe naturroter bis altroter Tonziegel auszuführen. Vorzugsweise sind Biberschwanzziegel zu verwenden. Metallische Dacheindeckungen des Hauptdaches sind nicht zulässig.

Dachrinnen und Fallrohre sind farblich auf das Dach und die Fassaden abzustimmen.

6.2.6.4 Dachaufbauten

Dachgauben sind als Schlepp- oder Giebelgauben mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

Die Einzelgaube ist mit einer Breite von bis zu 1,75 m zulässig, wobei die Summe aller Einzelgaubenbreiten die Hälfte der Gebäudelänge pro Gebäudeinheit nicht überschreiten darf.

Zwischen den Einzelgauben ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Der Abstand der Gauben von den Giebelseiten muss bei Einzelhäusern mindestens 1,50 m, bei Doppel- oder Reihenhäusern mindestens 1,00 m betragen.

Die Höhe der Gaube darf, vom Anschluss an das Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, 1,25 m nicht überschreiten.

Der oberste Anschluss des Gaubendaches mit dem Hauptdach muss minde-

stens 1,00 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen. Der Abstand zur Traufkante muss mindestens 90 cm betragen und ist in der Dachschräge zu messen.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach beziehungsweise mit einem sonstigen, der Farbe der Hauptdachdeckung angepassten Material einzudecken. Wangen und Stirnflächen der Gauben sind mit Holz oder einem der Farbe der Hauptdachdeckung angepassten Material zu verkleiden.

Ausnahmsweise ist je Baukörper auch eine Wiederkehr (Zwerchhaus) möglich. Sie muss sich dem Hauptbaukörper unterordnen und darf nicht breiter als ein Drittel der darunter liegenden Fassadenbreite sein.

6.2.7. Solaranlagen

Solaranlagen haben sich dem Gefüge des Ortskerns in der Neigung, der Größe und der Farbe anzupassen. Spiegelnde Oberflächen sind zu vermeiden. Solaranlagen auf den Fassaden sind nicht zulässig.

6.2.7. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Automaten müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter der Plätze und Straßen sowie den Einzelgebäuden anpassen. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellter Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie können direkt oder indirekt beleuchtet werden.

Werbeanlagen und Schriften dürfen Gesimse und Gliederungen von Gebäuden sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Sie sollen den Proportionen des Gebäudes entsprechen.

Werbeanlagen und Schriften dürfen insgesamt nur 40 cm hoch sein. Bei einzelnen aufgesetzten Schriftzeichen ist eine Höhe von höchstens 60 cm zulässig. Es sind aufgesetzte oder aufgemalte Buchstaben zu verwenden.

Unzulässig sind:

1. Großflächenwerbung
2. Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Licht
3. Lichtwerbung in weißem, hell abstrahlendem Licht und grellen Farben

4. Werbeanlagen an Obergeschossen und oberhalb der Dachtraufe. Ausgenommen wird die Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, wenn im Erdgeschoss keine Anbringungsmöglichkeit besteht.

5. Steckschilder, sofern sie mehr als 60 cm ausladen.

Anschläge außerhalb genehmigter Werbeflächen sind unzulässig.

Automaten sind nicht zulässig, wenn sie auf eine Fassade aufgesetzt werden sollen. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in eine Wandnische oder Aussparung eingepasst und farblich auf die Wandfläche abgestimmt werden.

6.2.9. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sollen versickerungsfähige Pflasterbeläge oder wassergebundene Kiesdecken verwendet werden.

Stütz-, Einfriedigungs- und Einfassungsmauern dürfen nur in Naturstein oder als verputzte Mauern, dem Hausputz angepasst, errichtet werden.

Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur Holzzäune und Holztore sowie geschnittene Hecken zulässig.

6.2.10. Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Haus ist nur eine Antennenanlagen auf dem Dach zulässig. Sie soll die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen und vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sein. Sie darf nicht an der Fassade und an sonstigen Bauteilen angebracht werden. Satelliten-Antennen sind nur in der Farbe der Dachdeckung zulässig.