Universitätsstadt Tübingen
Stadtplanungsamt
Uwe Wulfrath, Telefon: 2649
Gesch. Z.: 611/wu

Vorlage 181/2008
Datum 02.06.2008

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Südstadtausschuss**

Vorberatung im: **-----**

Betreff:	**Bebauungsplan "Östlich der Steinlach" - Bestandsanalyse und Plankonzept**
Bezug:	Vorlage 163/2007
Anlagen:	▪ Kurzfassung der Bestandsanalyse und Entwurf von Regelungsinhalten (Anlage 1) ▪ Geänderter Geltungsbereich (Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, die in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung und einer 14-tägigen Planauflage durchgeführt wird, wie auch der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird die Kurzfassung der Bestandsanalyse und der Entwurf der Regelungsinhalte (Anlage 1) zu Grunde gelegt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Steinlach" wird entsprechend Anlage 2 geändert.

Ziel:

Mit den in dieser Vorlage dargestellten Regelungsinhalten sollen der Ausbau von Dachgeschossen und der Anbau von Balkonen so gesteuert werden, dass die in der Bestandsanalyse dargestellte Qualität des Plangebietes erhalten und weiterentwickelt werden kann.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am 11. Juni 2007 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Steinlach". Daraufhin hat die Verwaltung das Büro ISA, Stuttgart mit einer Bestandsanalyse und mit Vorschlägen für künftige Regelungen beauftragt, die nun vorliegen (Anlagen 1). Sie werden hiermit dem Ausschuss zur Diskussion vorgelegt und sollen anschließend in einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Plangebiet mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zur Stellungnahme gegeben werden.

2. Sachstand

Das Büro ISA hat im Rahmen der Bestandsanalyse festgestellt, dass eine große Vielfalt an Bauformen im Gebiet vorhanden ist, dass die Gebäude individuell gestaltet sind und fast jedes Haus mindestens eine Besonderheit aufweist. Die Gebäude haben aber auch Merkmale, die diese Vielfalt zu einem einheitlichen Charakter der Straßenräume zusammenführen: So bestehen die Gebäude alle aus den drei Zonen Sockel mit Vorgarten, Fassadenzone und Dachzone. Es gibt wiederkehrende Motive, zum Beispiel zweigeschossige, steile, mit Ziegeln gedeckte Dächer, bei denen größere, teilweise aufwändig gestaltete Dachaufbauten in der ersten Dachebene liegen, während sich Dachaufbauten in der zweite Ebene in der Regel unterordnen. Viele Häuser weisen Erker auf, Straßenecken sind häufig durch Erker oder Türmchen betont. Zur Einheit der Straßenbilder trägt auch bei, dass die Baukörper als in sich geschlossene Einheiten in Erscheinung treten, indem die Dachränder, insbesondere First, Traufe und Grate nicht durch Aufbauten durchbrochen sind und die Fassaden Ordnungssysteme wie Symmetrien und waagerechte Ordnungen durch Gesimse und einheitliche Sturz- und Brüstungshöhen aufweisen. Detaillierter sind diese Gebäudemerkmale in Anlage 1 beschrieben und mit Skizzen illustriert.

Das Büro ISA hat Regeln vorgeschlagen, wie künftige bauliche Vorhaben vorgenommen werden können, ohne den Charakter des Quartiers zu belasten (Anlage 2). Als Leitbild der künftigen Entwicklung wird vorgeschlagen, soviel Spielraum zu lassen, dass auch neue Bauteile die Individualität und Besonderheit der einzelnen Gebäude unterstützen, dass aber aus den bestehenden Merkmalen abgeleitete Regeln örtliche Bauvorschriften entwickelt werden, die sicherstellen, dass das Straßenbild einheitlich bleibt.

Das Büro ISA hat vorgeschlagen, den Geltungsbereich so zu ändern, dass immer die Gebäude beider Seiten einer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind (siehe Anlage 2).

3. Vorschlag der Verwaltung

Grundsätzlich soll im Plangebiet der Ausbau der Dächer und - im Interesse zeitgemäßen Wohnens - der Anbau von Balkonen und Loggien ermöglicht werden. Um gleichzeitig den besonderen Charakter des Quartiers zu erhalten, schlägt die Verwaltung vor, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die schützenswerten Vorgärten als private Grünfläche oder als nicht überbaubare Fläche mit entsprechender textlicher Einschränkung einzutragen und so zu schützen. Davon sollen vor Einzelhandelsgeschäften Ausnahmen möglich sein, um dort Kundenparkplätze anzulegen.

Hinsichtlich Anbauten an Fassaden und Dachaufbauten schlägt die Verwaltung örtliche Bauvorschriften auf Basis der in Anlage 1 dargestellten Gestaltungsvorschläge des Büros ISA für folgende Bauteile vor:

- Fassadenanbauten (Balkone, Erker, Veranden, Loggien, etc.):
  Vorschriften zur Lage am Gebäude, zur Größe, zu Material und Farbe. Diese Regeln sollen nur für die der Straße zugewandten Fassaden gelten.

- Dachaufbauten (Gaupen, Dachbalkone, Dachflächenfenster):
  Vorschriften zur Lage am Gebäude, zur Größe, zu Material und Farbe. Dabei soll im ersten Dachgeschoss mehr zulässig sein, als im zweiten Dachgeschoss. Auch geschossübergreifende Dachaufbauten sollen in einem definierten Rahmen zulässig sein. Diese Regeln sollen nur für von der Straße aus einsehbare Dachflächen gelten. Solaranlagen sollen auf allen Dachflächen zulässig sein, für der Straße zugewandte Seiten sollen Regeln für die Lage der Anlagen auf dem Dach und für Größe und Proportionen eingeführt werden. Ziel dieser Vorschriften ist es, die bereits jetzt schon teils unruhigen Dachlandschaften durch Solaranlagen nicht weiter zu zerklüften.

Dem geänderten Geltungsbereich empfiehlt die Verwaltung zu folgen.

Gestaltungsempfehlungen für das Gebiet „Östlich der Steinlach“

Zusammenfassung Mai 2008

ISA Internationales Stadtbauatelier

Inhalt

Einführung und Aufbau

1 Hintergrund

1.1 Historische Entwicklung

1.2 Neuere Entwicklung

2 Gebietscharakter

3 Leitbild

4 Gestaltungsgrundsätze

4.1 Übergreifende Zonung

4.2 Wiederkehrende Motive

4.3 Einheit des Baukörpers

5 Gestaltungsempfehlungen

5.1 Fassadenanbauten

5.2 Dachaufbauten

5.3 Solaranlagen

5.4 private Freiflächen

Einführung

Jede Stadt ist das Ergebnis einer seit ihrer Gründung verlaufenden Entwicklung. Prägend waren und sind für diesen Prozess die unterschiedlichen politischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse. Diese gebaute Geschichte ist durch die erhaltende Erneuerung der Stadt gegenwärtig zu machen, nicht zuletzt auch deshalb, weil der schnelle Wandel in unserer Zeit einer Rückversicherung in der Vergangenheit bedarf, um Anhaltspunkte für Orientierung und Identifikation zu haben. Erst eine Auseinandersetzung mit der Vergangenheit schafft auch die Basis für eine zukunftsorientierte Bewältigung der Gegenwart.

Es ist grundsätzlich wünschenswert, die historische Kontinuität zu erhalten und in die Gegenwart zu führen. Dabei ist es wichtig, ein angemessenes Maß zwischen Bewahren und Erneuern zu finden, denn das achtlose Zerstören historischer Bausubstanz kann die Kontinuität ebenso unterbrechen wie ein zu rigides System an Bauvorschriften, das die Entwicklungsmöglichkeiten eines Quartiers beschneidet.

Für jeden Stadtteil muss ein solches Maß individuell gefunden werden. Die vorliegende Arbeit soll diese Aufgabe für das Gebiete „Östlich der Steinlach“ erfüllen und so einen Vorschlag für eine Regelung durch einen Bebauungsplan schaffen.

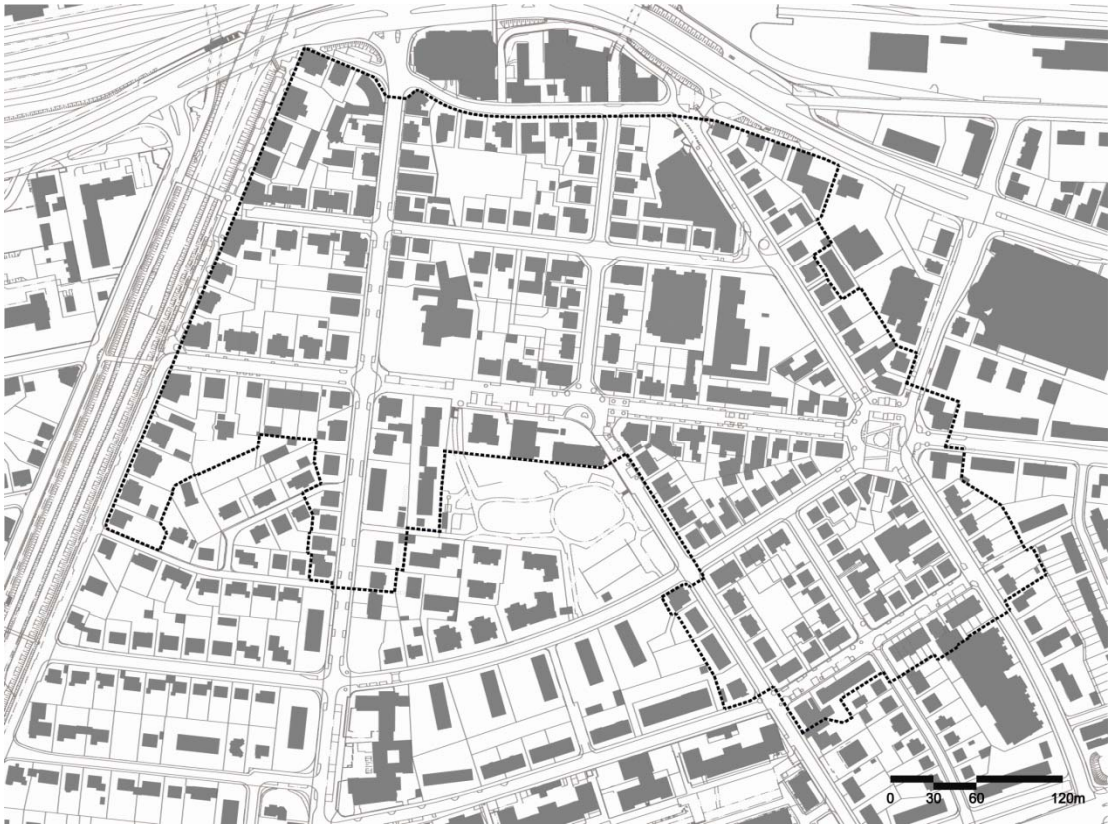
Aufbau

Die Arbeit beginnt mit einem kurzen Überblick über die historische Entwicklung bis hin zu den Veränderungen der letzten Jahre.

Es folgen drei analytische Kapitel, in denen zunächst der Gebietscharakter dargestellt wird, um ein Leitbild für die künftige Entwicklung zu bestimmen. Anschließend werden die für das Gebiet prägenden Gestaltungselemente untersucht und Grundsätze für die Gestaltung festgelegt.

Als Ergebnis der Untersuchung werden Gestaltungsempfehlungen für Fassadenanbauten, Dachaufbauten, Solaranlagen und die privaten Freiflächen vorgeschlagen.

Im Folgenden wird eine Kurzfassung der Untersuchung vorgestellt. Der geschichtliche Überblick und der analytische Teil sind gekürzt, die Gestaltungsempfehlungen sind vollständig wiedergegeben.



Abgrenzung des Gebietes „östlich der Steinlach“

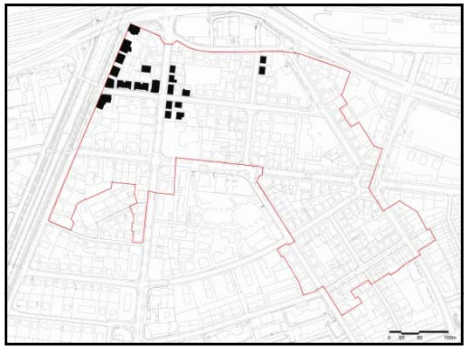
1.1 Historische Entwicklung

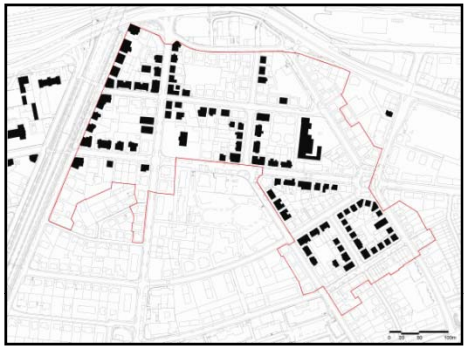
Die ersten Wohnhäuser im Gebiet entstanden Ende der 1870er Jahre im nord-westlichen Bereich um die Fürststraße und die Christophstraße; den Anfang machten die Häuser in der Fürststraße 3 und 5 im Jahre 1876.

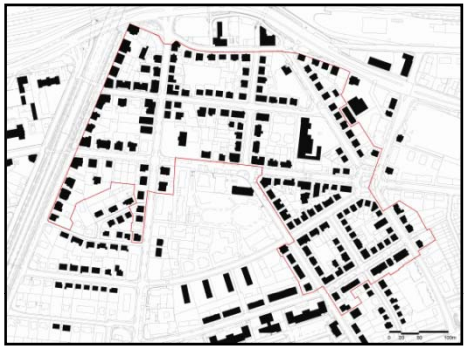
Bis 1904 waren bereits in den meisten Straßen Gebäude gebaut, wenn auch zum großen Teil nur sehr vereinzelt und mit vielen Lücken. Historische Aufnahmen aus dem Tübinger Stadtarchiv geben einen Eindruck des Gebietes um diese Zeit wieder.

Bis 1929 ist das Gebiet fast vollständig in seiner heutigen Form bebaut. Nur vereinzelt sind Baulücken zu finden, insbesondere entlang der Eugenstraße, die erst in der Nachkriegszeit geschlossen werden.

Historische Aufnahmen zeigen den Baubestand um etwa 1904: links Eberhardstraße 32, rechts oben die Kreuzung von Eugenstraße und Paulinenstraße, rechts unten die Ulrichstraße. (Quelle: Stadtarchiv Tübingen)







Gebäudebestand gemäß den Stadtkarten von 1892, 1904, 1919 und 1971

1.2 Neuere Entwicklung

Mehrere Gebäude wurden in den letzten Jahrzehnten den sich ändernden Bedürfnissen angepasst.

Folgende Veränderungen treten häufig auf:

- Vereinfachung von Fassaden
- Veränderung von Fenster- und Türöffnungen
- An- und Umbauten des Erdgeschosses
- Entfernen des Vorgartens
- Anbau von Balkonen
- Ausbau des Daches und Errichtung neuer Dachaufbauten

Leider nehmen die meisten Veränderungen die Fassadengliederung, die Gebäudeachsen, bestehende Gestaltmotive sowie die Materialität und Farbigkeit des Bestandes nicht auf. Sie wirken daher wie Fremdkörper.

Durch eine solche Entwicklung kann das Stadtquartier schleichend seinen außergewöhnlichen und reizvollen Charakter verlieren.

Um den Gebietscharakter in seiner Gesamtwirkung zu bewahren, sollen künftige Veränderungen an den Gebäuden den städtebaulichen und architektonischen Kontext berücksichtigen. Es besteht Regelungsbedarf.

Viele der in den letzten Jahren errichteten Dachaufbauten und Balkone wirken wie Fremdkörper an den alten Gebäuden.

2 Gebietscharakter

Das Gebiet „östlich der Steinlach“ verdankt seine Identität, die es von vielen gesichtslosen Vorstädten wohltuend abhebt, vor allem der ausgeprägt individuellen und prägnanten Architektur. Fast jedes Haus in dem Gebiet weist mindestens eine Besonderheit auf, die es auszeichnet – seien es außergewöhnliche Dachformen und Dachaufbauten, phantasievolle Anbauten, ausgefallene Proportionen oder komplexe Kombinationen mehrerer Gebäudeteile. Auf diese Weise erhält jedes einzelne Haus seinen eigenen Charakter und individuellen Ausdruck.

Die Individualität der Bauten zeigt sich auch in den primären Gebäudemerkmalen, wie sie durch städtebauliche Kennwerte erfasst werden: Gebäudehöhen, Dachformen, Giebel- oder Traufständigkeit sowie Material und Farbigkeit weisen kaum einheitliche Werte auf.

Aber trotz der Eigenständigkeit der einzelnen Gebäude werden die Straßenzüge als geschlossen und das Gebiet im Ganzen als zusammenhängende Einheit wahrgenommen, es hat einen durchgehenden Charakter. Die Gründe hierfür werden im Folgenden analysiert.

3 Leitbild

Zwei Ziele stehen einander entgegen. Einerseits hat das Quartier einen eigenen und besonderen Reiz sowie eine außergewöhnliche Identität, die auch im Interesse der nicht direkt im Gebiet lebenden Bürger bewahrt werden sollen. Auf der anderen Seite steht der berechtigte und auch aus Sicht der Stadtentwicklung begrüßenswerte Wünsch der Anwohner, im Planungsgebiet neuen Wohnraum zu schaffen oder den bestehenden aufzuwerten.

Ein solcher Zielkonflikt erfordert natürlich einen Kompromiss. Es sollen Rahmenbedingungen vorgeschlagen werden, die die Ausbaupläne der Anwohner berücksichtigen und gleichzeitig den Gebietscharakter schützen und behutsam erneuern.

Als Leitbild für die künftige Entwicklung wird in Anlehnung an den bestehenden Gebietscharakter ein polares System vorgeschlagen: ausgeprägte Individualität der Einzelbauten einerseits, Einheit des Gebietes als zusammenhängendes Ganzes andererseits. So sollen auch weiterhin kräftige und eigenständige Baukörper das Straßenbild bestimmen, die aber durch Verwendung ähnlicher Motive und der sonstigen im Folgenden angesprochenen Merkmale als zusammengehörig wahrgenommen werden und sich zu einer größeren Ganzheit verbinden.

4 Gestaltungsgrundsätze

Wie oben angesprochen wirkt das Gebiet trotz aller Vielfalt als zusammenhängende Einheit. Diese beruht auf drei Gestaltungsgrundsätzen:

- Übergreifende Zonung
- Wiederkehrende Gestaltungsmotive
- Geschlossenheit des Baukörpers

4.1 Übergreifende Zonung

In der Gebäudeabwicklung innerhalb eines Straßenabschnittes ist eine deutliche und übergreifende Horizontalgliederung in drei Zonen zu finden. Insbesondere die obere und die untere Zone weisen dabei eine weitgehende Einheitlichkeit auf und schaffen so eine Kontinuität im Straßenraum.

- **Hohe Dachzone**
  Die Dachzone macht ein Drittel bis zur Hälfte der Gebäudehöhe aus. Die Farbe der Eindeckung liegt weitgehend einheitliche im Spektrum von Rotbraun bis Braun, das Material ist fast ausschließlich Ziegel.
- **Fassadenzone**
  Mehrheitlich liegen die Farben der Putz- wie der Stein- und Ziegelfassaden im Spektrum Gelb, Ocker bis hin zu hellem Ziegelrot.
- **Sockelzone mit Vorgarten**
  Sockel und Vorgartenzone mit Bepflanzung und einer Einfriedung mit Zaun, Mauer oder Hecke bilden eine Einheit und geben dem Straßenraum eine klare Kontur.

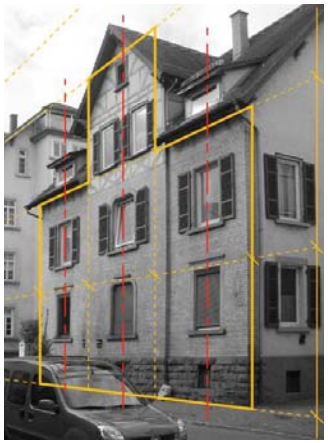
4.2 Wiederkehrende Motive

Trotz aller Individualität sind einzelne prägnante Bauteile in unterschiedlicher Form bei vielen Gebäuden zu finden. Diese wiederkehrenden Motive erzeugen einen Zusammenhalt zwischen den Gebäuden im Gebiet, auch über mehrere Straßenzüge hinweg.

Folgende Motive sind im Planungsgebiet auffallend häufig zu finden:

- **Dachformen**
  Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer treten in unterschiedlichen Variationen auf.
- **Gauben und Zwerchhäuser**
  Gauben und Zwerchhäuser erzeugen die für das Gebiet typische lebendige Dachlandschaft.
- **Anbauten**
  Erker und Ausluchten (Standerker) sind typisch für das Gebiet, insbesondere die darauf angelegten Altane (Balkone).
- **Eckbetonung**
  Vielfach sind die Straßenecken durch besondere Merkmale betont, seien es Erker oder turmartige Eckaufbauten.

Übergreifende Zonung: Dachzone, Fassadenzone, Sockelzone mit Vorgarten.



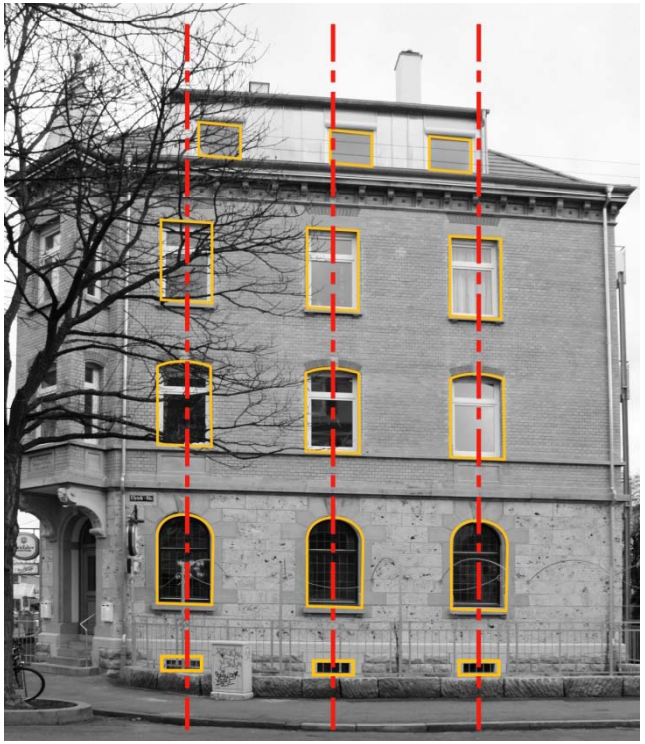
Betonung der Ecken durch Erker, Proportiosnsstudie der Zwerchgiebel

4.3 Einheit des Baukörpers

Jeder der individuellen Baukörper wirkt für sich als abgeschlossene Einheit. Dies ist von großer Bedeutung für das Gesamtbild des Planungsgebietes.

Dabei sind folgende Merkmale entscheidend:

- **Achsenbezogenheit**
  Die Fassaden und die Dachaufbauten der Häuser im Gebiet sind nach vertikalen Achsen geordnet, seien es Symmetrie- oder Fassadenachsen.
- **Horizontalordnung**
  Ober- und Unterkanten der Fassadenöffnungen liegen auf einer Linie, hinzu kommen horizontale Gestaltungselemente wie Gesimse oder Materialwechsel. Auch die Anbauten wie Erker und Ausluchten greifen diese Linien auf.
- **Geschlossene Kontur**
  Alle Öffnungen der Fassade halten von den Gebäudekanten einen deutlichen Abstand ein, so dass eine klare und massive Fassadenumrandung bestehen bleibt. Anbauten treten nur knapp hervor und „schmiegen“ sich an die Fassade an. Die Dachflächen sind weitgehend geschlossen und ihre Kontur ist unverletzt.
  Auf diese Weise ergibt sich ein klarer Gebäudeumriss, der alle Gebäudeteile und Bauteile zu einer Figur zusammenfasst.



Fassadenachsen: Störend ist, dass die Fenster in der neuen Gaube sich nicht nach den Achsen richten.

Horizontalordnung

Überlagerung verschiedener Symmetrieachsen an einem Baukörper

Öffnungen, Anbauten und Dachaufbauten halten einen deutlichen Abstand zu den Gebäudekanten ein.

Zusammenfassung

Aus der Analyse lassen sich folgende Gestaltungsgrundsätze ableiten:

- **Übergreifende Zonung**
  Die übergreifenden Zonen verbinden die Gebäude miteinander. Sie sollen erhalten oder gestärkt werden.

  In der Dachzone soll Ziegel das dominierende Material bleiben, die straßenseitige unbebaute Grundstücksfläche soll als Grünfläche gestaltet werden.

  Für die mittlere Fassadenzone sollte ein Farbspektrum festgelegt werden, das sich an den vorherrschenden Farben orientiert.

- **Wiederkehrende Gestaltungsmotive**
  Die Gebäude im Planungsgebiet bauen sich nach einem additiven Prinzip auf. Das bedeutet, der Baukörper setzt sich aus mehreren Gebäudeteilen, Anbauten und Dachaufbauten zusammen. Für neue An- und Aufbauten können und sollen die bestehenden Motive verwendet werden.

Zwei Gebäude in der Eugenstraße: Das additive Prinzip ist im Grundriss gut zu erkennen.

- **Geschlossenheit des Baukörpers**
  Bei Veränderungen und Erweiterungen der Gebäude soll die Geschlossenheit des Baukörpers erhalten bleiben.

  Neu hinzukommende An- und Aufbauten sollen die Achsenbezogenheit und die Horizontalordnung einhalten, sich an den Baukörper anschmiegen, zu den Gebäudekanten einen deutlichen Abstand einhalten und Materialität und Farbigkeit des Bestandsgebäudes aufgreifen.

5 Gestaltungsempfehlungen

Die aktuellen Planungen sowie die Eingriffe der letzten Jahre zeigen einen Regelungsbedarf insbesondere bei vier Gebäudeelementen:

- **Fassadenanbauten**
  Balkone, Erker, Ausluchten, Veranden, Loggien
- **Dachaufbauten**
  Gauben, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte und Balkone
- **Solaranlagen**
- **private Freiflächen**

Für die vier Felder sollen im Folgenden einfache Regeln und ein Baukastensystem empfohlen werden.

Mit Gebäudebreite wird die Breite der Fassade bezeichnet, an der das jeweilige Bauteil angeordnet ist. Bei real geteilten Doppelhäusern wird jede Hälfte als eigenständiges Gebäude betrachtet, sowohl in Bezug auf die Gebäudebreite als auch auf den axialen Aufbau.

Für die Farbgebung soll generell der historische Farbbefund aufgegriffen werden. Ist dies nicht möglich, so sollen alle Bauteile mit den Farben der umgebenden Gebäude harmonisch abgestimmt sein. Für die Fassaden sollen nur warme Farben verwendet werden, grelle und dunkle Töne sind zu vermeiden. Für filigrane Bauelemente wie beispielsweise Balkongeländer können auch dunklere Farben verwendet werden.

5.1 Fassadenanbauten

Balkone, Erker, Ausluchten, Veranden und Loggien können eine Bereicherung der Wohnung, der Häuser und des gesamten Gebietscharakters darstellen, wenn sie in die Gebäudestruktur integriert sind und nicht als Fremdkörper wirken. Einige der durch Eingriffe bereits in ihrer Wirkung beeinträchtigten Bauten können durch solche Anbauten sogar aufgewertet werden.

Bestehende gebietstypische Motive sollen hierfür verwendet oder neu interpretiert werden, beispielsweise das Erkermotiv als Loggia oder das Ausluchtmotiv als Veranda.

5.1.1 Gestaltungsspektrum der Fassadenanbauten

Die möglichen Varianten für Balkone und andere Fassadenanbauten lassen sich im Wesentlichen nach folgenden Typen ordnen:

- Balkone über dem Eingang
- Balkone auf Konsolen
- Altane auf einem Erker oder einer Loggia
- Altane auf einer Auslucht oder Veranda

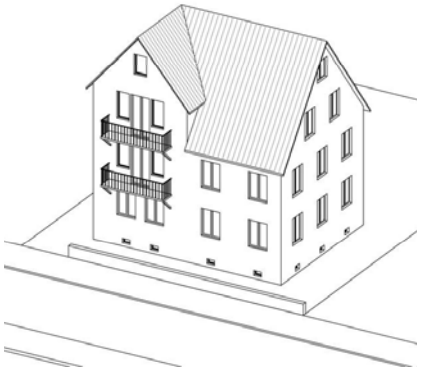
Balkon über dem Eingang

Generell sollen die Stützen der Balkone nicht auf den Boden geführt werden. Die einzige Ausnahme ist ein eingeschossiger Balkon über dem Eingang, der auf diese Weise einen Portikus bildet.

Balkon auf Konsolen

Frei hängende Balkone sind bei Altbauten schwer zu errichten. Daher wird hier eine Lösung mit Konsolen vorgeschlagen.

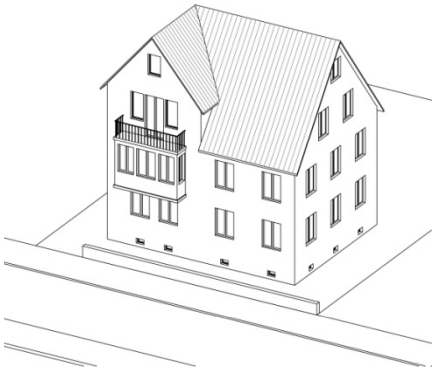
Werden mehrere Balkone übereinander errichtet, können diese entweder jeweils auf eigenen Konsolen ruhen oder miteinander verbunden sein.

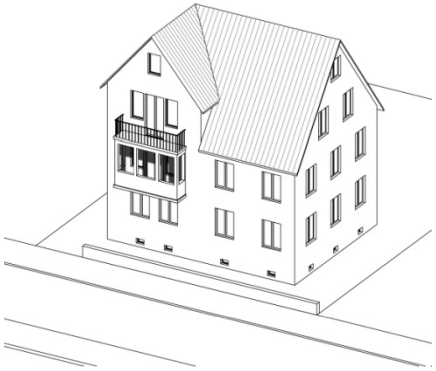


Altane auf einem Erker oder einer Loggia

Es können auch neue Erker an der Fassade errichtet werden mit darauf angeordneten Altanen.

Für den Erker sind verschiedene Formen möglich, er kann auch als Loggia gestaltet sein.





Altane auf einer Auslucht oder Veranda

Sind bereits Ausluchten an einem Haus vorhanden, können darüber Balkone angeordnet werden, entweder auf Konsolen oder auf die Auslucht aufgestützt.

In gleicher Weise können auch neue Ausluchten mit darauf angeordneten Altanen und darüber liegenden Balkonen errichtet werden. Die Auslucht kann auch als Veranda gestaltet sein, um im Erdgeschoss eine Freifläche zu erhalten. Für die Auslucht sind verschiedene Formen möglich.

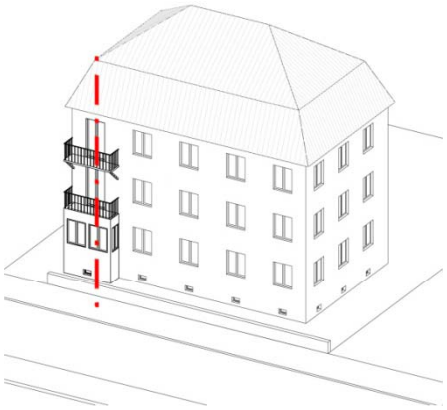
5.1.1 Regeln für Fassadenanbauten

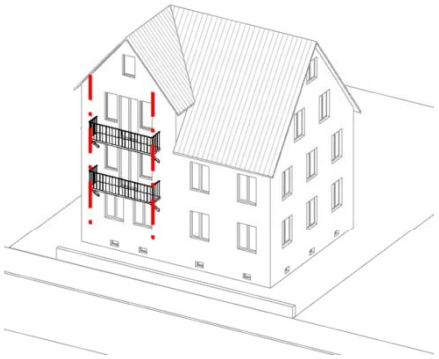
Es werden Regeln zu folgenden Themen formuliert:

- Komposition der Fassaden
- Achsenbezogenheit
- Horizontalordnung
- Maximalabmessungen
- Material und Farbe

Komposition: Anordnung

Alle Fassadenanbauten inklusive der bestehenden sollen in einer Achse übereinander liegen und die gleiche Breite haben. Je Gebäudeseite ist nur eine Achse mit Anbauten zulässig.
Sind in der Mehrzahl im Haus mehrere Wohnungen je Geschoss vorhanden, können ausnahmsweise zwei Achsen mit Anbauten zugelassen werden.



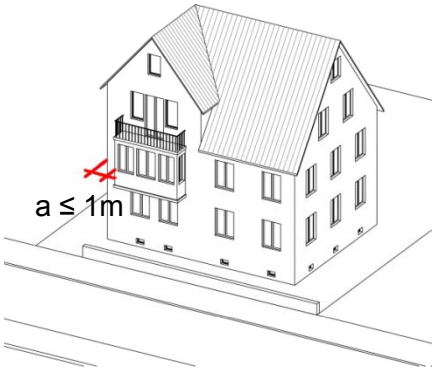


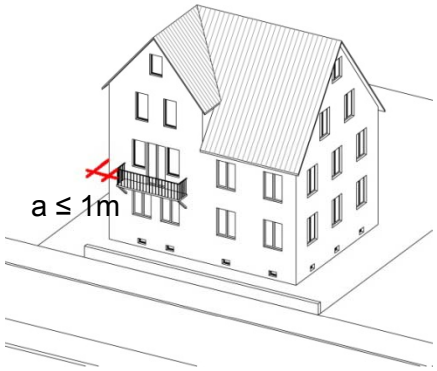
Komposition: Abstände

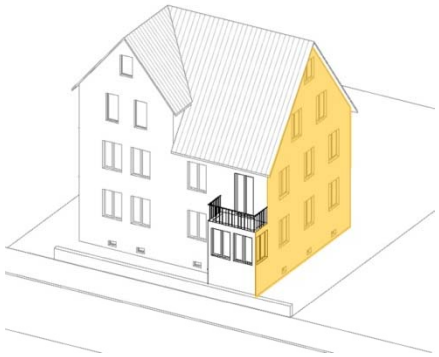
Erker und Loggien sollen zu den Gebäudekanten seitlich einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten. Eine Ausnahme bilden Eckerker.

Ausluchten und Veranden sollen an den Gebäudekanten angeordnet werden.

Balkone richten sich nach darunter liegenden Anbauten. Sind diese nicht vorhanden, so gelten die Regeln wie für Erker oder Eckerker.







Achsenbezogenheit

Fassadenanbauten sollen das jeweilige vom Bestand vorgegebene axiale Bezugssystem verwenden (vgl. Kap. 4.3). Dazu müssen sie generell in sich symmetrisch sein. Für im Zuge des Umbaus zu verändernde Fenster und Balkontüren sowie für Öffnungen in Erkern und Ausluchten gelten die gleichen Regeln, die Öffnungsmaße sollen sich ebenfalls am Bestandsbau orientieren.

- **Symmetrie**

Fassadenanbauten sind symmetrisch zum Gebäude anzuordnen. Ersatzweise kann der nur baukörpersymmetrische Aufbau gewählt werden. Ecksymmetrische Gebäude sind analog zu behandeln.

- **Baukörper-Symmetrie**

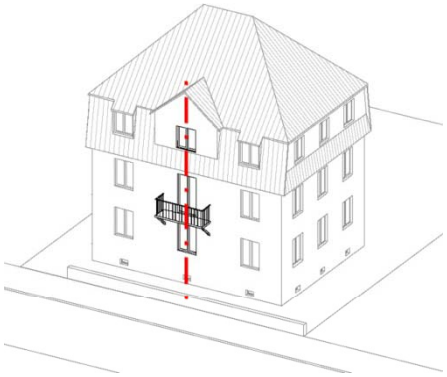
Fassadenanbauten sind mittig auf der äußersten Fassadenachse anzuordnen.

- **Asymmetrie**

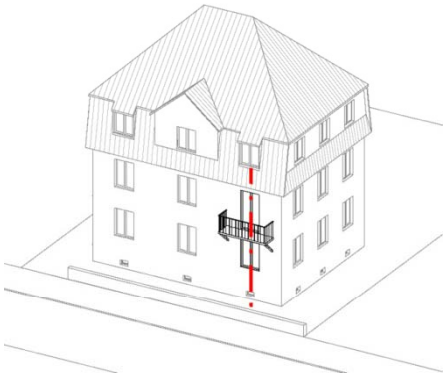
Fassadenanbauten sind mittig zur Symmetrieachse eines der Gebäudeteile anzuordnen.

- **Fassadenachsen**

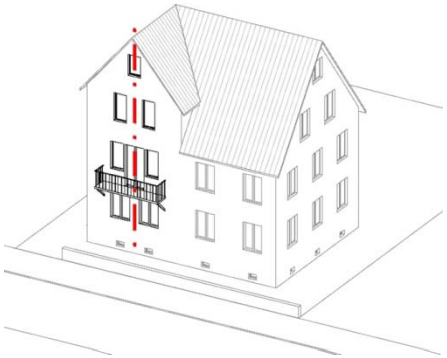
Fassadenanbauten sind übereinander anzuordnen unter Bezug auf die durch bestehende Anbauten und Öffnungen vorgegebene Fassadenachse.



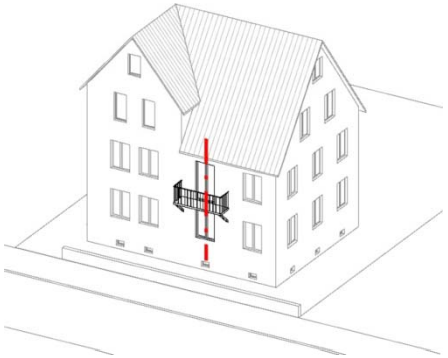
Symmetrie



Baukörper - Symmetrie



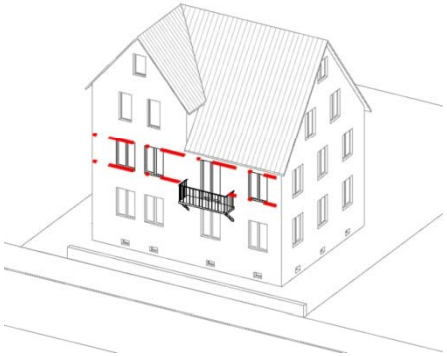
Asymmetrie



Fassadenachsen

Horizontalordnung

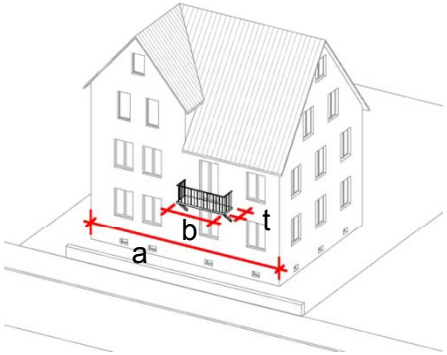
Fassadenanbauten sowie neue oder veränderte Fassadenöffnungen sollen die vorhandenen horizontalen Gliederungen entweder als Umgrenzung oder als gestalterisches Element aufnehmen (vgl. Kap. 4.3).

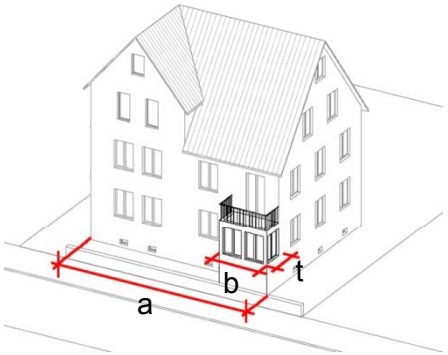


Maximalabmessungen

Die Breite der Balkone und Anbauten (b) soll nicht mehr als zwei Fensterachsen umfassen und maximal ein Drittel der Gebäudebreite (a) betragen, die Tiefe (t) ist maximal die Hälfte der Breite: b ≤ ⅓ a und t ≤ ½ b

Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist zudem ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten.





Maximalabmessungen bei Schrägen

Werden die Seitenwände bzw. die Brüstung abgeschrägt bzw. ausgerundet, so dass das Bauteil in einem stumpfen Winkel auf die Fassade trifft, darf es entsprechend breiter und tiefer ausgeführt werden, so dass die gleiche Grundfläche erreicht wird.

Material und Farbe

Material und Farbe der Anbauten sollen mit der Hauptfassade harmonieren:

- **Balkone und Altane**
  Die Geländer der Balkone und Altane sollen filigran ausgeführt sein und können farblich im Kontrast zur Hauptfarbe der Fassade stehen. Die Untersicht der Balkone soll eine der an der Fassade verwendeten Farben aufgreifen.
- **Erker, Ausluchten, Veranden und Loggien**
  Diese Anbauten sollen massive Brüstungen sowie klare und kräftige Ecken haben und sollen als Hauptfarbe die Hauptfarbe der Fassade übernehmen, auch für die Untersicht. In der obersten Ebene kann bei Loggien die Brüstung wie die der Balkone filigran und andersfarbig sein.

5.1.3 Testentwurf zu Fassadenanbauten

Anhand der vorgestellten Regeln können in Testentwürfen Alternativen zu bereits vorgenommenen oder geplanten Umbaumaßnahmen simuliert werden.

Rechts oben ist ein bestehender Balkonanbau zu sehen, rechts unten eine Alternative, wie sie nach den vorgeschlagenen Grundsätzen hätte entstehen können.

Bestand

Testentwurf: Altan auf Auslucht

5.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind für das gesamte Gebiet besonders prägend und können daher in Maßen und unter Einhaltung der folgenden Regeln auch neu errichtet werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

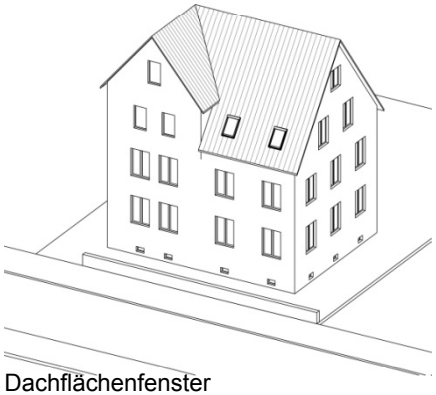
5.2.1 Gestaltungsspektrum der Dachaufbauten

Die möglichen Varianten für Dachaufbauten lassen sich im Wesentlichen nach folgenden Typen ordnen:

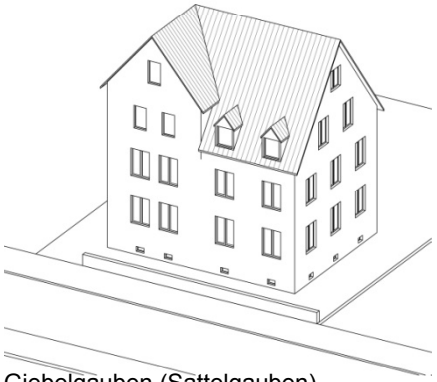
- Dachaufbauten in der unteren Dachebene
- Dachaufbauten in der obere Dachebene
- Geschossübergreifende Dachaufbauten

Untere Dachebene

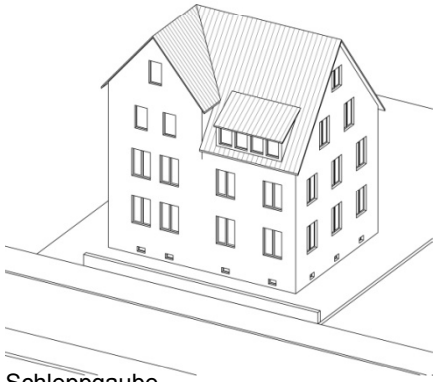
In der unteren Dachebene sollen Dachflächenfenster sowie Giebel- (Sattel-), Schlepp-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansardgauben zugelassen werden. In die Gauben können Balkone integriert werden (siehe unten, Sonderfall „Balkone im Dach“).



Dachflächenfenster



Giebelgauben (Sattelgauben)

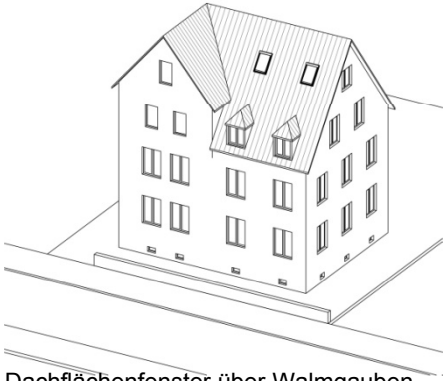


Schleppgaube

Obere Dachebene

In der oberen Dachebene sollen nur Dachflächenfenster verwendet werden. Der baurechtlich notwendige zweite Rettungsweg sowie Balkone in dieser Ebene können mit geschossübergreifenden Gauben hergestellt werden. In Anlehnung an den historischen Befund können auch kleine Schlepp- oder Fledermausgauben angeordnet werden.

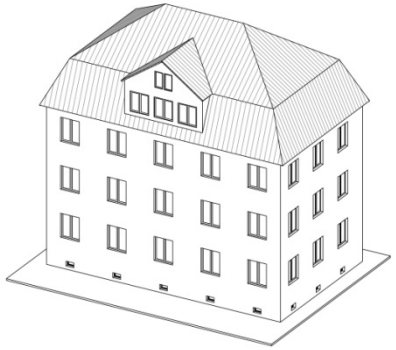
Dachflächenfenster in der unteren und oberen Dachebene



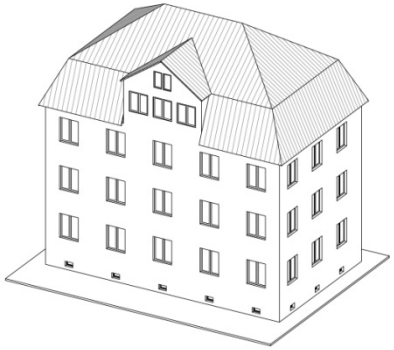
Dachflächenfenster über Walmgauben

Geschossübergreifend

Als Dachaufbauten, die von der unteren Dachebene ausgehend in die obere hineinragen sollen nur Zwerchhäuser verwendet werden. Zwerchhäuser können als Dachaufbauten oberhalb der Traufe angeordnet sein oder die sie können das Motiv des Quergiebels aufgreifen und die Traufe durchbrechen. Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig.



Zwerchhaus als Dachaufbau bei durchgehender Traufe



Zwerchhaus als Quergiebel bei durchbrochener Traufe

5.2.2 Regeln für Dachaufbauten

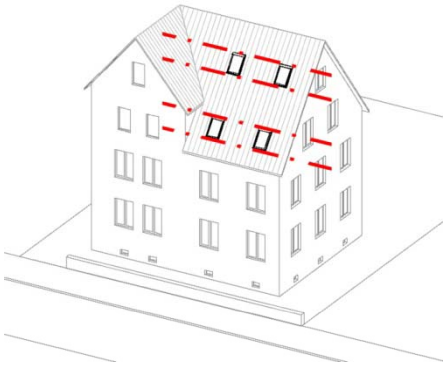
Inklusive der bereits bestehenden Aufbauten soll jedes Gebäude maximal zwei Zwerchhäuser haben. Jede Seite soll einschließlich der Dachflächenfenster nicht mehr als drei verschiedene Arten oder Größen von Dachaufbauten aufweisen.
An einem Zwerchdach sollen keine weiteren Gauben oder Dachflächenfenster angebracht werden, außer es bildet zu einer Seite hin das Hauptdach.

Für die Dachaufbauten werden Regeln zu folgenden Themen vorgeschlagen :

- Horizontalordnung
- Achsenbezogenheit
- Maximalabmessungen und Abstände
- Material und Farbe
- Sonderfall: Balkone im Dach

Horizontalordnung

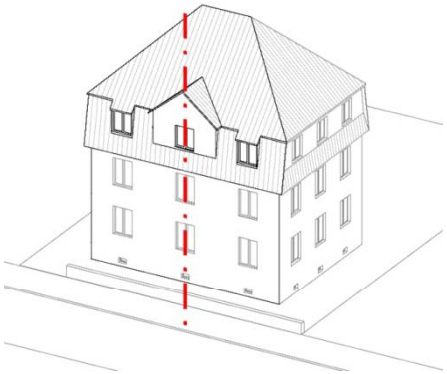
Dachflächenfenster sowie Gauben einer Art sollen jeweils je Stockwerk auf einer Höhe liegen.



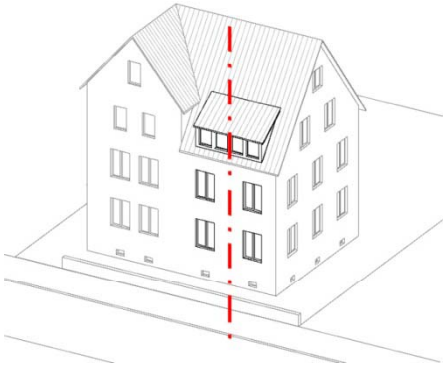
Achsenbezogenheit

Wie die Balkone sollen die Dachaufbauten das jeweilige vom Bestandsbau vorgegebene axiale Bezugssystem verwenden. Dazu müssen sie generell in sich symmetrisch sein:

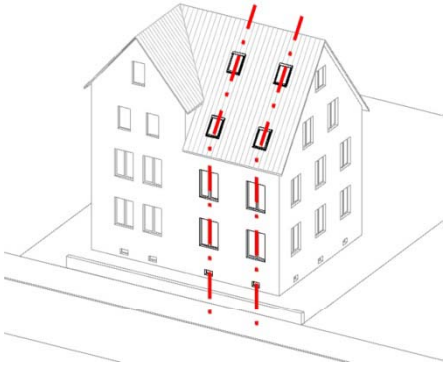
- **Symmetrie:**
  Die Dachaufbauten sind symmetrisch zum Gebäude anzuordnen. Ecksymmetrische Gebäude sollen Aufbauten auf der Ecke gegenüber den anderen Aufbauten betonen.
- **Baukörper-Symmetrie:**
  Baukörpersymmetrie kommt bei Dachaufbauten nicht in Betracht. Die Dachaufbauten sind als Teil des Baukörpers anzusehen und sollen daher symmetrisch angeordnet werden. Lässt sich der Dachaufbau nicht symmetrisch anordnen, so kann stattdessen für das Gebäude als ganzes der asymmetrische Aufbau angewendet werden.
- **Asymmetrie:**
  Die Dachaufbauten sind mittig zu den Symmetrieachsen der Gebäudeteile anzuordnen.
- **Fassadenachsen:**
  Alle Fenster der Dachaufbauten einschließlich der Dachflächenfenster sollen mittig auf der Fassadenachse liegen.



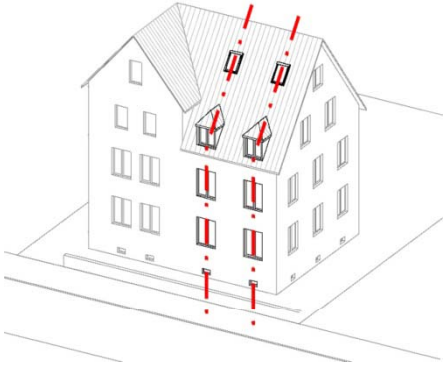
Symmetrie



Asymmetrie



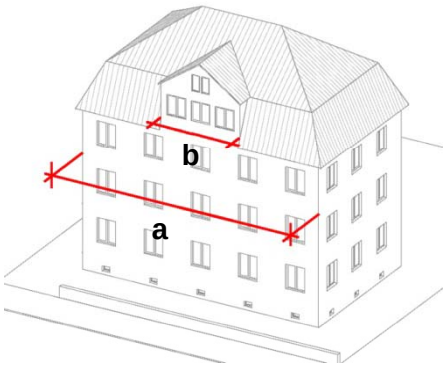
Fassadenachsen



Fassadenachsen

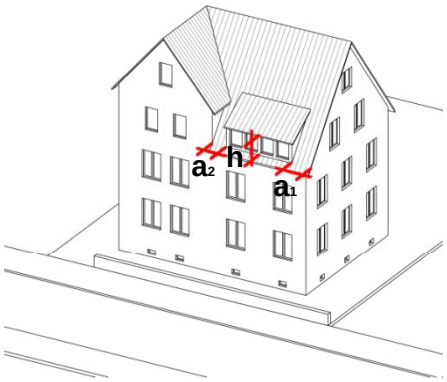
Maximalabmessungen und Abstände: Zwerchhäuser

Der First des Zwerchhauses soll nicht höher als der des Hauptdaches sein. Die Breite (b) des Zwerchhauses soll nicht mehr als zwei Fensterachsen umfassen und maximal ein Drittel der Gebäudebreite (a) betragen ($b \leq \frac{1}{3} a$). Die Traufe der Zwerchhäuser soll nicht höher als die Geschossdecke der zweiten Dachebene liegen.



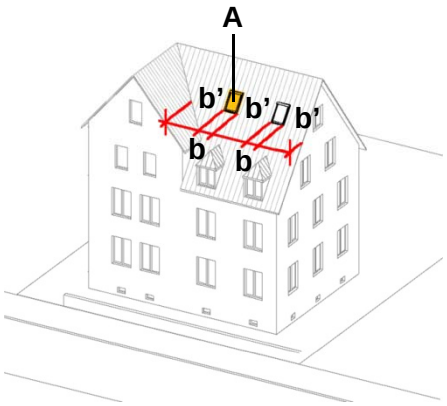
Maximalabmessungen und Abstände: Gauben

Der Abstand zu Ortgängen und Graten (a_1) soll mindestens der Höhe der Gaube (h) entsprechen. Zu Bauteilen und anderen Kanten genügt der halbe Abstand (a_2). Die Gaube soll unterhalb der zweiten Dachebene bleiben und die Traufe nicht durchbrechen, ansonsten gilt sie als Zwerchdach und ist entsprechend zu behandeln.



Maximalabmessungen und Position: Dachflächenfenster

Die maximale Größe der Rohbauöffnung (A) der Dachflächenfenster soll einen Quadratmeter nicht überschreiten. Der Abstand (b') zwischen den Fenstern sowie zu Dachkanten und Dachaufbauten soll mindestens der Breite (b) des Fensters entsprechen: $b' \leq b$.

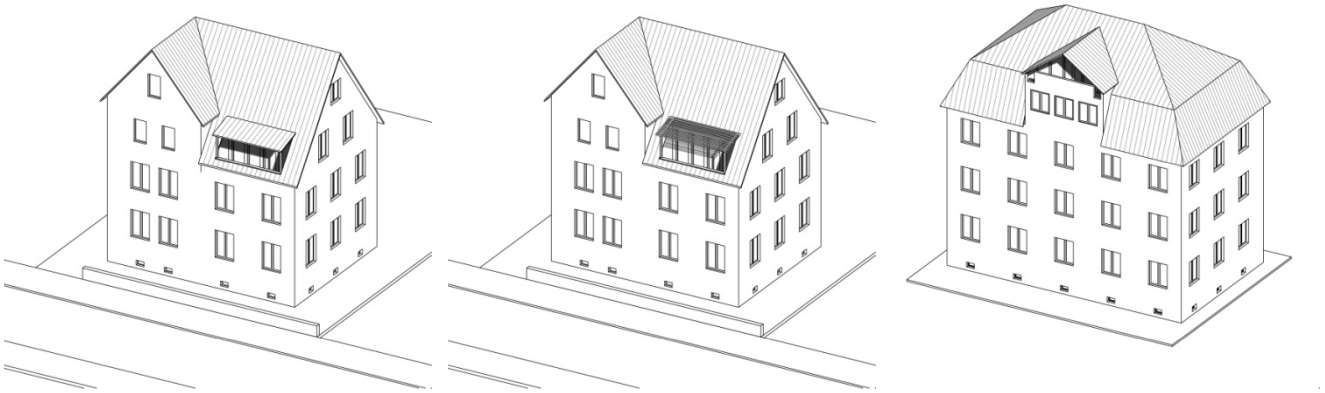


Material und Farbe

- **Zwerchhäuser**:
  Die Giebelseite des Zwerchhauses soll Farbe und Material der Fassade übernehmen, die seitlichen Wände ebenfalls oder eine dem Dach angepasste Farbe. Die Fensterrahmen, und -läden sollen die Farben der Rahmen und Läden der Fassade aufgreifen. Die Eindeckung soll der des Hauptdaches entsprechen.
- **Gauben in der unteren Dachebene:**
  Es gelten die gleichen Regeln wie für Zwerchhäuser, die Front kann aber wie die seitlichen Wände in einer dem Dach angepassten Farbe gehalten sein.
- **Dachflächenfenster in der unteren und oberen Dachebene:**
  Der Rahmen soll in der Farbe dem Dach angepasst oder dunkler sein.

Sonderfall: Balkone im Dach

Auch im Dach sollen Balkone ermöglicht werden, allerdings ohne den geschlossenen Eindruck der Dacheindeckung zu schwächen. Daher sind Balkone im Dach nicht offen anzuordnen, sondern als Teil einer Gaube oder eines Zwerchhauses unter einem Dach. Bei Schleppgauben kann dieses Dach auch durch eine in der Farbe des Daches gehaltene Lamellenkonstruktion ersetzt werden.



5.2.3 Testentwurf zu Dachaufbauten

Auch die Regeln zu den Dachaufbauten können anhand von Simulationen überprüft werden.

Rechts oben ist ein bestehender Umbau eines Daches zu sehen, rechts unten eine Alternative, wie sie nach den vorgeschlagenen Grundsätzen hätte entstehen können.

Bestand

Testentwurf Zwerchhaus

5.3 Solaranlagen

Sonnenkollektoren und sonstige Solaranlagen auf den Dächern sind aus ökologischen Gründen begrüßenswert, in gestalterischer Hinsicht sind sie jedoch schwer in die bestehenden Gebäude zu integrieren. Wo möglich, sollten daher die Solaranlagen hofseitig oder auf Nebengebäuden im Hof angebracht werden.

Wo dies nicht möglich ist, sind Solaranlagen nur auf dem Hauptdach zulässig. Sie sind auf der Dachfläche liegend und parallel zur Traufe ohne Höhenversatz auszuführen. Im Weiteren sollten die folgenden Regeln beachtet werden.

5.3.1 Gestaltungsspektrum der Solaranlagen

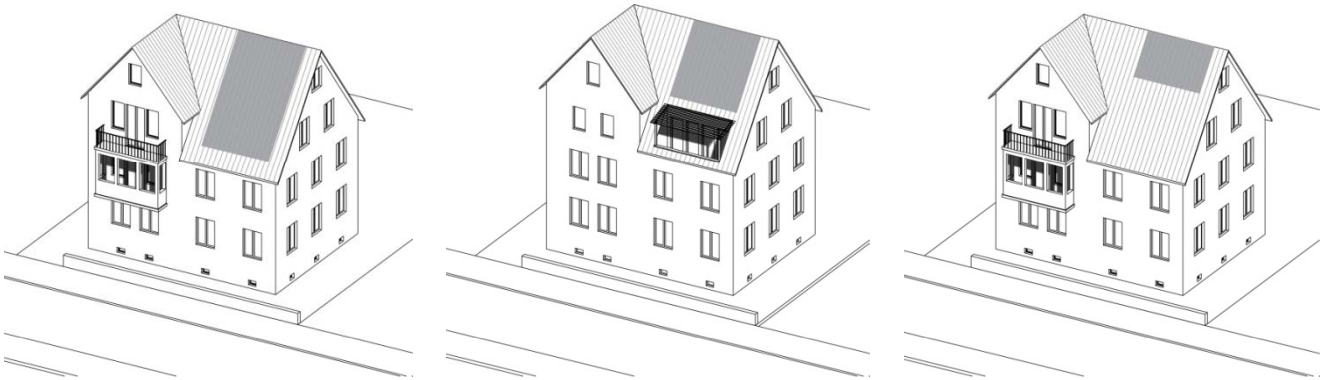
Bei Solaranlagen muss nach Sattel- und Walmdächern unterschieden werden. Krüppelwalmdächer werden wie Satteldächer behandelt.

Bei Mansarddächern ist nur das obere Dach für Solaranlagen geeignet. Dieses ist je nachdem ob es abgewalmt ist oder nicht wie ein Sattel- oder Walmdach zu behandeln. Es lassen sich im Wesentlichen die folgenden drei Typen unterscheiden:

- Solaranlagen bei Satteldächern
- Firstfüllende Solaranlagen bei Satteldächern
- Solaranlagen bei Walmdächern

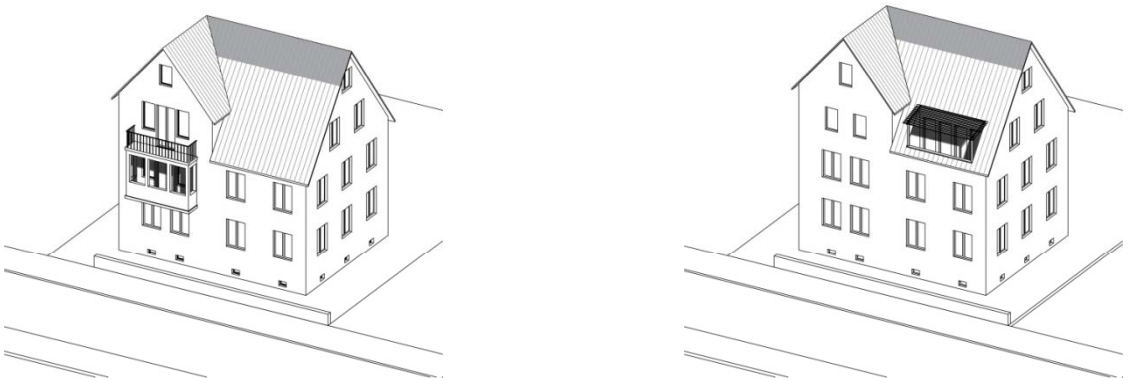
Solaranlagen bei Satteldächern

Solaranlagen sollen bündig am First angeordnet sein. Die Größe der Fläche kann variieren, seitlich ist ein Abstand einzuhalten.



Giebelfüllende Solaranlagen bei Satteldächern

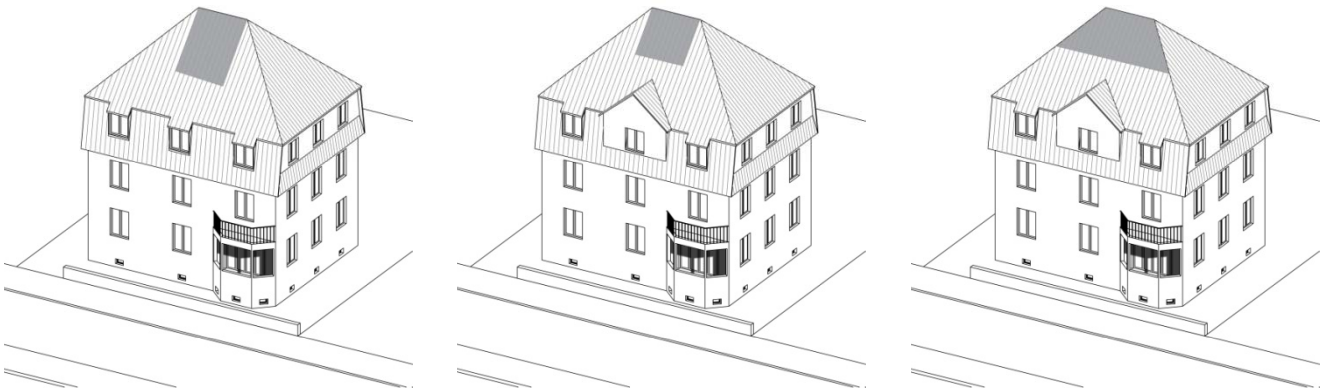
Solaranlagen können über die gesamte Breite des Daches angeordnet werden, wenn sie flach und streifenförmig gehalten werden und beidseitig bündig an die Dachkanten gehen. Auch sie sollen bündig am First angeordnet werden.



Solaranlagen bei Walmdächern

Solaranlagen auf Walmdächern sollen bündig am First angeordnet sein und in ihrer Breite die gesamte Länge des Firstes einnehmen.

Gestalterisch vorteilhafter ist es, wenn die Anlage zudem den Graten des Walmdaches folgt und einen kompletten Bereich der Dachfläche ausfüllt.



5.3.1 Regeln für Solaranlagen

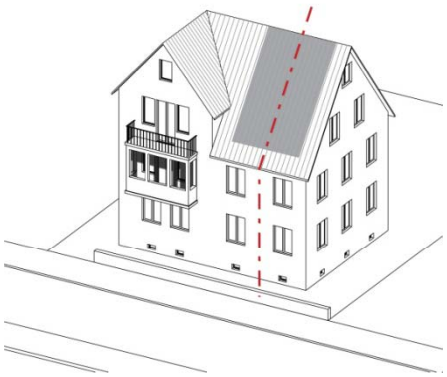
Es werden Regeln zu folgenden Themen formuliert:

- Achsenbezogenheit und Horizontalordnung
- Anordnung und seitliche Abstände
- Proportionen und Maximalmaße
- Abstände nach unten
- maximale Fläche

Achsenbezogenheit und Horizontalordnung

Solaranlagen sollen die jeweilige Symmetrieachse des Bauteils aufnehmen.

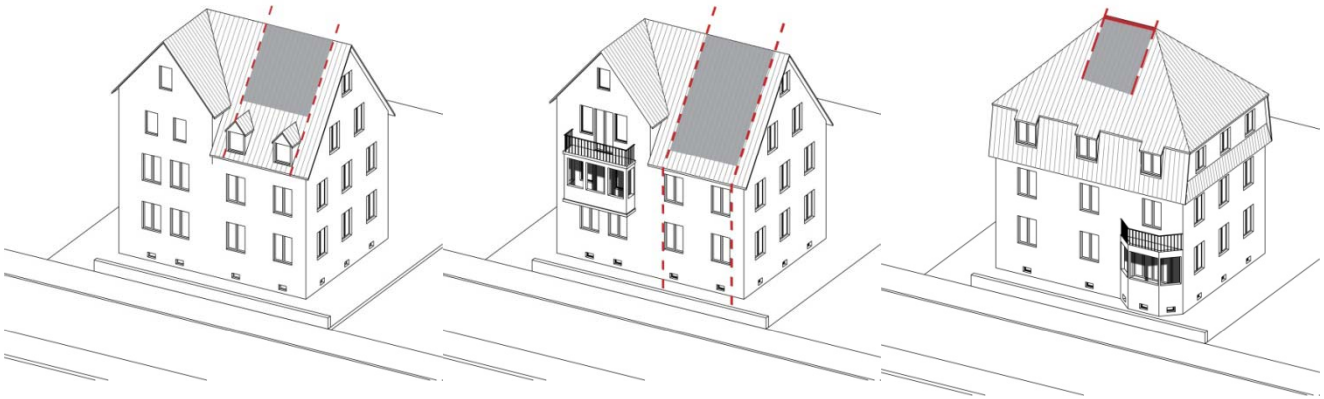
Alle Solaranlagen sind bündig am First anzuordnen.



Anordnung und seitliche Abstände

Bei Satteldächern soll die Solaranlage bündig mit der Außenkante der darunter liegenden Gauben oder falls diese nicht vorhanden sind mit der Außenkante der Fassadenöffnungen abschließen. Bei Walmdächern ergibt sich die Breite aus der der Länge des Firstes.

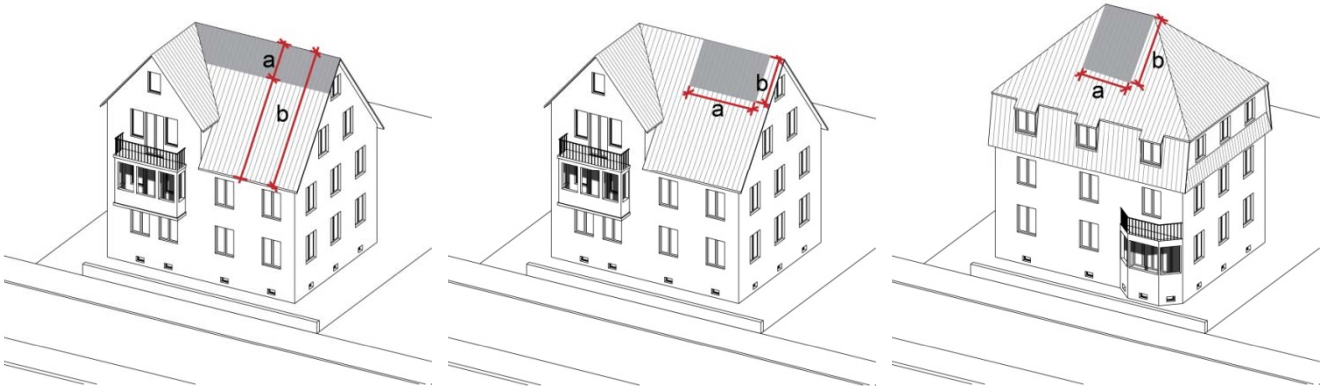
Alternativ können die Solaranlagen beidseitig bündig an die Dachränder geführt werden.



Proportionen und Maximalmaße

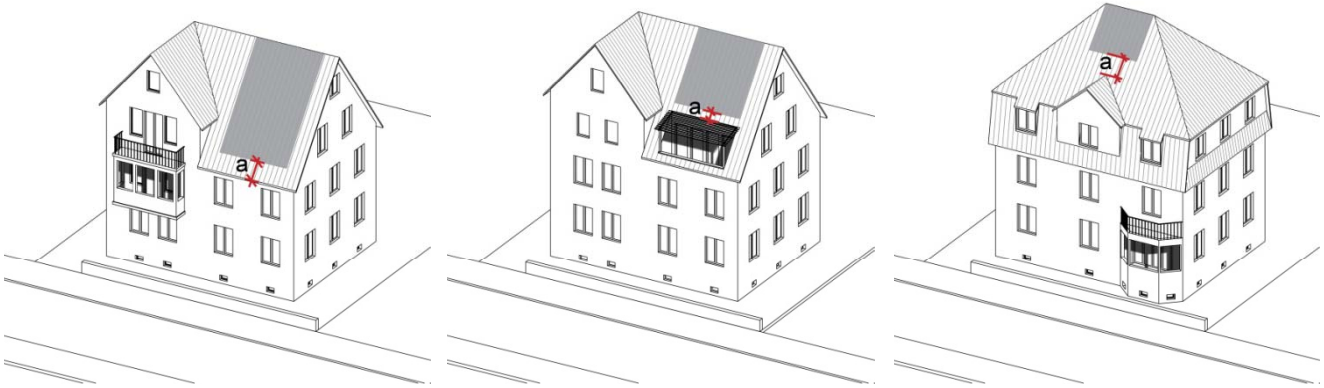
Wird die Solaranlage bei Satteldächern beidseitig bündig an die Dachränder geführt, dann soll ihre Höhe (a) nicht mehr als ein Viertel der Gesamthöhe des Daches (b) betragen. Bei Walmdächern gilt diese Einschränkung nicht.

Bei seitlich nicht bündigen Solaranlagen soll deren Höhe (b) mindestens zwei Drittel ihrer Breite (a) betragen.



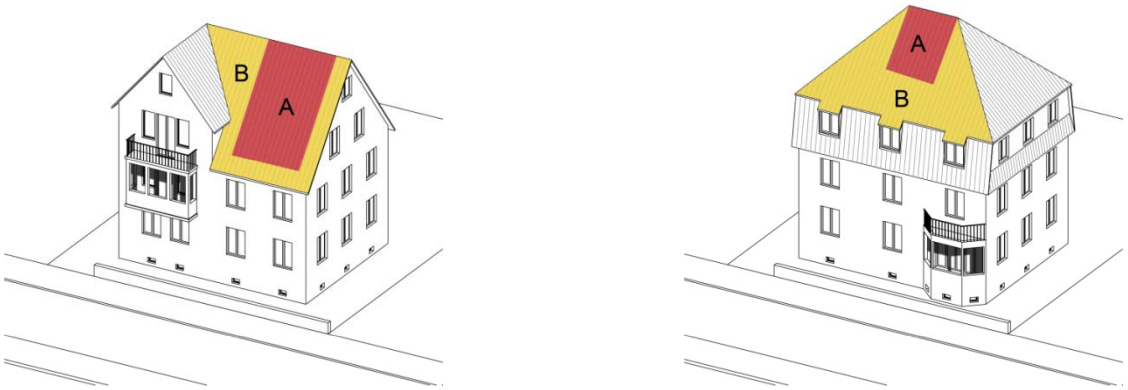
Abstände nach unten

Zur Traufe oder zu darunter liegenden Bauteilen sollen Solaranlagen eine Abstand (a) von mindestens einem Meter einhalten.



Maximale Fläche

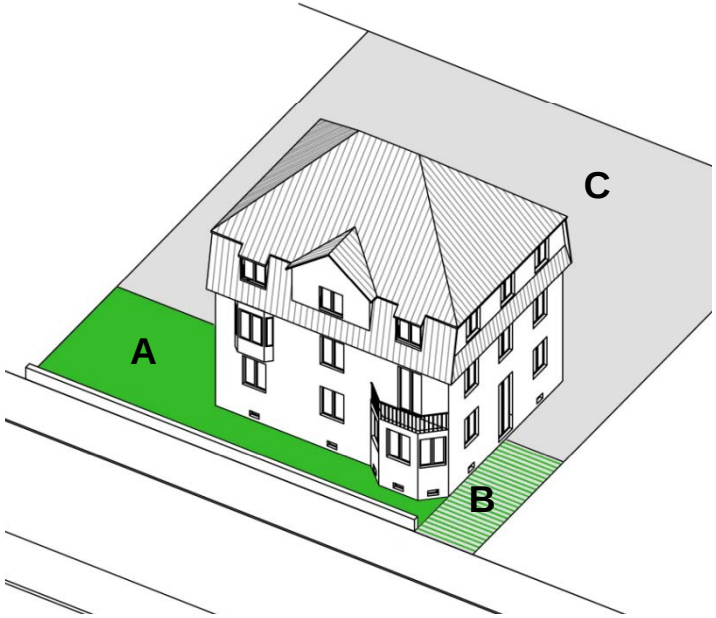
Die Fläche der Solaranlagen (A) soll nicht mehr als 75% der gesamten betreffenden Dachfläche (A+B) betragen.



5.4 Private Freiflächen

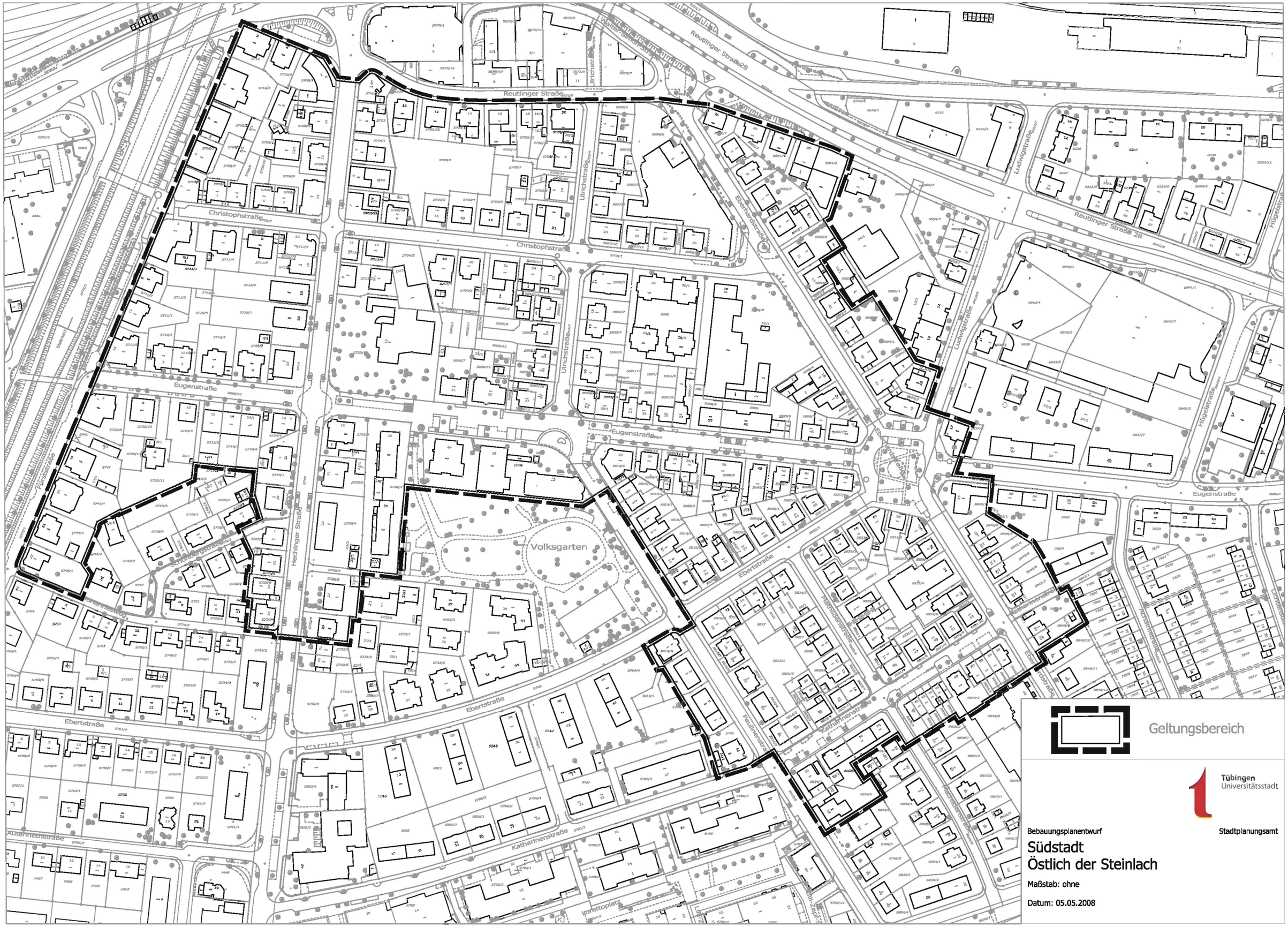
Bei den privaten Freiflächen sollen drei Bereiche unterschieden werden. Der Hofbereich (C) reicht von der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis zur Mitte der Gebäudetiefe. Der Eingangsbereich (B) liegt auf einer Seite im Bauwich und reicht von der Mitte der Gebäudetiefe bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. Der verbleibende Bereich zwischen Gebäude und Straße sowie auf einer Seite im Bauwich bis zur Mitte der Gebäudetiefe ist die Vorgartenzone (A).

- **Vorgartenzone (A)**
  Die Vorgartenzone soll unversiegelt und als Ziergarten gestaltet sein, möglichst ohne Nadelgehölze. Straßenseitig soll die Vorgartenzone durch eine Einfriedung abgeschlossen sein in Form eines Zaunes, eines Mäuerchens oder einer Hecke. Scherenzäune sind nicht zulässig.
- **Eingangsbereich (B)**
  Der Eingangsbereich kann entweder wie die Vorgartenzone gestaltet oder unversiegelnd mit breiten Rasenfugen gepflastert sein. Dieser Bereich kann als offener Stellplatz genutzt werden. Verbundpflaster sind nicht zulässig.
- **Hofbereich (C)**
  Für den Hofbereich werden keine Vorgaben gemacht. Hier können Garagen zugelassen werden.
- **Ausnahme**
  Bei Ladennutzung im Erdgeschoss kann die Vorgartenzone (A) wie der Einfahrtbereich (B) behandelt werden.



A: Vorgartenzone, B: Eingangsbereich, C: Hofbereich

Vorgärten mit schmiedeeisernem Zaun als Einfriedung in der Christophstraße



Anlage 2 zur Vorlage 181/2008