

Stadt Eisenberg



**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 633 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

**Vorwort**

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Stadt Eisenberg hat sich in den letzten Jahren sehr intensiv mit der Stadtsanierung, vor allem der alten historischen Südstadt befasst. Der Parkplatz Ecke Bahnhofstraße/Hauptstraße, verschiedene Wohn- und Geschäftshäuser sowie der demnächst folgende Ausbau der Hauptstraße mit Parkplätzen, Parkbuchten und dem alten Wahrzeichen von Eisenberg, dem Storchenturm werden die Attraktivität der alten Hauptstraße enorm aufwerten.

Der Rathaus Um- und Neubau sowie das Baugebiet Eisbach I und II und die Renaturierung des Eisbaches runden dieses Ensemble ab. Dadurch tragen wir erheblich zur Verbesserung der städtebaulichen Strukturen bei und ich hoffe, dass uns das Land auch weiterhin unterstützen wird.

Stadtsanierung muss nicht nur von uns für den Bürger, sondern mit dem Bürger intensiv geplant und durchgeführt werden.

Für das Sanierungsgebiet und die angrenzenden Innenstadtbereiche wurden im letzten Jahr eine Gestaltungssatzung und eine Gestaltungsfibel als Leitlinie für die Bürger und die Verwaltung erarbeitet. Dadurch erreichen wir, dass ein klares Verantwortungsprinzip zugrunde liegt, wodurch der Charakter der Gebäude gestärkt oder wieder hergestellt werden kann. Auch für neu zu errichtende Gebäude haben wir dadurch eine Leitlinie, um mit der bestehenden historischen Substanz im Einklang zu bleiben.

Ich hoffe und wünsche mir, dass durch den Ausbau der Hauptstraße ein kräftiger Impuls zu weiteren Haussanierungen gegeben wird. Daher gebe ich heute bereits die Anregung, dass die Stadt Eisenberg dies durch einen Fassadenwettbewerb noch fördern könnte. Den interessierten Eigentümern stehen vielfältige Möglichkeiten der kostenlosen Beratung zur Verfügung. Kompetente Ansprechpartner sind Herr Görg, Leiter des Bauamtes, ggfls. Herr Mühlbauer als Sanierungsbeauftragter und Herr Jakobs vom Büro BBP.

In der Hoffnung, dass durch die Gestaltungssatzung und die Gestaltungsfibel viele Bürgerinnen und Bürger ermutigt werden, ihre vorhandenen historischen und elementaren Bausubstanzen in der Innenstadt zu bewahren und zu pflegen verbleibe ich mit freundlichen Grüßen



Adolf Kauth

(Adolf Kauth), Stadtbürgermeister



Präambel

Der historische Straßenzug der Hauptstraße Eisenberg mit seinen älteren Gebäuden und Hofanlagen stellt in seiner Eigenart ein gewachsenes Stadtbild dar, das sich trotz der teilweisen neuzeitlichen Umformung, prägnant im Siedlungsgrundriß und Straßenbild von den umgebenden neueren Baugebieten abhebt.

Im Sinne einer kontinuierlichen Stadtbildpflege ist die Erhaltung und Pflege, insbesondere des Stadtkerns, anzustreben, um den Standort Eisenberg langfristig attraktiv zu erhalten. Hierbei ist vor allem bei der Anpassung an die Erfordernisse unserer Zeit Rücksicht auf die gewachsenen Strukturen des Stadtkerns zu nehmen. Die Renovierung und Neugestaltung zahlreicher Baulichkeiten im alten Ortskern beweist das Verantwortungsbewußtsein vieler Bürger für die Geschichte und die bauliche Tradition der Stadt Eisenberg.

Leitgedanke zur Aufstellung der vorliegenden Satzung war es, die Gemeinschaft der Bürger im Stadtkern Eisenberg vor gestalterischen Fehlentwicklungen, die zu Identitätsverlust und damit zur Verfremdung des Stadtbildes führen können, zu schützen. Zur Abwehr der Gefahren, die dem historischen Stadtbild durch eine Vielzahl möglicher Eingriffe in die gewachsene Bausubstanz drohen, wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat Eisenberg auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) und auf Grundlage des § 88, Abs. 1 der LBauO Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in Kraft seit 01. Januar 1999, in Verbindung mit § 24 GemO Rheinland-Pfalz in der z.Zt. geltenden Fassung folgende Satzung erlassen:

Gestaltungsfibel:

Einleitung

Durch ohne Beachtung der historischen baulichen Umgebung durchgeführte Neu- und Umbauten im Stadtkernbereich wurde das historisch gewachsene Stadtbild in der Vergangenheit bereits überformt. An Stelle eines homogenen und einheitlichen Stadtbildes herrscht dort zumindest abschnittsweise ein eher diffuses Erscheinungsbild mit mehr oder weniger offensichtlichen Gestaltbrüchen vor.

Satzungstext:

§ 1 Allgemeine Anforderungen

- (1) Die baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind so zu gestalten, daß sie zusammen mit den historisch wertvollen und erhaltenswerten Gebäuden eine gestalterische Einheit bilden.



Aus diesem Grund bestehen die Ziele dieser Bau-fibel in

- der Sensibilisierung für stadt-bildprägende Gestalt-merkmale und somit für das vorhan-dene erhaltenswerte Potential in Eisenberg,
- der Verdeutlichung daraus ableitbarer und weiter zu verfolgender Gestaltungsprinzi-pien sowie
- der Bildung eines Orientierungsrahmens bei Fragen der Gebäudegestaltung im Stadt-kernbereich.

Die Bewahrung und Pflege der historischen Substanz bedeutet aber keineswegs eine Ver-hinderung modernen, zeitgenössischen Bau-ens. Sie bedeutet kein Trimmen der Gebäude auf "alt" und auch keine Verpflichtung zur Nachahmung der historischen Bauweise und Gebäudegestaltung.

Modernes, zeitgenössisches Bauen in der Architektursprache unserer Zeit ist nach wie vor auch im Stadtkernbereich Eisenbergs mög-lich.

Bauliche Veränderungen und Neubauten haben sich aber nach bestimmten baulich-strukturellen Grundprinzipien wie Baukörper-stellung, Geschossigkeit, Fassadengliederung, Dachform u.a. in die bauliche Umgebung ein-zufügen.

§ 2 Grundsatz

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt ist die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung genehmigungsbedürftig (gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). § 16 Abs. 2 BauGB ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Bauliche Maßnahmen aller Art, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, auch Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind



bezüglich ihrer Gestaltung, Konstruktion, Materialauswahl und Farbgebung so auszuführen, daß sie sich in das historische Bild des Stadtkerns einfügen. Dies gilt auch für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten.

- (3) Die Regelungen dieser Satzung gehen –soweit sie weitergehende Regelungen treffen- gestalterischen Festsetzungen in Bebauungsplänen vor.

§ 3 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung und Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie von Werbeanlagen und Automaten im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung. Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes Rheinland-Pfalz bleiben unberührt.
- (2) Der örtliche Geltungsbereich der Satzung ist zeichnerisch in dem als Anlage 2 beigefügten Plan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Gestaltungsgrundsätze

- (1) Neubauten, bauliche Veränderungen und Werbeanlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind nach Maßgabe der §§ 5 bis 26 so zu gestalten, dass ein bruchloser städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Straßen- und Stadtbild erhalten bleibt, ohne daß die gestalterische Individualität verlorenght und während der Bauzeit –bei Beachtung der allgemein gültigen Regeln der Technik und Sorgfalt- Verluste und Beschädigungen nicht auftreten.



Bauweise und Bauflucht

Charakteristisch für den Stadtkern Eisenbergs ist die geschlossene Bauweise. Hierbei folgen die Baufluchten ohne größere Vor- oder Rücksprünge dem Straßenverlauf, wodurch sich ein geschlossener Raumeindruck ergibt. Dort, wo Gebäudeabstände auftreten, sind diese meist mit Mauern und Toren überbrückt.

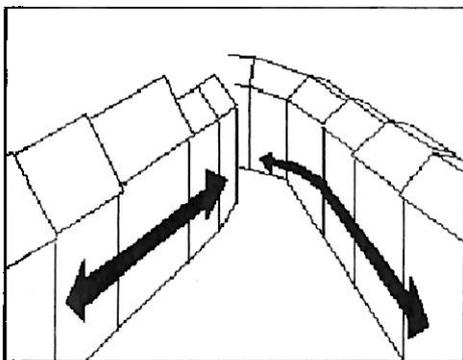


Abb.: Geschlossene Baufluchten

Zur Wahrung des Charakters ist die Beibehaltung des historischen Stadtgrundrisses und der vorgegebenen Straßenproportionen unbedingt erforderlich; d.h., daß Neubau- und Umbaumaßnahmen die ursprünglichen Baufluchten aufnehmen sollten. Freistehende Einzelhäuser stellen die Ausnahme dar und können nicht als grundsätzlich für dieses Gebiet betrachtet werden. Sie sollten jedoch aufgrund ihrer Individualität unbedingt erhalten bleiben.

- (2) Dabei sind insbesondere die Lage, Höhe und Kubatur der Gebäude, die Stellung der Gebäude zueinander und zur Straße, die Einheitlichkeit und Geschlossenheit des Straßenbildes und der Dachlandschaft, die Materialwahl, die Fassadengestaltung und die dabei angewandte maßstäbliche Gliederung zu beachten.

§ 5 Bauweise

- (1) Neue Gebäude, sowie neue oder erneuerte Gebäudeteile müssen sich an der gewachsenen Stadtstruktur orientieren. Werden historische Gebäude abgebrochen, hat der Neubau die ursprüngliche Grundstücksbreite, Bauflucht und Firstrichtung aufzunehmen.
- (2) Neubauten oder neue Bauteile haben die vorherrschende geschlossene, trauf- oder giebelständige Bauweise der umgebenden Häuserzeile aufzunehmen. Vorherrschend ist eine Bauweise, wenn mindestens die Hälfte der Häuser einer Häuserzeile diese Bauweise aufweist. Eine Häuserzeile reicht von einer Straßeneinmündung bis zur nächsten.

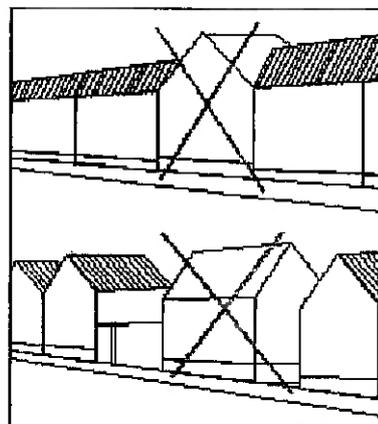


Abb.: Bauweise

Stadt

Gestaltungsfibel



Eisenberg

Erhaltungs-, Gestaltungs-
und Werbeanlagensatzung



Abb.: Typischer geschlossener Straßenraum
in der Hauptstraße

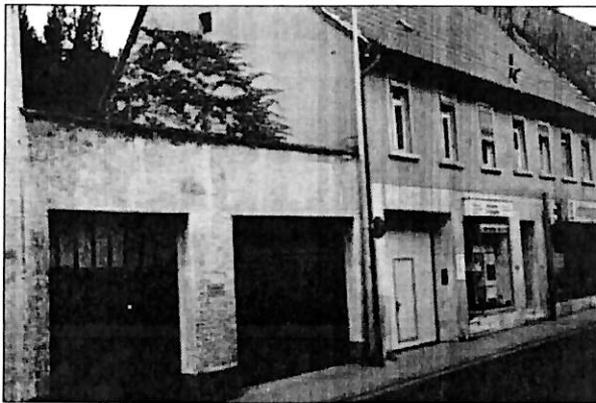


Abb.: Überbrückung von Gebäudeabständen
durch Mauern / Tore

- (3) Rücksprünge in einer geschlossenen
Straßenflucht sind unzulässig.

➔ Gestaltungsansätze "Baukörper"

- Aufnahme bzw. Wiederherstellung der ursprünglichen, geschlossenen Straßenrandbebauung.
- Optische Schließung notwendiger Gebäudeabstände (z.B. bei vorhandenen seitlichen Hauseingängen) zum öffentlichen Straßenraum hin durch Mauern bzw. sonstige Einfriedungen.

**Abstandsflächen**

Laut § 8 Abs. 2 LBauO Rheinland-Pfalz müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Geringere Tiefen der Abstandsflächen können in überwiegend bebauten Gebieten -so auch im Stadtkern Eisenbergs- gestattet werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder städtebauliche Verhältnisse (historische Straßenrandbebauung) dies erfordern.



Abb.: Unterschreitung der Abstandsfläche bei historischer Straßenrandbebauung

Voraussetzung hierfür ist, dass die Belichtung mit Tageslicht und die Lüftung von Aufenthaltsräumen nicht erheblich beeinträchtigt werden und der Brandschutz gewährleistet ist.

Geschossigkeit / Traufhöhen

Bei den historischen Gebäuden des Kernbereiches herrscht die 2-geschossige Bauweise vor. Durch diese Gleichförmigkeit entsteht ein relativ homogenes Stadtbild, das nur an wenigen Stellen durch höhere Gebäude unterbrochen wird.

§ 6 Reduzierung der nach § 8 LBauO vorgeschriebenen Maße

- (1) Die Breite des Bauwiches gemäß § 8 Abs. 6 LBauO kann im Einzelfall auf das Maß reduziert werden, das sich aus dem Maß der früher vorhandenen Breite des Bauwiches oder aus den in der Nachbarschaft üblichen Breiten ergibt.

§ 7 Trauf-, Brüstungs- und Sockelhöhen/ Fassadengliederung

- (1) Bei benachbarten Gebäuden sind Traufhöhen sowie Brüstungs- und Sockelhöhen einander anzugleichen. Dennoch sind sie so zu gestalten, daß die Fassaden der einzelnen Gebäude ablesbar sind. Die Höhenunterschiede der Trauf-, Brüstungs- und Sockelhöhen benachbarter Gebäude dürfen max. 0,50 m

Stadt

Gestaltungsfibel



Eisenberg

Erhaltungs-, Gestaltungs-
und Werbeanlagensatzung



Abb. Zweigeschossige Fachwerkgebäude in der Hauptstraße

Bei Gebäudezeilen mit jeweils einheitlicher Geschossigkeit weist die traditionelle Bebauung zumeist gleiche oder nur leicht unterschiedliche Trauf-, Sockel- und Brüstungshöhen auf. Hierdurch ordnet sich jedes Gebäude in die Häuserzeile ein, bleibt aber noch als eigenständiges Bauwerk ablesbar. Unterschiedlichen Traufhöhen zwischen Nachbarhäusern werden durch die verschiedenen Geschosshöhen der Gebäude oder eine Neigung des natürlichen Geländes verursacht.



Abb. Durchgehende oder nur leicht verspringende Trauflinie

➤ Gestaltungsansätze Geschossigkeit

- Vermeidung von Über-, aber auch Unterschreitung der in der baulichen Umgebung vorherrschenden Geschoszahl bei Neubaumaßnahmen und nachträglichen Ausbaumaßnahmen
- Orientierung an der Geschossigkeit der unmittelbar umgebenden historischen Bebauung.

betragen. Abweichungen sind zulässig, wenn die benachbarten Gebäude extrem niedrige oder extrem hohe Geschosshöhen aufweisen.

- (2) Kniestöcke können gestattet werden, wenn im Hinblick auf die höhenmäßige Anpassung an die Nachbarbebauung die Errichtung eines Kniestockes gestalterisch unbedenklich ist.



Da die traditionelle Bauweise oft Geschosshöhen aufweist, die unter heutigen Gesichtspunkten als unwirtschaftlich betrachtet werden, sind bei Neubauten Abweichungen von der umgebenden Geschoszahl bei Einhaltung der umgebenden Gebäudehöhe (Traufhöhe) möglich und sinnvoll.

➔ **Gestaltungsansatz Traufhöhen**

- Bei Neubaumaßnahmen und baulichen Veränderungen sind die Traufhöhen der Nachbarbebauung einander anzugleichen, geringfügige Höhenunterschiede fördern aber die Ablesbarkeit der Einzelgebäude.

Sockel

Gebäudesockel (= Außenwandzone bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) haben zweierlei Funktion: Sie sollen durch ihre Stärke und Ausbildung eine Gebäudewand abschließen, zugleich aber auch durch Material- und Farbgebung einen optischen Übergang zwischen Boden und Bauwerk herstellen. Das Gebäude "ruht" auf dem Sockel.

➔ **Gestaltungsansätze "Sockel"**

- Neubauten sollten grundsätzlich mit Sockel versehen sein, da dieser das ruhende und stabilisierende Element eines Gebäudes darstellt.
- Sockel sollten höchstens bis zur halben Höhe der Fensterbrüstung reichen.

- (3) Gebäudesockel dürfen max. bis zur halben Höhe der Fenster im Erdgeschoss reichen.



Abb.: Deutlich abgesetzter Gebäudesockel



Fassadenproportionen

Die Parzellenstruktur des Kernbereiches schlägt sich auch in den Proportionen der Baukörper nieder. So weisen die erhaltenen historischen Gebäude überwiegend liegende Formate auf; d.h. die Gebäudebreite ist größer als die Gebäudehöhe. Das Proportionsverhältnis beträgt ca. 1:2,5 bis 1:3

- (4) Größere Baukörper sind ablesbar in unterschiedlich breite Fassaden zu gliedern. Die typische Hausbreite der umgebenden historischen Bebauung ist hierbei als Maßstab heranzuziehen.



Abb.: Beispiel für liegende Gebäudeformate im Stadtkernbereich

➤ Gestaltungsansätze

Fassadenproportionen

- Neubaumaßnahmen sollten liegende bis quadratische Formate aufweisen.
- Werden im Rahmen von Neubaumaßnahmen mehrere Parzellen zusammengelegt, sind die das Straßenbild prägenden Proportionen zu wahren. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Baukörperoptik ist der Baukörper entsprechend ablesbar zu gliedern. Dies kann erreicht werden durch:
 - vertikale plastische Bauteile wie Lisenen, Einschnitte
 - Geringe Höhenversprünge in der Trauf- und/oder Firstlinie
 - Tore, Eingänge
 - Wechsel in der Farbgebung

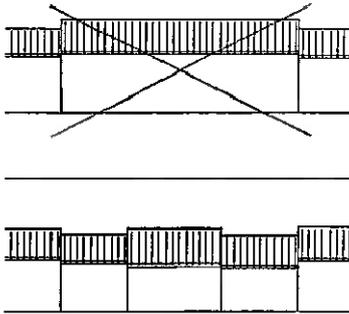


Abb.: Gliederung großer Baukörper zur Wahrung der Proportionen

Fassadengliederung

Die Gliederung der Fassaden wird mit linienförmigen, flächigen, reliefartigen Mitteln, sowie mit verschiedenartiger Ausformung und Plazierung von Einzelelementen erreicht. Die geschlossene Wandfläche bildet dabei die Grundfläche einer Fassade.

Die Fassade gliedert sich in der Regel in folgende horizontale Zonen:

1. Sockelbereich
2. Fenster- und Türband des Erdgeschosses
3. Fensterband des Obergeschosses
4. Dach



Abb.: Horizontale Fassadengliederung

Die an den historischen Gebäuden Eisenbergs z.T. noch vorhandenen Klappläden, die in Verbindung mit den Fenstern in der Reihung ein bandartiges Gliederungselement bilden, unterstreichen die horizontale Fassadengliederung. Aber auch horizontale Sandsteingesimse als Stockwerks-, Fensterbank- und Traufgesimse, die oft durch zusätzliche Schmuckelemente belebt werden, können fassadengliedernde Wirkung entfalten.

Die vertikale Gliederung eines Gebäudes

- (5) Die Fassaden sind als flächige Lochfassaden auszubilden. Der Anteil der geschlossenen Wandflächen muss insgesamt größer als der Öffnungen sein. Jede Fassade muss durch einen deutlichen Rand aus Wandfläche seitlich, oben und unten abgeschlossen sein.

- (6) Die Fassaden sind in die verschiedenen horizontalen Fassadenzonen: Sockel, Erdgeschosszone, Obergeschosszone und obere Abschlusszone (Dach, Attika, Zwerchgiebel, Giebel) zu gliedern.

- (7) Die Gestaltelemente (Fensteröffnungen, Schmuckelemente) müssen auf horizontalen Achsen liegen. Fenster müssen innerhalb einer Achse gleich hoch sein.



entsteht durch senkrecht übereinanderstehende Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Tore und kann mit vertikalen Lisenen, Fassadeneinschnitten, Tür- und Fenstergewänden verstärkt werden.

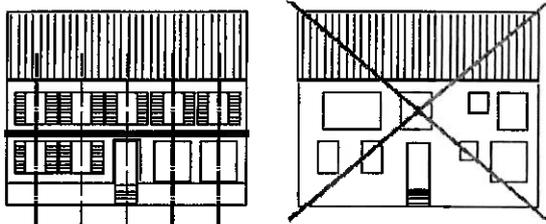


Abb.: Vertikale Fassadengliederung bei traufständigem Gebäude

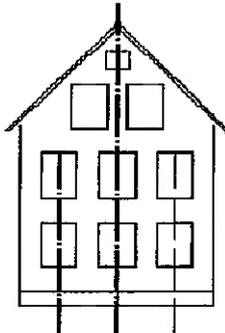


Abb.: Vertikale Fassadengliederung bei giebelständigem Gebäude

- (8) Die vertikale Gliederung der Fassade hat durch senkrechte übereinander stehende Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Tore zu erfolgen und kann durch vertikale Lisenen, Tür- und Fenstergewände verstärkt werden.
- (9) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge achsial übereinander stehen.
- (10) Bei giebelständigen Gebäuden muß die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein, wobei als Mittelachse die vom Firstpunkt aus rechtwinklig zur Straße verlaufende gedachte Linie gilt.
- (11) Türen und Tore sind auf die übrigen Gebäudeöffnungen (Fenster) lagemäßig abzustimmen.

➔ Gestaltungsansätze

Fassadengliederung

- Bei Neubaumaßnahmen ist die Fassade in die beschriebenen horizontalen Zonen zu gliedern und auf die Fensterbrüstungshöhen der Nachbargebäude abzustimmen. Zur vertikalen Gliederung sollten Fenster und Öffnungen senkrecht übereinander angeordnet sein. Bei Geländeneigungen kann die horizontale Gebäudegliederung auch Höhenversprünge aufweisen.
- Bei Renovierung und Umbau von historischen Gebäuden sollte die vorgegebene Gliederung der Fassade erhalten bleiben.



Materialien

Die Materialien der Außenwand stellen eine Beziehung zwischen Straßenbild und Bauwerk her. Durch die Beschränkung auf ortsübliche bzw. regional verfügbare Rohstoffe und Baumaterialien wie Naturstein, Putz, Holz und Tonziegel kann, wie bei den historischen Gebäuden Eisenbergs festzustellen, eine vielfältige und dennoch insgesamt einheitliche Stadtbildgestaltung erzielt werden.

Neben der Pflege, Erhaltung und Weiterführung straßenbildprägender Baustoffe muß aber auch die Verwendung störender bzw. unangepaßter Materialien verhindert werden, wie sie vor allem durch die vielfältige Produktpalette industrieller Fertigung angeboten werden.

Die Art (und Farbe) der zu verwendenden Baumaterialien ist so zu wählen, daß sich die bauliche Anlage in die nähere Umgebung einfügt und der Zusammenhang von Erd-, Ober- und Dachgeschossen gewahrt bleibt.

Putz

Beim überwiegenden Anteil der historischen Gebäude ist die Hauswand zwischen Sockel und Traufe glatt verputzt.

Spritz-, Kratz- und sonstiger Strukturputz ist ortsuntypisch und verschmutzt überdies schnell. Bei Neubauten können auch Gesimse, Gewände, Sockel oder sonstige Fassadengliederungen in Putz ausgeführt werden, sollten sich aber in der farblichen Gestaltung vom glatten Wandputz unterscheiden. Keramikplatten und -verkleidungen sollten unter allen Umständen vermieden werden.

Sandstein

Sandstein dient der Gliederung und Ausgestaltung der Fassade. Sockel, Gesimse, Fenster- und Türgewände sind in diesem Material ausgeführt und z.T. auch ornamentiert.

§ 8 Materialien und Farbgebung zur Fassadengestaltung

- (1) Alle Fassaden sind aus Naturstein oder glatten Putzflächen herzustellen. Es sind nur mineralische Putze und Anstriche zulässig. Die Farbgebung ist auf die Farbe benachbarter baulicher Anlagen harmonisch abzustimmen.
- (2) Sichtmauerfassaden (Naturstein- und Bruchsteinmauerwerk) sowie Sichtfachwerk, vorhandene historische Schmuckformen, Inschriften und Schnitzwerke sind zu erhalten. Das Vortäuschen von Fachwerk durch Bohlen, Bretter oder Anstrich ist unzulässig.
- (3) Die Gefache von Sichtfachwerkfassaden sind holzbündig und glatt zu verputzen. Strukturputze sind unzulässig. Die Farbgebung soll sich -soweit nachweisbar- am historischen Farbbefund orientieren. Grelle Farbtöne sind unzulässig.
- (4) Außenwandverkleidungen sind nur dann zulässig, wenn sie historisch begründbar sind. Das Verkleiden der Außenfronten mit Metall, Kunststoff, polierten oder geschliffenen Werksteinen, Keramikplatten, Fliesen oder Faserzementplatten ist unzulässig.
- (5) Gebäudesockel sind in heimischem Naturstein, in heimischer Natursteinverkleidung oder in Zierputz, Sichtputz ohne Feinbehandlung der Oberfläche auszuführen. Kleinförmige Steine sind nicht zulässig. Die Farbe des Sockels ist, auch nach der Farbe des verwendeten Werkstoffes, mit den Farbtönen der übrigen Fassade harmonisch abzustimmen.



Bei Renovierung sind gerade diese typischen Gestaltelemente zu erhalten und bei Umbau- und Anbaumaßnahmen weiterzuführen. Der verwendete Sandstein sollte hierbei farblich entsprechend ausgewählt werden.

Tonziegel / Schiefer

Tonziegel stellen die ortsüblichen, überlieferten Materialien für die Dacheindeckung dar und sollten nach Möglichkeit auch bei Neubauten Verwendung finden.

Als Fassadenverblendung sollte Schiefer keine Anwendung finden.

Holz

Holz ist bei den historischen Gebäuden an den verschiedensten Stellen zu finden, meist farblich auf die Fassade abgestimmt lackiert: Fachwerk, Türen, Tore, Fenster, Klappläden und Holzverschalungen und -ornamente als Traufgesimse. Holztüren, Tore und Klappläden sind handwerklich konstruktiv ausgeführt und teilweise mit dekorativen Ornamenten versehen. Sie sind bei Renovierungen zu erhalten bzw. durch gleichwertige zu ersetzen.

Ortsuntypische Materialien

Bei der äußeren Gestaltung sind folgende Materialien zu vermeiden:

- Ortsuntypischer Naturstein sowie polierter oder geschliffener Kunststein.
- Glänzende keramische Platten und Fliesen, auch für Sockelverkleidungen.
- Glänzende Leichtmetallelemente für Türen, Tore und Fenster.
- Glasbausteine sollten nicht nur wegen des hohen Wärmeverlustes an den Glasbausteinflächen, sondern auch aus gestalterischen Gründen vermieden werden.
- Kunststoff-, Faserzement- und Teerpappeverkleidungen der Fassade sind generell zu vermeiden.

In vielen Fällen wird mit dem Anbringen ortsuntypischer Verkleidungen die Fassade



eingeebnet. Fensterbrüstungen und Gesimse werden abgeschlagen, Klappläden entfernt. Dadurch wirkt die Fassade nach der Renovierung eintönig und weniger spannungsreich als zuvor.

Farbgebung

Wie bei der baulichen Ausgestaltung so steht auch bei der Farbgestaltung die Forderung nach der "Einfügung des Einzelgebäudes in die städtebauliche Situation" im Vordergrund. Ziel ist eine farblich abgestimmte Harmonie der Gebäude. Die sinnvolle Farbgebung eines einzelnen Hauses kann nur aus der Umgebung heraus entschieden werden.

☉ Gestaltungsansätze "Farbgebung"

Bei der farblichen Gestaltung der Gebäudefassaden ist folgendes zu beachten:

Städtebauliche Einfügung

- Der Grundton der Fassade hat sich in die gesamte Häuserzeile und Umgebung einzufügen. Die Wirkung wichtiger historischer Gebäude darf durch die Farbgebung nicht beeinträchtigt werden. Hierzu eignen sich verwandte Pastelltöne von Mineral- und Erdfarben. Die Farbgebung sollte zurückhaltend sein (aufgehellte Töne), Vollfarbtöne sind ungeeignet.
- Der Grundton der Fassade bestimmt sich aus der städtebaulichen Situation (siehe oben). Der Grundton der Fassade wird auf sämtliche Putzflächen aufgetragen, auf ihn sind alle anderen Farben abzustimmen.
- Die einzelnen Gestaltelemente können den Grundton kontrastieren oder in Farbabstufungen und Schattierungen des Grundtones gehalten sein.
- Die Farbgebung ist für die einzelnen Gestaltelemente (wie Türen, Tore, Fenster, Klappläden, Gesimse, Fenstergewände, Sockel, Regenrinne und Rohr, Geländer, Traufe, Ortgangverschaltungen) zu differenzieren.
- Gebäudesockel (= Außenwandzone bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) haben zweierlei Funktion: Sie sollen durch ihre Stärke und Ausbildung eine Gebäudewand abschließen, zugleich aber auch durch Material- und Farbgebung einen optischen



Übergang zwischen Boden und Bauwerk herstellen. Das Gebäude "ruht" auf dem Sockel. Die Sockelausbildung kann entweder durch eine von der Fassade abweichende, aber dazu harmonisierende Materialwahl (keine Fliesen, besser Sandstein) oder durch abgesetzte Farbgebung erfolgen. Der Sockel sollte einen kräftigeren Farbton aufweisen oder sich an den Farbton der anderen Gesimse und Gewände anlehnen.

- Bei der Farbauswahl für die einzelnen Gestaltelemente ist eine Beschränkung auf 3 - 4 Farbtöne sinnvoll. Diese Farbtöne können in verschiedenen Schattierungen und Abtönungen verwendet werden. Alle Farbtöne sollten sich aber in die Farbigkeit der Häuserzeile und Umgebung einfügen.
- Für die Fassadengestaltung sollten keine grellen oder dunklen Farbtöne verwendet werden. Abgetönte weiße Farbe, Erd- und Mineralfarben eignen sich am besten.



Fenster

Fenster bilden das wichtigste Gliederungselement einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen, sowie ihre Detailausbildung prägen den Charakter eines Hauses. Fenster sollen nicht nur als Maueröffnung ausgebildet, sondern als Bauglieder hervorgehoben und in den Zusammenhang eines übergeordneten Gliederungssystems gestellt werden.

➤ Gestaltungsansätze Fenster

Fensterformate

Die historischen Fassaden von Eisenberg zeigen fast ausschließlich stehende Fensterformate; (d.h. Höhe > Breite). Großflächige, waagrechte Fenster sind zu vermeiden.



Abb.: Stehende Fensterformate

Anordnung und Akzentuierung

Die Fensteröffnungen je Geschöß bilden ein waagrechtes Band und stehen senkrecht über den Fenster- oder Türöffnungen des darunter liegenden Geschosses. Durch die harmonische Verteilung der Fenster über die Hausfassade kann ein optisches Gleichgewicht erzielt werden. Die Bildung von Schwerpunkten in der Verteilung der Fenster bzw. anderer Fassadenöffnungen kann der Fassade einen spannungsvollen Ausdruck verleihen.

§ 9 Fenster, Fensterformate, Sprossen, Klappläden, Fassadenprofilierungen

- (1) Die typischen stehenden Fensterformate (Hochrechteckformat) sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten aufzunehmen. Das Verhältnis Breite/Höhe der Fenster muss mindestens 1: 1,25 betragen.

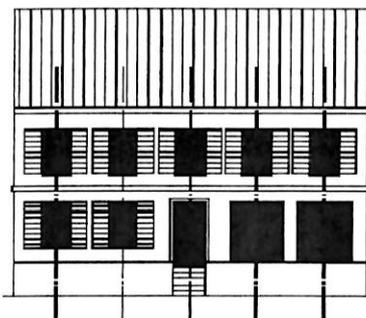


Abb.: Typische senkrechte und horizontale Anordnung der Fensteröffnungen

Fenstergliederung

Kennzeichnend für die historische Fensterarchitektur ist die Gliederung der Fenster durch Sprossen und Oberlichter. Je nach Größe und Format wird das Fenster in quadratische bis rechteckig stehende Scheibenformate aufgeteilt. Die Sprossenteilung erfolgt dabei symmetrisch zur Mittelachse.

Bei Renovierung oder Umbau ist die vorhandene Sprossenteilung beizubehalten; bei Neubaumaßnahmen ist sie anzustreben, denn der Verzicht auf eine Fensterteilung führt zur gestalterischen Verarmung der Fassaden.

Die Fensterteilung ist ein typisches Merkmal historischer Gebäude. Dabei gibt es verschiedene Erscheinungsformen, ausgehend vom stehenden Fensterformat über zweiflügelige Fenster und zweiflügelige Fenster mit Oberlicht bis hin zum historischen Sprossenfenster

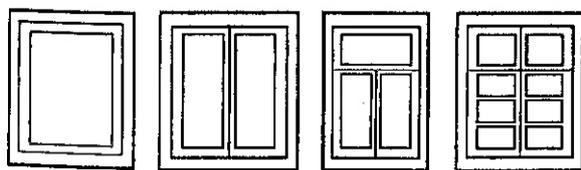


Abb.: Fensterteilungen

Klappläden

Farblich von der Fassade abgesetzt bilden Klappläden bei historischen Gebäuden einen Kontrast zur Außenwand des Gebäudes und unterstreichen die waagrechte Fassadengliederung. Die Fensterabstände sind zumeist

- (2) Bestehende historische Fenster und Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen. Sprossen sind nur als Konstruktion oder konstruktiv wirkende Sprossen zulässig.
- (3) Ab einer Höhe von 1,2 m sind Fenster mit Kämpfer und Oberlicht auszubilden.
- (4) Fenster sind als Holzfenster in weiß oder naturfarben zulässig. Weiße Kunststoff- oder Metallfenster sind zulässig, wenn sie in ihrer Profilierung Holzfenstern entsprechen. Glänzende Metalle sind unzulässig.
- (5) Glasbausteine sind auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassaden nicht gestattet.



so gewählt, daß die Klappläden in geöffnetem Zustand wie ein durchgehendes Band erscheinen. Als wesentliches Gestaltelement sollten deshalb bei Renovierung und Umbau von historischen Gebäuden Klappläden erhalten bleiben, auch dann, wenn Rolläden eingebaut werden.

Darüber hinaus sollten Rolläden so angebracht werden, daß diese im geschlossenen Zustand hinter der Fassadenfläche zurückbleiben und die Rolladenkästen im Fassadenbild nicht in Erscheinung treten.



Abb.: Zweiflügelige Fenster mit Oberlicht, Klappläden

Fensterumrahmungen

Fensterumrahmungen haben eine gliedernde Wirkung, indem sie Übergänge von Wandfläche zu Wandöffnung markieren und die Gliederung der Fassade optisch unterstützen. Das kann durch einen Wechsel des Materials geschehen, durch unterschiedliche Oberflächenstrukturen oder auch nur durch Farbe. Darüber hinaus sollten die Fenster nicht bündig mit der Wandfläche angeordnet, sondern von dieser abgesetzt werden (Fenstergewände).

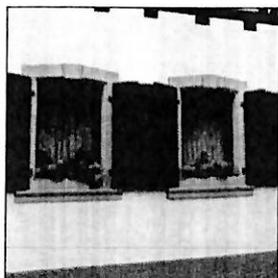
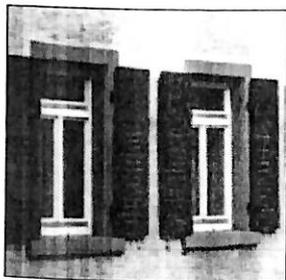


Abb.: Fensterumrahmungen aus Sandstein

- (6) Bei Umbau- und Renovierungsmaßnahmen –auch bei Einbau von Rolläden– sind vorhandene Klappläden als Gestaltungselement zu erhalten. Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

- (7) Vorhandene Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen sind zu erhalten bzw. im Falle von Umbaumaßnahmen wieder herzustellen. Bei Neubauten sind nur Gesimse und Gewände aus unpoliertem Naturstein bzw. in Putz, abgesetzt von der übrigen farblichen Gestaltung des Gebäudes, zulässig.



Schaufenster

Bei verschiedenen Gebäuden im Eisenberger Stadtkern wurden im Rahmen von Umnutzungen und den damit erfolgenden Umbaumaßnahmen großflächige Schaufenster in den Erdgeschoßbereich (Ladenzone) eingebaut. Damit wurde zum Teil das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gesamtfassade nachhaltig negativ verändert.

Besteht das Erdgeschoß lediglich noch aus einer ungegliederten großen Glasfläche, so geht der architektonische Bezug des Erdgeschosses zum Gesamtgebäude verloren, das Gebäude verliert seine optische Basis.

Zielsetzung muß er daher sein, das Erdgeschoß wieder zum prägenden Bestandteil der Gesamtfassade zu machen und Bezüge zu den Obergeschossen herzustellen.

☉ Gestaltungsansätze "Schaufenster"

- Auch bei Schaufenstern sind rechteckig stehende bis quadratische Formate für die Fensteröffnungen zu verwenden



Abb.: Stehende Schaufensterformate

§ 10 Schaufenster und Markisen

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und auf die Fensteranordnung im Obergeschoß abzustimmen. Die Schaufensteröffnungen haben rechteckig stehende bis maximal quadratische Formate aufzuweisen.



- Die Bemessung von Schaufensterflächen hat sich an der vorgegebenen Gliederung des Obergeschosses zu orientieren (wenn noch in der typischen Form erhalten).
- Größere Schaufensterflächen sind vertikal zu gliedern. Mauerwerkspfeiler oder gliedernde Holzbaukonstruktionen sollten entsprechende Breiten (mindestens 12 cm!) aufweisen. Die Schaufenster selbst sind dabei hinter die Pfeilerlaibung zurückzusetzen (Optik mit Tiefenwirkung!).

- (2) Fensteröffnungen, die größer als 3 m² sind, müssen durch Pfeiler gegliedert sein. Die Pfeilerstärke muß mindestens 12 cm betragen und als tragendes Element erkennbar sein. Schaufensteröffnungen sind auch von Türöffnungen durch Pfeiler zu trennen.

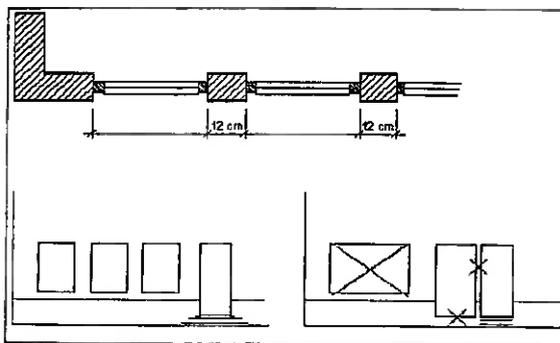


Abb.:

- Materialien und Farbgebung im Erdgeschoßbereich müssen auf die der Obergeschosse abgestimmt sein.
- Die Unterkante des Schaufensters sollte nicht tiefer als die Sockelhöhe des Gebäudes liegen. Ladeneingänge sind durch Pfeiler vom Schaufenster abzutrennen.

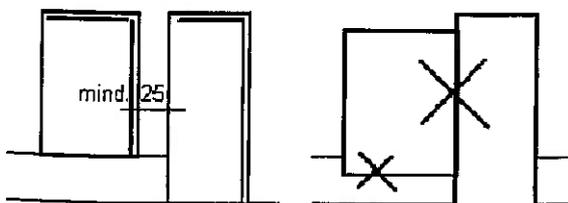


Abb.:

- Massive Vordächer sind zu vermeiden; Markisen sollten in ihrer Breite und Farbgebung auf die Schaufenster und auf die Fassade abgestimmt sein.

- (3) Massive Vordächer sind zu vermeiden bzw. auf max. zu $\frac{1}{3}$ der Fassadenbreite zu beschränken.

- (4) Markisen dürfen nur über Öffnungen angebracht werden und seitlich nicht mehr als 20 cm über sie hinausragen; Markisen, die mehr als eine Öffnung überdecken, sind unzulässig. Markisen sind auf die Gliederung der Schau-

Stadt

Gestaltungsfibel



Eisenberg

Erhaltungs-, Gestaltungs-
und Werbeanlagensatzung

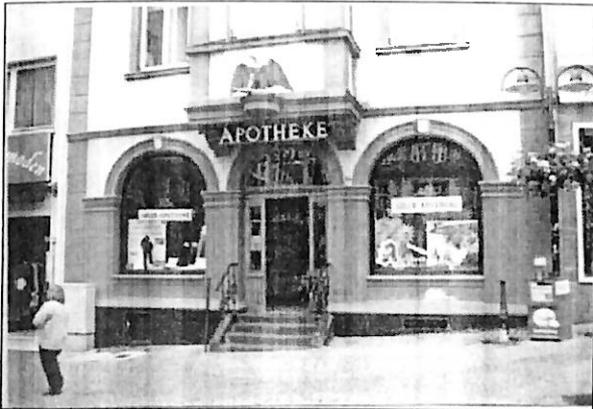


Abb.: Schaufenster fügt sich in die Fassaden-
gliederung ein

fensterfront abzustimmen und dürfen keine fassadengliedernden Elemente verdecken. Zulässig sind nur textile oder textilähnlichen Bespannungen. Grelle Farbtöne und Korbmarkisen sind unzulässig.

**Türen und Tore**

Türen und Tore der historischen Gebäude markieren nicht nur den Zugang eines Gebäudes, sondern besitzen als Schmuckelement des Hauses auch symbolische Eigenschaft als "Visitenkarte".

➔ **Gestaltungsansätze "Türen und Tore"**



Abb.: Historisches Haustor mit Sandstein-Gewänden

Historische Tore und Türen sind unbedingt zu erhalten. Vor allem handwerklich oder künstlerisch interessante Elemente sollten renoviert werden, aber auch weniger aufwendig gestaltete lohnt es zu erhalten. Dort, wo neue Türen oder Tore eingesetzt werden, sollte sich ihre Formensprache und Gliederung an den alten Vorbildern orientieren.

§ 11 Türen, Tore und Einfriedungen

- (1) Historische Türen, Tore und Torhäuser sind zu erhalten und bei Erneuerung im gleichen Material und Stil herzustellen.
- (2) Türen und Tore sind mit Holz entweder in Natur, oder mit gedecktem Farb-anstrich auszuführen.
- (3) Garagentore in Gebäudefassaden sind zulässig, wenn sie in Lage und Größe den prinzipiellen Vorgaben zur Fassadengliederung des § 7 entsprechen. Zur Material- und Farbwahl gelten die in Absatz 2 genannten Bestimmungen.



Mauern und Einfriedungen

Aufgrund der fast vollständig geschlossenen Straßenrandbebauung werden Einfriedungen zur Abgrenzung des privaten Bereiches zum öffentlichen Straßenraum nur in seltenen Fällen notwendig. Dort, wo Abstände zwischen den Gebäuden vorhanden sind, dienen Mauern nicht nur der Grundstückseinfriedung, sondern auch der räumlichen Schließung des Straßenraumes.

➔ Gestaltungsansätze "Mauern und Einfriedungen"



Abb.: Schließung des Straßenraumes durch Mauern und Tore

- Zur Erhaltung des geschlossenen Raumeindruckes sollten bei seitlichen Gebäudeabständen nach Möglichkeit Mauern oder geschlossenen Toren errichtet werden. Entsprechend der Umgebungscharakteristik können sie als massive Mauern (verputzt oder in Naturstein bzw. natursteinverblendet) oder als Mauersockel mit Eisengitterzäunen ausgebildet sein. Als städtische, raumwirksame Elemente sollten sie jedoch eine Höhe von mindestens 2 m aufweisen.

- (4) Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von verputzten Mauern, Natursteinmauern aus ortstypischem Gestein, natursteinverblendeten Mauern oder geschlossenen Toren zulässig. Mauersockel mit aufgesetzten Eisengitterzäunen sind ebenso zulässig.
- (5) Straßenseitige Einfriedungen in Form von Mauern und Toren müssen eine Höhe von mindestens 2 m aufweisen.



Dächer

Eine homogene Dachlandschaft ist von großer Bedeutung für ein qualitativvolles Stadtbild. Dazu müssen sich die Einzelgebäude – innerhalb einer gewissen Bandbreite – in die vorgegebenen Maßstäbe einordnen.

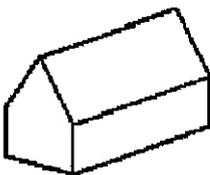
Elemente dieser einheitlichen Maßstäblichkeit sind Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung, Dachgliederung (Größe und Lage der Dachaufbauten, Größe der Dachflächen) und Geschossigkeit der Gebäude.

Durch weitgehende Gestaltungsfreiheit innerhalb vorgegebener Grundprinzipien entsteht eine lebendige Vielfalt. Die Dachlandschaft ist nicht nur aus der Vogelperspektive in ihrer Vielfalt, Geschlossenheit und farblichen Gestaltung erlebbar, sondern auch innerhalb der Stadt entlang der Straßenzüge.

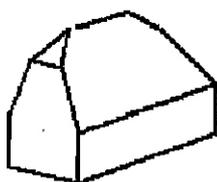
Dachformen

In Eisenberg sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 40° und 50° die am häufigsten vorkommende Dachform. Ebenso typisch ist die Traufstellung zur Straßenseite. Vereinzelt sind auch Krüppelwalm- und Mansarddächer anzutreffen.

Satteldach



Krüppelwalmdach



Mansarddach

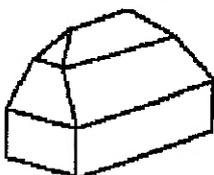


Abb.: Typische Dachformen im Kernbereich

§12 Dachform und Dachneigung

- (1) Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50° zulässig. Soweit sie historisch begründet sind, sind darüber hinaus auch Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung von Krüppelwalmen und Zwerchgiebeln kann bis zu 10° Neigung von der Neigung der Hauptdachfläche abweichen.
- (2) Bei giebelständigen Gebäuden müssen beide Dachhälften die gleiche Neigung aufweisen. Dies gilt auch für Zwerchgiebel und Dachgauben. Der First giebelständiger Gebäude und Bauteile ist mittig anzuordnen.



Durch die relativ durchgängige Verwendung einheitlicher Dachformen und Gebäudestellungen entsteht ein harmonisch geschlossenes Erscheinungsbild der Häuserzeilen und des Straßenraumes. Teilweise wird dieser Eindruck durch unmaßstäbliche Gebäude- und Dachformen oder durch Fachdächer an städtebaulich sensiblen Stellen gestört.

Typisch für den historischen Kern Eisenbergs: Sattel-, Krüppelwalm- und Mansarddächer mit steiler Dachneigung

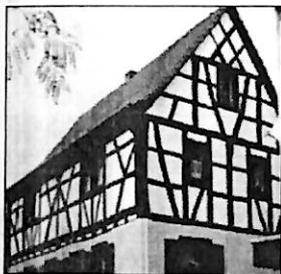


Abb. Typische Dachformen

☉ Gestaltungsansätze Dachformen:

- Zur Erhaltung eines geschlossenen und harmonischen Stadtbildes sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen Satteldächer mit 40 - 50° Dachneigung vorzusehen. Krüppelwalm- und Mansarddächer sind ebenfalls möglich. Für Nebengebäude sind auch steil geneigte Pultdächer möglich.
- Flachdächer bei Hauptgebäuden sind abzulehnen.

- (3) Flachdächer und flach geneigte Pultdächer sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus als solche nicht zu erkennen sind.

**Dacheindeckung**

Bei den historischen Gebäuden Eisenbergs wurden nichtglänzende, kleinteilige rote bis rotbraune Dachziegel zur Dacheindeckung verwendet. Die bei beiden Materialien mit den Jahren entstandene Patina verleiht der Dachlandschaft einen belebenden Reiz.

➤ **Gestaltungsansätze Dacheindeckung**

- Bei der Erneuerung historischer Gebäude ist die ursprüngliche Art und Farbe der Dacheindeckung wiederzuverwenden.
- Bei Neubauten kann roter bis rostbrauner, unglasierter Tonziegel verwendet werden. Ebenfalls möglich sind in Farbe, Oberflächenstruktur und Maßstab vergleichbare Materialien. Zu vermeiden sind Bitumenschindeln, Eternitplatten, oder Kunstschiefer.
- Die Wahl der Dacheindeckung von Neubauten richtet sich nach den unmittelbar benachbarten Gebäuden. Vor allem im Umfeld historisch oder architektonisch wertvoller Gebäude und Ensembles sollten bereits vorhandene Materialien aufgenommen werden, um eine Einheitlichkeit herbeizuführen oder zu erhalten.

§ 13 Dacheindeckung

- (1) Die Dacheindeckung hat in naturfarbenen oder tonroten, Ziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen. Die Dächer dürfen in sich farblich variieren. Als Farbschattierung sind rote, rot-braune, braune oder gelbliche Töne zulässig.
- (2) Dachfläche und Dachaufbauten/Zwerchhäuser eines Gebäudes sind mit dem selben Material einzudecken, Verblendungen der Gaubenwangen mit Zinkblech, Kupfer oder Schiefer sind zulässig.



Abb.: Mansarddach mit Ziegeleindeckung

**Dachüberstände / Regenfallrohre**

Regenfallrohre und Dachrinnen sind aus Zinkblech oder anderen Metallen ausgeführt und werden sichtbar, d.h. ohne Verblendung montiert. Die Regenfallrohre sitzen vor der Fassade.

Größere Dachüberstände sind im Kernbereich Eisenbergs untypisch.



Abb.: Geringe Dachüberstände, vor der Fassade liegende Regenfallrohre

Freistehende Grenz- oder Brandwände sind in Farbe und Material dem Gebäude anzupassen und entsprechend zu gestalten.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte, Solaranlagen

Die historischen Gebäude im Stadtkernbereich weisen überwiegend eine geschlossene Dachfläche auf, die lediglich durch kleine Dachluken unterbrochen wird.

Heute werden durch die Förderung der Wohnraumschaffung insbesondere auch Dachaufbauten begünstigt. Zudem besteht oft der Wunsch nach Wohnraumvergrößerung für Wohn- und Arbeitszwecke, für die auch das Dach beansprucht wird. Dies erfordert den Einbau von Belichtungsmöglichkeiten und bringt vielfach gestalterische Probleme mit sich.

§ 14 Dachüberstände

- (1) Dachüberstände sind bis zu maximal 50 cm zulässig. Größere Dachüberstände sind nur zulässig, soweit der historische Bestand dies rechtfertigt.
- (2) Freistehende Grenz- oder Brandwände sind in Farbe und Material dem Gebäude anzupassen.

§ 15 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Solaranlagen



Als Möglichkeit zur Belichtung des Dachgeschosses wurden in jüngster Zeit vielerorts Dacheinschnitte als Loggien oder große, liegende Dachflächenfenster eingebaut, die aber als große Dachöffnungen oder spiegelnde Fremdkörper die Dachlandschaft stark beeinträchtigen. Aus diesem Grunde sollte der Einbau von Dachflächenfenstern so weit als möglich vermieden werden und statt dessen Dachgauben zur Belüftung und Belichtung vorgesehen werden, da diese sich besser in den Altstadtbereich Eisenbergs integrieren lassen.

➤ Gestaltungsansätze "Dachaufbauten"

- Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind Gauben mit Satteldach, Schleppgauben und Zwerchgiebel möglich. Ihre Anordnung und Größe ist auf die Fassadengliederung abzustimmen.

Für Gauben gilt:

- An einem Gebäude sollte jeweils die gleiche Art von Gauben verwendet werden.
- Gauben sollten durchgehend die gleiche Größe aufweisen und durchweg auf der gleichen Höhe sitzen.
- Ihre Lage sollte auf die Fassadengliederung des darunterliegenden Geschosses abgestimmt sein.
- First- und Trauflinie dürfen durch Gauben nicht aufgelöst werden; Gauben haben von der Trauflinie Abstand zu halten.
- Die Länge der Gauben sollten insgesamt $\frac{1}{2}$ der Länge der Gebäudefront nicht überschreiten.

- (1) Der Charakter der geschlossenen Dachfläche ist beizubehalten. Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen die Wirkung der geschlossenen Dachflächen nicht beeinträchtigen.

- (2) Die Lage von Dachaufbauten ist auf die Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse abzustimmen. Dachaufbauten dürfen maximal 3,0 m breit sein, die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Fenster von Gauben dürfen nicht größer sein, als die des darunter liegenden Geschosses.

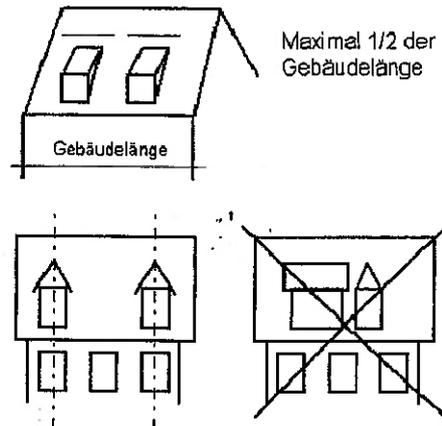


Abb.: Form, Größe und Anordnung von Dachgauben

- (3) Zwischen einzelnen Dachgauben ist ein Abstand von mind. $\frac{1}{2}$ der Gaubenbreite einzuhalten. Als Gaubenform sind nur Giebel- oder Schleppgauben sowie Zwerchgiebel zugelassen.
- (4) Dachaufbauten haben vom First mind. 30 cm und vom Ortgang mind. 1,20 m Abstand zu halten.



Für Zwerchgiebel gilt:

- Um den Eindruck eines Vollgeschosses zu vermeiden, muß die Fassade von Zwerchgiebeln schmaler oder maximal so breit sein wie der Hauptbaukörper, so daß beidseitig von ihm das Hauptdach sichtbar bleibt. Zwerchgiebel sollten daher $\frac{1}{2}$ der Frontbreite eines Gebäudes nicht überschreiten. Ihre Fassade muß als Teil der Gesamtfassade ausgebildet sein.
- Die vorhandenen Zwerchgiebel der historischen Bebauung sind aufgrund ihres architektonischen und handwerklichen Wertes unbedingt zu erhalten.

- (5) Gaubenwangen sind entweder zu verputzen oder mit Kupfer- bzw. Zinkblech oder Schiefer zu verblenden.
- (6) Zwerchgiebel dürfen maximal $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Fassadenbreite einnehmen



Abb.: Zwerchgiebel mit Sandstein-Ornamenten

Dachflächenfenster

Die historische Bauweise kennt keine liegenden Dachflächenfenster. Die Belüftung des Dachraumes erfolgte in der Regel lediglich über kleine, stehende Dachluken.

Durch ihre optische Wirkung zerstören großformatige Dachflächenfenster die Einheit und Geschlossenheit der Dachfläche.



➔ Gestaltungsansätze

"Dachflächenfenster"

- Auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite sind keine liegenden Dachfenster zu verwenden.
- Größere Glasflächen können durch die Addition von mehreren schmalen Formaten erzielt werden; die Breite ist jedoch auf max. ein Drittel der Hausfläche zu beschränken.
- Zur Garten- und Hofseite hin sind auch großformatigere oder liegende Dachflächenfenster möglich.
- Bei Umbau historischer Gebäude sollten Dachflächenfenster nach Möglichkeit ganz vermieden werden.

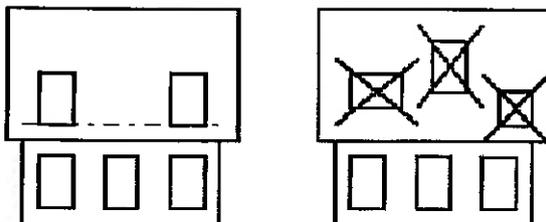


Abb.: Lage und Format von Dachflächenfenstern

Dacheinschnitte

Da in zunehmendem Maße Dachgeschosse für Wohnzwecke aus- und umgebaut werden, wurden in jüngerer Zeit vielerorts Dacheinschnitte als Loggien oder Dachbalkone in die Dachflächen eingefügt. Diese sind jedoch untypisch für die Dachlandschaft des historisch geprägten Kernbereichs und stören die harmonisch geschlossene Wirkung der Dachlandschaft. Sie sind deshalb nur in Dachflächen vorzusehen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

➔ Gestaltungsansätze "Dacheinschnitte"

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Dacheinschnitte nur dort vertretbar, wo sie nicht vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind
- Sie sollten sich jedoch zur Erhaltung des typischen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft auf eine Größe von maximal einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge beschränken.

- (7) Die Lage von Dachflächenfenstern ist auf die Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse abzustimmen. Für ein Gebäude ist jeweils die gleiche Art von Dachflächenfenster zu verwenden. Die Dachflächenfenster sind auf gleicher Höhe anzuordnen.
- (8) Vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Dachflächenfenster müssen ein hochrechteckiges Format aufweisen. Die Breite eines Dachflächenfensters darf 1,0 m nicht überschreiten. Zwischen zwei Dachflächenfenstern muss ein Abstand von mindestens 0,6 m Breite vorhanden sein.
- (9) Solaranlagen dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein.

- (10) Dacheinschnitte und liegende Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

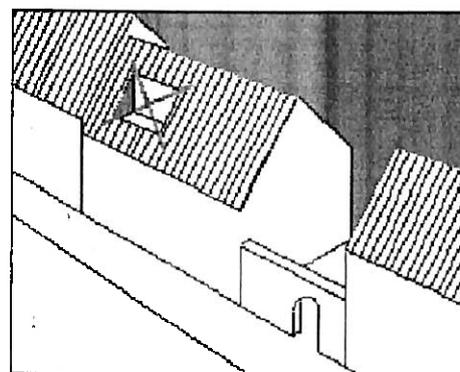


Abb.: Dacheinschnitte nicht zum öffentlichen Straßenraum



§ 16 Klimageräte und Entlüftungsanlagen

- (1) Klimageräte und Entlüftungsanlagen müssen unauffällig in die Fassade integriert werden.

§ 17 Parabolantennen

- (1) Parabolspiegel sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Bereich nicht sichtbar sind. Sie müssen farblich an die Umgebung ihres Befestigungsortes (Fassade/ Dach) angepaßt werden.

§ 18 Unbebaute Grundstücksflächen

- (1) Natursteingepflasterte Grundstücksflächen sind zu erhalten.
- (2) Für die Befestigung von unbebauten Grundstücksflächen sind Natursteine und kleinformatischer, natursteinähnlicher Kunststeinbelag zulässig.
- (3) Unbefestigte Flächen sind zu begrünen. Ausnahmsweise können sie bekiest werden.
- (4) Das Erscheinungsbild unbebauter Grundstücksflächen darf durch wahllos abgestellte bzw. von der Straße aus einsehbare Mülltonnenstandplätze nicht negativ beeinträchtigt werden. Mülltonnen und andere Müll- oder Wertstoffsammelbehälter sind so zu platzieren, daß sie zum Straßenraum optisch nicht in Erscheinung treten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen die Aufmerksamkeit der Passanten auf ein Geschäft, eine Gaststätte oder eine sonstige Einrichtung ziehen.

§ 19 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf



Im Stadtkern Eisenbergs drängen sich - entsprechend der funktionalen Aufgabe dieses städtischen Kernbereiches - Läden und Dienstleistungsbetriebe. Die damit verbundene Anhäufung von Werbetafeln und Lichtreklamen steht meist im Gegensatz zum Erscheinungsbild der historischen Gebäude.



Abb.: Negativbeispiel für die Anhäufung und Gestaltung von Werbeträgern

In dem historisch gewachsenen Stadtkern mit seiner kleinteiligen Baustruktur, ist daher auf eine der Gebäudegliederung entsprechende Gestaltung der Werbeanlagen zu achten, um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Reklame auszuschließen.

Eine aufdringliche Farbgebung, Häufigkeit und Größe sollte in Zukunft zugunsten einer zurückhaltender Farbgebungen und Größe der Werbeanlagen verringert werden.

➤ **Gestaltungsansätze "Reklame/ Werbeanlagen"**

- Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung großflächigen Reklameträgern oder Lichtreklamen vorzuziehen.

dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, sonstige Anschläge, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüsse bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für genehmigungsfreie Werbeanlagen.

- (2) Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe (bei Leuchtreklamen = Leuchtwirkung) dem jeweiligen Gebäude unterordnen und dem Maßstab des jeweiligen Straßenraumes sowie dem baulichen Charakter der Umgebung entsprechen. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen keine wesentlichen architektonische Gliederungen wie Fachwerkteile, Erker, Gesimse, Pfeiler und sonstige Schmuckelemente überdecken. Das erforderliche Straßenraumprofil darf nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ein direkter Bezug zwischen der Werbeanlage und dem entsprechenden Geschäft oder Betrieb muss erkennbar sein. Auf Dachflächen, in Vorgärten und an Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.
- (5) Eine schräge Anordnung von Werbeanlagen ist unzulässig. Waagrechte Werbeanlagen schließen senkrechte Werbeanlagen aus und umgekehrt. Als Ausleger ausgebildete Werbeanlagen bleiben von der Vorschrift des Satz 1 unberührt. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander sowie auf Größe und Form des Gebäudes abzustimmen.
- (6) Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

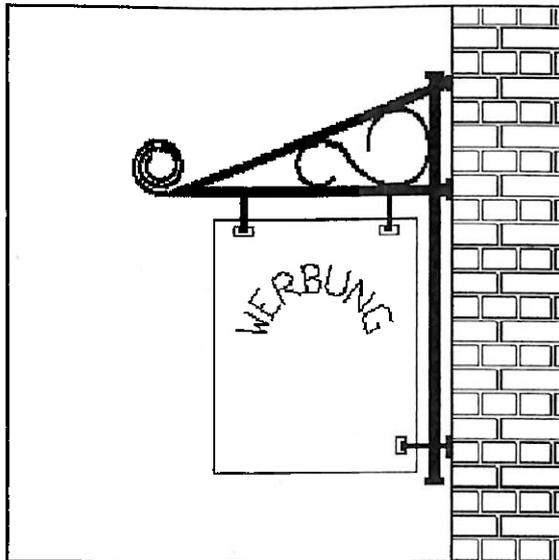


Abb.: Handwerklich gestaltete Werbeanlage

Die Gestaltung von Reklame- und Werbeschriftzügen hat sich der Gebäudefassade in Größe und Farbgebung unterzuordnen.

Große Reklameträger und Lichtreklamen sollten ersetzt werden durch:

Auf die Fassade abgestimmte und zurückhaltend gemalte Schriftzüge,

Massive, nicht durchscheinende Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind,

Bemalte Blech- oder Holztafeln bzw. schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern oder Symbolen.

Markisen können zur Betonung von Eingängen und Schaufenstern Verwendung finden. Die notwendige Kleinteiligkeit der Schaufenstergestaltung sollte hier berücksichtigt werden.



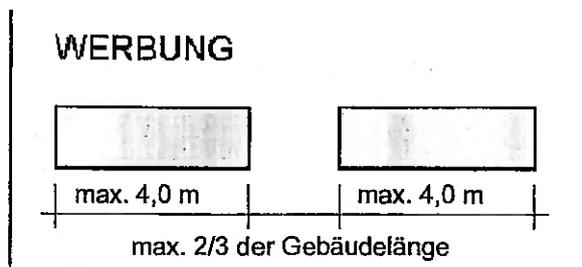
Abb.: Positiv gestaltete Werbeanlage

(7) Großflächenwerbung auf für Zettel- und Bogenanschlüge bestimmten Säulen, Tafeln und Flächen ist im öffentlichen Straßenraum nicht zulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die anlässlich von Wahlen, Volksbegehren und Volksentscheidungen durch politische Parteien und Unterorganisationen sowie von Wählergruppen angebracht oder aufgestellt werden. Die Träger solcher Werbung haben dafür Sorge zu tragen, dass die Werbeanlagen innerhalb einer Woche nach Beendigung der Wahlen entfernt werden.

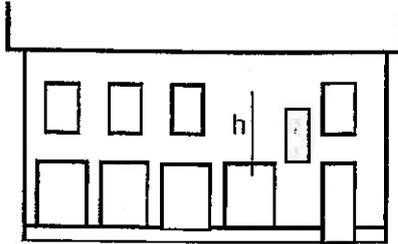
(8) Werbeanlagen als Tafeln, Attrappen, Spannbänder und Fahnen dürfen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, (z.B. Aus- und Schlußverkäufe, Märkte, Feste) im Geltungsbereich der Satzung angebracht werden. Der zeitlich zulässige Rahmen beträgt 4 Wochen bis zum Ende der Veranstaltung.



§ 20 Waagrechte Werbeanlagen



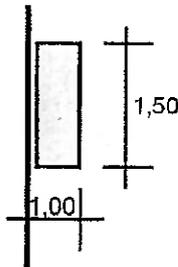
- (1) Die Breite waagrechter Werbeanlagen darf in der Summe $\frac{2}{3}$ der Breite der zugehörigen Gebäudefront, max. jedoch 6 m betragen. Die höchstzulässige Breite einzelner Werbeanlagen darf dabei 4 m betragen. Additive Kombinationen von Werbeanlagen sind der Fassadengliederung anzupassen. Besteht eine Werbeanlage aus mehreren Teilen, so ist ein Zwischenabstand einzuhalten, der mindestens der Höhe der Werbeanlage entspricht.
- (2) Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf max. 0,6 m betragen. Die Höhe von Schriftzeichen wird auf max. 0,4 m begrenzt.
- (3) Die Oberkante der Werbeanlage darf maximal bis 0,2 m unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses reichen.
- (4) Benachbarte Gebäude dürfen durch Werbeanlagen nicht zusammengezogen werden.



max. bis zur 1/2 des 1. OG Fensters
h max. 1,50 m

§ 21 Senkrechte Werbeanlagen

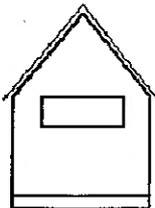
- (1) Senkrechte Werbeanlagen dürfen max. 1,50 m Gesamthöhe und max. 50 cm Breite aufweisen. Ihre Oberkante darf nicht höher als die halbe Höhe der Fenster des ersten Obergeschosses liegen.



Höhe max. 1,50 m
Auskrägung max. 1,00 m

§ 22 Auskragende Werbeanlagen

- (1) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen ausschließlich ihrer Befestigung nicht mehr als 1 m über die Gebäudefront hinausragen. Sie dürfen max. bis zur Oberkante der Fenster des ersten Obergeschosses reichen. Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 1,50 m betragen.



maximal 5 % der Wandfläche

§ 23 Werbeanlagen an freistehenden, geschlossenen Hauswänden

- (1) Werbeanlagen an freistehenden, geschlossenen Hauswänden dürfen nicht mehr als 5 % der sichtbaren Wandfläche überdecken. Die §§ 19, 20 und 21 gelten entsprechend.

Werbeanlagen an Schaufenstern oder Markisen

Schaufenster dienen in erster Linie dazu, Waren auszustellen und sollten grundsätzlich

§ 24 Werbeanlagen an Schaufenstern und Markisen

- (1) Werbeanlagen an Schaufenstern sind nur zulässig als Bemalung oder Bekle-



nicht von Reklamebändern, Farbfolien oder Plakaten verdeckt werden.

In einigen Branchen ist es erforderlich, in Schaufenstern ausgelegte Waren gegen eine direkte Bestrahlung durch Sonnenlicht zu schützen. Es muß grundsätzlich gewährleistet sein, daß eine Sonnenschutzeinrichtung in der sonnenfreien Zeit eingeholt werden kann und die Gebäudefassade in seiner Gestaltung in diesem Zustand nicht stört. Um den Gesamteindruck der Fassade nicht zu stören und ein 'Zuviel' an Werbung zu vermeiden, ist Werbeschrift nur auf Volants zulässig

bung in Art von filigranen, waagrecht Schriftzügen oder Emblemen. Die Gesamtgröße darf max. 10 % der Glasfläche des jeweiligen Schaufensters einnehmen. Ankündigungen sogenannter Tagesware sind nur bis zu einer Größe von 25% der Glasfläche der jeweiligen Fenster zulässig.

- (2) Unzulässig sind Reklamebänder oder Folien, die einen Rahmen um das Schaufenster ziehen sowie hinter dem Schaufenster angebrachte Leuchtreklamen mit wechselndem, oder bewegtem Licht.
- (3) Werbeanlagen auf Markisen sind nur auf Volants zulässig. Die Schrifthöhe darf max. 30 cm betragen. § 20 Abs 1 gilt entsprechend.

§ 25 Automaten

- (1) Automaten sind nur in Hauseingängen und Hofzugängen sowie Arkaden oder Passagen zulässig.

**§ 26 Unterhaltung von Werbeanlagen und Automaten**

- (1) Werbeanlagen und Automaten sind ständig in ordentlichem Zustand zu halten. Kommt der Inhaber der Werbeanlage dieser Verpflichtung nicht nach, so kann die Beseitigung der Werbeanlagen und Automaten verlangt werden.

§ 27 Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung

- (1) Von den Bestimmungen dieser Satzung können von der Baugenehmigungsbehörde nach Anhörung der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 88 LBauO in Verbindung mit § 69 LBauO Abweichungen zugelassen werden.

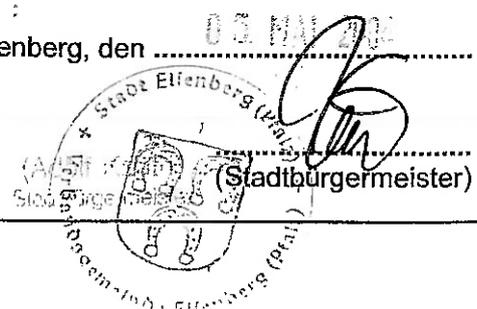
§ 28 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Die Ordnungswidrigkeiten richten sich bei gestalterischen Festsetzungen nach § 89 LBauO, bei Erhaltungsfestsetzungen nach § 213 BauGB.

§ 29 Ausfertigung und Inkrafttreten

- (1) Die Erhaltungs-, Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung, bestehend aus Satzungstext, Planzeichnung und Anlagen stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Aufstellung der Satzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
- (2) Die Erhaltungs-, Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eisenberg, den



Stadt

Gestaltungsfibel



Eisenberg

**Erhaltungs-, Gestaltungs-
und Werbeanlagensatzung**

Anlage 1: Liste denkmalgeschützter Objekte im Geltungsbereich der Erhaltungs-, Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung:

- Hausanwesen Hauptstraße 105
- Hausanwesen Hauptstraße 107

Anlage 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungs-, Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung

Erstellt im Auftrag der
Stadt Eisenberg

durch
Bachtler-Böhme+Partner
Kaiserslautern

STADT EISENBERG

Gestaltungs-, Erhaltungs-, Werbeanlagen- u. Automatenansatzung



4



STADTPLANUNG & LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

BRUCHSTRASSE 5
87855 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 30158-0
TELEFAX (0631) 63106
EMAIL BGP@BGP.tobit.net

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**