

Planungsbüros:

BRAUN - BRUDNIOK

> Architekten & Ortsplaner

Architektur • Stadtplanung • Dorfneuerung • Bauleitplanung • Baugestaltung

Dipl.-Ing. Ulrich Leander Braun / Dipl.-Ing. Hans Joachim Brudniok
Mitarbeit: Dipl.Ing. Landespflge Anja Elias

Tel.: 034651/32992 - Fax: 32606 / oder Tel. 05506/7074 • Fax 05506/7076

• Büro Roßla - Hallesche Str. 35 -

06 536 Roßla - Lkrs. Sangerhausen

SACHSEN - ANHALT

• Büro Adelebsen - Burgstraße 21
37 139 Adelebsen - Lkrs. Göttingen
NIEDERSACHSEN

Projektpartner:

Büro für Objekt- und Landschaftsplanung
Egging & Voigts

Lindenplatz 1 - 38 373 Frellstedt
Tel. 05355/98911 / Fax. 98912



- Auszüge -

DORFERNEUERUNGSPLAN HEIMBURG

Im Auftrag der
Gemeinde Heimburg - 1996/97

Regierungspräsidium Magdeburg
Landkreis Wernigerode
Amt für Landwirtschaft und
Flurneuordnung Halberstadt

EMPEFEHLUNG ZUR GESTALTUNG VON GEBÄUDEN IM HISTORISCHEN DORFKERN

Die Altdorfplage von Heimbürg ist in Aufbau, Gefüge und Erscheinungsbild von baugeschichtlicher, kultureller und ortsbaulicher Bedeutung, nachteilige Veränderungen sind zu verhindern.

Eine örtliche Bauvorschrift unterstützt die folgenden grundsätzlichen Zielsetzungen des Dorferneuerungsplanes Heimbürg:

- das baulich-kulturell Erbe mit den wesentlichen Merkmalen des Dorfes zu bewahren, insbesondere auch für kommende Generationen
- baugeschichtlich wertvolle Bauwerke zu erhalten, die zahlreichen regional- und ortstypischen Bauweisen und -traditionen in Heimbürg zu pflegen zur Bewahrung des dörflichen Charakters und der örtlichen Identität
- ein möglichst harmonisches und geschlossenes Dorfbild zu erhalten bzw. in Bereichen wieder herzustellen
- ein „Überhandnehmen“ von ortsfremden bis störenden Formen und Materialien sowie untypische bis entfremdende Veränderungen an überlieferten Bau substanzen zu verhindern (diese Tendenzen nehmen leider zu)
- die Verwendung heimischer, (ursprünglich) ortstüblicher und ökologisch verträglicher Materialien (z. B. Holz, Ziegel und Backstein, Lehm, Kalk, Naturstein, Mineralfarben und -putze) zu fördern
- den Einsatz „künstlicher“ Baustoffe mit energieaufwendiger Herstellung und schwieriger Entsorgung zu beschränken
- eine Einbindung des Dorfes in das typische Landschaftsbild durch rote Ziegelddeckung, natürliche Baustoffe und gedeckte Farben zu fördern
- grobe gestalterische Fehlentwicklungen und „Maßstabsbrüche“ zu vermeiden
- den Bürger und Laien in Fragen der dorfbild- und stilgerechten Gestaltung zu unterstützen und zu sensibilisieren
- das traditionelle Bauhandwerk zu unterstützen bzw. wiederzubeleben
- neue Gebäude und bauliche Anlagen in das typische Dorfbild integrieren und keine Fremdkörper entstehen zu lassen

Der Bestandschutz von Gebäuden und ausgeführten Maßnahmen vor Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift bleibt unberührt.

Der vorgelegte Text einer örtlichen Bauvorschrift ist nur ein Muster. Er dient zur Orientierung, welche Inhalte und Einzelpositionen diskutiert werden können. Der Text ist noch Juristisch einwandfrei auszuformulieren. Ergänzungen bzw. Vorschläge für Änderungen sollten im Rahmen der Konkretisierung einer Satzung jederzeit entgegengenommen werden.

EMPEFEHLUNG ZUR GESTALTUNG VON GEBÄUDEN IM HISTORISCHEN DORFKERN

Richtschnur für eine künftige potentielle örtliche Bauvorschrift über äußere Gestaltung

(O. Andere Regelungen und Gesetze, z. B. Denkmalschutzgesetz, Baurecht, Bebauungspläne als Ortschaftsatzung etc. bleiben hiervon selbstverständlich unberührt.)

In der Regel sollten die einzelnen Festsetzungen dieser Satzung für Flächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind nicht bzw. nur eingeschränkt gelten.

1. DENKMALGESCHÜTZTE HÄUSER

Denkmalgeschützte Gebäude bedürfen bei Maßnahmen der besonderen Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

2. DACH, DACHFORM UND DACHTEILE

2.1 Zulässig sind für Hauptgebäude nur gleichgeneigte Sattel-, Walim- und Krüppelwalmdächer. Ausnahmsweise können Mansarddächer zugelassen werden.

Die Dachneigung sollte bei Hauptgebäuden 40° bis 52°, bei Nebengebäuden mit Satteldächern mindestens 30° und mit Pultdächern mind. 18° betragen.

2.2 Die Dacheindeckung hat in naturroten Farbönen zu erfolgen. Grasdächer sind ebenfalls zulässig.

Förderungsaspekte:

Besonders förderenswert sind naturrote Tonziegel, mit erster Priorität

- Krepfziegel
- Ferner aus DE-Sicht eventuell empfehlenswert:
 - Hohlplatten o. Hohlplattenähnliche Tonfalzziegel
 - Doppelmuldenziegel,
 - Biberschwanzziegel

2.3 Dachränder von vorhandenen Fachwerkgebäuden sind ortstypisch aus Holz oder Schiefer zu gestalten. Für die Ortgänge können auch naturrote Ortgangziegel verwendet werden.

Förderaspekte:

Für Dachranduntersichten, Ortgangunterzugbretter, traufseitige Dachkästen kommen breite Holzbretter (mind. 14 cm breit, stumpf gestoßen, ggf. mit Deckleiste) infrage. Nut- und Federschaltungen, Blech- und Eternitwinkel sind möglichst zu vermeiden.

Die Dachränder aus Holz sind in der Regel weiß bzw. hell zu streichen. Naturschieferumrahmungen sind im Einzelfall möglich. Giebelzieren und Aufschiebteile sind zu erhalten.

2.4 Flachdächer sind bei Neubauten für Hauptgebäude unzulässig.

2.5 Glas bei Wintergärten für schräge Dachflächen ist zulässig.

2.6 Gauben müssen Mindestabstände untereinander (1,00 m), zum Ortgang (1,00 m), zur Traufe und bei Schleppgauben zum First (3 Pfannenreihen) halten.

2.7 Zwerchhäuser dürfen in ihrer Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen und nicht mehr als 50 cm ausragen.

2.8 Einzelne Bändergauben dürfen nicht mehr als 1/2 der Gebäubreite betragen und sind nur in Schleppgaubenform mit mind. 30° Dachneigung zulässig. Der Abstand zu anderen Gauben muß mind. 1,50 m betragen.

Die Summe aller Gaubenbreiten darf nicht mehr als 2/3 der Gesamtbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.

2.9 Ausnahmsweise kann auf nicht vom öffentlichen Raum einsehbaren Dachflächen eine einzige Gaube mit einer Breite von max. 2/3 der Gebäudebreite angeordnet werden.

2.10 Dacheinschnitte sind zum öffentl. Raum hin nicht zulässig. Maximal sind 3 Dachflächenfenster auf 10 m Trauflänge möglich, wobei ein Dachfenster nicht breiter als 1,0 m und bei straßenzugewandten Seiten nicht höher als 1,5 m sein darf.

3. FASSADEN

3.1 Wo möglich und bautechnisch vertretbar ist Fachwerk ist zu erhalten und freizulegen. Veränderungen am konstruktiven Gefüge wie z. B. das Herausnehmen von Ständern - sind bei vorhandenen Hauptgebäuden unzulässig. Ebenso sind sämtliche Dekorelemente (wie Friese, Gesimse, Lisenen, gemauerte Stichbögen u.ä.) an vorhandenen Sichtmauerwerks-/ Backsteinfronten zu erhalten.

Inschriften, Dekorelemente, wie Füllbretter und Balkenköpfe, dürfen nicht entfernt werden.

3.2 Neue Gebäude oder Gebäudeteile sind hinsichtlich der Fassadenoberflächen grundsätzlich in Holzfachwerk, ortsüblichem Putz mit gedeckten Erdtönen (farblich von Altweiß bis helle Erdtöne), roten Backstein bzw. Sichtmauerwerk auszuführen.

Behänge aus Holz in stehender Deckleisten- oder überschobener Schalung oder naturroten Ziegeln oder Naturschiefer sind zulässig.

Förderungsaspekte:

Mit erster Priorität werden folgende Behangmaterialien aus DE-Sicht als förderungswert erachtet:

- *Naturrote Krepsteiege!*
- *Holzbretter(senkrecht - mind. 14 cm breit) mit Deckleiste*
- *Im Ausnahmefall: Naturschiefer*

3.3 Die Absätze 3.1 und 3.2 gelten nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Jedoch sind hier auch gedeckte Farböne zu wählen.

3.4 Grelle, glatte und glänzende Oberflächen und Farbwirkungen sind unzulässig, ebenso auch Imitate aus andersartigen Baustoffen.

3.5 Fassadenerker dürfen max. 0,75 m auskragen. Je Erker darf die max. Breite 2,50 betragen.

Die Summe der Fassadenerker darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen.

Erker aus Glas sind zulässig.

4. FENSTER, TÜREN UND TORE IN VORHANDENEN FACHWERKGEBÄUDEN

4.1 Fenster müssen grundsätzlich stehende Fensterformate aufweisen. Jedes Fenster sollte mindestens eine senkrechte glasteilende und waagerechte Sprosse erhalten. Als Paar gekuppelte Fenster sind zulässig.

4.2 Fenster sind weiß zu streichen bzw. zu halten. Bekleidungen sind farbig abzusetzen.

4.3 Die Sprossen von Fenstern müssen konischen Querschnitt haben und plastisch vor die Glasflächen treten.

Förderungsaspekte:

Die Hinweise der Abschnitte 4.1 bis 4.3 sind förderungsrelevant. Ferner wird aus DE-Sicht empfohlen:

- *Einheimische Holzarten*
- *Keine sichtbaren Alu-Regenschienen*
- *Klappläden sind zu erhalten ggf. wieder anzubringen*

4.4 Außenliegende Rollläden sind unzulässig.

4.5 Türen und Tore sind aus Holz zu gestalten. Dientore dürfen nicht zugemauert oder verklinkert werden. Radabweiser sind zu erhalten und bei Öffnungsveränderung zu berücksichtigen.

Förderungsaspekte:

Aus DE-Sicht werden empfohlen:

Türen und Tore aus Holz.

Eine individuelle Gestaltung der Eingangstür sollte gemäß Baustil bzw. als Nachbau gemäß Altbestand erfolgen.

4.6 Typische Torbögen, Torbögen mit Überdachung und Radabweiser sind zu erhalten.

5. SONSTIGE AUSSENBAUTEILE

5.1 Vordächer als Kragplatten sind bei Fachwerkgebäuden unzulässig.

5.2 Balkone bei vorhandenen Fachwerkgebäuden dürfen nicht als Kragplatten hergestellt werden. Balkone müssen eine Verbindung zum Erdboden erhalten bzw. zimmermannsmäßig oder insgesamt als Metallkonstruktion mit der Wand verbunden werden.

6. TREPPEN

Treppen dürfen bei Fachwerkgebäuden in ihrer Außenansicht nur aus ortsüblichen Materialien (Naturstein, Backstein, Holz) hergestellt werden.

Förderungsaspekte:

Treppen aus vorgenannten Materialien sind grundsätzlich aus DE-Sicht förderungswert. Natursteintreppen sollten möglichst als Blockstufen hergestellt werden.

7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig als Lattenzäune, Natursteinmauern, rote bis rotbraune Backsteinmauern und als lebende Hecken.

Förderungsaspekte:

Vorgenannte Einfriedungsarten sind aus DE-Sicht förderungswert.

8. WERBEANLAGEN

8.1 8. WERBEANLAGEN

8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

8.2 Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß und die Brüstung des 1. Obergeschosses beschränkt.

8.3 Flachwerbungen dürfen nicht mehr als 0,25 m ausladen und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Die Länge aller Schriftzüge oder Zeichen darf nicht mehr als 1/3 der Fassadenbreite einnehmen. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten.

Auf Fachwerk dürfen nur freistehende Einzelbuchstaben von höchstens 0,50 m Höhe ohne Tafeln oder Leuchtkästen verwendet werden.

8.4 Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht breiter als 0,25 m und nicht höher als 1,20 m sein. Sie dürfen nicht mehr als 0,80 m auskragen. Das gilt nicht für transparente Anlagen aus Schmiedeeisen, die herkömmlichen Anlagen dieser Art entsprechen. Je Geschäft ist an jeder Straßenseite nur ein Ausleger zulässig.

8.5 Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie wachselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

8.6 Laden- und Schaufenster dürfen durch Werbeplateau nur bis zu 1/3 der Glasfläche des jeweiligen Fensters beklebt werden.

**ORTSKERNENTWICKLUNG:
 RAUMLICH-BAULICHES-KONZEPT**

Insgesamt Erhalt der ortsspezifischen Merkmale mit straßenraumbegleitenden Gebäuden, typischen Giebel- und Traufstellungen der Gebäude im Wechsel

I. Ortsbaulich-räumlich dominante Anlagen und sehr schützenswerte Bereiche:

■ Sonderbereiche:
 Ehem. Burg

--- Domänenbereich

⊙ Kirche und Umfeld

■ Prägnante Hofanlagen, z.T. mit Denkmalschutzbelangen

II. Erhaltenswerte Strukturen und Maßgaben für die Bauleitplanung

■ sonstige erhaltenswerte Hofanlagen, hofähnliche Situationen

▲ wichtige Giebelstellungen zum Straßenraum

--- Wichtige traufständige Gebäude

III. Typische Freiraumstrukturen

/// Von Bebauung möglichst freizuhalten: Typische Auen- bzw. Grünbereiche, Obstgärten, Streuobstwiesen, Flächen für Landwirtschaft u.ä.

IV. Strukturintensivierung/ Wohnraumbeschaffung

a.) Nutzungsintensivierung/ -änderung:

★ Wiedernutzung leerstehender Gebäude durch Umnutzung / Ausbau / Erweiterung, sonstige umnutzungsfähige Bau- substanz

△ Baulücken

5. Neue Baugebiete

--- Potenzielles Baugebiet

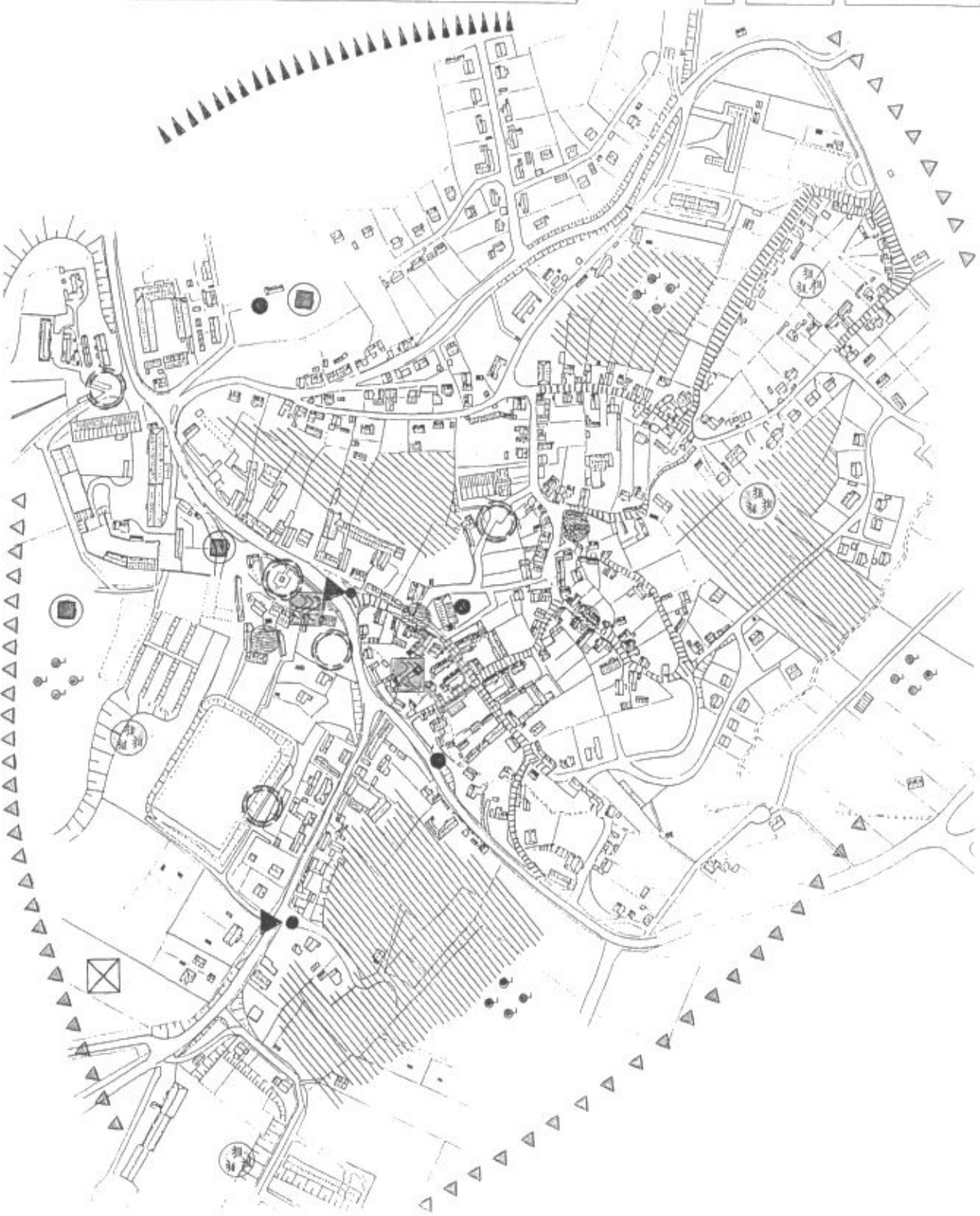
Empfehlungen zur häufigen Bauleitplanung:
 Im Dr. o.d.R. möglicher zweigeschossige Bauweise mit stützgeringem Dächern: GRZ (d.R. bis max. 0,6 (höher max. 0,5 wegen geringerer Versiegelung) zuweisen.

Wichtige Giebelstellungen sollten im B-Plan durch Festsetzung der Flurstücksgrenzen werden ebenso wichtige Raumkanten mittels Bau- linien. Die Bauweise ist je nach Bestand als offene, halboffene (ab- wechslende) oder geschlossene Bauweise festzusetzen.

Für die örtlichen Missionsstrukturen ungenügend sich als Verankerter B-Plan und eine Öffentliche Barvorschrift über Gestaltung.



12. BEWERTUNG DER FREIRÄUME - FREIRAUMPLANERISCHES ZIELKONZEPT



Legende

- + Wichtige innerörtliche Grünstrukturen
- ▨ Von Bebauung freizuhalten
innerörtliche Räume
- ◉ Wertvolle Straßen- u. Hofbefestigungen
- ◉ Wichtige zu entwickelnde Kommuni-
kationspunkte
- Wertvoller Baumbestand
- ◉ Wertvolle Vegetationsbestände
- Streuobstbestände
- ▲▲▲ Positiver Ortsrand
- Unbefriedigenden Platzbereiche
- ▨ Schadhafte Straßenbeläge
- ▨ Verrohrte Gewässerläufe
- ▲ Unbefriedigender Ortsrand
- ▲ Verkehrsbelastung / Gefahrenpunkte

DORFERNEUERUNG HEIMBURG

PLAN F 6

Bewertung der Freiräume



Arbeitsgemeinschaft *Dorferneuerung*

ARCHITEKTUR **A 3 Q** **Objekt- und**
ORTSPLANUNG **Landschaftsplanung**

BRAUN - BRUDNICK
Aachdalen
Eggenking & Weyga
Friedberg