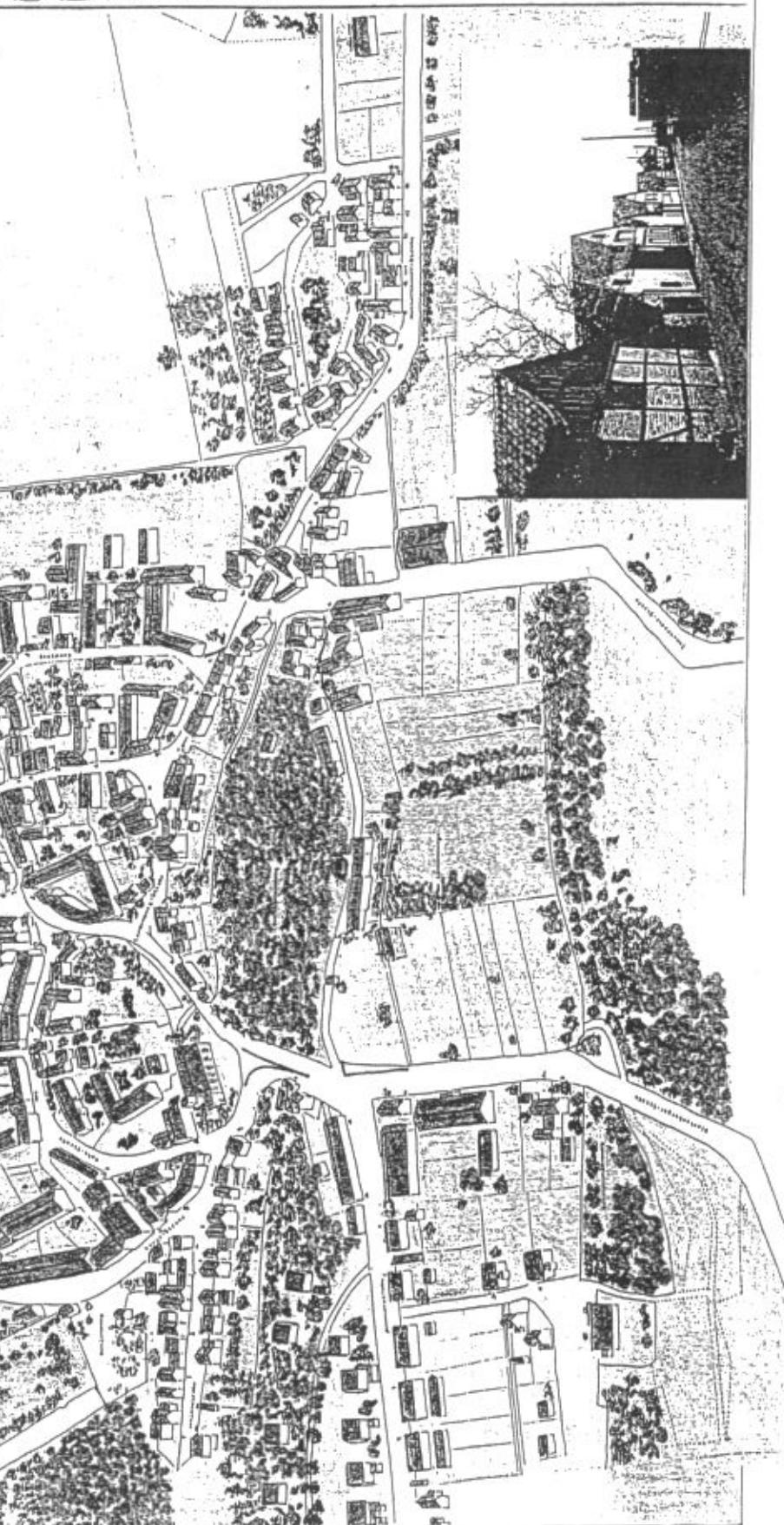
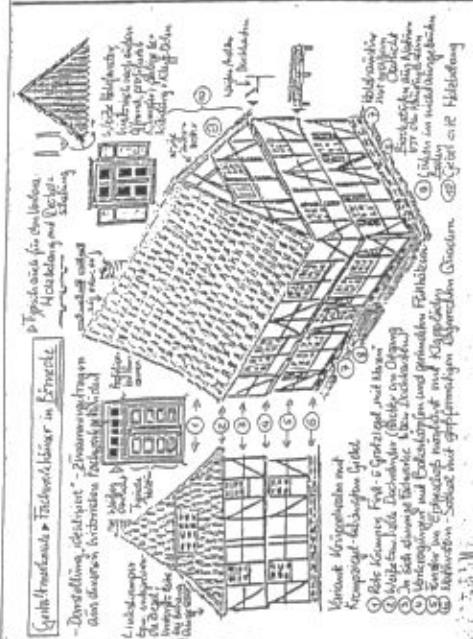
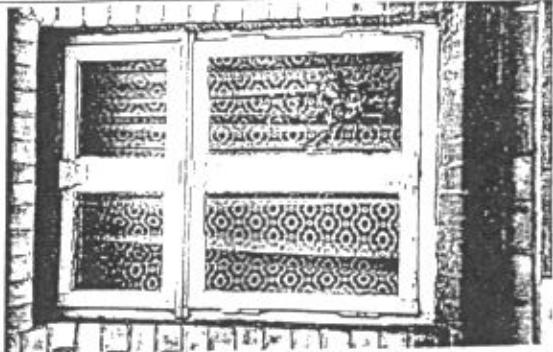


DORFERNEUERUNG BÖRNECKE - AUSZUGS -

Auszug



> D O R F -
E N T W I C K L U N G S -
P L A N

Gesamtplan:
Vorbereitende Planung
und Aufbauplanung

BRAUN, BRUNNEN & PARTNER
ARCHITEKTEN / STADTPLANER
in Zusammenarbeit mit dem
Büro für Landschaftsplanung
EGGELING & VOLGIS

BESTANDS- UND
MASSNAHMENBEDEUTUNG
FÜR DAS TRADITIONELLE
DORFBILD

Kriterien zu
Bestandsqualität
und Verbesserbarkeit
von Gebäuden durch
Gestaltungsmaßnahmen

DERZEITIGE BEDEUTUNG
DES GEBÜDES AUFGRUND
DES BESTANDES FÜR
DAS ORTSBILD

HOCH / SEHR GUT
GUT / ÜBERW.
DURCHSCHNITT

NOCH RELATIV
BEDEUTEND BIS
NORMAL

VERBESSERBARKEIT
DURCH DORFGERECHTE
GESTALTUNGSMASSNAHME

HOHE QUALITÄT
BEIBEHALTEND

HOHE VERBESSERBARKEIT

GUTE BIS MITTLERE
VERBESSERBARKEIT

NORMALE
VERBESSERBARKEIT

Maßnahmen mit geringer
Verbesserbarkeit nicht aufgeführt.

DORFERNIEUERUNG BÖRNECKE

PLAN	BESTANDS- UND
P	MASSNAHMENBEDEUTUNG

Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung des traditionellen Dorfbildes

Maßnahmen zur Förderung des Dorfbildes

Maßnahmen zur Förderung des Dorfbildes



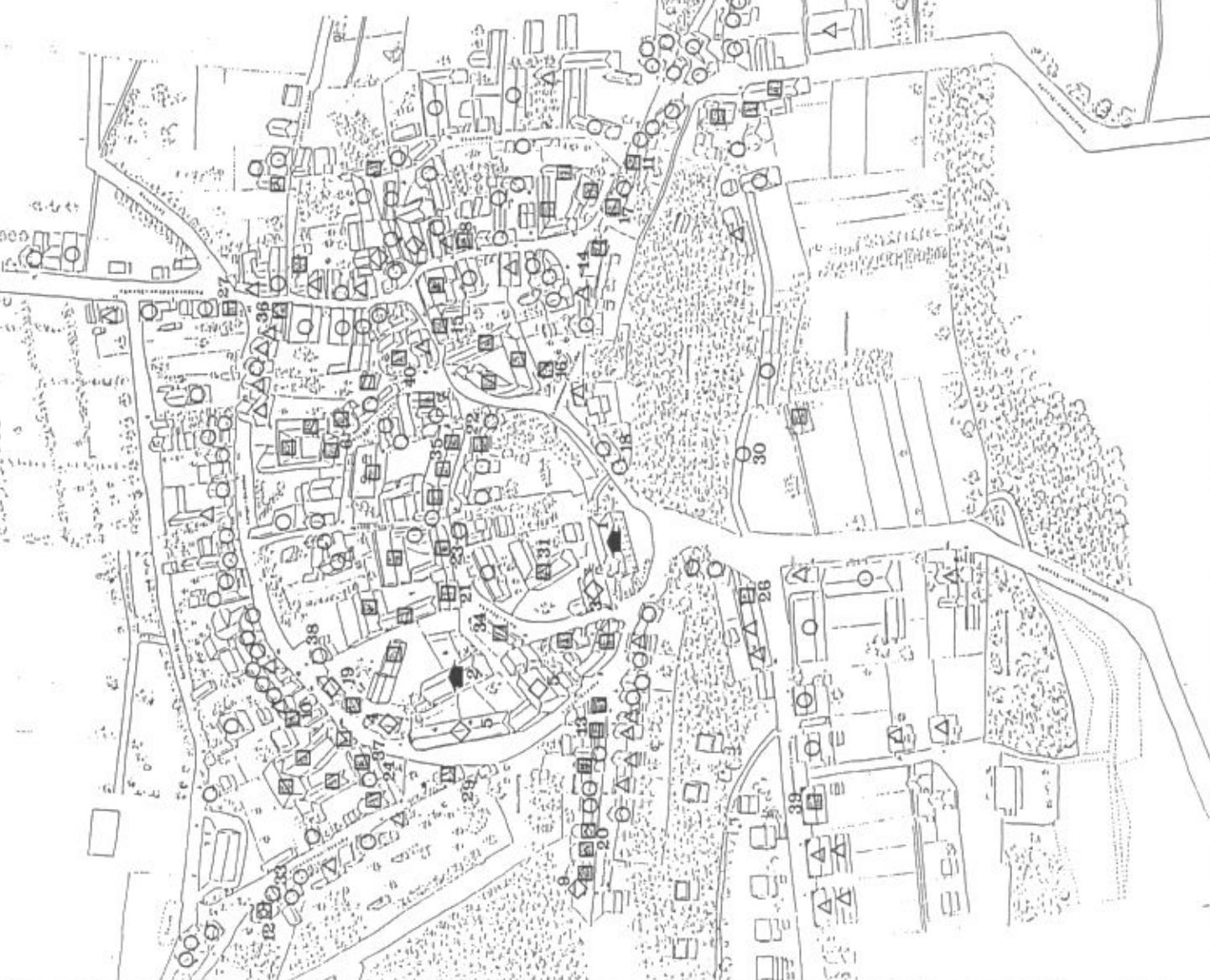
**SUMMENFAZIT → OBJEKTPBEDEUTUNG
FÜR DIE DORF-NEUERUNG: STÄTISTIK**

Wesentliche Haupt- und Nebengebäude:

- Baugeschichtlicher Wert
- Ortsbildwert
- Detailqualität
- Maßnahmenbedeutung
- Lage- und Situationswert

Für die Dorferneuerung ist das jeweilige Gebäude

- HERAUSRAGEND
- SEHR BEDEUTEND
- BEDEUTEND
- RELATIV BEDEUTEND
- BEDINGT BEDEUTEND



**SUMMENFAZIT DER Objektpbedeutung
FÜR DIE DORF-NEUERUNG**

Aus folgenden Kriterien
ermittelt:

- Baugeschichtlicher Wert
- Ortsbildwert
- Detailqualität
- Maßnahmenbedeutung
- Lage- u. Situationswert

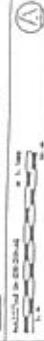
Für die Dorferneuerung
ist das jeweilige
Gebäude



△ WEDINGT BEDEUTEND
(Gebäude mit normaler bis geringer
Bedeutung nicht aufgeführt.)

DORFNEUERUNG: ECKECKE

**PLAN SUMMENFAZIT DER Objektpbedeutung
FÜR DIE DORF-NEUERUNG**



Auf folgenden Seiten sind
die Gebäude mit den
Ziffern 1 – 40 durch
Fotos exemplarisch zur
veranschaulichung dar-
gestellt und kommentiert

EXPERIENZ ZUR GESTALTUNG VON GEBÄUDEN IM BILSTORISCHEN DORFKERN

- > Richtschnur für künftige
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT IHER
GESTALTUNG (GESTALTUNGSSATZUNG)
- (0. Andere Regelungen und Gesetze,
z.B. Denkmalschutzgesetz, Baurecht,
Bebauungspläne als Ortsatzungen etc.
bleiben hier von selbstverständlich
unberührt).

1. Denkmalgeschützte Häuser

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

2. DACH, DACHEFORM UND DACHTEILE

- 2.1. Zulässig sind für Hauptgebäude nur gleichgeneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer.

Die Dachneigung sollte bei Hauptgebäuden 40° bis 52°, bei Nebengebäuden mit Satteldächern mindestens 30° und mit Pultdächern mind. 16° betragen.

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

Förderungssaspekte:
Besonders fördernswert sind naturrote Tonziegel, mit erster Priorität

- Krempziegel
- Doppelmauldenziegel
- Hohlpfannenähnliche Tonfalzziegel

- 2.3 Dachränder von vorhandenen Fachwerkgebäuden sind ortsbildtypisch aus Holz zu gestalten. Für die Ortsgänge können auch naturrote Ortgangsteine verwendet werden.

Förderaspekte:

Für Dachränder kommen breite Holzbohlen in Frage. Nut- und Federschalungen, Blech- und Eternitwinkel sind möglichst zu vermeiden. Die Dachränder aus Holz sind in der Regel weiß zu streichen. Stirnseiten können in hellen Grautönen abgesetzt werden.

2.4. Flachdächer sind für Hauptgebäude unzulässig.

- 2.5 Glas für Wintergäerten als schräge Dachfläche sind zulässig.
- 2.6 Gauben müssen Abstände untereinander (1,00 m) zum Ortgang (1,00 m) und zur Traufe (3 Pfannenhöhen) halten.

- 2.7 Zwerchhäuser dürfen in ihrer Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen und nicht mehr als 50 cm auskragen.

- 2.8 Einzelne Bändergauben dürfen nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen und sind nur in Schleppgaubenform mit mind. 30° Dachneigung zulässig. Der Abstand zu anderen Gauben muß mind. 1,50 m betragen.

- Die Sonne aller Gaubenbreiten darf nicht mehr als 2/3 der Gesamtbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
- 2.9 Alternativ 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 örtl. Raum hin nicht zulässig. Maximal sind 3 Dachflächentenster möglich, wobei ein Dachfenster nicht breiter als 1,0 m und bei Straßenzugewandten Seiten nicht höher als 1,5 m sein darf.

3. PASSÄDEN

Förderaspekte:

Für Fächwerk ist stets zu erhalten und in der Regel freizulegen – bis auf Wetterseiten bzw. Flächen, wo gemäß Befund traditionell ortstypische Behänge angebracht und vertretbar waren und sind.

2.4. Flachdächer sind für Hauptgebäude unzulässig.

In Inschriften, Dekorelemente wie Füllbretter und Balkenköpfe dürfen nicht entfernt werden. (Dies gilt sinngemäß für Dekorelemente bei Backstein- und Putzfassaden.)

3.2. Neue Gebäude oder Gebäude Teile sind hinsichtlich der Fassadenoberflächen grundsätzlich in Holzfachwerk, Putz mit gedecktem Erdton, rotem Backstein bzw. Sichtmauerwerk auszuführen.

Behänge aus Holz oder naturroten Ziegeln sind zulässig.

Förderungssaspekte:

Mit erster Priorität wurden folgende Behangsmaterialien aus DE-Sicht als fördernswert erachtet:

- Naturrote Krempziegel
- Holzbohlen (senkrecht) mit Deckleiste

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

3.4. Grelle, glatte und glänzende Oberflächen und Farbwirkungen sind unzulässig.

Imitate aus andersartigen Baustoffen sind unzulässig.

3.5. Fassadenerker dürfen max. 0,75 m ausragen. Je Erker darf die max. Breite 2,50 m 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 WOHNENDEN FACHWERKGEBAÜDEN**

4.1 Fenster müssen grundsätzlich stehende Fensterformate aufweisen. Jedes Fenster sollte mindestens eine senkrechte Glaseinlade und waagerechte Sprosse erhalten.

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 pflastisch vor die Glasflächen treten.

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

- Einheimische Holzsorten
- Keine Alu-Regenschienen

4.4 Klappläden aus Holz sind zu erhalten. Außenliegende Rollläden sind unzulässig.

Förderungssaspekte:
Bei hochrangigen Objekten sollten im Erdgeschoss Klappläden erhalten bzw. wieder eingebaut werden.

4.5 Türen und Tore sind aus Holz zu gestalten. Die Eントo in typischen Bauernhäusern dürfen nicht zugemauert oder verkleinkert werden.

Förderungssaspekte:
Aus DE-Sicht werden empfohlen:
Türen und Tore aus Holz.
Eine individuelle Gestaltung der Eingangstür sollte gemäß Baustil bzw. als Nachbau gemäß Befund erfolgen.

5. SONSTIGE AUßENBAUTEILE

5.1 Vordächer als Kragplatten sind bei vorhandenen Fachwerkgebäuden unzulässig.

5.2. Balkone bei vorhandenen Fachwerkgebäuden dürfen nicht als Kragplatten hergestellt werden. Balkone müssen eine Verbindung zum Erdboden erhalten.

6. TREPPEN

Treppen dürfen bei vorhandenen Fachwerkgebäuden in ihrer Außenansicht nur aus ortsbülichen Naturstein (z.B. Kalkstein) hergestellt werden.

Förderungssaspekt:
Die Hinweise der Abschnitte 4.1. bis 4.3. sind fürderungsrelevant. Ferner wird aus DE-Sicht fordern:

- Treppen aus vorgenannten Materialien sind grundsätzlich aus DE-Sicht fordernswert.

7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig als Lattenzäune, Natursteinauern, roten bis rotbrauen Backsteinmauern und/oder lebenden Hecken.

Förderungssaspekt:
Vorgenannte Einfriedungsarten sind aus DE-Sicht fordernswert.

Aus DE-Sicht werden empfohlen:
Türen und Tore aus Holz.

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

8. WERBANLAGEN

8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stütze der Leistung und an der Straße oder an der einen Platz zugewandten Seite zulässig.

8.2 Anlagen der Außenwerbung dürfen nur im Erdgeschoß, höchstens aber bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie sind nicht gestattet an Dächern, Einfriedungen, Türen und Toren.

8.3 Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind nur aus Einzelteilen zu bilden, deren Höhe und Breite das Maß von 0,60 m nicht überschreiten darf. Zwischen den Einzelteilen ist mind. 12 cm Abstand zu halten.

Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,40 m vor die Fassade ragen.

8.4 Die Länge von Schriftzügen oder Zeichen an einer Fassade darf nicht größer als 2/3 der Fassadenbreite sein. Zu den seitlichen Gebäudekanälen ist jeweils ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

8.5 Werbeanlagen dürfen keine wesentlichen Bauglieder oder Architekturelemente verdecken.

8.6 Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, soq. **Ausleger**, sind nur zulässig, wenn ihre Auskragung max. 0,80 m beträgt, und der Ausleger selbst nicht größer als 0,30 m² ist. Ausleger dürfen keine geschlossenen Ansichtsflächen bieten, sondern müssen durchsichtig und durchbrochen sein.

8.7 Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie Wechselschaltungen von Leuchtreklamen sind unzulässig.

8.8 Je Ladengeschäft sind nur je eine parallel angebrachte Werbeanlage und je ein sog. Ausleger zu jeder öffentl. Straßen- und Platzseite zulässig.

8.9 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig. An Fassaden angebrachte Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn sie angebracht werden, daß ihre Vorderkante bündig mit der Fassadenoberfläche ist. Sie sind in der gleichen Farbe einer unmittelbar angrenzenden Gefach- und Konstruktions- bzw. Mauerfläche zu gestalten. Unzulässig ist die Gestaltung von Warenautomaten mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie der Betrieb von Leucht- und Wechselschaltungen.

I. STRUKTURMASSNAHMEN

- ① Handlungsbedarf in architektonischer Hinsicht an örtlichen Betrieben
- Erhaltung von:
 - Betrieben aus Landwirtschaft

**ZWEITES
POTENIELLES
BAUGEBIET IM
OSTEN DES
DORFES
MIT ZWEITER
PRIORITY**

(Lage, Größe
des Gebietes
gem. F-Plan)

- Standorte wichtiger Nutzungen und Arbeitsplätze im Dorf (Bestand):
 - a Konsum
 - b Getränkehandel
 - c Bücker
 - d Schneid
 - e Friseur
 - f Feuerwerkstatt
 - g Art
 - h Bank
 - i Blumenladen
 - j Töpferei

- II. UH / WIEDERHUNZUNG,
WOHNRAUMSCHAFFUNG:**
- Revitalisierung von leerstehenden Wohnhäusern
 - Schaffen von Nutzungen für Nahverkehr
 - Sonstige Ausbau- oder Errichtungsmaßnahmen

Beaulücken schließung

Wichtige Teil-Bereichsplanungen im Dorf als Plattenstellungen und Bayrinungsektionen

Ta 1 Lindenberg /

Westerhäuserstraße

Ta 2 Platz Lange /

Fangenberger Straße

Ta 3 Platz am Grizzonstein /

Schützenplatz

Ta 4 Bahnhofstraße

Ta 5 Platz an der Bushaltest.

Ta 6 Platz im Freien

(auch Hainhöfenplan in der Bröschule) vorgesehen:

- Wohnfeldverbesserung,
- Verkehrsberuhigung,
- Straßenanlernungen,
- Entsiegelungen und
- Baumanpflanzungen



Hinweis: Die Denkmalliste kann fortgeschritten werden, jedoch muss genauer sollte vor zahnhaften Kontakt aufnehmen, ob das jeweilige Gebäude unter Denkmalschutz steht oder nicht.

- b) Förderwert und Maßnahmen an:

- III. FÖRDERUNG = UND
MASSNAHMENAKTE AN
GEBÄUDEN**
- a) Besonders föderwert sind Maßnahmen an:
 - Einzeldekmäler
 - Denkmalgruppen
 - sonstigen besonders ortsbildprägenden Gebäuden
- b) Doch föderwert bedingt ortsbildprägenden Gebäuden an:
 - Umgastaltung bzw. gestaltungserischen Farben

Hinweis: Die Einstufung hinsichtlich der Förderungswürdigkeit von Maßnahmen basiert auf rein planerischen, d.h. städtebaulich-gestalterischen Aspekten (Bauteilung vom Straßenraum) in Einzelfällen können bei Antragstellung Änderungen bzw. andere Aspekte auftreten. Ein Anspruch auf Förderung von Maßnahmen besteht nicht - dies behält sich das ALP vor.



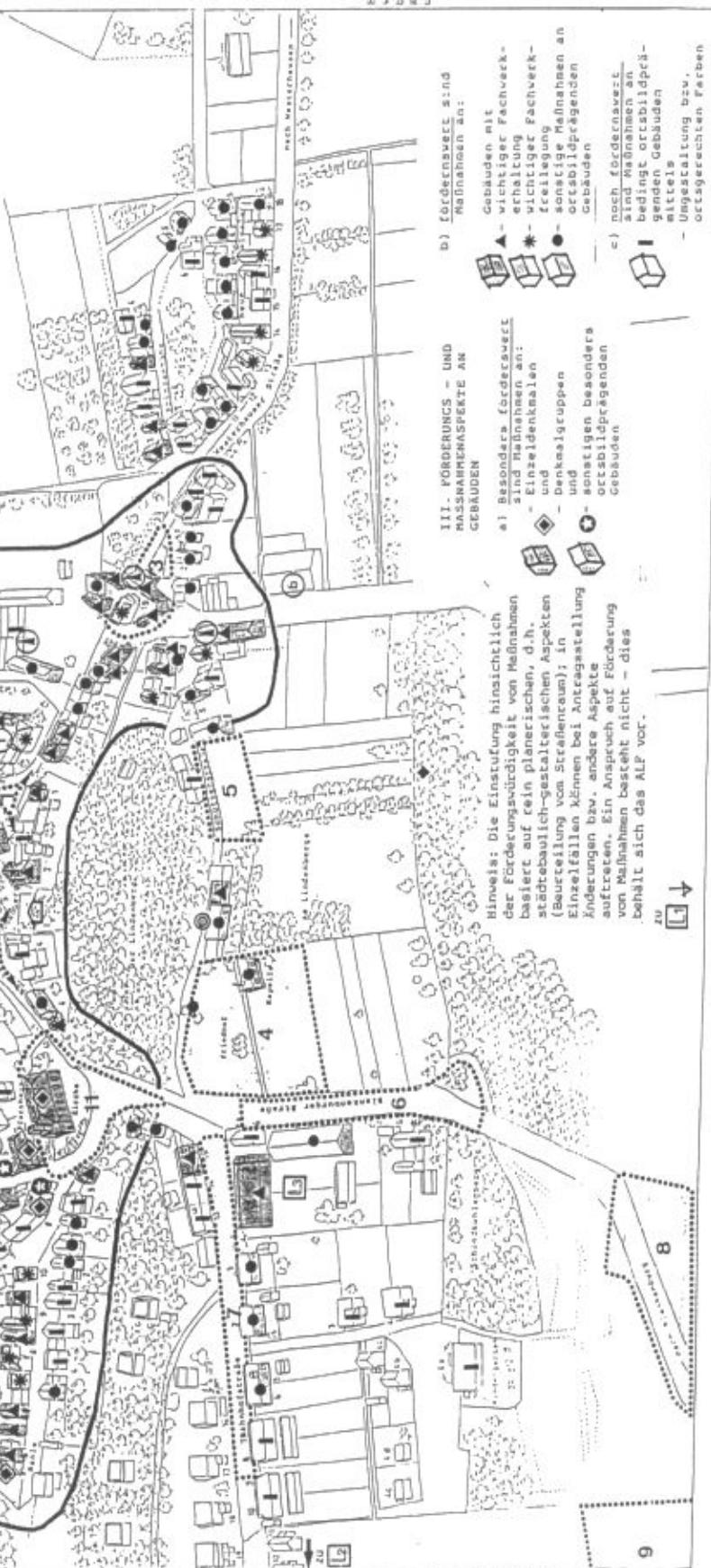
zu

→

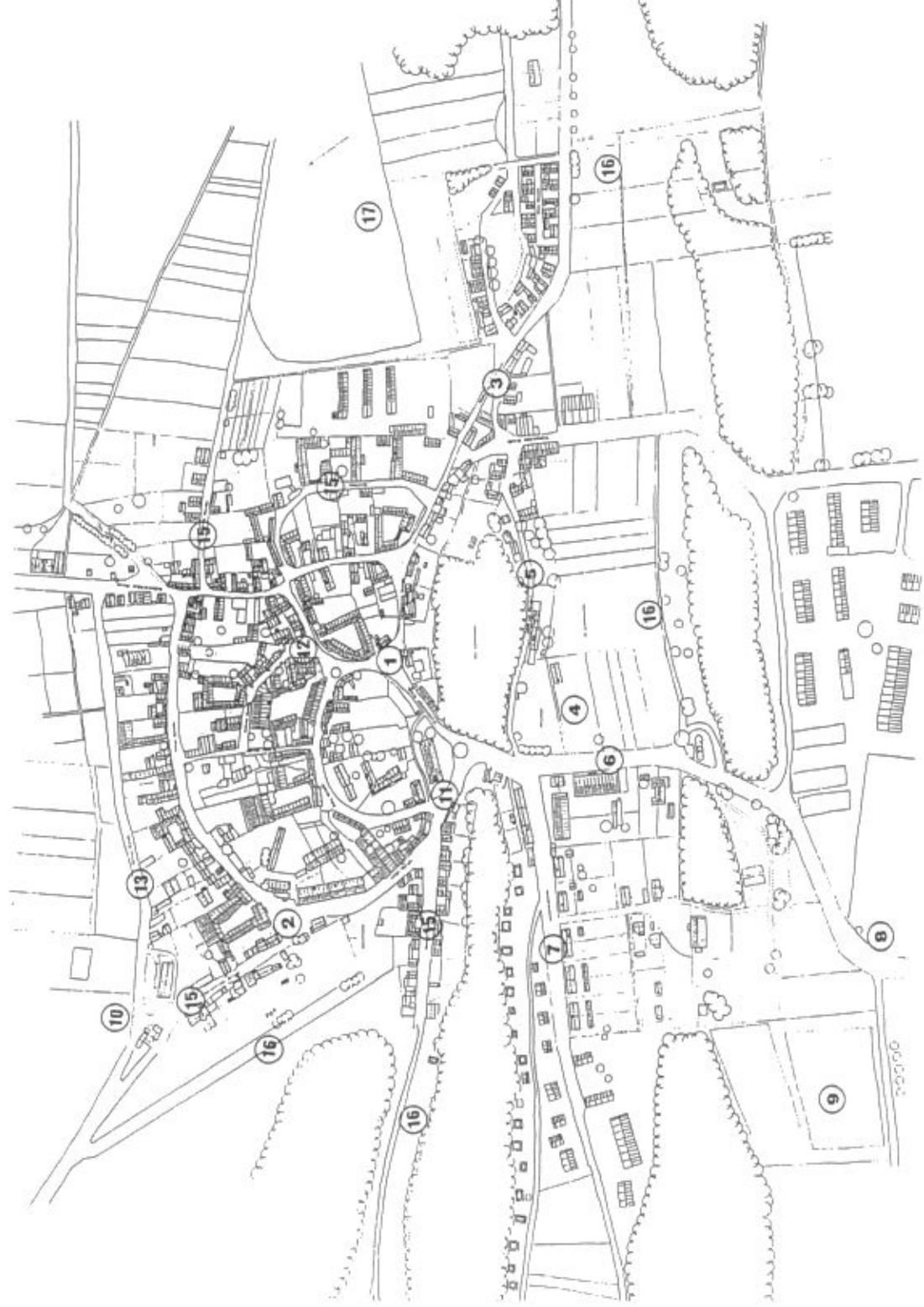
DORFENTWICKLUNGSPLAN

**DÖRFERNEUERUNGS-
GEBAIT = GEMÄTE
BEBAUTE ORTSLAGE**

- besonders schützenswert:
- Dorfkern als Ensemble -
- Vorschlagsgebiet für Gestaltungs- satzung und Vereinfachungen Bauabungsplan



13. MAßNAHMENÜBERSICHT



Legende

- 1 Lindenberg / Westerhäuserstraße
- 2 Platz Lange/ Langensteiner Straße
- 3 Platz am Prinzenstein
- 4 Friedhof
- 5 Schützenplatz
- 6 Platz an der Bushaltestelle / Blankenburger Straße
- 7 Bahnhofsstraße
- 8 Ortseingang von Süden / Umfeld Agrargenossenschaft
- 9 Sportplatzumfeld
- 10 Seeteich / Eckenteich
- 11 Kirchumfeld
- 12 Tränkestraße / Hohe Straße
- 13 Gartenstraße mit Fließgewässer
- 14 Baumplantzungen
- 15 Sonstige Anliegerstraßen
- 16 Streuobstbestände
- 17 Straßenbau in Neubaugebieten

DORFERNEUERUNG BÖRNECKE

PLAN F 12

Maßnahmenübersicht
— — —

Arbeitsgemeinschaft Dorferneuerung
ARCHITEKTUR ORTSPLANUNG BRAIN - BBLUDNICK Objekt- und Landschaftsplanung
Adressen Eggeling & Volga Freiburg