

## **BEGRÜNDUNG**

zur Satzung über die Gestaltung des Bieberer Ortskerns

Stand: 11.04.2023

Magistrat der Stadt Offenbach

Dezernat IV

Bauaufsichtsamt

Amt für Planen und Bauen

Berliner Straße 60

63065 Offenbach am Main

## Inhalt

1	Anlass, Zweck und Ziel der Satzung (zu §1).....	1
2	Rechtsrahmen und Wirksamkeit der Satzung (zu § 2 und § 3) .....	2
	2.1 Rechtsgrundlage.....	2
	2.2 Räumlicher Geltungsbereich (zu § 2 (1)).....	2
	2.3 Anwendungsbereich (zu § 2 (2)) .....	1
	2.4 Verhältnis der Gestaltungssatzung zu anderen Regelungen (zu § 2(3)).....	1
3	Festsetzungen für den Bereich A – historischer Ortskern (zu § 3 bis § 9).....	2
	3.1 Baukörper (zu § 3) .....	2
	3.2 Dächer (zu § 4) .....	2
	3.3 Fassaden (zu § 5).....	3
	3.4 Fenster- und Türöffnungen (zu § 6).....	4
	3.5 Doppelhäuser (zu § 7).....	5
	3.6 Werbeanlagen (zu § 8).....	5
	3.6 Freiflächen und Außenanlagen (zu § 8) .....	6
	3.7 Technische Anlagen (zu § 9).....	6
4	Festsetzungen für Bereich B – gründerzeitlicher Ortskern (zu § 3 bis § 9).....	7
	4.1 Baukörper (zu § 3) .....	7
	4.2 Dächer (zu § 4) .....	7
	4.3 Fassaden (zu § 5).....	8
	4.4 Fenster- und Türöffnungen (zu § 6).....	9
	4.5 Doppelhäuser (zu § 7).....	9
	4.6 Werbeanlagen (zu § 8).....	9
	4.6 Freiflächen und Außenanlagen (zu § 8) .....	10
	4.7 Technische Anlagen (zu § 9).....	11

## **1 Anlass, Zweck und Ziel der Satzung (zu §1)**

Der Bieberer Ortskern ist trotz zahlreicher Eingriffe und starken Überformungen ein identitätsstiftender sowie kultur- und architekturhistorisch wichtiger Bereich, der z. T. denkmalgeschützt ist. Er ist durch eine historische Fachwerkbebauung und eine gründerzeitliche Bebauung geprägt. Die größtenteils zweigeschossige, Fachwerkbebauung beeinflusst mit ihrer kleinteiligen Dachlandschaft und engräumigen Gassen das dörflich-landwirtschaftliche Ortsbild. Der angrenzende gründerzeitliche Ortskern wird geprägt durch eine meist zwei- bis dreigeschossige Bebauung. Die dortigen Wohn- und Geschäftsgebäude besitzen verputzte oder in Sichtmauerwerk ausgeführte durch Naturstein, Werkstein oder Klinker gegliederte Fassaden mit Erkern, Zwerchhäusern oder Ziergiebeln. Einige Bauten haben variantenreiche Fassadengliederungen mit z. T. Sandsteinelementen. Charakteristisch sind auch die Doppelhäuser. Die gründerzeitliche Bebauung besitzt belebte, geneigte und geschlossene Dachlandschaften.

Die beiden Bereiche bilden mit ihren jeweils spezifischen Eigenschaften das charakteristische Bieberer Ortsbild. Daher hat sich die Stadt Offenbach zum Ziel gesetzt, das Ortsbild und die Bausubstanz des Bieberer Ortskerns durch eine Gestaltungssatzung zu erhalten, zu sichern und zu gestalten.

Die Gestaltungssatzung bildet dabei gemäß § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) das rechtliche Instrumentarium zur Sicherung dieser für Bieber wesentlichen Merkmale städtebaulicher und architektonischer Gestalt. Sie enthält Regelungen für Gebäude, Dächer, Fassaden, Fenster- und Türöffnungen, Werbeanlagen, Freiflächen und Außenanlagen sowie technische Anlagen. Die Gestaltungssatzung kann jedoch als kommunales Regelwerk kein Landes- oder Bundesrecht, wie z. B. Baugesetzbuch (BauGB) oder Benutzungsverordnung (BauNVO), überschreiben. Daher bleiben die übergeordneten gesetzlichen Regelungen durch die Satzung unberührt. Zudem haben die denkmalpflegerischen Auflagen stets Vorrang vor der Satzung. Gleichwohl ermöglicht die Satzung den Erhalt und die Sicherung der charakteristischen Gestaltungsmerkmale Biebers.

Die Satzung nimmt über die Zielsetzung des Bewahrens hinaus auch die Zukunft in den Blick. So hat sie auch zum Ziel, die wesentlichen Gestaltungsmerkmale Biebers für die Zukunft zu fördern und einen angemessenen, gestalterischen Standard für die Zukunft zu etablieren. Hierfür wurden die Festsetzungen mit zeitgemäßen Wohn-, Lebens- und Versorgungsansprüchen sowie mit aktuellen Bemühungen um Klimaschutz und nachhaltiger Innenentwicklung austariert. Zudem stellt die Satzung eine praxisorientierte Planungshilfe dar und sensibilisiert für den Wert der historischen Strukturen.

Die inhaltlichen Grundlagen für die Festsetzungen der Satzung basieren auf der Denkmaltopographie sowie eine umfassende Kartierung sowie Analyse des Ortsbilds und der vorhandenen Bebauungsstrukturen 2019/ 20 im Rahmen der beteiligungsorientierten Erstellung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts für das Förderprogramm „Lebendige Zentren“.

Die Umsetzung der Satzung wird durch das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ und dessen Maßnahmen begleitet. So werden Eigentümerinnen und Eigentümer fachlich durch einen Stadtteilarchitekten und finanziell durch ein Anreizprogramm unterstützt. Zudem unternimmt die Stadt Offenbach im Rahmen des Förderprogramms verschiedene Maßnahmen zur Sicherung sowie nachhaltigen und qualitätvollen Entwicklung des Ortskerns. Die Satzung soll jedoch auch unabhängig davon über die Laufzeit des Förderprogramms hinaus ihre positive Wirkung auf die Sicherung des Ortsbilds entfalten.

## **2 Rechtsrahmen und Wirksamkeit der Satzung (zu § 2 und § 3)**

### **2.1 Rechtsgrundlage**

Die Hessische Bauordnung ermöglicht den Kommunen, bestimmte Vorgaben für bauliche Anlagen durch den Erlass von Satzungen als örtliche Bauvorschriften zu machen. Um Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung nach Ziffer 1 zu erreichen findet die Satzung ihre einschlägige Rechtsgrundlage in § 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, 6 und 7 HBO.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich (zu § 2 (1))**

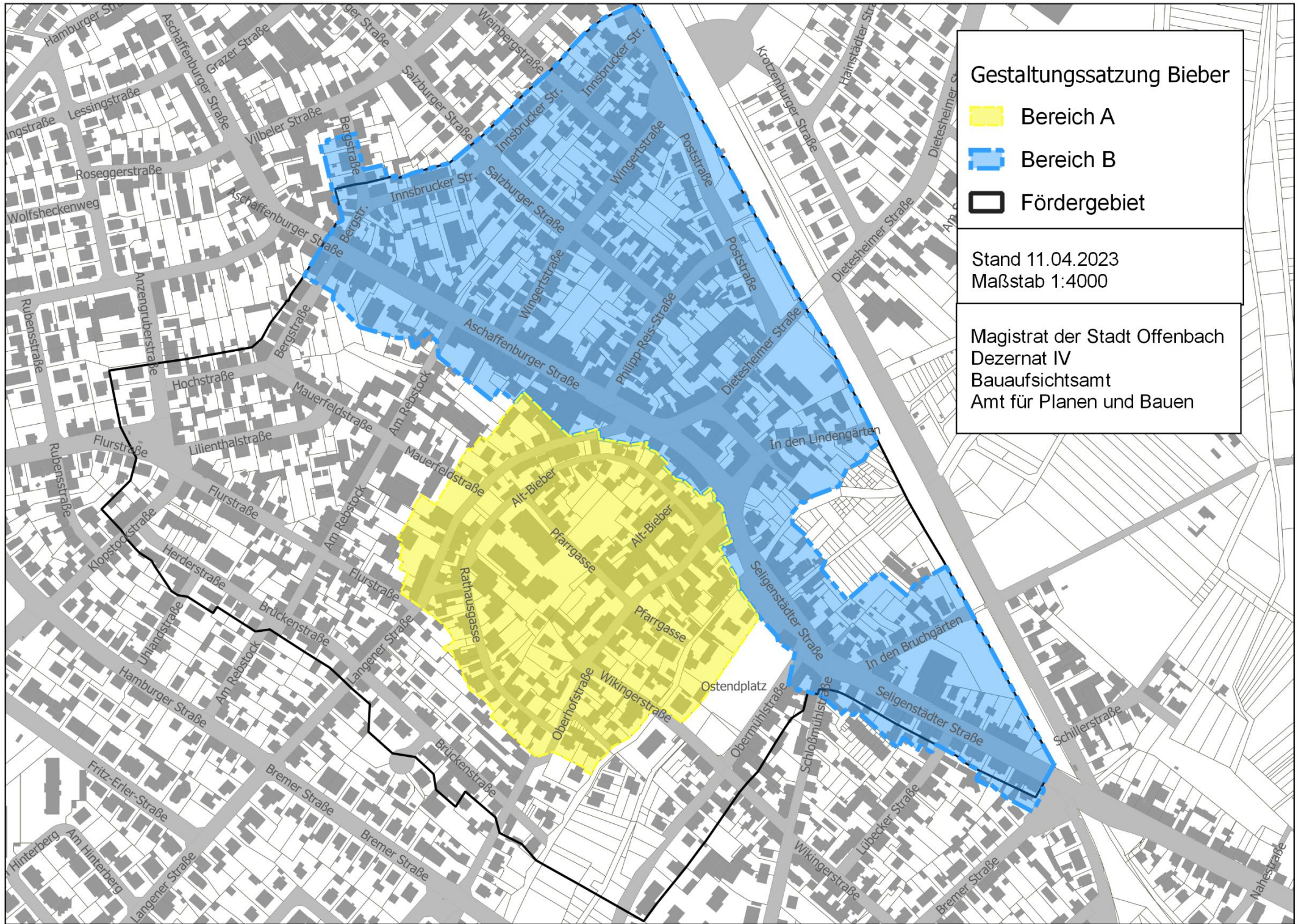
Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wurde aus der Ortsentwicklung Biebers, welche noch heute im Stadtgrundriss sichtbar ist, abgeleitet. Auch fließen die Denkmaltopografie, die Kartierungen und Analysen des Ortsbilds und der vorhandenen Bebauungsstrukturen von 2019 in die Abgrenzungen hinein. Es wird zwischen zwei Bereichen unterschieden. Sie stellen zwei stadträumlich und bauhistorisch in sich zusammenhängende Quartiere dar, für die jeweils spezifische Festsetzungen geregelt werden.

Die Keimzelle des heutigen Biebers ist noch heute an den nahezu hufeisenförmig geschwungen, engen Gassen im Stadtgrundriss räumlich gut ablesbar. Der Ortskern ist geprägt durch eine größtenteils zweigeschossige Fachwerkbauweise mit einer kleinteiligen, geschlossenen und geneigten Dachlandschaft. Hier befindet sich die denkmalgeschützte „Gesamtanlage Alter Ortskern Bieber“, die auch einige Einzelkulturdenkmäler beinhaltet. Im Süden begrenzt die noch in einigen Teilen vorhandene Ortsbefestigung den historischen Ortskern. Entsprechend wurde der Bereich zwischen Langer Straße und dem Verlauf der Bieber sowie dem Ostendplatz bzw. zwischen Rathausgasse und Alt-Bieber als Geltungsbereich A festgelegt.

An den historischen Ortskern grenzt nordöstlich die gründerzeitliche Siedlungserweiterung, welche während der Industrialisierung entstand. Sie entwickelte sich u. a. entlang der Aschaffenburger Straße, Philip-Reis-Straße, Wingertstraße und Innsbrucker Straße. Durch die rasterförmigen Straßen ist dieser Bereich ebenfalls gut am Ortsgrundriss ablesbar. Die Straßen werden geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude mit belebten, kleinteilig strukturierten Fassaden. Die Dachlandschaft ist typischerweise geneigt und geschlossen, aber zugleich z. B. durch Zwerchhäuser oder Eckbetonungen belebt. Stellenweise finden sich in diesem Bereich kleinere denkmalgeschützte Gesamtanlagen sowie Einzelkulturdenkmäler. Charakteristisch sind auch die Doppelhäuser. Im Osten reicht der Bereich bis an die Bahnschienen und im Norden bis an die Innsbrucker Straße, bevor er durch einen städtebaulichen Bereich aus den Nachkriegsjahren abgelöst wird. Im Süden verschmälert er sich bis an die Kreuzung Seligenstädter Straße und Bahnschienen.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung orientiert sich auch am Programmgebiet der „Lebendigen Zentren“, bezieht jedoch in den Randbereichen darüberhinausgehend auch die Randbebauungen öffentlicher Straßen und Plätze mit in den Geltungsbereich ein.

Nachfolgende Abbildung der Stadt Offenbach stellt den Geltungsbereich der Satzung sowie das Fördergebiet der „Lebendigen Zentren“ dar.



### **2.3 Anwendungsbereich (zu § 2 (2))**

Der inhaltliche Anwendungsbereich der Satzung bezieht sich auf alle Maßnahmen an baulichen Anlagen nach § 2 Abs. 1 und 2 HBO. Dies können z. B. Neubauten, An- und Umbau, Wiederaufbau sein. Auch Sanierungs-, Renovierungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder Aufstockungen fallen unter die Satzung.

Bauliche Anlagen können sein u. a. Baukörper, Dächer, Fassaden, Fenster und Türen. Auch technische Anlagen (Solaranlagen, Antennen- und Satellitenanlagen), Grundstücksfreiflächen und deren Einfriedungen sowie Werbeanlagen fallen unter die Satzung.

Gerade durch viele kleine unpassende Maßnahmen, die in ihrer Gestalt in den öffentlichen Raum hineinwirken, kann das Ortsbild empfindlich gestört werden. Mit der Gestaltungssatzung besteht ein Werkzeug, um diese Maßnahmen gestalterisch zu regeln.

### **2.4 Verhältnis der Gestaltungssatzung zu anderen Regelungen (zu § 2(3))**

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich viele Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Diese sind in der Denkmaltopografie zu finden bzw. beim Landesamt für Denkmalpflege zu erfragen. Die Regelungen und Festsetzungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) werden nicht durch die Satzung aufgehoben. Dies bedeutet, dass die denkmalpflegerischen Auflagen stets Vorrang vor dem Regelwerk dieser Satzung haben. Über das HDSchG können durchaus strengere Maßstäbe und weitergehende Anforderungen an die baulichen und technischen Anlagen gestellt werden. Alle Maßnahmen an Baudenkmalen und ihrer Nachbarschaft bedürfen der Genehmigung nach dem HDSchG.

Die Gestaltungssatzung kann als kommunales Regelwerk kein Landes- oder Bundesrecht, wie z. B. BauGB oder BauNVO, überschreiben. Daher bleiben die übergeordneten gesetzlichen Regelungen, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes, des Straßen- und Verkehrsrechts, des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes durch diese Satzung unberührt. Sie können nicht durch die Gestaltungssatzung ersetzt bzw. aufgehoben werden. Daher sind die Festsetzungen der Gestaltungssatzung gegenüber bestehenden und zukünftigen Bebauungsplänen nachrangig. Sie können diese jedoch ergänzen.

### **3 Festsetzungen für den Bereich A – historischer Ortskern (zu § 3 bis § 9)**

#### **3.1 Baukörper (zu § 3)**

Der historische Ortskern entwickelte sich aus einem bäuerlich geprägtem Dorf mit engen Gassen im Bereich zwischen Alt-Bieber, Rathausgasse und dem Fluss Bieber. Am Stadtgrundriss ist noch heute die halbkreisförmige Straßengliederung erkennbar. Typischerweise herrscht eine aufgelockerte und kleinteilige Anordnung der Gebäude. Dadurch ergeben sich zusammen mit einer historischen, variantenreichen Fassadengestaltung als überschaubare, individuelle Einheiten ausgebildete Gebäude. Ziel ist es, diese kleinteiligen, individuellen Gebäudeeinheiten zu erhalten und wiederaufzunehmen. Dies kann durch eine geringe Kubatur sowie durch eine Gliederung der Fassade mittels unterschiedlicher Farben und Materialien oder Fassadenelementen, wie z. B. Vor- und Rücksprünge, geschehen. Hierbei sind die Regelungen zur Fassadengestaltung (siehe 3.3 bzw. § 5) zu beachten.

Die kleinen, teils unregelmäßig zugeschnittenen Grundstücke führen zu einer Bebauung mit überschaubarer Kubatur. Die Gebäudehöhe beschränkt sich weitgehend auf zwei Geschosse, sodass die Unterschiede zwischen den jeweiligen Traufkanten typischerweise gering sind. Daher sieht die Satzung für ein harmonisches Ortsbild vor, dass sich Traufhöhen an der städtebaulich prägenden Traufhöhe der umliegenden Bebauung anpassen.

#### **3.2 Dächer (zu § 4)**

Typisch für den historischen Ortskern Biebers ist die geneigte Dachlandschaft, daher gibt die Gestaltungssatzung für Gebäude, welche direkt an der Straße stehen, geneigte Dachformen vor: z. B. Sattel-, Mansarden- oder Walmdächer. Im historischen Ortskern sind vereinzelt besondere Dachformen, welche vor 1914 errichtet wurden, vorhanden. Diese sind zu erhalten.

Tonziegeleindeckungen prägen die Dachlandschaft des historischen Bieberer Ortskerns, daher werden Dacheindeckungen auf Tonziegel beschränkt. Die Farbe dieser soll einen braunen Farbton oder roten Farbton aufweisen, welcher natürlich im Ausgangsmaterial (Ton) vorkommt. Auch sollen die Ziegel eine matte Oberfläche aufweisen, um störende Reflektionen zu vermeiden. Stellenweise sind im historischen Ortskern Schieferdächer vorhanden. Diese sind zu erhalten. Sollten sie nicht mehr erhalten werden können, sind sie mit gleichem Material und gleicher Verlege- bzw. Anordnungsart zu ersetzen.

Eine Vielzahl von Materialien, Farben und Oberflächenstrukturen führt zu einer städtebaulich unerwünschten Unruhe und stört das Erscheinungsbild der weitgehend ruhigen und einheitlichen Dachlandschaft. Daher sieht die Gestaltungssatzung für Neubauten, Dachneubauten und Aufstockungen eine einheitliche Eindeckung vor. Demnach müssen die jeweiligen Dachflächen, Gauben etc. die gleiche Farbe und das gleiche Material aufweisen.

Um die charakteristische, geschlossene Dachlandschaft im historischen Bieberer Ortskern nicht zu stören, sind Dacheinschnitte, wie z. B. Dachloggien oder Dachterrassen, ausgeschlossen. Dachflächenfenster sind hingegen erlaubt, um zeitgemäße Ansprüche an Wohn- und Lebensqualität zu berücksichtigen. Jedoch regelt die Satzung die Größe respektive den Flächenanteil der Dachflächenfenster, um eine übermäßige Öffnung und damit Störung der geschlossenen Dachlandschaft zu re-



duzieren. So darf der gesamte Flächenanteil aller Dachflächenfenster nicht mehr als 1/5 der jeweiligen Dachfläche überschreiten. Auch sieht die Gestaltungssatzung eine gleichmäßige Platzierung der Dachflächenfenster hinsichtlich ihrer Anbringungshöhe auf dem Dach vor. So schreibt die Satzung vor, dass Dachflächenfenster auf der jeweiligen Dachfläche die gleiche (Fenster-)Höhe und den gleichen Abstand zur Traufe haben. Dadurch ist eine Variation in der Breite der Dachflächenfenster möglich, jedoch ist deren Platzierung auf dem Dach zwischen Traufe und First hinsichtlich der Höhe einheitlich und führt zu einer gestalterischen Ruhe.

Auch Gauben sind in Hinblick auf die Förderung von Wohnnutzung und der damit einhergehenden Notwendigkeit von Belichtung der Dachräume erlaubt. Jedoch regelt die Satzung zur Wahrung der kleinteiligen und geschlossenen Dachlandschaft die Größe der Gauben. So darf die gesamte Breite aller Gauben insgesamt 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Idealerweise sind mehrere Einzelgauben einer großen Gaube vorzuziehen. Zudem soll keine gestalterische Unruhe durch eine Vielzahl unterschiedlicher Gauben entstehen. Je Baukörper soll nur eine Gaubenform bzw. -art verwendet werden. So sollen auf einem Dach beispielsweise Schlepp- und Satteldachgaube nicht nebeneinander verwendet werden.

Zwerchhäuser sind im historischen Bieberer Ortskern durchaus typisch. Daher sind sie neben Dachflächenfenstern und Gauben ebenfalls erlaubt.

Da das Dach als Abschluss der Fassade ein wesentliches Gestaltungsmerkmal eines Gebäudes ist und mit der Fassade korrespondiert, muss sich die Platzierung der Gauben, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser jedoch für ein harmonisches Bild an den darunterliegenden Fensterachsen orientieren.

### **3.3 Fassaden (zu § 5)**

Die typische Fassadengliederung im historischen Bieberer Ortskern besteht aus Fachwerkgebälk sowie stellenweise auch Gesimsen, Bändern, Lisenen oder Fenstergewänden aus Sandstein, Werkstein, und Klinker. Dadurch ergibt sich eine kleinteilige Fassadengliederung. Besonders ortsbildprägend sind historische Fachwerkfassaden. Sie zeichnen sich durch ein sichtbares, teilweise mit einfachen Schmuckelementen verziertes Holzgebälk aus. Dieses gliedert die Fassade. Entsprechend darf eine Fachwerkfassade nicht nachträglich flächenhaft verputzt oder verkleidet werden, außer wenn ein dauerhafter Erhalt ohne solche Maßnahmen in Frage steht. Sichtbares Fachwerk ist im Schadensfall zimmermannsmäßig zu reparieren. Einige Fassaden, insbesondere die Wetterseiten der Gebäude, sind ornamental verschiefert. Auch diese Fassadengestaltung ist als Element der ortsbildprägenden Kleinteiligkeit zu erhalten.

Stellenweise sind im historischen Ortskern aber zudem Fassaden aus Werkstein oder Klinker sowie auch verputzte Fassaden, welche durch Elemente aus den genannten Materialien sowie Sandstein gegliedert werden, vorhanden. Auch diese sind sichtbar zu erhalten und nicht flächenhaft zu verputzen. Andere Fassaden dürfen flächenhaft verputzt werden. Hierbei ist die Farbe und Materialität zu beachten. Die harmonische Wirkung des historischen Bieberer Ortsbildes resultiert aus einer überschaubaren, zurückhaltenden Farb- und Materialauswahl. Historisch bedingt stand für die Farb- und Materialauswahl nur eine regional beschränkte Auswahl zur Verfügung. Entsprechend gibt die Satzung ein gedecktes Farbspektrum aus Erd- und Naturtönen vor. Dies sind Farbtöne, die auf Erd- oder

Naturpigmenten beruhen, z. B. Beigetöne. Der Einsatz künstlicher Materialien (z.B. Kunststoff oder Faserzement), die das Gesamterscheinungsbild stören, ist zu vermeiden.

Der Sockel ist ein wichtiges, ästhetisches Fassadenelement im historischen Ortskern. Er rahmt das Gebäude. Das Farbspektrum des Sockels korrespondiert mit der Fassadenfarbe und bewegt sich im Bereich naturrot (Sandstein), braun bis grau (Kalkstein oder Basalt). Auch hier sind grelle Farben und glänzende Materialien, insbesondere keramische Verblendungen, wie z.B. Fliesen, zu vermeiden, da sie den zurückhaltenden Gesamteindruck stören.

### **3.4 Fenster- und Türöffnungen (zu § 6)**

Die Anordnung der Fenster- und Türöffnungen prägt insbesondere auch die Fassadengliederung. Die im historischen Ortskern typische Anordnung der Fenster- und Türöffnungen ergibt sich durch die in Holz ausgeführte (Fachwerk-) Konstruktion der Gebäude. Da Fenster- und Türöffnungen konstruktionsbedingt nur auf schmalen Flächen zwischen den Holzkonstruktionselementen (z. B. Holzständern) angeordnet werden konnten, ergibt sich eine kleinteilige Fassadengliederung und hochformatige Anordnung von Fenster- und Türöffnungen. Fenster und Türen im liegenden Format sind dementsprechend unüblich, daher sind nur stehende Formate zulässig. Die kleinteilige Gliederung und das stehende Format sind für ein harmonisches Gesamtbild auch bei Neubauten anzuwenden.

Charakteristisch sind Fensteraufteilungen durch Sprossen, sodass diese zu erhalten sind. Sollten bei einem Austausch der Fenster oder bei Neubauten ebenfalls Sprossen als Untergliederung der Fenster hergestellt werden, dann nur glasteilend oder als Wiener Sprosse.

Da im Bieberer Ortskern neben der Wohn- auch die Versorgungsfunktion gestärkt werden soll, sind Schaufenster im Erdgeschoss möglich. Allerdings müssen sich diese aus der Fassade jedes einzelnen Gebäudes herausentwickeln und ihre zusammengenommene Breite darf insgesamt die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Dadurch sind die Gebäudekonturen weiterhin ohne optische Unterberechnung erkennbar.

Typisch für den historischen Ortskern sind Fenster- und Türkonstruktionen (Fenster- und Türrahmungen, Sprossen oder Türblätter etc.) aus Holz. Sie gliedern die Fassade und erzeugen einen dörflichen Gesamteindruck. Sie sind zu erhalten. Sollte dies nicht (mehr) möglich sein, sind die Konstruktionen in Holz zu erneuern. Bei Neubauten kann auf andere Materialien, z. B. Aluminium, in gedeckten Farben in Erd- und Naturtönen zurückgegriffen werden. Holzimitate stören hingegen das Bild der Fassade und sind unzulässig.

Möglichkeiten der Verschattung bzw. des Sonnenschutzes durch sichtbare Aufsatz- und Vorbaurollläden sowie deren Kästen sind unzulässig, da sie u. a. Teile des Fensters oder der Fassade verdecken und das Ortsbild stören. Dahingegen sind Rollläden, deren Kästen oder Aufsätze, die sich an nicht sichtbaren Bereichen der Fassade, z. B. unter dem Putz befinden, erlaubt. Dies ist beispielsweise bei Neubauten oder massiv erneuerten Erdgeschossen anwendbar. Sollte deren Herstellung unter dem Putz konstruktiv nicht möglich sein, können Klappläden oder innenliegende Jalousien angebracht werden.

### **3.5 Doppelhäuser (zu § 7)**

Typisch sind für den gründerzeitlichen Bereich Biebers Doppelhäuser. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine gemeinsame Grundstücksgrenze teilen. Teilweise teilen sie sich ein Zwerchhaus. Historisch bildeten sie eine gestalterische Einheit z. B. durch eine gleichartige Fassadengestaltung, Dachneigung oder -eindeckung. Diese typische Gestaltung soll erhalten bleiben, daher sieht die Satzung eine Angleichung der gestalterischen Merkmale vor. So sollen sie z. B. die gleiche Dachneigung und -eindeckung, Fassadenfarbe und -materialität sowie Sockelausführung besitzen. Das gestalterische Maß setzt dabei die zuerst entsprechend der Satzung gestaltete Doppelhaushälfte. Jedoch ist bei der Angleichung auf die denkmalschutzfachlich korrekte Form zu achten und diese mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **3.6 Werbeanlagen (zu § 8)**

Werbeanlagen sind im Sinn der HBO Anlagen, die der Ankündigung, der Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Sie sind ein geeignetes Mittel, Passanten und Kunden auf einzelne Geschäfte und Nutzungen aufmerksam zu machen. Im historischen Ortskern sind sie jedoch unüblich. Um das kleinteilige Ortsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen und dennoch die Bewerbung von Versorgungsstrukturen zu ermöglichen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte bzw. dem Ort der Leistung zulässig. Zudem sind Werbeanlagen nur auf den Bereich des Erdgeschosses bis maximal zur Oberkante der Brüstung des ersten Obergeschosses beschränkt, da sich in diesem Bereich ohnehin üblicherweise die zu bewerbende Nutzung befindet.

Ein Übermaß an Werbung bewirkt, dass die gestalterischen Werte einer Fassade sowie das Erscheinungsbild des historischen Ortsbildes empfindlich gestört werden. Daher ist die Anzahl der Werbeanlagen je Gebäude auf zwei Werbeanlagen beschränkt. Zudem gibt die Satzung vor, dass die maximale Breite der Werbeanlagen nicht mehr als ein Drittel der Fassade überschreiten darf. Um einen optischen Rahmen und sichtbare Gebäudekanten zu erzeugen, müssen die Werbeanlagen mindestens 50 cm von der Gebäudekante abrücken. In der Höhe sind die Werbeanlagen auf 80 cm begrenzt. Werbeanlagen müssen zudem mindestens 50 cm zu den seitlichen Gebäudekanten einhalten, um die Gebäudekontur sichtbar zu halten. Des Weiteren dürfen Beklebungen nur ein Viertel der gesamten Schaufensterfläche ausmachen. Auch die Größe von Schaukästen ist auf 50 x 50 cm begrenzt.

Anordnung, Form und Material der Werbeanlagen können den Charakter der Gebäude und damit das Ortsbild beeinträchtigen, daher sind Werbeanlagen im Rhythmus der vorhandenen Fassadengliederung zu platzieren. Dabei ist auf Fensterachsen und Fassadenelemente sowie deren Symmetrie bzw. deren Verhältnis zu achten. Auch die Farbe der Werbeanlagen muss sich an der vorhandenen Fassadenfarbe und -gestaltung orientieren. Dabei können z. B. Farben gewählt werden, die im Ton der Fassade sind, oder solche, die sich im komplementären Bereich bewegen (siehe auch 3.3). Grelle, akustische und blinkende Werbeanlagen oder solche mit fotorealistischen Darstellungen von Körperteilen, Speisen und Getränken stören hingegen die Anmutung des Ortskerns und sind unzulässig.

### **3.6 Freiflächen und Außenanlagen (zu § 8)**

Die Begrenzung der Grundstücke zum öffentlichen Raum ist prägend für das gesamte Ortsbild. Um einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Raum zu erreichen, werden daher Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen. Mit diesen wird das Ziel verfolgt, die Freibereiche in den öffentlichen Straßenraumes mit einzubeziehen. Mit der Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu 1,80 m über der Verkehrsfläche soll die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, jedoch ohne ein geschlossenes Straßenraumgefühl zu erzeugen.

Die ortstypischen Einfriedungen im Bereich des historischen Bieberer Ortskerns werden meist durch Holzzäune, in Hinblick auf die bäuerliche Prägung insbesondere Staketenzäune, oder beispielsweise flächenhafte Hoftore hergestellt. Typisch sind auch Bruchsteinmauern sowie Sandsteinpfosten und -sockel. Sie sind zu erhalten, sofern es ihr Zustand zulässt.

Ortsbildprägend sind auch Mauern aus Naturstein, Ziegel oder verputzter Oberfläche. Die Satzung sieht hierfür eine zurückhaltende Farb- und Materialauswahl vor. Dies sind Farbtöne, die auf gedeckten Erd- oder Naturpigmenten beruhen, z. B. Beigetöne. Der Einsatz künstlicher Materialien (z.B. Kunststoff oder Faserzement) oder glänzender Materialien (ins. keramische Verblendungen, wie z.B. Fliesen) sowie unnatürlicher, greller Farben, die das Gesamterscheinungsbild stören, ist zu vermeiden. Hecken oder Holzzäune mit einer vertikalen Lattung sowie auch historische Metallzäune, welche vor 1914 hergestellt wurden, sind als typische Einfriedungen möglich.

Da Bieber ein ländlich geprägtes Bauerndorf war, waren die privaten Freiflächen Wirtschaftshöfe, in anderen Bereichen typischerweise umfangreicher begrünt und gärtnerisch, z. T. zur Selbstversorgung gestaltet. In Hinblick auf die Klimaanpassung sind Grundstücksfreiflächen im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO zu begrünen und zu bepflanzen. Die nicht bebauten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.

### **3.7 Technische Anlagen (zu § 9)**

Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) können die Dachlandschaft und auch die kleinteilige Fassadengliederung beeinträchtigen. Da sie jedoch aus Gründen des Klimawandels bzw. CO<sub>2</sub>-Minderung äußerst wünschenswert sind, werden sie nicht ausgeschlossen. Vielmehr gilt es, zur Minderung der optischen Beeinträchtigungen einige gestalterische Grundregeln einzuhalten. Die Anordnung der einzelnen Elemente bzw. Module soll orthogonal und v. a. gleichmäßig, also nicht mit wechselnder Orientierung vertikal und horizontal, erfolgen. Ein stufenartiger Versatz, z. B. entlang von Dachkehlen, ist unzulässig, da das kantige Stufenmuster stark von der kleinteiligen Dachlandschaft ablenkt und diese verunklart. Um störende Reflektionen zu vermeiden, sollen Solaranlagen eine matte Oberfläche besitzen.

Auch Antennenanlagen stellen einen Stilbruch zur historischen Bebauung dar. Gleichwohl können sie aufgrund von zeitgemäßen Wohn- und Lebensqualitätsansprüchen nicht ausgeschlossen werden. Um Störwirkungen auf das schützenswerte Ortsbild oder eine Häufung von Anlagen zu vermeiden, soll im Besonderen der Blick von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen frei bzw. ungestört von diesen Anlagen bleiben. Entsprechend sind Anordnungen an der vom öffentlichen Raum abgewandten Dach- und Fassadenflächen, auf oder an untergeordneten Gebäuden als Montageflächen zu bevorzugen, so denn bezüglich des Empfangs tauglich.

## **4 Festsetzungen für Bereich B – gründerzeitlicher Ortskern (zu § 3 bis § 9)**

### **4.1 Baukörper (zu § 3)**

Die gründerzeitliche Erweiterung entwickelte sich entlang der rasterförmig angelegten Straßenzüge nördlich und östlich des historischen Ortskerns. Die dortigen Grundstücke folgen der Rasterform der Straßen und bilden zusammen mit der aufgelockerten Bebauung einzelne Blöcke. Dadurch ergibt sich je Straßenzug eine meist einheitliche Firstrichtung bei den Gebäuden. Damit sich Neubauten harmonisch einfügen, ist die Entwicklung ihrer Firstrichtung aus der näheren Umgebung notwendig. Auch bei Aufstockungen ist die städtebaulich prägende Firstrichtung der näheren Umgebung aufzunehmen.

Lange, einheitliche Straßenfronten sind trotz ihrer rasterförmigen bzw. blockartigen Ausbildung und deutlich größeren Kubatur als im historischen Ortskern eher untypisch für den gründerzeitlichen Bereich. Vielmehr stellen die meist zwei- bis dreigeschossigen Gebäude durch ihre meist aufgelockerte Anordnung entlang der Straßen und ihrer belebten und verschiedenartigen Fassadengestaltung eine einzelne, individuelle Einheit dar. Ziel ist es, diese individuellen Gebäudeeinheiten gestalterisch zu erhalten und wiederaufzunehmen. Dies kann durch eine geringe Kubatur sowie durch eine Gliederung der Fassade mittels unterschiedlicher Farben und Materialien oder Fassadenelemente, wie z. B. Vor- und Rücksprünge, Gesimse oder Lisenen, geschehen. Hierbei sind die Regelungen zur Fassade (siehe 4.3) zu beachten.

### **4.2 Dächer (zu § 4)**

Im gründerzeitlichen Bereich ist eine geneigte Dachlandschaft typisch, daher gibt die Gestaltungssatzung Sattel-, Walm- oder Mansarddächer als grundsätzliche Dachform für Gebäude, welche sich an der Straße befinden, vor. Stellenweise sind besondere, historische Dachformen, welche vor 1914 errichtet wurden, vorhanden. Sie sind zu erhalten. Dahingegen können Gebäude, welche sich nicht an der Straße bzw. im rückwärtigen Bereich befinden, andere Dachformen aufweisen: z. B. Flachdächer bei Garagen oder Pultdächer bei Schuppen.

Matte Dacheindeckungen im Farbspektrum von braun bis anthrazit prägen die Dachlandschaft des gründerzeitlichen Bieberer Ortskerns, daher werden Dacheindeckungen auf Braun- und Anthrazitfarbtöne beschränkt. Auch erlaubt ist ein roter Farbton, der natürlich im Ausgangsmaterial (Ton) vorkommt. Zudem soll die Dacheindeckung eine matte Oberfläche aufweisen, um störende Reflektionen zu vermeiden. Neben Ziegeln sind auch Dachsteine, welche aus Beton hergestellt sind, im beschriebenen Farbspektrum erlaubt.

Stellenweise sind im gründerzeitlichen Ortskern Schieferdächer vorhanden. Diese sind zu erhalten. Sollten sie nicht mehr erhalten werden können, sind sie mit gleichem Material und gleicher Verlege- bzw. Anordnungsart zu ersetzen.

Eine Vielzahl von Materialien, Farben und Oberflächenstrukturen führt zu einer städtebaulich unerwünschten Unruhe und stört das Erscheinungsbild der weitgehend einheitlichen Dachlandschaft. Daher sieht die Gestaltungssatzung für Neubauten und Dachneubauten eine einheitliche Eindeckung vor. Demnach müssen die jeweiligen Dachflächen, Gauben etc. die gleiche Farbe und das gleiche Material aufweisen.

Typisch für den gründerzeitlichen Ortskern Biebers sind geschlossene Dachflächen, daher schließt die Satzung Dacheinschnitte, wie z. B. Dachloggien oder Dachterrassen, aus. Dahingegen sind Gauben und Zwerchhäuser für die belebte Dachlandschaft durchaus charakteristisch und somit zulässig. Jedoch regelt die Satzung zur Wahrung der kleinteiligen Dachlandschaft die Größe der Gauben. So darf die gesamte Breite aller Gauben insgesamt 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Idealerweise sind mehrere Einzelgauben einer großen Gaube vorzuziehen.

### **4.3 Fassaden (zu § 5)**

Die typische Bieberer gründerzeitliche Fassadengliederung besteht aus Gesimsen, Bändern, Lisenen oder Fenstergewänden aus Sandstein, Werkstein, und Klinker. Stellenweise sind auch Fachwerkfassaden oder Fassaden mit einem historischen Strukturputz (z.B. Besenstrichputz oder im Sockelbereich Kieselwurfputz), welcher vor 1914 angewendet wurde, vorhanden. Diese Fassadenelemente sind zu erhalten und nicht zu verputzen. Andere Fassaden sind zu verputzen.

Im gründerzeitlichen Bereich herrschen zurückhaltenden Farbspektren und eine überschaubare Materialauswahl vor. Dies ergibt einen abgestimmten und harmonischen Gesamteindruck. Entsprechend gibt die Satzung ein gedecktes Farbspektrum aus Erd- und Naturtönen vor. Dies sind Farbtöne, die auf Erd- oder Naturpigmenten beruhen, z. B. Beigetöne. Der Einsatz künstlicher Materialien (z.B. Kunststoff oder Faserzement) und unnatürlicher, greller Farben, die das Gesamterscheinungsbild stören, ist zu vermeiden. Für Neubauten wird ein glatter Putz in Erd- und Naturtönen vorgeschrieben, um das homogene Gesamtbild nicht zu stören respektive es zu unterbrechen.

Besonders prägend an der gründerzeitlichen Fassadengliederung ist ein Sockelbereich. Durch die Abhebung der Erdgeschosszonen von den (Geschäfts-) Straßen prägt er den gründerzeitlichen typischen Raumeindruck, daher sind vorhandene Sockel zu erhalten. Dabei soll der Sockel sichtbar sein. Bei der Errichtung von Neubauten sind die vorhandenen respektive städtebaulich prägenden Sockel und deren Höhen wiederaufzunehmen.

Typischerweise ist der Sockel in Naturstein, Ziegel oder Putz ausgeführt. Das Farbspektrum des Sockels korrespondiert mit der Fassadenfarbe und bewegt sich im Bereich naturrot (Sandstein), braun bis grau (Kalkstein oder Basalt). Auch hier sind grelle Farben und glänzende Materialien, insbesondere keramische Verblendungen wie z.B. Fliesen, zu vermeiden, da sie den zurückhaltenden Gesamteindruck stören. Bei Neubauten sind die Farben, Materialien und auch Höhen der Sockel an Nachbargebäuden aufzugreifen.

Sollten beispielsweise Anforderungen an die Barrierefreiheit keinen Sockel zulassen, muss zumindest die optische Wahrnehmbarkeit des Sockels sichergestellt sein. So soll sich der Sockel optisch vom Rest der Fassade durch eine andere Materialität oder Farbe abheben. Dabei sind die bereits beschriebenen Regelungen zu Material und Farbe zu berücksichtigen. So entsteht ein abgesetzter Bereich, der die Fassade anstelle eines baulichen Sockels gliedert und die charakteristische Fassadengliederung wird aufgegriffen.

#### **4.4 Fenster- und Türöffnungen (zu § 6)**

Im gründerzeitlichen Bereich ist ein flächenhafter Wandcharakter mit Fenstern und Türen im meist stehenden Format typisch. Das stehende Format von Fenstern und Türen ist für ein harmonisches Gesamtbild auch bei Neubauten anzuwenden. Üblich sind auch Aufteilungen der Fenster durch Sprossen in beispielsweise mehrere Flügel oder Oberlichter. Diese bauzeittypischen Aufteilungen der Fenster sind zu erhalten. Sollten bei einem Neubau ebenfalls Sprossen als Untergliederung der Fenster hergestellt werden, dann nur glasteilend oder als Wiener Sprosse.

Um dem Bedarf des Einzelhandels gerecht zu werden und die Ausstellung von Waren zu ermöglichen, ist der Einbau von Schaufenstern in der Erdgeschosszone von Gebäuden möglich. Allerdings müssen diese sich aus der Fassade jedes einzelnen Gebäudes herausentwickeln.

Maßgeblich zur Gestaltung der Fassade und damit zur Prägung des straßenräumlichen Gesamteindrucks trägt auch die Ausführung der Fenster- und Türkonstruktion bei. Im gründerzeitlichen Ortskern ist eine Ausführung aus Holz typisch. Diese sind zu erhalten. Sollte dies nicht (mehr) möglich sein, sind die Konstruktionen in Holz zu erneuern. Bei Neubauten kann auf andere Materialien, z. B. Aluminium, in gedeckten Farben zurückgegriffen werden. Holzimitate stören hingegen das Bild der Fassade und sind unzulässig.

Verschattung bzw. Sonnenschutz für die Fenster durch sichtbare Aufsatz- und Vorbaurolläden sowie deren Kästen sind unzulässig, da sie u. a. Teile des Fensters und der Fassade verdecken und so das Ortsbild stören. Dahingegen sind Rollläden, deren Kästen oder Aufsätze sich an nicht sichtbaren Bereichen der Fassade, z. B. unter dem Putz befinden, erlaubt.

#### **4.5 Doppelhäuser (zu § 7)**

Typisch sind für den gründerzeitlichen Bereich Biebers Doppelhäuser. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine gemeinsame Grundstücksgrenze teilen. Teilweise teilen sie sich ein Zwerchhaus. Historisch bildeten sie eine gestalterische Einheit z. B. durch eine gleichartige Fassadengestaltung, Dachneigung oder -eindeckung. Diese typische Gestaltung soll erhalten bleiben, daher sieht die Satzung eine Angleichung der gestalterischen Merkmale vor. So sollen sie z. B. die gleiche Dachneigung und -eindeckung, Fassadenfarbe und -materialität sowie Sockelausführung besitzen. Das gestalterische Maß setzt dabei die zuerst entsprechend der Satzung gestaltete Doppelhaushälfte. Jedoch ist bei der Angleichung auf die denkmalschutzfachlich korrekte Form zu achten und diese mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

#### **4.6 Werbeanlagen (zu § 8)**

Werbeanlagen sind im Sinne der HBO Anlagen, die der Ankündigung, der Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

Im gründerzeitlichen Bereich sind Werbeanlagen durchaus auch historisch üblich, jedoch waren sie in Anzahl und Ausgestaltung reduziert. Um diesen Gesamteindruck zu erhalten, sind Werbeanlagen nur an der Stätte bzw. dem Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen maximal nur bis zur Oberkante der Brüstung des ersten Obergeschosses reichen. Es zählt die Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses als Grenze.

Ein Übermaß an Werbung bewirkt, dass die gestalterischen Werte einer Fassade sowie das Erscheinungsbild des gründerzeitlichen Ortsbildes empfindlich gestört werden. Daher beschränkt die Satzung die Anzahl der Werbeanlagen je Nutzungseinheit auf drei. Außerdem gibt die Satzung vor, dass die maximale Breite der Werbeanlagen nicht mehr als zwei Drittel der Fassade überschreiten dürfen. Auch in der Höhe sind die Werbeanlagen auf 100 cm begrenzt. Werbeanlagen müssen zudem mindestens 50 cm zu den Gebäudekanten einhalten, um die Gebäudekontur sichtbar zu halten. Des Weiteren dürfen Beklebungen nur ein Drittel der gesamten Schaufensterfläche ausmachen. Auch die Größe von Schaukästen ist auf 50 x 50 cm begrenzt. Dies führt insgesamt zu einer höheren Sichtbarkeit des Gebäudes.

Anordnung, Form und Material können den Charakter der Gebäude und damit das Ortskerns beeinträchtigen, daher sind Werbeanlagen im Rhythmus der vorhandenen Fassadengliederung zu platzieren. Dabei ist auf Fensterachsen und Fassadenelemente sowie deren Symmetrie bzw. deren Verhältnis zu achten. Auch die Farbe der Werbeanlagen muss sich an der vorhandenen Fassadenfarbe und -gestaltung orientieren. Dabei können z. B. Farben gewählt werden, die im Ton der Fassade sind, oder solche, die sich im komplementären Bereich bewegen (siehe auch 4.3). Grelle, akustische und blinkende Werbeanlagen oder solche mit fotorealistischen Darstellungen von Körperteilen, Speisen und Getränken stören hingegen die gründerzeitliche Anmutung des Ortskerns und sind unzulässig.

#### **4.6 Freiflächen und Außenanlagen (zu § 8)**

Die Begrenzung der Grundstücke zum öffentlichen Raum ist prägend für das gesamte Ortsbild. Um einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Raum zu erreichen, werden daher Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen. Mit den Festlegungen wird das Ziel verfolgt, die Freibereiche in öffentliche Straßenräume mit einzubeziehen. Mit der Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu 1,8 m über der Verkehrsfläche soll die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die privaten Flächen abzuschotten und ein geschlossenes Straßenraumgefühl zu erzeugen.

Ortstypisch sind Sandsteinpfeiler und -sockel. Sie sind zu erhalten. Typischerweise bestehen diese aus Naturstein, Ziegel oder verputzten Oberflächen. Daher sieht die Satzung, wie bei den Fassaden, eine zurückhaltende Farb- und Materialauswahl vor. Dies sind Farbtöne, die auf gedeckten Erd- oder Naturpigmenten beruhen, z. B. Beigetöne. Der Einsatz künstlicher Materialien (z.B. Kunststoff oder Faserzement) oder glänzender Materialien (ins. keramische Verblendungen, wie z.B. Fliesen) sowie unnatürlicher, greller Farben, die das Gesamterscheinungsbild stören, ist zu vermeiden.

Hecken oder Holzzäune mit einer vertikalen Lattung sind ebenfalls als typische Einfriedungen möglich. Historische Metallzäune, welche vor 1914 hergestellt wurden, sind zu erhalten.

Grundstücksfreiflächen wurden entweder zu Zwecken der Repräsentation oder zur Selbstversorgung bzw. als Funktionsflächen (Trockenplatz etc.) angelegt und begrünt. In Hinblick auf Klimawandel- und Klimaanpassung sind Grundstücksfreiflächen im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO zu begrünen und zu bepflanzen. Die nicht bebauten Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.



#### **4.7 Technische Anlagen (zu § 9)**

Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) können die Dachlandschaft und auch die kleinteilige Fassadengliederung beeinträchtigen. Da sie jedoch aus Gründen des Klimawandels bzw. CO<sub>2</sub>-Minderung äußerst wünschenswert sind, werden sie nicht ausgeschlossen. Vielmehr gilt es, zur Minderung der optischen Beeinträchtigungen einige gestalterische Grundregeln einzuhalten. Die Anordnung der einzelnen Elemente bzw. Module soll orthogonal und v. a. gleichmäßig, also nicht mit wechselnder Orientierung vertikal und horizontal, erfolgen. Ein stufenartiger Versatz, z. B. entlang von Dachkehlen, ist unzulässig, da das kantige Stufenmuster stark von der kleinteiligen Dachlandschaft ablenkt und diese verunklart. Um störende Reflektionen zu vermeiden, sollen Solaranlagen eine matte Oberfläche besitzen.

Auch Antennenanlagen stellen einen Stilbruch zur historischen Bebauung dar. Gleichwohl können sie aufgrund von zeitgemäßen Wohn- und Lebensqualitätsansprüchen nicht ausgeschlossen werden. Um Störwirkungen auf das schützenswerte Ortsbild oder eine Häufung von Anlagen zu vermeiden, soll im Besonderen der Blick von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen frei bzw. ungestört von diesen Anlagen bleiben. Entsprechend sind Anordnungen an der vom öffentlichen Raum abgewandten Dach- und Fassadenflächen, auf oder an untergeordneten Gebäuden als Montageflächen zu bevorzugen, so denn bezüglich des Empfangs tauglich.