

Erläuterungen zur Gestaltungssatzung

Gestaltungssatzung für den Bereich
Heidelberger Straße / Kreisverkehrsinsel bis Darmstädter Straße / Einmün-
dung Alsbacher Straße
in Zwingenberg

Mai 2020

PLANUNGSGRUPPE



DARMSTADT



Stadt Zwingenberg

Erläuterungen zur Gestaltungssatzung

Gestaltungssatzung für den Bereich
Heidelberger Straße / Kreisverkehrsinsel bis Darmstädter Straße / Einmündung Alsbacher Straße
in Zwingenberg

Mai 2020

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karin Begher
Dipl.-Ing. Ulf Begher

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
mail@planungsgruppeDa.de

INHALT

SEITE

1.	Ziel der Gestaltungssatzung	1
1.1	Allgemeine Zielsetzung	1
1.2	Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen	1
2.	Voruntersuchungen	4
2.1	Denkmalschutz.....	4
2.2	Baualter (geschätzt) / wesentliche Gestaltmerkmale	6
2.3	Dachneigung	15
2.4	Nichtwohnnutzungen.....	17
3.	Grundlagen für die Regeln der Gestaltungssatzung / Gestaltungskonzept.....	19
3.1	Gestalttypologie / Gestaltmerkmale	19
3.2	Ortsbildprägende Gebäude / Gestaltungskonzept	23
3.3	Diskrepanzen zu den Gestaltmerkmalen	27
4.	Die Festsetzungen im Einzelnen	30
4.1	Geltungsbereich	30
4.2	Bestehende Bebauungspläne im Geltungsbereich	31
4.3	Erhalt des räumlichen Gefüges	31
4.4	Dächer	34
4.5	Fassaden	36
4.6	Fenster.....	38
4.7	Türen und Tore	40
4.8	Werbeanlagen.....	40
4.9	Einfriedungen und Vorgärten.....	41
4.10	Technische Anlagen.....	42
4.11	Kraftfahrzeugstellplätze	42
4.12	Baugenehmigung und Kenntnisgabeverfahren.....	43
4.13	Abweichungen.....	44
4.14	Andere Vorschriften.....	45
4.15	Zuständigkeiten.....	45
4.16	Ordnungswidrigkeiten.....	45

1. Ziel der Gestaltungssatzung

1.1 Allgemeine Zielsetzung

Der Bereich zwischen historischer Altstadt und der Bahn stellt in weiten Teilen die erste Stadterweiterung des 19. und frühen 20. Jahrhunderts der Stadt Zwingenberg dar. Die Baustrukturen und Gestaltungselemente der Gebäude sind größtenteils noch erhalten. Baustruktur und Gebäudegestalt sind typisch für Stadterweiterungen in Südhessen für diesen Zeitraum. Insofern handelt es bei diesem Gebiet um einen besonderen Stadtbereich von Zwingenberg, der sich mit seinem Ortsgrundriss, seiner Bebauungsstruktur und seinen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen neben der Altstadt durch ein besonders qualitätsvolles und geschlossenes Ortsbild von anderen Siedlungsbereichen der Stadt unterscheidet.

Sowohl im Rahmen des Stadtumbauprogramms, als auch im Rahmen der Dorferneuerung wurde festgestellt, dass die äußere Gestalt dieses Stadtbereiches schützenswert ist, insbesondere die Bereiche entlang der Hauptstraßen Darmstädter Straße, Pass und Heidelberger Straße, die der historischen Altstadt gegenüber liegen. Nur wenige Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nach Denkmalrecht unter Schutz gestellt. Gleichwohl stellt der Stadtbereich ein Zeugnis der geschichtlichen Entwicklung der Gesamtstadt dar, dessen Erscheinungsbild geschützt werden soll.

Die Mehrzahl der Gebäude ist bislang nicht vor Veränderungen durch Abriss oder Umbau geschützt. Die Gefahr der negativen Veränderung schwebt daher latent über großen Bereichen des Quartiers. Es hat sich gezeigt, dass bei Um- und Ersatzbauten sowohl in den Bereichen der Bebauungspläne als auch im nicht überplanten Innenbereich der Schutz der Baustruktur und der äußeren Gestalt nicht ausreichend gesichert werden kann. Daher besteht die Notwendigkeit von einheitlichen gestalterischen Vorgaben für dieses Gebiet. Um den Schutz der vorhandenen Strukturen und Gestaltungselemente zu sichern und eine eingepasste Weiterentwicklung bei Neubauten sicher zu stellen, wurden in der Gestaltungssatzung Festlegungen für die äußere Gestaltung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs getroffen. Die Kommune hat damit die Möglichkeit, ortsbildprägende Gebäude oder städtebauliche Ensembles zu erhalten, zu schützen und weiterzuentwickeln. Ebenso soll damit die Umbautätigkeit und das Einfügen von Neubauten beeinflusst werden.

1.2 Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen

Für Teilflächen des Geltungsbereichs bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne. Das Vorhandensein von Bebauungsplänen stellt keinen Konflikt mit der Gestaltungssatzung dar, da beide Rechtsinstrumente unterschiedliche Zielrichtungen haben und sich ergänzen:

Mit einem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Vorgaben zur Bebauungsstruktur festgelegt, also Regelungen zu den Baukörpern, zur Gebäudekubatur wie Höhe und Breite oder zur Positionierung auf dem Grundstück. Es sind bodenrechtliche Vorgaben, die die bauliche Ausnutzung eines Grundstücks regeln. Mit dem Bebauungsplan wird auch nur die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben gesteuert. Der Erhalt eines Gebäudes, welches für das Ortsbild wichtig ist, kann durch das Rechtsinstrument des Bebauungsplans nicht gesichert werden.

Für Bereiche entlang von Pass und Heidelberger Straße bestehen keine Bebauungspläne. In diesem sog. unbepplanten Innenbereichen ist nach § 34 Abs. 1 BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bei Gebäuden, die wegen der Baumasse oder wegen des Standorts auf dem Grundstück als störend bewertet werden, liegt die Ursache der Störung allein an den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder der Handhabung des § 34 BauGB. Das Fehlen einer Gestaltungssatzung ist hier von geringer Bedeutung. Andererseits kann die Gestaltung der einzelnen Gebäude nicht durch die planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt werden. Beispielsweise ist die Dachform kein Thema des Planungsrechts, sondern des Bauordnungsrechts.

Die Gestaltung der Gebäude kann nur durch eine Gestaltungssatzung verbindlich vorgegeben werden. Die rechtliche Grundlage für eine Gestaltungssatzung ist § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Gestaltregeln der Gestaltungssatzung kommen erst dann zur Anwendung, wenn ein Altbau verändert oder ein Neubau errichtet werden soll. Eine nicht sachgerechte Veränderung oder Verunstaltung eines Gebäudes kann durch die Satzung verhindert werden.

Das Verhältnis zwischen den planungsrechtlichen Vorgaben eines Bebauungsplans und den bauordnungsrechtlichen Vorgaben einer Gestaltsatzung ist dadurch bestimmt, dass beide Regelungen strikt zu trennen sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dürfen auf Landesrecht gestützte örtliche Bauvorschriften keine bodenrechtlichen Regelungen „im Gewande von Baugestaltungsvorschriften“ sein. Vorschriften, die „den Grund und Boden unmittelbar zur rechtlichen Ordnung“ haben, dürfen nicht in Gestaltungssatzungen aufgenommen werden. (BVerwG, B.v. 31.05.2005 – 4 B 14.05).

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bestehen folgende Bebauungspläne:

B-Plan „In den Bruchgärten-Süd“ (1981)

Ein Teil des Bebauungsplans wird von der Gestaltungssatzung überdeckt. In dem Bebauungsplan sind wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen, die die wesentlichen Gestaltsmerkmale des Gebiets, wie sie in Kap. 3.1 dargelegt sind, nur ungenügend widerspiegeln. Für diese Teilfläche ist eine Neuordnung der örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan legen Baumöglichkeiten fest, die den Zielen der Gestaltungssatzung nicht widersprechen.

B-Plan „Scheuergasse“ (1981) mit 1. Änderung (1992) und 2. Änderung (2009)

Für die Teile des Bebauungsplans, die jetzt vom Geltungsbereich der Gestaltungssatzung überdeckt sind, bestehen bauordnungsrechtliche Regelungen zu den Dächern. Vorgaben zu den Fassaden bestehen nur für Teilflächen. Es bestehen keine Regelungen zur Fassadengliederung. Für diese Teilfläche ist eine Neuordnung der örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

B-Plan „Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“ (1994)

Mit dem Bebauungsplan wurden nördlich der Wiesenstraße Wohngruppen aus Reihenhäusern und Einzelhäusern ermöglicht. Entlang von Wiesenstraße und Pass entsprechen die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Baukörperanordnung den Zielen der Gestaltungssatzung. Der Bebauungsplan enthielt für diese Bereiche bauordnungsrechtliche Vorschriften, die sich erkennbar an der Bebauung und den Materialien des historischen Umfeldes orientierte: Festgesetzt wurden Satteldächer mit zwingend 40°, rote und rotbraune Dacheindeckung sowie helle Putzflächen an den Fassaden. Es fehlen Festsetzungen zur Fassadengliederung und den Fensterformaten.

B-Plan „Darmstädter Straße 3-17“ (1996)

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche örtliche Bauvorschriften. Diese sind annähernd identisch mit den Regelungen der vorliegenden Gestaltungssatzung. Allerdings werden z.B. keine Vorgaben zu den Fensterformaten festgesetzt. Insofern kann die Überlagerung von Bebauungsplan „Darmstädter Straße 3-17“ und Gestaltungssatzung beibehalten werden.

B-Plan „Im Lucken-Heidelberger Straße – Am Marktstein“ (1996)

Dieser Bebauungsplan überdeckt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung lediglich Haus Heidelberger Straße 36. Dieser Bebauungsplan enthält für dieses Bestandsgebäude örtliche Bauvorschriften in ausreichendem Umfang. Daher kann darauf verzichtet werden, für dieses einzelne Grundstück neue Gestaltregeln festzusetzen. Daher wird der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung hier reduziert.



2. Voruntersuchungen

Im Mai 2019 wurden für den Geltungsbereich die relevanten Belange erhoben und dargestellt.

- Denkmalschutz
- Baualter (geschätzt) / wesentliche Gestaltmerkmale
- Dachneigung
- Nichtwohnnutzungen

2.1 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegt zwischen der Altstadt von Zwingenberg und der Bahnlinie und umfasst den Gesamtbereich der ersten Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts. Die hier unter Denkmalschutz gestellten Gebäude spiegeln die Geschichte des Quartiers als erste Stadterweiterung wieder.

Die Altstadt von Zwingenberg ist geprägt von einer Vielzahl von Einzeldenkmalen. Die gesamte Altstadt ist als Gesamtanlage ausgewiesen. Die Gesamtanlage umfasst im Wesentlichen den alten Kernbereich Zwingenbergs, der sich aus der erhöht liegenden Oberstadt und der am Fuß des Berges, möglicherweise etwas später erbauten Unterstadt mit ihren ab 1610/11 angegliederten Vorstadtbereichen Wetzbach, Löwenplatz und Am Obertor zusammensetzt. Die Gesamtanlage erstreckt sich im Umfeld des Löwenplatzes auf Teile des Geltungsbereichs der vorliegenden Gestaltungssatzung.

Die im Satzungsgebiet nach Denkmalrecht geschützten Einzelgebäude befindet sich fast ausschließlich entlang des Straßenzugs Darmstädter Straße, Pass und Heidelberger Straße. Es handelt sich dabei in der Regel um zweigeschossige, traufständige Fachwerkbauten mit Satteldach bzw. Walmdach aus dem 18. Jahrhundert und 19. Jahrhundert. Einige der Gebäude waren früher Gasthöfe.

Als Solitär befindet sich hier auch das Schulhaus, erbaut 1898, ein für das ausgehende 19. Jh. typischer Schulbau.

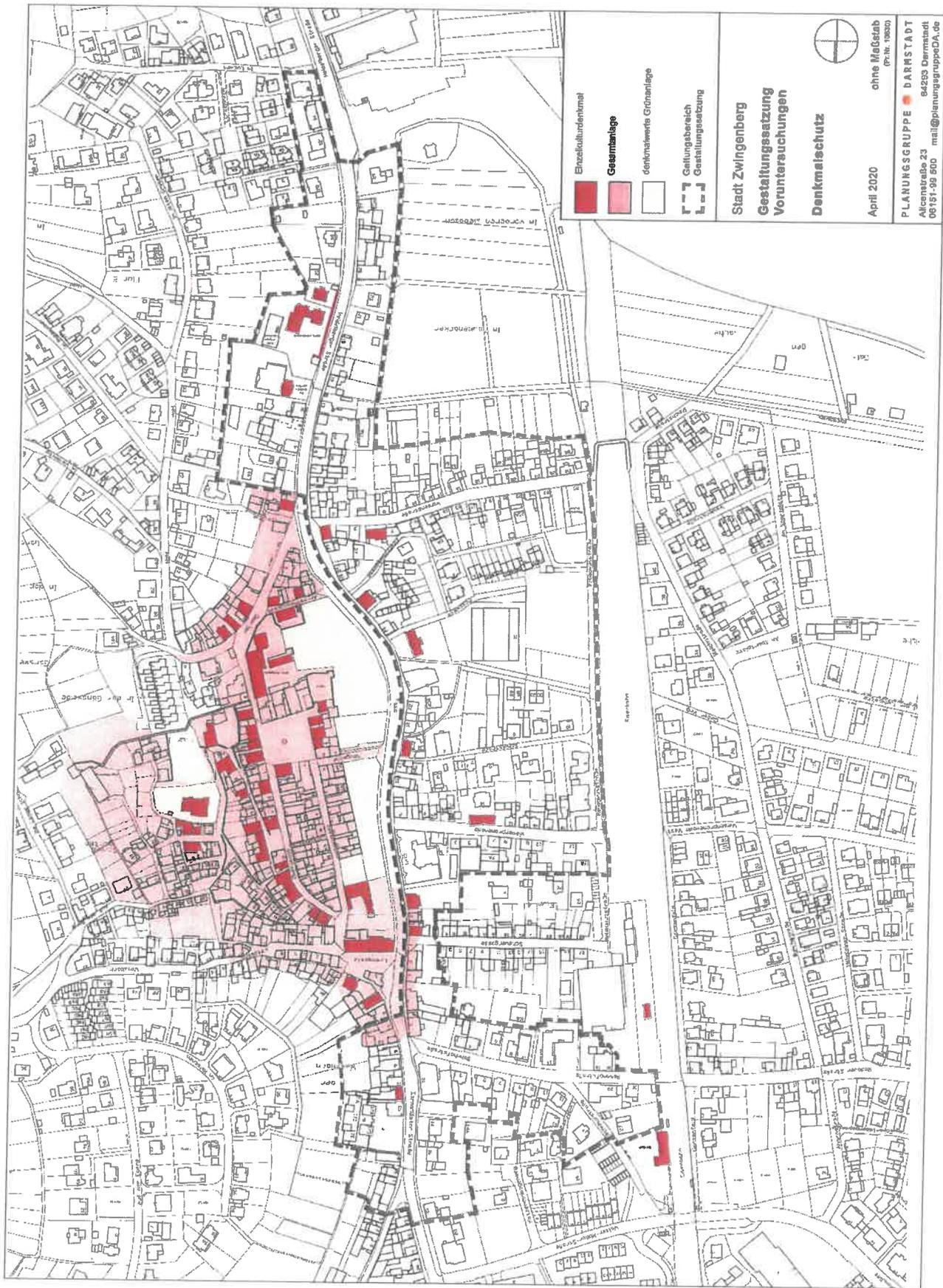
Östlich der Heidelberger Straße stehen als Besonderheit die Kath. Pfarrkirche Maria Himmelfahrt mit Pfarrhaus, erbaut 1912 im Stil der Reformarchitektur. Daneben steht ein giebelständiger Villenbau von 1910 (Heidelberger Straße 20), ebenfalls ein Beispiel von Reformarchitektur. Zusammen mit Kirche und Pfarrhaus und dem benachbarten Wohnhaus Nr. 22 bildet diese Gebäudegruppe ein städtebauliches Ensemble des frühen 20. Jahrhunderts.

Der Bereich westlich des Straßenzuges Darmstädter Straße, Pass und Heidelberger Straße wurde erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bebaut. In der Wiesenpromenade Nr. 8 befindet sich der ehemalige Faselstall von 1843, als einer der wenigen erhaltenen Faselställe der Region von besonderer wirtschaftsgeschichtlicher Bedeutung und daher als Einzeldenkmal ausgewiesen.

Im Zug der Stadterweiterung wurde in der Wiesenstraße (Nr. 5) 1903 die Synagoge der ehemaligen jüdischen Gemeinde Zwingenberg errichtet. Das Zwingenberger jüdische Gebetshaus ist das Beispiel einer typischen Landsynagoge der Jahrhundertwende.

Außerhalb des Geltungsbereichs liegt das Bahnhofsempfangsgebäude, in der ersten Bauphase 1845/46 wohl nach Plänen Georg Möllers als zweigeschossiger Bau mit Dachreiter an den erhöht liegenden Bahnkörper gestellt. Das Empfangsgebäude der ehemaligen Rhein-Neckar-Bahn ist vor allem von architektur- und regionalgeschichtlicher Bedeutung.

Der Güterschuppen wurde für die Main-Neckar-Bahn errichtet und geht auf einen Plan von 1858 zurück.



 Einzelkulturdenkmal	 Gesamtanlage	 denkmalwerte Grünanlage
 Geltungsbereich Gestaltungssatzung		
<p>Stadt Zwingenberg Gestaltungssatzung Voruntersuchungen Denkmalschutz</p>		
<p>April 2020 ohne Maßstab <small>(7:10.000)</small></p>		
<p>PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT Alicenstraße 23 64293 Darmstadt 06 151-95 600 mail@planungsgroupDA.de</p>		

2.2 Baualter / wesentliche Gestaltmerkmale

Das Baualter der innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Gebäude wurde nach Augenschein eingeordnet. Es wurde gleichzeitig bewertet, ob die wesentlichen bauzeitlichen Gestaltmerkmale erhalten sind oder ob durch Umbau diese Gestaltmerkmale verändert wurden.

Gebäude vor 1920

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegt zwischen der Altstadt von Zwingenberg und der Bahnlinie und umfasst den Gesamtbereich der ersten Stadterweiterung des 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Die Karte der Baualter der Gebäude spiegelt die Geschichte dieser Stadterweiterungen wieder.

Der Bereich der Altstadt war bis in das 17. Jahrhundert der bebaute Teil von Zwingenberg. Die Obergasse ist die alte Passstraße, die durch das Unter- und Obertor der Stadt führte. Der Straßenzug wurde nach dem Brand von 1693 nur geringfügig geändert und zeigt im Wesentlichen die ursprüngliche Anlage der alten Bergstraße. Der neue Pass war bis in das 15. Jahrhundert hinein noch Sumpfgelände, denn ein Stück weiter liegt das alte Neckarbett. Der heutige Straßenzug Darmstädter Straße, Pass und Heidelberger Straße wurde erst am Ende des 17. Jahrhundert als erste Form der Stadterweiterung angelegt. Hier führt heute die B3 entlang der historischen Stadtmauer durch die Stadt.

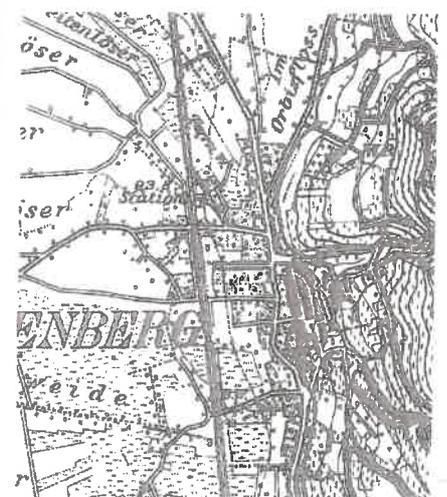
In der Haas'schen Karte von 1800 ist erkennbar, dass entlang des Straßenzugs der heutigen B 3 nur wenige Gebäude stehen. Der Bereich westlich des Straßenzuges war mit Ausnahme der Scheuergasse bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts nicht bebaut.



Haas'sche Karte um 1800



Karte Großherzogtum Hessen - um 1850



Höhenschichtenkarte um 1890

Mit dem Bau der Eisenbahnlinie und dem Bau des Bahnhofs 1846 wurde die Bebauung der Flächen zwischen Altstadt und Bahnlinie eingeleitet. Entlang von Bahnhofstraße, Wiesenstraße und Wiesenpromenade entstanden vorwiegend Wohngebäude in der Architektur der Gründerzeit.

Entlang des Straßenzugs Darmstädter Straße, Pass und Heidelberger Straße befinden sich die ältesten Gebäude im Untersuchungsgebiet. Entlang der neuen Pass wurden in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts Gasthäuser und repräsentative Wohnhäuser errichtet. Im 19. Jahrhundert entstanden hier repräsentative Gebäude wie Pfarrhaus und Schulgebäude.



Pass 3 – ältestes Haus an der neuen Pass, erbaut 1680



Pass 19 – ehemaliges Gasthaus, erbaut um 1682 / 1800



Pass 31 – ehemaliges Pfarrhaus, erbaut 1844



Pass 27 – Schulhaus, erbaut 1898

Diese Gebäude geben dem Straßenzug sein architektonisches Gesicht.

Die Bebauung in der Bahnhofstraße, Wiesenstraße und Wiesenpromenade entstand in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Es wurden vorwiegend Wohngebäude in der Architektur der Gründerzeit errichtet. In der Wiesenstraße entstanden auch kleine Hofreiten. Entlang der Wiesenpromenade wurden größtenteils gründerzeitliche Wohngebäude errichtet. Diese Bauepoche überwiegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und prägt das Stadtbild hier in besonderen Maß.



Gründerzeitliches Wohngebäude Bahnhofstraße 5 –



Wiesenpromenade 13 - 11



Wiesenstraße 15 - 11



Wiesenstraße 10 – gründerzeitliche Hofreite

In den Jahren vor dem ersten Weltkrieg und den 1920er Jahren entstanden Wohngebäude in der Architektursprache dieser Zeit. An der Heidelberger Straße wurden um 1910 das katholische Pfarrhaus und zwei Villen als Bauten der Reformarchitektur errichtet. In der Bahnhofstraße entstanden zwei Wohnhäuser in der Architektur der 1920er Jahre als Bauten der gemäßigten Moderne.



Heidelberger Straße 20 – 22 – Reformarchitektur um 1910–



Bahnhofstraße 17 – 1920-er Architektur – gemäßigte Moderne

Gemeinsamkeiten der Gestaltung der historischen Bebauung

Die Gebäude, die mit der Entstehungszeit der ersten Stadterweiterung errichtet wurden, sind durchgehend nach einem gemeinsamen Gestaltungsprinzip errichtet.

Die prägenden Gestaltelemente sind:

- Klare rechteckige Baukörper, in der Regel ein oder zwei Geschosse
- Satteldächer, in der Regel steiler 40°
- Ein Teil der Wohngebäude sind mit einem Zwerchhaus errichtet
- Fassadengliederung nach dem Prinzip der Lochfassade,
- d.h. geschlossene Ecken, Anteil der geschlossenen Wandflächen höher als Anteil der Öffnungen
- stehende Fensterformate
- Helle Putzflächen in der Regel mit einer ocker-gelblichen Farbgebung

Durch diese Gemeinsamkeiten wird in weiten Teilen im Geltungsbereich ein harmonisches Ortsbild generiert.



- vor 1900
wesentliche Gestaltungsmerkmale erhalten
- um 1900 bis 1914
wesentliche Gestaltungsmerkmale erhalten
- Gestaltungsmerkmale Jugendstil
und 1920er-Jahre

Gepl. Bereich
Gestaltungssatzung

Stadt Zwingenberg
Gestaltungssatzung
Voruntersuchungen

Bausitzer (geschätzt)
Bebauung bis 1920



April 2020
ohne Maßstab
(PKZ: 1050)

PLANUNGSGRUPPE **DARMSTADT**
Altenstraße 23 64283 Darmstadt
06151-98 600 mail@planunggruppeDA.de



Bebauung nach 1945

Nach 1945 wurden zunächst die an den Straßenzügen verbliebenen Lücken mit weiteren Wohnhäusern bebaut.

Dabei haben die Häuser der 1950er bis 1970er Jahre noch weitgehend die gestalterischen Grundprinzipien der historischen Architektur beibehalten, bestehend aus Lochfassaden, hellen Putzflächen und Satteldächern. Gebietsprägend bei den Fassaden sind auch hier helle Putzflächen. Ab den 1960er Jahren wurden in der Regel Gebäude mit Satteldächern gebaut, deren Dachneigung etwas flacher war.

Teilweise wurden auch die Wohnhäuser der Gründerzeit umgebaut oder verändert. Dabei wurden aber in der Regel die gestalterischen Grundprinzipien in den Grundzügen beibehalten. Auch bei den so überformten Gebäuden können aber noch die ursprünglichen Gestaltstrukturen wahrgenommen werden.



Wiesenpromenade 9-7



Wiesenstraße 26



Bahnhofstraße 15 – An-/Umbau von gründerzeitl. Wohnhaus



Wiesenstraße 3

Neubauten nach 1990

Zusätzlich wurden zwischen Wiesenstraße und Wiesenpromenade weitere Erschließungsstraßen hergestellt und diese Zwischenbereiche einer Bebauung zugeführt. Dazu wurden die unter Kap. 1.2 aufgeführten Bebauungspläne aufgestellt.

Nördlich der Wiesenstraße entstanden Wohngruppen aus Reihenhäusern und Einzelhäusern. Mit diesen Wohnhäusern, die überwiegend erst nach 1990 entstanden sind, wurden neue Gebäudeformen realisiert, um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Diese Gebäudeform steht in keinem Bezug zur historischen Bebauung. Es sind Wohnformen, die einem Neubaugebiet zuzuordnen sind. Sie stören aber durch ihre Lage das Straßenbild der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts nicht.

Der Bebauungsplan enthielt für diese Bereiche bauordnungsrechtliche Vorschriften, die sich erkennbar an der Bebauung und den Materialien des historischen Umfeldes orientierte: Festgesetzt wurden Satteldächer mit zwingend 40°, rote und rotbraune Dacheindeckung sowie helle Putzflächen an den Fassaden.

Als Folge der Festsetzungen wurden die Reihenhausergruppen mit rot gedeckten Satteldächern errichtet. Die Fassaden sind helle Putzflächen als Lochfassaden. Durch diese gestalterischen Vorgaben fügen sich die Wohnanlagen trotz der zunächst gebietsfremden Bauformen gut in das Umfeld ein. Es gehört zu den besonderen Qualitäten des Satzungsgebietes, dass schon früh durch bauordnungsrechtliche Regelungen auf ein harmonisches Einfügen der Neubauten geachtet wurde.



Reihenhausergruppe Pass 31 A bis D



Reihenhausergruppe Passwiese 6 bis 24

Auch weitere Gebäude, die nach 1990 entstanden, haben teilweise die gestalterische Grundstruktur der historischen Bebauung beibehalten. So entstanden Neubauten, die sich gut einfügen und die sich an der Architektursprache des Gebiets orientiert haben. Für diese Gebiete wurden teilweise Bebauungspläne aufgestellt, die ebenfalls gestalterische Festsetzungen enthalten. Es gibt Vorgaben für Satteldächer (30° – 45°), rote und rotbraune Dachdeckung, Putzflächen der Fassaden und Regelungen zu Schaufenstergliederung.

So entstanden am Straßenzug Darmstädter Straße – Pass einige Wohn- und Geschäftshäuser, die ebenfalls die Grundsystematik der Gestaltung der historischen Bebauung aufnehmen.



Pass 11 - 13 – Geschäftshaus



Darmstädter Straße 15 - Geschäftshaus

In den letzten Jahren wurden einige Gebäude errichtet, die als moderne Architektur wahrnehmbar sind und sich trotzdem sehr bewusst an den Gebäudeformen und Gestaltregeln der historischen Bebauung orientieren. Diese Gebäude fügen sich sowohl städtebaulich d.h. mit der Stellung und Kubatur des Gebäudes als auch gestalterisch hervorragend in den Bestand ein.

Die Beispiele zeigen, dass es möglich ist, auch mit zeitgemäßer Architektur die Gestaltprinzipien des historischen Umfeldes aufzunehmen.



Darmstädter Straße 15 – Beispiel Wohnhaus



Bahnhofstraße 29 – Beispiel Um- und Anbau



Obertor 16 – Beispiel Wohnhaus



Pfarnhausgasse 3 – Beispiel Einfamilienhaus

Andererseits wurden nach 1990 auch Neubauten errichtet, die weder städtebaulich noch gestalterisch Bezug und Rücksicht auf die Bebauung im Quartier nehmen. Dadurch wird das relativ harmonische Ortsbild erheblich gestört. Diese Fehlentwicklungen sind vor allem städtebaulich bzw. planungsrechtlich bedingt und daher weniger Gegenstand einer Gestaltungsatzung. Hier stimmen weder die Baukörper, die Gebäudeformen noch die Gebäudehöhen mit den städtebaulichen Grundzügen der umgebenden Bebauung überein. Diese Gebäude sind störende Fremdkörper im Gesamtgefüge.



Bahnhofstraße 14 – Wohn- und Geschäftshaus



Darmstädter Straße 12 – Wohn- und Geschäftshaus

In der nachfolgenden Karte sind die Baukörper der Gebäude zusammengefasst dargestellt, überlagert durch die Darstellung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne.

2.3 Dachneigung

Ein weiteres gestaltprägendes Element im Satzungsgebiet sind die Dächer bzw. die Dachlandschaft.

Die Kartierung der Dachneigungen zeigt, dass das steile Dach mit einer Neigung von mehr als 40° die vorherrschende Dachneigung im Gebiet ist. 70 % der Gebäude sind mit einem steilen Satteldach versehen. Flachdachgebäude fallen deutlich heraus.

Durch die Reihung der Gebäude mit Satteldächern ist gesichert, dass harmonisch strukturierte Gesamtsituationen generiert werden. Diese prägen in besonderem Maß das Straßenbild und geben dem Quartier sein Gesicht.



Harmonisch strukturierte Dachlandschaft in der Wiesenstraße

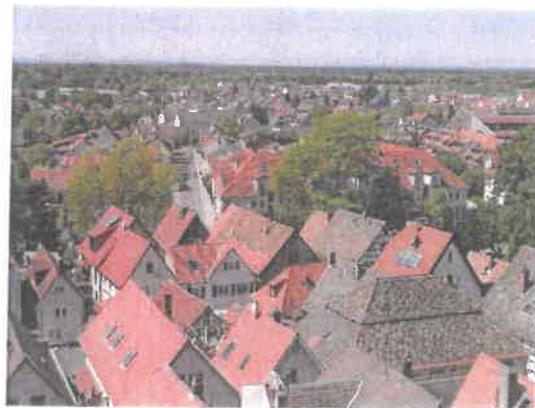


Ensemblebildung durch die Reihung gleicher Dachformen

Prägend für das Gebiet sind steile Satteldächer, wie sie für die Bebauung der Gründerzeit üblich war. In den 1960er Jahren wurden davon abweichend vorwiegend flacher geneigte Satteldächer errichtet. In einer Reihung von Gebäuden mit steilen Dächern wird das flachere Dach als Dissonanz in der ansonsten harmonischen Dachlandschaft empfunden



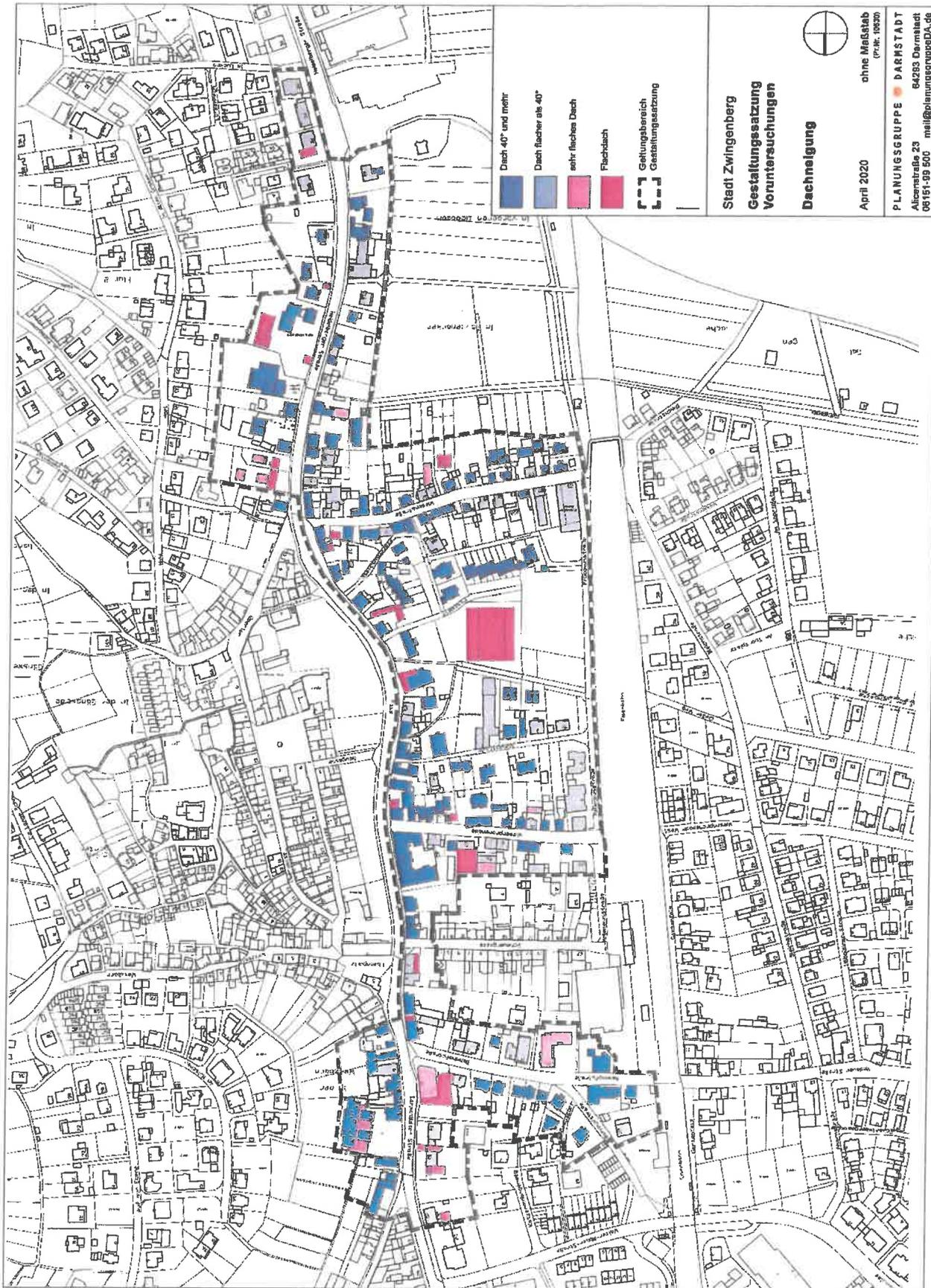
Wiesenstraße: Störung der Reihung von steilen Satteldächern



Blick von der Bergkirche auf die Dächer von Zwingenberg

In Zwingenberg ist als Besonderheit zu beachten, dass die Dächer nicht nur aus dem Blickwinkel des Fußgängers in der Straße zu sehen sind. Von der Bergkirche und den Hängen des Odenwaldes blickt man auf die Dächer der Altstadt. Von hier blickt man auch auf die Dächer der Stadterweiterung, wie am Beispiel des Geschäftsgebäudes Pass 11-13 zu erkennen ist. Das rote Satteldach fügt sich gut in die Gesamtansicht ein.

Das macht es erforderlich, dass auch im gesamten Gebiet der Stadterweiterung auf eine stimmige Dachgestaltung geachtet werden muss.



2.4 Nichtwohnnutzungen

Da in der Satzung auch Regelungen für Schaufenster und Werbeanlagen getroffen werden sollen, wurde dargestellt, für welche Gebäude im Geltungsbereich der Satzung diese Regelungen relevant werden. Es lässt sich feststellen, dass diese Gebäude überwiegend entlang der Hauptstraßen Darmstädter Straße – Pass – Heidelberger Straße liegen. Ihre Gestaltung wirkt sich daher besonders auf das von der Öffentlichkeit wahrgenommene Bild der Stadt aus. Sie sind zudem in direkter Nachbarschaft zu den historischen Gebäuden gelegen, so dass sich auch daraus eine starke Einwirkung auf das Stadtbild ergibt.

Hinzukommt, dass Geschäftsgebäude in der Regel andere Räume und Flächendimensionen benötigen. Die Geschäftsgebäude am Straßenzug der B 3 nehmen insgesamt Rücksicht auf die Architektur der gegenüberliegenden Altstadt von Zwingenberg. Die Gebäude nehmen die Grundelemente der prägenden Bebauung im Umfeld auf: Satteldach, Putzfassade, Fenster in stehenden Formaten.



Geschäftshaus Heidelberger Straße



Geschäftshaus Pass 11-13

Eine Besonderheit sind die Schulgebäude und auch die Kindergärten im Geltungsbereich. Sie fügen sich insgesamt gut in die Bebauungs- und Gestaltstruktur des Quartiers ein. Der Kindergarten und das Schulgebäude an der Heidelberger Straße wurden um 1898 als gute Beispiele gründerzeitlicher Architektur errichtet.

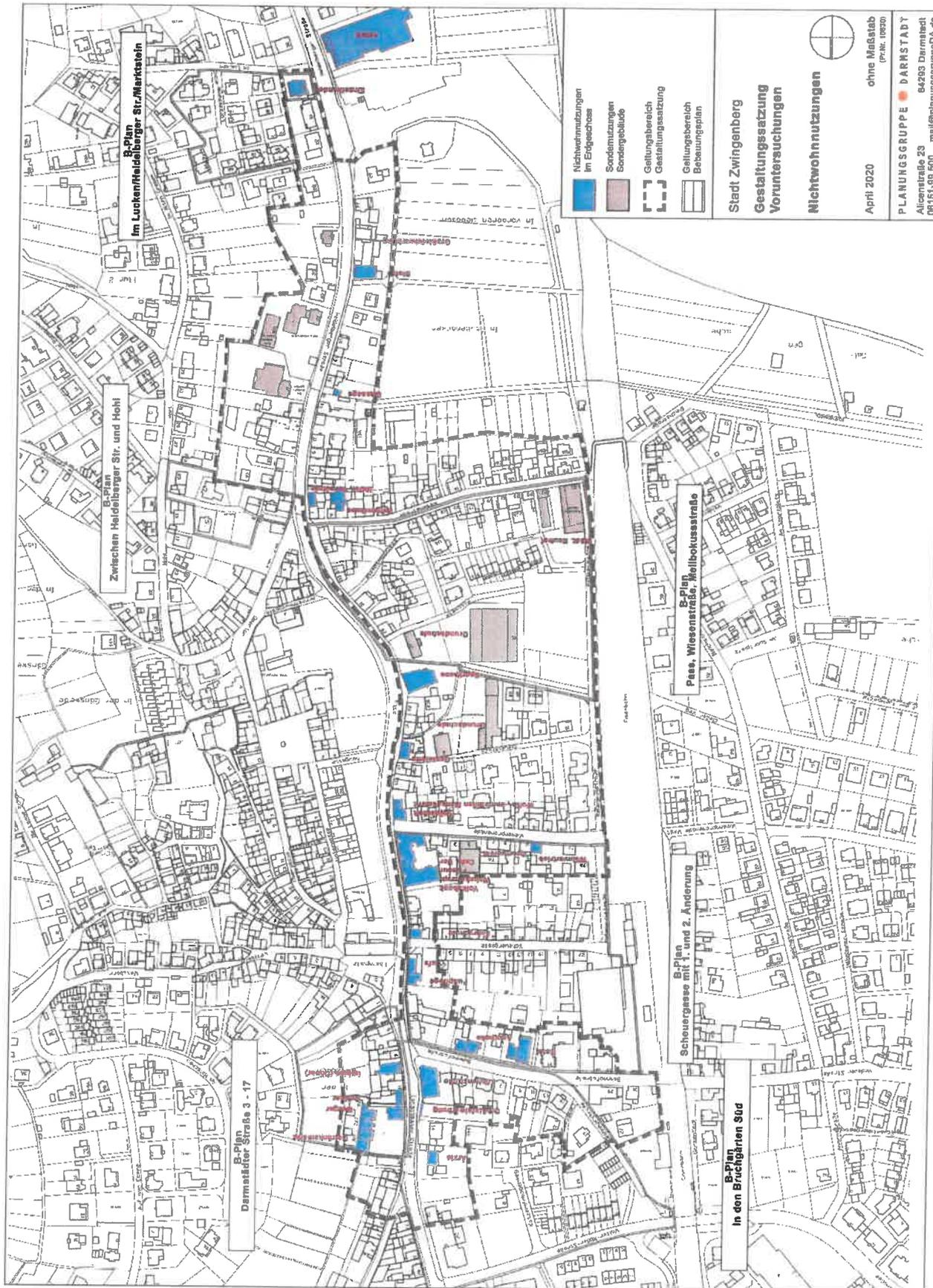


Schulgebäude, erbaut 1956



Schulstraße 2

Das Schulgebäude in der Schulstraße wurde 1956 gebaut und ist ebenfalls ein gutes Beispiel der Architektur der 1950er Jahre. Diese Architektur ist geprägt durch eine Maßstäblichkeit und Materialwahl, die sich eng an die Architektur der gemäßigten Moderne orientiert.



3. Grundlagen für die Regeln der Gestaltungssatzung / Gestaltungskonzept

3.1 Gestalttypologie / Gestaltmerkmale

Der Bereich zwischen historischer Altstadt und der Bahnlinie stellt in weiten Teilen die Stadterweiterung des 19. und frühen 20. Jahrhunderts der Stadt Zwingenberg dar. Die Baustruktur und Gebäudegestalt sind typisch für die Stadterweiterungen in Südhessen für diesen Zeitraum.

Der überwiegende Teil dieses Gebiets ist geprägt von Gebäuden des auslaufenden 18. Jahrhunderts bis zum Ende des 19. Jahrhunderts mit der sog. Gründerzeit. Hinzu kommen wenige Gebäude der Reformarchitektur und der gemäßigten Moderne, ferner Wohnhäuser der 1950er bis 1960 Jahre. Diese Gebäude weisen große Gemeinsamkeiten in ihrer Gestaltung auf.

Die prägenden Gestaltmerkmale sind:

- Klare rechteckige Baukörper, in der Regel ein oder zwei Geschosse
- Satteldächer, in der Regel steiler 40°
- Fassadengliederung nach dem Prinzip der Lochfassade,
- Helle Putzflächen in der Regel mit einer ocker-gelblichen Farbgebung.

In der Karte „Gebäudegestalt mit wesentlichen Gestaltmerkmalen“ ist die räumliche Verteilung der Gebäude, die diese gemeinsamen Gestaltmerkmale aufweisen, dargestellt. Dabei sind es nicht nur die Gebäude, die vor 1920 errichtet wurden, sondern auch die Wohnhäuser der 1950er und 1960er Jahre, die eine gemeinsame Sprache sprechen.

Durch die Reihung entlang der Straßenverläufe werden in Teilen harmonische Stadtbereiche gebildet. Diese städtebaulichen Ensembles sind zwar nicht so hochrangig wie die Ensembles innerhalb der östlich angrenzenden Altstadt, sie bilden aber trotzdem einen wesentlichen Beitrag zum Erscheinungsbild der Stadt Zwingenberg insgesamt.

Der Bereich der Gestaltungssatzung grenzt unmittelbar an die als Gesamtanlage geschützte Altstadt an. Der Verlauf der Straßenzuges Heidelberger Straße – Pass – Darmstädter Straße ist im Prinzip Teil des Ensembles der historischen Altstadt. Die Gebäude bilden hier ein Pendant zur gegenüberliegenden Gebäudefront entlang der Untergasse. Daher ist es gerechtfertigt und notwendig, eine aktive Stadtbildpflege nicht nur in der Altstadt, sondern auch in den angrenzenden Bereichen der ersten Stadterweiterung zu verfolgen. Insbesondere dieser Straßenzug der B 3 wird von Besuchern der Stadt wahrgenommen und trägt zur Image-Bildung für die Stadt bei. Von daher ist es erforderlich, diesen Teil der Stadt in Bezug zur Stadtgestalt nicht zu vernachlässigen.



städttebauliches Ensemble Pass



städttebauliches Ensemble Pass

Aber auch in den Straßenzügen westlich der Altstadt in der Wiesenstraße, Wiesenpromenade und Bahnhofstraße bilden Hausgruppen einfache städtebauliche Ensembles. Auch diese Straßenzüge verdienen eine angemessene Beachtung und einen Schutz vor Negativ-Entwicklungen. Auch diese Ensembles sind in hohem Maße empfindlich gegenüber störenden Veränderungen und rechtfertigen Maßnahmen einer aktiven Stadtbildpflege.



städtebauliches Ensemble in der Wiesenstraße



städtebauliches Ensemble in der Wiesenstraße

Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich bei dem Satzungsgebiet um einen besonderen Stadtbereich von Zwingenberg handelt, der sich mit seinem Ortsgrundriss, seiner Bebauungsstruktur und seinen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen durch ein qualitativvolles und geschlossenes Ortsbild von anderen Siedlungsbereichen der Stadt wie z.B. den neueren Wohngebieten unterscheidet.

Zum Schutz dieser Qualitäten ist daher der Erlass einer Gestaltungssatzung gerechtfertigt.

Auf Grundlage von § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) kann eine Gemeinde durch Satzung Vorschriften erlassen kann über

1. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten ... in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes,
2. besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Gemeindeteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern...

Da mit einer Gestaltungssatzung die Eigentumsrechte eingeschränkt werden, ist die Zulässigkeit einer Gestaltungssatzung daran zu messen, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind.

Die vorliegende Gestaltungssatzung erfüllt beide Voraussetzungen der HBO :

Zum einen dient die Gestaltungssatzung dem Schutz eines Gemeindeteils von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Die Bedeutung ergibt sich auch aus dem Vorhandensein von mehreren Einzelkulturdenkmalen und einer Gesamtanlagen im Geltungsbereich. Ziel der Satzung ist somit zum einen die Bewahrung eines schutzwürdigen Ortsbildes.

Zum andern sind mit dieser Gestaltungssatzung die baugestalterischen Absichten verbunden, die weitere bauliche Entwicklung dieses Gebiets mehr als bisher zu steuern mit dem Ziel einer Gestaltung, die sich prägnanter an der historischen gebietsprägenden Architektur des Gebiets orientiert. Ziel ist insgesamt eine Homogenität aufgrund der historischen und gestalterischen Eigenart des Gebiets.

Die Gestaltungssatzung zielt somit nicht nur darauf ab, die bestehenden historischen Gebäude aus der Vorgründerzeit und der Gründerzeit bis zu den 1920er Jahre zu schützen und deren Gestaltung zu erhalten. Die Gestaltungssatzung strebt vor allem an, die Gebietscharakteristik für das gesamte Gebiet zu erhalten. Dies bedeutet, dass sich sowohl Maßnahmen an historischen Gebäuden als

auch Neubauten in die Gestaltstruktur einfügen müssen. Es ist die Absicht der Gestaltsatzung, eine gestalterische Harmonie für das Gesamtgebiet zwischen Altstadt und Bahnlinie zu sichern und weiter zu entwickeln. Dies schließt natürlich auch Neubauten mit ein.

Der Schutz des Ortsbildes bezieht sich dabei nicht nur auf den Straßenraum bzw. die Gebäude, die vom Straßenraum aus wahrgenommen werden. Im Bereich der Altstadt und den gründerzeitlichen Stadterweiterungen sind die Gebäude in der zweiten Reihe in der Regel ebenso ein prägender Bestandteil des Stadtbildes und somit ein Baustein des sensiblen Ortsbildes. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass die Stadt Zwingenberg von den östlich angrenzenden Hängen und Weinbergen von oben eingesehen werden kann. Daher spielt eine harmonisch gestaltete Dachlandschaft auch der Gebäude in der zweiten Reihe eine besondere Rolle in der Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes – siehe hierzu Kap. 2.3.

Orientierung an der historischen Architektur

Durch die Orientierung der Gestaltungssatzung an die gestalterischen Grundprinzipien der historischen Architektur ist beabsichtigt, das harmonische Einfügen zukünftiger Gebäude zu gewährleisten. Grundlage dieser Vorgehensweise ist die Überzeugung, dass ein positives Einfügen in eine bestehende Struktur dann gegeben ist, wenn die Maßstäblichkeit und die Gestaltungsprinzipien der umgebenden Bebauung aufgenommen werden. Dies betrifft insbesondere auch die Farbgebung der Gebäudefassaden und die Farbgebung der Dächer, da diese beiden Gestaltmerkmale ganz besonders zur gestalterischen Harmonie beitragen. Aus diesem Grund wurden Vorgaben auch zur Farbgebung in die Gestaltungssatzung aufgenommen.

Mit der vorliegenden Gestaltungssatzung ist nicht beabsichtigt, moderne Architektur zu verhindern und nur „traditionelle“ Architektur zu ermöglichen. Im Gegenteil, Neubauten sollen sich von der historischen Architektur unterscheiden und als neue Gebäude in einer zeitgemäßen Architektursprache identifiziert werden können. Bauen in einem sensiblen historischen Kontext erfordert aber, dass sich die Architektur der Neubauten mit den Besonderheiten des historischen Gebietes auseinandersetzt und maßstäblich einfügt. Dies schließt zeitgemäße innovative Architektur nicht aus.

Mit der Gestaltungssatzung soll auch keine Nachverdichtung verhindert werden. Es wird allerdings gefordert, wie dargelegt, dass sich Neubauten in das historische Gebiet einfügen und die Besonderheiten akzeptieren. Die Gestaltregeln beziehen sich daher nicht nur auf die Bebauung entlang der Straßenräume.

Es gibt im Geltungsbereich der Satzung zwar Neubauten, bei denen die o.g. Gestaltprinzipien nicht beachtet wurden, sodass das relativ harmonische Ortsbild in Teilen gestört wurde. Dies hat die Stadt ja veranlasst, eine Gestaltungssatzung zu erlassen. Ziel ist die Begrenzung der Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten auf die Grundprinzipien der historischen Bebauung.

Es muss zwar festgestellt werden, dass in den letzten Jahren auch Gebäude entstanden sind, die nicht den Vorgaben der angestrebten Gestaltungssatzung entsprechen. Dies ist jedoch kein Grund, das Ziel nicht zu verfolgen, die weitere Entwicklung nun zu steuern. Es steht der Stadt Zwingenberg zu, eine Entwicklung als Fehlentwicklung zu bewerten und steuernd einzugreifen.

Zwar ist eine lebendige und spannungsreiche Stadtstruktur auch von Brüchen und Kontrasten geprägt. Für einen Stadtkörper als Gesamtheit ist dieser Ansatz auch ein akzeptiertes Modell und macht die Stadt als Ganzes mit ihren Teilen erlebbar und unterscheidbar. Das ästhetische Prinzip der Kontraste und Brüche ist aber eher ein Merkmal des Städtebaus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts bzw. der Nachkriegszeit. Das in sich homogene Stadtquartier der ersten Stadterweiterung ist jedoch im Stadtgefüge ein besonderes Quartier, in welchem strengere Einfügensregeln gelten müssen. Der Platz für moderne Architektur ohne Bezug zur Maßstäblichkeit der Altstadt von Zwingenberg bzw. des Bereichs der gründerzeitlichen Stadterweiterung sind in den peripheren Neubaugebieten möglich, aber nicht in diesen sensiblen Bereichen.



3.2 Ortsbildprägende Gebäude / Gestaltungskonzept

Das schützenswerte Bild des Quartiers wird durch die historischen Gebäude geprägt. Die Gestaltungselemente dieser Gebäude, die das Bild maßgeblich erzeugen, werden im Folgenden benannt und an Beispielen erläutert.

Diese Gestaltmerkmale bilden die Bausteine für das Gestaltungskonzept, welches sich in den einzelnen Festsetzungen der Gestaltungssatzung niederschlägt. Mit der Gestaltungssatzung werden die nachfolgend aufgeführten Gestaltmerkmale als Vorgaben für Vorhaben und Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung festgesetzt.

Räumliches Gefüge

Die ortsbildprägenden historischen Gebäude aus der Zeit um 1900 und davor sind direkt an der Straße positioniert. Die Gebäude sind auf einfachen rechteckigen Grundflächen aufgebaut. Sie haben maximal zwei Geschosse. Die Gebäudeecken sind geschlossen und markieren so den Gebäudedekubus. Durch die Positionierung direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze entstehen klar eingefasste Straßenräume.

Bei Hofreiten stehen das Wohnhaus und auch das Nebengebäude in der Regel giebelständig direkt an der Straße.



Heidelberger Straße 27



Straßenansicht Pass



Wiesenpromenade 11 und 13



geschlossener Straßenraum

Eine Besonderheit im räumlichen Gefüge der historischen Bebauung sind die wenigen Solitärbauten an der Heidelberger Straße wie z.B. die katholische Kirche und das Schulgebäude.

Eine Ausnahme bildet auch die Bahnhofstraße; hier wurde die Idee der Gartenstadtbewegung des 19. Jahrhunderts aufgegriffen und den Wohnhäusern Vorgärten zugeordnet.



Solitär an der Heidelberger Straße



Gebäude mit Vorgarten: Bahnhofstraße 15

Dächer

Die Gebäude stehen sowohl giebel- als auch traufständig. Sie haben ein geneigtes Dach mit einer Neigung von über 40°.



Straßenansicht Wiesenpromenade Südseite



Straßenansicht Wiesenstraße Nordseite

Dachaufbauten wie Dachgauben sind bei den historischen Gebäuden in der Regel deutlich der Dachfläche untergeordnet und nehmen nur einen kleinen Teil der Dachfläche in Anspruch. Die Dachflächenfenster werden zurückhaltend verwendet. Prägend bei Dachüberständen der Gebäude vor 1920 ist, dass diese relativ schmal sind.



Dachaufbauten werden selten errichtet



Gebietsprägend: schmale Dachüberstände

Fassaden

Die Fassaden sind als Lochfassade ausgebildet; d.h. der Wandanteil ist deutlich größer als der Anteil der Fensterflächen. Die Fassaden sind mit einem feinen Putz versehen; die Farbgebung ist hell. Die Gebäude haben einen Sockel.



Heidelberger Straße 13 – typische Lochfassade



Straßenansicht Wiesenstraße – Oberfläche helle Putzflächen

Fenster

Die Fenster haben stehende Formate, d. h. sie sind deutlich höher als breit. Fensterläden sind Teil der Fassadengestaltung. Auch Schaufenster haben in der Regel stehende rechteckige Formate haben.



Pass 31 – gebietstypische Fenstergliederung



Läden als Teil der Fassadengestalt – Wiesenpromenade 13-11



Schaufenster in einem Fachwerkhaus



Schaufenster mit stehenden Formaten: Neubau Pass 11 – 13

Einfriedungen

Die Grundstücke sind bei der historischen Bebauung zur Straße hin geschlossen. Die Zugänge zum Grundstück sind in der Regel mit hohen Toren, ggf. ergänzt um ein Mauerstück, zur Straße hin abgegrenzt.



Grundstücksabschluss mit Tor und Mauer: Wiesenstraße



Grundstücksabschluss mit Tor und Mauer: Pass

Vorgärten

Bei den Grundstücken mit einem Vorgarten sind als räumlicher Abschluss zur Straße Metallzäune mit senkrechten Stäben auf einem Sockel gebietsprägend.



Grundstücksabschluss mit Tor und Mauer: Bahnhofstraße



Bahnhofstraße: Zaun mit Metallstäben

3.3 Diskrepanzen zu den Gestaltmerkmalen

Anhand der nachfolgenden Fotos sollen die Intension und Zielrichtung der Inhalte der Gestaltungssatzung verdeutlicht werden. Jedem Foto ist beigefügt, mit welchen Gestaltelementen das einzelne Gebäude den Gestaltmerkmalen des Quartiers widerspricht. Es ist eine übliche Vorgehensweise, einen Sachverhalt auch durch Negativbeispiele zu verdeutlichen.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass alle in diesem Kapitel aufgeführten Beispiele der gegenwärtigen Rechtslage entsprechen, also legal errichtet wurden.

Die Beispiele belegen auch die Notwendigkeit, eine Gestaltungssatzung zu erlassen. Nur durch den Erlass der Satzung kann gesichert werden, dass weitere Fehlentwicklungen vermieden werden.

Gebäude-Kubatur und Gebäudeform



Haus in der Darmstädter Straße:

- Gebäudekubatur zu groß
- Zu flaches Walmdach mit Wirkung wie Flachdach
- Liegende Fensterformate in bandartiger Anordnung
- Balkone zur Straße
- Große geschlossene Fassadenfläche zur Straße hin
- Überdimensionierte Schaufenster in liegenden Formaten



- Haus in der Darmstädter Straße
- Gebäudekubatur zu groß
- Zu flaches Walmdach mit Wirkung wie Flachdach
- Liegende Fensterformate in bandartiger Anordnung
- Balkone zur Straße
- Parkierung an Straße
- Überdimensionierte Schaufenster in liegenden Formaten



Haus in der Heidelberger Straße:

- falsche Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück
- falsche Gebäudekubaturen
- dem rechten Haus fehlt ein Mindestmaß an ortsbildgerechter Gestalt
- ein Fahrstuhlschachtturm ist ein technisches Element aber keine Gebäudeansicht
- Pultdach
- „Loch“ im Straßenraum durch Parkierung
- Farbigkeit der Garagenfronten



Haus in der Bahnhofstraße:

- Winkelform des Gebäudes weicht ab von der einfachen Rechteckform
- Keine Schließung des Straßenraumes
- Flachdach statt geneigtem Dach
- Liegende und quadratische Fensterformate
- Balkonbänder

Fassadengestaltung



Haus in der Wiesenpromenade:

- Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück
- Kubatur mit Versatz in der Straßenfassade
- Unpassende Gestaltung der Zone vor dem Gebäude
- Farbigkeit



Haus in der Wiesenpromenade:

- Positionierung auf dem Grundstück
- Kubatur mit Versatz in der Straßenfassade
- Keine Schließung des Straßenraumes
- Gestaltung der Zone vor dem Gebäude
- Farbigkeit
- Garagengebäude und offene Stellplätze



Haus in der Darmstädter Straße:

- Zu geringe Dachneigung
- Fassadenrücksprung über die gesamte Fassade
- Balkonbänder zur Straße hin
- Überdimensionierte Schaufenster in liegenden Formaten
- Zu starke Farbigkeit der Fassade



Haus in der Pass:

- Pass 2: zu geringe Dachneigung
- Öffnung der Fassade zur Straße durch Loggia
- Liegende Fensterformate
- Zu geringe Gliederung der Schaufenster
- Pass 4:
- Liegende Fensterformate
- Zu geringe Gliederung der Schaufenster



Haus in der Wiesenstraße:

- Verunklärung der Gebäudekubaturen durch diverse Anbauten
- Verunklärung der Gebäudekubaturen durch Verwendung der gleichen Fensterumrahmungen
- Verlust der Flächigkeit des Daches durch Dacheinschnitt



Haus in der Wiesenstraße:

- Zerstörung der Fassadengliederung des Fachwerkhäuses
- Stilistisch unpassende Fensterumrahmungen
- Unpassende Giebelverkleidung
- Unpassende Sockelverkleidung



Haus in der Bahnhofstraße:

- Zu große Gebäudekubatur
- Kubatur mit Versatz in der Straßenfassade
- Liegende Fensterformate in bandartiger Anordnung
- Unpassende Verkleidung des Giebels und unter der Traufe
- Balkone wirken zu stark in den Straßenraum
- Überdimensionierte Schaufenster in liegenden Formaten



Haus in der Wiesenpromenade:

- Gebäude an sich gut erhalten und saniert
- Störung durch die zu großen Gauben



Haus in der Darmstädter Straße:

- Im Prinzip ein sehr gut eingepasster Neubau
- Störung durch Größe und Farbigkeit des Garagentore
- Unterbrechung durch schmale Wandscheibe wäre angemessen



Hausreihe im Pass:

- Im Prinzip gut eingepasster Neubau
- Störung durch dunkle Farbgebung und Oberflächenmaterial in Ensemble aus Putzbauten

4. Die Festsetzungen im Einzelnen

Der Umfang der Festsetzungen orientiert sich an der Zielsetzung der Satzung. Für das Satzungsgebiet werden zwei Ziele verfolgt. Zum einen soll der Stadtteil in seiner derzeitigen Gestalt erhalten werden. Dies macht es erforderlich, für die gebietsprägenden Gestaltelemente ein enges Regelwerk festzusetzen, das präzise die prägenden Elemente beschreibt und über Festsetzungen entsprechend schützt. Zum andern geht es auch um die Neu- oder Fortentwicklung des Quartiers. Für diese Bereiche soll die Satzung nur grobe bzw. besonders wichtige Gestaltungsmerkmale vorschreiben.

Durch die Festsetzungen wird die Baufreiheit eingeschränkt. Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten auf die Maßstäblichkeit und Gestaltstruktur des Stadtteils zu reduzieren. Dies führt zu einer Beschränkung der Eigentumsrechte der Hausbesitzer. Einschränkungen der Baufreiheit sind im Rahmen zulässiger Inhalts- und Schrankenbestimmungen i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die gezielte Gestaltung einzelner baulicher Anlagen und des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes ein bedeutsames öffentliches Anliegen ist, das prinzipiell zu einer Einschränkung privater Eigentümerbefugnisse führen kann. Je gewichtiger die konkrete Gestaltungsaufgabe und je schutzwürdiger das vorhandene bzw. beabsichtigte Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild ist, umso eingehender dürfen gestalterische Festsetzungen und Anforderungen sein, ohne das Übermaßverbot zu verletzen. Daraus folgt umgekehrt, dass das Ziel einer einheitlichen Gestaltung allein um der Einheitlichkeit oder gar Uniformität willen nicht ausreicht. Vielmehr muss im Regelfall entsprechend den örtlichen Bauvorschriften eine gewisse historische, künstlerische oder sonst die Eigenart des Ortsbildes ausmachende Homogenität gegeben sein oder angestrebt werden, die allein es rechtfertigt, den Freiheitsraum des Bauherrn einzuengen (vgl. VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 26.08.1982 - a.a.O. -).

Diese Voraussetzungen sind für das Satzungsgebiet gegeben. Die Gestaltungssatzung ermächtigt auf Grundlage der HBO nicht nur zur Abwehr von Verunstaltungen, sondern auch zur positiven Gestaltungspflege. Das Bauordnungsrecht darf auch zur Wahrung ästhetischer Belange nutzbar gemacht werden. Dies schließt neben der Abwehr von Verunstaltungen eine positive Gestaltungspflege ein (vgl. VGH Baden-Württemberg, Normenkontrollbeschluss vom 26.08.1982 - 5 S 858/82 - VBIBW 1983, 180 zu § 111 Abs. 1 LBO 1972).

An diesen rechtlichen Vorgaben orientieren sich die nachfolgenden Festsetzungen. Sie zielen insgesamt darauf ab, dass sie einem einheitlichen Erscheinungsbild führen. Das Harmonieprinzip ist ein prägender Bestandteil des Gesamtgefüges der Gestaltungssatzung.

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den Bereich zwischen der historischen Altstadt und der Bahnlinie. Dieser Bereich ist die erste Stadterweiterung des 19. und des beginnenden 20. Jahrhunderts. Vom Geltungsbereich ausgenommen ist die historische Scheuergasse, die schon um 1500 entstand. Die Stadtteile außerhalb der Altstadt und der ersten Stadterweiterung sind mehrheitlich erst nach 1980 entstanden. Der Geltungsbereich wird eindeutig durch die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs bestimmt.

Die Gestaltungssatzung ist nur für die Gebäudeteile, Nebenanlagen und Einfriedungen anzuwenden, die von öffentlichen Plätzen, Straßen, Gassen und Gässchen sowie von Privatstraßen, die der öffentlichen Benutzung dienen, eingesehen werden können. Zur Klarstellung wird ferner festgesetzt, dass bei straßenabgewandten Gebäudeseiten oder baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksteilen die Gestaltungssatzung nur anzuwenden ist, wenn diese Gebäudeseiten oder baulichen Anlagen vom Straßenraum eingesehen werden können und von Bedeutung für das Straßenbild sind.

Diese Einschränkungen bei der Anwendung der Gestaltungssatzung ergeben sich aus der Zielsetzung, dass vorrangig das Ortsbild erhalten und geschützt werden soll. Bei den rückwärtigen Gebäuden, die das Straßenbild nicht prägen, da sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind, ist es gerechtfertigt, dass die Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit geringer sind.

Die Nichtanwendung der Gestaltfestsetzungen für die nichteinsehbaren Gebäudeteile zielt vor allem auf die Gestaltelemente wie Fassaden, Fenster, Türen und Tore, Einfriedigungen und technische

Anlagen ab. Anders verhält es sich mit den Dächern. Bei der Gestaltung der Dächer in den rückwärtigen Gebäuden ist davon auszugehen, dass diese immer einsehbar und immer für das Orts- und Straßenbild von Bedeutung sind. Dies trifft vor allem Grundstücke am Ortsrand. Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksteilen am Ortsrand sind von außen sichtbar. Die Gestaltung des Ortsrandes hat einen hohen Stellenwert für das Orts- und Landschaftsbild. In Zwingenberg ist noch von besonderer Bedeutung, dass die Dächer auch von oben (z.B. von der Bergkirche) sichtbar sind. Eine harmonisch gestaltete Dachlandschaft ist eines der vorrangigen Ziele der Gestaltungssatzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist noch für zwei Teilbereiche ausgegrenzt:

Für die Altstadt östlich des Geltungsbereichs wurde schon 1972 eine Gestaltungssatzung, die „Altstadtsatzung“, erlassen. In dieser wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Bestimmungen auch für die Anwesen Pass 3 und 19 gelten. Daher sind diese Gebäude durch eine textliche Festsetzung von der vorliegenden Gestaltungssatzung ausgenommen.

Ferner wurde textlich festgesetzt, dass die Gültigkeit dieser Satzung nicht für die Melibokushalle gilt. Für den Sonderbau der Melibokushalle sind die Gestaltregeln dieser Satzung nicht anwendbar, da die Satzung auf den Erhalt der in Kap. 3.1 beschriebenen Gestaltmerkmale der Wohn- bzw. Geschäftshäuser abzielt.

Die historische Scheuergasse ist durch die Festsetzung des Geltungsbereichs von der Gestaltungssatzung ausgenommen, da dieser Bereich nicht Teil der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts ist.

4.2 Bestehende Bebauungspläne im Geltungsbereich

Für die Bereiche der ersten Stadterweiterung zwischen Altstadt und Bahnlinie wurden zur Steuerung der baulichen Entwicklung mehrere Bebauungspläne aufgestellt. Siehe hierzu Kap. 1.2.

Diese Bebauungspläne enthalten für den jeweiligen Geltungsbereich bauordnungsrechtliche Vorschriften, die sich erkennbar an der Bebauung und den Materialien des historischen Umfeldes orientieren: Festgesetzt wurden Satteldächer mit zwingend 40° Dachneigung, rote und rotbraune Dacheindeckung sowie Putzflächen in hellen Farben an den Fassaden. Es fehlen Festsetzungen zur Fassadengliederung und den Fensterformaten.

Die vorliegende Gestaltungssatzung schließt nun den gesamten Bereich der Stadterweiterung zwischen Altstadt und Bahnlinie ein. Damit wird bezweckt, dass einheitliche Regeln für das einheitlich strukturierte Gebiet gelten. Unterschiedliche Festsetzungen innerhalb des Gebiets wären nicht gerechtfertigt. Es dient auch der besseren Handhabung in den Genehmigungsverfahren.

Um nun Kollisionen zwischen den verschiedenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften der verschiedenen Bebauungsplänen zu vermeiden und um aufwendige Änderungsverfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen zu umgehen, wurde folgende Festsetzung aufgenommen:

Wenn in einem Bebauungsplan oder der zugehörigen Gestaltungssatzung von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen werden, sind diese maßgebend.

4.3 Erhalt des räumlichen Gefüges

Die Regelungen in § 3 zum räumlichen Gefüge sollen klarlegen, dass eine gelungene Gestaltung eines Gebäudes ohne ein maßstäbliches Einfügen in das umgebende räumliche Gefüge nicht möglich ist. Das räumliche Gefüge, also z.B. die Position des Gebäudes auf dem Grundstück, ist aber Thema des Bodenrechts bzw. Planungsrechts. Aus gestalterischer Sicht fließen hier planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen ineinander über.

Gestaltungssatzungen dürfen nicht in das Bodenrecht des BauGB eingreifen. Um dem Konflikt mit dem Planungsrecht zu umgehen, werden die Regelungen zum räumlichen Gefüge, die eindeutig dem Planungsrecht zuzuordnen sind, in Form einer rechtlich nicht verbindlichen Soll-Empfehlung gefasst. Regelungen zur Form und Höhe der Baukörper, die nicht aus einer bodenrechtlichen Sicht, sondern mit einer gestalterischen Absicht getroffen werden, werden weiterhin durch die Gestaltungssatzung verbindlich geregelt:



Geschlossener Straßenraum Wiesenstraße



Bahnhofstraße: Straßenraum mit Vorgartenzone

Raumkanten

Wesentlicher Bestandteil des räumlichen Gefüges im Satzungsgebiet ist die Position der Gebäude direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Dadurch entstehen entlang des Straßenzuges der B 3 sowie in der Wiesenpromenade und der Wiesenstraße geschlossene Straßenräume. Hiervon ausgenommen ist die Bahnhofstraße, deren Gebäude mit einem Vorgarten ausgestattet sind. Ferner weichen die Solitärgebäude um die katholische Kirche sowie die Neubebauung nördlich der Wiesenstraße und die vereinzelt nach 1960 erbauten Wohnhäuser von diesem räumlichen Prinzip ab. Das Erscheinungsbild des Satzungsbereichs wird aber im Wesentlichen durch diese geschlossenen Räume geprägt (Siehe hierzu Kap. 3.1).

Um die vorhandene räumliche Wirkung der Straßenzüge zu erhalten und um die gebietsprägende Position der Gebäude an der Straßengrenze zu sichern, wird als Empfehlung festgesetzt: Bei Straßenzügen mit geschlossener räumlicher Wirkung soll die im jeweiligen Straßenverlauf vorhandene vordere Bauflucht eingehalten werden.

Es wird dann der Hinweis aufgenommen, dass maßgeblich für die Positionierung des Gebäudes die Festsetzungen eines Bebauungsplans bzw. die Einfügebungsbestimmungen nach § 34 BauGB sind. Die Bebauungspläne sehen hier auch eindeutige Regelungen vor. Auch für die Häuser der Nordseite der Bahnhofstraße legt der Bebauungsplan eine Bauflucht mit Vorgarten vor.

Gebäudegrundfläche.

Die Position eines Gebäudes auf dem Grundstück wird durch das Planungsrecht nach BauGB geregelt: Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Stellung der baulichen Anlagen werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch den Bebauungsplan getroffen. Durch das Planungsrecht nach BauGB wird so die Position eines Gebäudes auf dem Grundstück geregelt. Die hier in der Gestaltungssatzung getroffene Festsetzung zur Gebäudegrundfläche ist jedoch als gestalterische Festsetzung zu bewerten: Die Grundflächen der gebietsprägenden Gebäude bestehen aus einfachen Rechtecken. Dies wird durch die bestehenden Bebauungspläne nur teilweise so eindeutig festgesetzt. Daher wird als gestalterische Vorgabe festgesetzt, dass die Baukörper auf rechteckigen Grundflächen aufgebaut werden müssen. Erker und Vorbauten sind der Großform unterzuordnen. Versprünge innerhalb eines Baukörpers und Balkone sind in der straßenseitigen Bauflucht nicht zulässig.

Abstände

Ein Teilaspekt der gebietsprägenden Bebauung ist die einseitige oder beidseitige Grenzbebauung. Teilweise haben die Gebäude auch schmale Grenzabstände. In der Regel sind bei Gebäuden Abstände zur Nachbargrenze auf Grundlage von § 6 Abs. 1–10 HBO einzuhalten. Diese Vorschriften zu den Abständen gelten nach § 6 Abs. 11 HBO nicht, soweit Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer anderen bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Satzung die Tiefe der Abstandsflächen verbindlich bestimmen.

Für die meisten Gebäude im Satzungsgebiet regeln die Bebauungspläne durch Baugrenzen oder Baulinien die Grenz- und Gebäudeabstände. Teile des Satzungsgebiets sind aber nicht durch Bebauungspläne abgedeckt. Hier ergibt sich die Zulässigkeit einer Bebauung auf Grundlage von § 34 BauGB.

Eine bauordnungsrechtliche Satzung ist auf Grundlage von § 91 Abs. 1 Nr. 6 HBO möglich. Dadurch können andere als die in § 6 Abs. 4 bis 6 und Abs. 9 HBO vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen in bestimmten Gemeindeteilen zulässig werden zur

- Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung,
- Erhaltung der Eigenart von Gemeindeteilen oder
- Verdichtung der Bebauung in Kerngebieten ohne Wohnnutzung.

§ 3 Abs. 3 der vorliegenden Gestaltungssatzung ist auf dieser rechtlichen Grundlage nach a) und b) aufgebaut und sieht vor, dass im gesamten Geltungsbereich an den vorhandenen und neu herzustellenden Straßenzügen für Neu- oder Veränderungsbauten geringere als die in § 6 HBO geforderten Abstandsflächen zuzulassen sind.

Mit § 91 Abs. 1 Nr. 6 HBO sind auch die Grenzen bzw. Voraussetzungen aufgezeigt, wie weit die Reduzierung der Abstände gehen darf: Geringere Abstände sind nur zulässig, wenn Gefahren im Sinne des § 3 Satz 1 und 2 HBO hierdurch nicht entstehen. Danach sind Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Die Voraussetzung über die Zulässigkeit der abweichenden Grenzabstände ist mit § 6 Abs. 11 Nr. 2 HBO geregelt. Danach gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen (auch) nicht, soweit nach der umgebenden Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches abweichende Gebäudeabstände zulässig sind. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Kriterien für die Zulässigkeit von abweichenden Abstandsflächen sind daher zum einen die Eigenart der näheren Umgebung, die gesicherte Erschließung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Daraus ergibt sich zusammengefasst, dass abweichende Abstände nur zulässig sind, wenn die umgebende Bebauung durch Gebäudeabstände geprägt ist, die nicht den Regeln von § 6 Abs. 1–10 HBO entspricht und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Geschossigkeiten / Gebäudehöhen

Wie in Kap. 3.1 dargelegt, ist ein weiteres Merkmal der gebietsprägenden Gebäude die Zweigeschossigkeit. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen ist eine planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und eindeutig durch einen Bebauungsplan festzusetzen. In den unbepflanzten Gebieten im Innenbereich richtet sich die Geschossigkeit nach § 34 BauGB, d.h. bestimmend ist die Eigenart der näheren Umgebung.

Eine Regelung zur Zahl der Vollgeschosse ist unbestritten eine planungsrechtliche Bestimmung. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dürfen jedoch auf Landesrecht gestützte örtliche Bauvorschriften keine bodenrechtlichen Regelungen „im Gewande von Baugestaltungsvorschriften“ sein. Daher werden die Ziele zur Geschossigkeit als Empfehlung formuliert, ergänzt durch den Zusatz, dass maßgeblich die Festsetzungen eines Bebauungsplans bzw. die Einfügungsbestimmungen nach § 34 BauGB sind.

Die Festsetzungen zu den Traufhöhen werden aus gestalterischen Gründen getroffen, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude und damit deren Gestalt aus gestalterischer Sicht nicht abschließend geregelt ist. Die oft einheitliche

Höhe der Traufhöhe ist im Straßenbild gestaltprägend. So wird sichergestellt, dass sich die Baukörper und deren Höhenentwicklung harmonisch in das Ortsbild einfügen. Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird u. A. ein gebietsuntypischer hoher Kniestock vermieden.

Einfriedungen

Teil des räumlichen Gefüges ist auch, dass die Grundstücke bei der historischen Bebauung zur Straße hin geschlossen sind. Die Zugänge zum Grundstück sind im Straßenzug entlang der B 3, der Wiesenpromenade und der Wiesenstraße in der Regel mit hohen Toren, ggf. ergänzt um ein Mauerstück, zur Straße hin abgegrenzt. Daher wird hier unter den Festsetzungen zum räumlichen Gefüge aufgenommen, dass die Grundstücke zur Straße hin geschlossen sein müssen.

Bei den Grundstücken mit Vorgarten sind als räumlichen Abschluss zur Straße Metallzäune mit senkrechten Stäben auf einem Sockel gebietsprägend. Diesem Gestaltungsprinzip trägt die Festsetzung Rechnung, dass dort, wo der Abschluss zur Straße hin nicht durch ein Gebäude gebildet wird, eine Einfriedung herzustellen ist.

Diese Festsetzung korrespondiert mit § 9 – Einfriedungen und Vorgärten.

4.4 Dächer

Ein wesentlicher Baustein der Gestaltungssatzung für dieses Gebiet sind Regelungen zur Dachlandschaft. Eine intakte Dachlandschaft mit einem einheitlichen Grundprinzip zur Dachform trägt wesentlich zur harmonischen Gestalt des Ortsbildes bei. Bei der Dachlandschaft im Satzungsgebiet ist von besonderer Bedeutung, dass das Gebiet unmittelbar an die Altstadt von Zwingenberg angrenzt und mit der Bebauung entlang von Darmstädter Straße und Pass Teil der Gesamtanlage ist. Hinzu kommt, dass von den Hängen des Odenwaldes und von Teilen der Stadt wie z.B. der Bergkirche auch ein Blick von oben auf die Dächer von Zwingenberg möglich ist. Diese Dachlandschaft stellt sich als besonders einheitlich und harmonisch dar. Eine harmonisch gestaltete Dachlandschaft ist eines der vorrangigen Ziele der Gestaltungssatzung.



Dachlandschaft von Zwingenberg – Blick von der Bergkirche



Dachlandschaft aus Straßenperspektive - Wiesenstraße

Dachform

Gebietsprägend ist die Dachform des gleichschenkligen Satteldaches. Daher wird als eine der wichtigsten Gestaltregeln festgesetzt, dass nur gleichschenklige Satteldächer zulässig sind. Vereinzelt gibt es Gebäude mit einem Walm- und Krüppelwalmdach. Sie sind aber nicht gebietsprägend. Daher wird festgesetzt, dass diese Dachformen nur dort zulässig sind, wo die vorhandenen Dächer an dieser Stelle Walm- oder Krüppelwalmdächer waren.

Bei untergeordneten Nebengebäuden sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig, wenn sie sich in wenig einsehbaren Bereichen mit geringer Wirkung auf das Straßenbild befinden. Damit soll ermöglicht werden, dass bei untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen auch einfachere Dachformen errichtet werden können.

Bei der Gestaltung der Dächer in den rückwärtigen Gebäuden ist aber davon auszugehen, dass diese in der Regel einsehbar und immer für das Orts- und Straßenbild von Bedeutung sind. Die Ortsränder sind von außen sichtbar. Die Gestaltung des Ortsrandes hat einen hohen Stellenwert für das Orts- und Landschaftsbild.

Dachneigung

Gebietsprägend sind ferner relativ steile Dachneigungen. Ca. 70 % aller Dächer sind steiler als 40°. Flacher geneigte Satteldächer werden als Störung empfunden, wenn sie in einer Reihe von steilen Satteldächern stehen.

Flacher geneigte Dächer und Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Auch damit soll ermöglicht werden, dass bei untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen z.B. in den rückwärtigen Grundstücksteilen auch einfachere Dachformen errichtet werden können.

Diese Abweichungsmöglichkeiten ergeben sich aus der Zielsetzung, dass vorrangig das Ortsbild erhalten und geschützt werden soll. Bei den rückwärtigen Gebäuden, die das Straßenbild nicht prägen, da sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind, ist es gerechtfertigt, dass die Einschränkungen in der Gestaltungsfreiheit geringer sind. Einschränkend wird darauf hingewiesen, dass bei der Gestaltung der Dächer in den rückwärtigen Gebäuden davon auszugehen ist, dass diese in der Regel für das Orts- und Straßenbild von Bedeutung sind.

Als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas wird festgesetzt, dass Flachdächer dauerhaft zu begrünen sind.

Firstrichtung

Gestaltbestimmend ist im Gebiet, dass die Firste der Satteldächer in Längsrichtung des Baukörpers verlaufen. Dadurch entstehen in der Regel wohlproportionierte maßstäbliche Gebäudekubaturen.

Dachdeckung

Da in den älteren Stadtteilen von Zwingenberg die traditionelle Dachdeckung aus roten bis rotbraunen Ziegeln besteht, wird diese Art der Dachdeckung verbindlich vorgegeben. Die Farbigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil einer stimmigen harmonischen Dachlandschaft. Wie der Blick von der Bergkirche belegt, ist rot bis rotbraun die dominierende Farbe der Dächer. Daher wird festgesetzt, dass die Dachdeckung mit Ziegeln oder ziegelartigen Materialien in warmen Rot-, Braun- und Grautönen auszuführen ist. Bei historischen Gebäuden muss vorhandener Naturschiefer mit Naturschiefer ersetzt oder ergänzt werden. Damit werden insgesamt nur solche Materialien und Farben zugelassen, die das Gebiet prägen.

Dachdeckungen, die von den gebietsprägenden Dachdeckungsmaterialien abweichen, würden die Dachlandschaft stören. Daher wird festgesetzt, dass glänzenden Deckungsmaterialien nicht verwendet werden dürfen. Blechabdeckungen, helle und großformatige Platten dürfen nur für untergeordneten Dachteile verwendet werden.

Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, sind von den o.g. Einschränkungen Ausnahmen zulässig, wenn Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern angelegt werden sollen. In Abwägung mit den Belangen einer nachhaltigen Energieversorgung wird hier der Möglichkeit der Nutzung der Solarenergie der Vorrang eingeräumt vor den Belangen des Ortsbilds.

Dachaufbauten, Dachausschnitte, Dachflächenfenster

Die Festsetzung zu den Dachgauben orientiert sich an den Architekturelementen, die an den bestehenden Gebäuden anzutreffen sind. Prägend sind einzelne Dachgauben, die in Bezug zur Dachfläche zurückhaltend sind. Daher sollen Dachgauben in Proportion und Umfang zur Dachfläche begrenzt sein und die Dachfläche als solche erkennbar bleiben. Innerhalb dieser Festsetzungen besteht ausreichend Spielraum für einen sinnvollen Dachausbau. Die flächige Wirkung des Daches darf nicht verloren gehen. Daher wurden Maßangaben zur Länge der Dachaufbauten insgesamt, zur Länge der einzelnen Dachaufbauten, zu den Abständen von der Außenwand, zu den Abständen zwischen den einzelnen Dachaufbauten und zur der Firstlinie des Daches vorgegeben. Dachflächenfenster müssen aus den gleichen Gründen die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen.

Da Dachausschnitte die Flächenhaftigkeit einer Dachfläche stören, sind Dachausschnitte nur zulässig, wenn sie vom Straßenraum im Sinne von § 1 der Satzung nicht einsehbar sind.

Ein typisches Architekturelement der oft eingeschossigen Wohnhäuser der Gründerzeit sind Zwerchhäuser. Diese sind im Satzungsgebiet allgemein zulässig, deren Breite darf jedoch ein Drittel der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Dachüberstände, Eingangsüberdachungen

Charakteristisch für die Satteldächer in der Altstadt und im Satzungsgebiet sind die relativ schmalen Dachüberstände, insbesondere am Ortgang. Daher wird festgesetzt, dass Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe 0,35 m nicht überschreiten dürfen.

Größere Dachüberstände sind als Ausnahme zulässig, wenn die vorhandenen Dachüberstände an dieser Stelle eine andere Breite hatten. Dies betrifft vor allem die Gebäude der Reformarchitektur und der 1920er Jahre. Auch die Giebel der ca. 5 Zwerchhäuser sind meist mit breiteren Ortgängen ausgestattet.

Da die Eingangsüberdachungen und Windschutzkonstruktionen an Hauseingängen in der Regel von der Straße aus sichtbar sind, werden Vorgaben zur Materialwahl und zur Konstruktion festgesetzt.

4.5 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind ein wesentlicher Bestandteil des Stadtbildes. Für die überwiegende Mehrzahl der Gebäude im Satzungsgebiet ist das Gestaltungsprinzip der „Lochfassade“ prägend. Nur wenige Gebäude weichen von diesem Prinzip ab. Damit bildet das gemeinsame Prinzip der „Lochfassade“ einen wesentlichen Beitrag zur Harmonie und Geschlossenheit des Stadtbildes. Die Gemeinsamkeit bei der Fassadengestaltung wirkt beruhigend und ausgleichend.



Prinzip der Lochfassade – Pass31



Prinzip der Lochfassade – Heidelberger Straße 13

Proportionen

Es wird festgesetzt, dass die bestehenden Proportionen der Fassaden beizubehalten sind. Diese Festsetzung zielt auf den Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude ab. Die Proportionen ergeben sich aus den Gebäudebreiten und den Gebäudehöhen, die vorwiegend durch die planungsrechtlichen Vorgaben festgesetzt sind. Die Festsetzung ist eher als allgemeiner Grundsatz zu verstehen.

Ein grundsätzlicher Baustein der Gebäudegestalt ist die Ausbildung der Fassaden als Lochfassade. Diese Form der Fassadengestaltung wird verbindlich festgesetzt. Wichtigstes Merkmal einer Lochfassade ist der hohe Wandanteil. Ein weiteres Merkmal ist die glatte Fassadenwand ohne Vorsprünge und Einschnitte, ohne Balkone oder Loggien. Die Außenkanten der Wandflächen sind geschlossen, d.h. sie werden in der Regel durch keine Öffnungen unterbrochen.

Der Begriff der Lochfassade wird daher durch weitere Detailregelungen konkretisiert: Der Wandanteil soll größer als der Anteil der Öffnungen (Fenster und Türen) sein. Die Ecken der Gebäude sind

als geschlossener Fassadenteil auszubilden. Eckverglasungen und schräge Eckausbildungen sind unzulässig.

Sockel

Ein wichtiges Gestaltungselement der Fassaden sind die Gebäudesockel. In der Regel sind alle Gebäude mit einem prägnant abgesetzten Gebäudesockel ausgestattet. Der Sockel wird von der übrigen Fassadenfläche in der Regel durch einen Material- oder Farb-Wechsel abgesetzt. Daher wird festgesetzt, dass die Fassade der Hauptgebäude durch einen Sockel von 0,20 m - 1,00 m horizontal zu gliedern ist. Dieser ist farblich und/oder durch Materialwahl von der übrigen Außenwand abzusetzen.

Zulässige Materialien sind ortsübliche Natursteine oder Putz. Klinkersteine können verwendet werden, wenn die Hauptfassade aus diesem Material besteht.

Gebäudeaußenwände

Für das Erscheinungsbild der Straßenräume im Satzungsgebiet sind die Oberflächen und die Farbgebung der Fassaden im Straßenraum von besonderer Bedeutung. Diese Gestaltmerkmale verleihen dem Gebiet einen einheitlichen und harmonischen Charakter und sind daher ein wesentlicher Baustein dieser Gestaltungssatzung.

Die Fassaden sind mit einem feinen Putz versehen; die Farbgebung ist hell. Um dieses prägende Gestaltungselement zu sichern, wurde festgesetzt, dass Gebäudeaußenwände nur mit feinem Putz einer Körnungsstärke bis 5 mm verputzt werden dürfen; Strukturputze sind unzulässig. Die Angaben zur Körnungsstärke wurden getroffen, um die Regelung vollziehbar zu gestalten.

Eine Reihe von Gebäuden ist mit einem Sichtfachwerk versehen. Zu diesen Fassaden wurde festgesetzt, dass bei Gebäuden mit Sichtfachwerk das Fachwerk sichtbar zu erhalten und der Putz fachgerecht auszuführen ist. Andere bauzeitliche Ausführungsarten mit historisch üblichen Materialien an Wetterseiten können ausnahmsweise zugelassen werden. Dies zielt auf Oberflächenmaterialien wie Schiefer oder Holzverschalungen ab, die zwar nicht unbedingt historisch oder regionaltypisch sind, die aber an Wetterseiten in manchen Zeitphasen üblich waren.

Um die prägende Materialität der Fassaden nicht zu stören, werden Fassadenmaterialien ausgeschlossen, die für das Gebiet nicht üblich waren und die Qualität des Ortsbildes stören. Nicht zulässig sind daher Fassaden oder großflächige Fassadenteile aus Blech, poliertem oder geschliffenem Werkstein (z.B. Marmorplatten), glasierten Keramikplatten oder Glasbausteinen, Kunstschiefer, Mosaik, Glas, Kunststoff aller Art oder Klinker, Fliesen oder die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche.

Für Nebengebäuden sind Holzverschalungen in den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig, auch wenn sie gemäß § 1 einsehbar sind. Üblicherweise waren bei der historischen Bebauung Holzverschalungen eher ein Oberflächenmaterial, welches an den Nebengebäuden verwendet wurde. Die Verwendung von Holzlamellen kommt daher für Nebengebäude als Oberflächenmaterial in Frage.

Vereinzelt wurden in den letzten Jahren bei neueren Gebäuden an den straßenseitigen Fassaden Holzverkleidungen angebracht. Diese werden aber aus gestalterischer Sicht als Fremdkörper bewertet, daher sind sie für die Hauptgebäude ausgeschlossen.

Farbgebung

Ein gemeinsames Gestaltungsmerkmal ist die Farbgebung in Form von hellen Ocker-Tönen oder Weiß-Tönen. Diese Farbgebung hat sich im Laufe der Jahre so entwickelt. In den meisten Bebauungsplänen im Satzungsgebiet sind in den örtlichen Bauvorschriften auch helle Putzflächen vorgeschrieben. Um dieses besondere Gestaltungselement zu sichern, wurden Festsetzungen zur Farbgebung getroffen: Die Fassade muss stets in gebrochenen hellen Farben angelegt werden mit einem Hellbezugswert von > 50. Die Farbe des Putzes muss sich in das Straßenbild einfügen. Im vorliegenden Fall wird durch die Angabe des Hellbezugswerts eine vollzugsfähige und messbare Regelung festgesetzt.

Es liegt in der Natur der Sache, dass bei Festsetzungen zur Gestaltung, insbesondere zu Fassadenoberfläche oder -Farbe, die Verwendung von „unbestimmtem Rechtsbegriffen“ unvermeidlich

ist. Dies führt nicht unbedingt zu einem Verstoß gegen das aus dem Rechtsstaatsprinzip hergeleitete Bestimmtheitsgebot. Nach allgemeiner Rechtsauffassung erfordert das Gebot der Klarheit und Bestimmtheit der Norm lediglich die Erkennbarkeit des vom Normgeber gewollten Regelungsinhalts. Den unbestimmten Rechtsbegriffen ist immanent, dass ihr konkreter Inhalt im Einzelfall nur im Rahmen einer wertenden Betrachtung zu ermitteln ist und es unter Umständen sogar einer fachlich-sachverständigen Begutachtung bedarf (HessVGH, Urteil vom 28.04.2005, 9 UE 372/04).

Ölfarbenanstriche auf Putzfarben sind grundsätzlich untersagt, da sich diese Oberflächenstruktur nicht mit einer Putzfläche verträgt.

Werksteine prägen teilweise die Sockelzonen. Diese sollen sichtbar und mit ihrer Materialität wahrnehmbar sein. Daher dürfen Werksteine weder verputzt noch lackiert werden. Diese Festsetzung zielt auf eine positive Gestaltungspflege ab.

Farbige Fassadenanstriche bedürfen der besonderen Genehmigung der Stadt. Dieser Hinweis wurde aufgenommen, um klarzulegen, dass Abweichungen vom Farbkonzept nur zulässig sind, wenn sie als Abweichung beantragt und von der Stadt genehmigt sind - siehe hierzu Festsetzung § 13 und Kap. 4.13.

4.6 Fenster



Stehende Fensterformate – Wiesenpromenade 20



Stehende Fensterformate – Heidelberger Straße 27

Format, Unterteilung

Prägender Bestandteil der Lochfassaden ist die Gliederung der Fassade durch stehende Fensterformate. Bei den stehenden Formaten überwiegt die Vertikale. Ein typisches Fensterformat hat beispielsweise die Proportion 2 : 3. Daher wird verbindlich festgesetzt, dass nur stehende, rechteckige Fensterformate zulässig sind. Diese Festsetzung zielt sowohl auf den Erhalt bestehender Gebäude und deren Fassadengestalt als auch auf die Errichtung von Neubauten. Die Maßstäblichkeit der Fassadengliederung ist ein tragendes Element der Geschlossenheit des Ortsbildes im Satzungsgebiet. Zur Bewahrung der Einheitlichkeit ist es vertretbar, die Baufreiheit für den einzelnen derart einzuschränken.

Die Giebeldreiecke bieten sich manchmal an, hier Fensterformate vorzusehen, die die Schrägen des Giebels aufnehmen. Diese Abweichung wird als vertretbar bewertet, solange es auf das Giebelfeld begrenzt ist und das Prinzip der Lochfassade beachtet wird. Daher wird festgesetzt, dass an Giebeldreiecken Fenster in Sonderformaten zulässig sind, wobei diese die Fassade nicht dominieren dürfen.

Farbgebung, Material

Zur Farbgebung und zum Material der Fenster wird festgesetzt, dass Fenster gestalterisch und farblich der Fassade anzupassen sind. Diese Festsetzung ist relativ zurückhalten und eher allgemein gehalten. Sie geht aber über die Vorgaben der HBO hinaus: Mit § 9 HBO wird bestimmt, dass bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff

und Farbe so gestaltet sein müssen, dass sie nicht verunstaltet wirken. Sie dürfen das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten. Die o.g. Festsetzung geht jedoch über das Verunstaltungsgebot hinaus, die Festsetzung zielt auf eine positive Gestaltungspflege hin.

Auf weitere konkretere Vorgaben zu Material und Farbgebung wird verzichtet, da es sich bei den Gebäuden im Satzungsgebiet mehrheitlich nicht um denkmalgeschützte Gebäude handelt. Es ist die Gesamtheit der Summe der einzelnen ortsbildprägenden Gebäude, die schützenswert sind. Zwar wären weiße Holzfenster die wünschenswerte Ausformung. Eine Verbindlichkeit zur Material und Farbe wäre aus den o.g. Gründen nicht gerechtfertigt.

Anders verhält es sich bei den Fachwerkgebäuden. Hierfür wird festgesetzt, dass Fenster in Holz herzustellen sind. Dies ist in Anbetracht der hohen Gestaltwerte der verbliebenen Fachwerkhäuser im Satzungsgebiet eine angemessene Vorgabe.

Fensterläden und Rollläden

Ein besonderes Thema sind die Klappläden und die Rollladenkästen. Holzklappläden prägen eine Fassade in besonders hohem Maß und tragen wesentlich zur Fassadengliederung bei. Daher wird festgesetzt, dass diese zu erhalten sind. Dies schließt natürlich auch die Wiederherstellung oder Neuherstellung bei Verlust mit ein. Farblich sind sie mit der Fassade abzustimmen. Diese Vorgabe geht über das Verunstaltungsverbot hinaus und ist zu verstehen als Auftrag zu einer positiven Gestaltungspflege.

Rollladenkästen und Verkleidungen von Verschattungsanlagen können eine Fassade empfindlich stören. Die Fassaden der gebietsprägenden Gebäude im Straßenraum sind in der Regel glatte Flächen. Eine Profilierung ergibt sich aus den Sandstein-Fensterlaibungen oder den Sandsteingesimsen. Bei der nachträglichen Anbringung von Rollladenkästen werden diese oft als Kästen vor der Fassade angebracht, wodurch die Fassade erheblich beeinträchtigt wird. Daher wird festgesetzt, dass Rollladenkästen und Verkleidungen von Verschattungsanlagen in der Fassade nicht sichtbar sein dürfen. Entsprechend § 1 der Satzung ist diese Regel nur für Gebäudeteile, Nebenanlagen und Einfriedungen anzuwenden, die von öffentlichen Plätzen, Straßen, Gassen und Gässchen sowie von Privatstraßen, die der öffentlichen Benutzung dienen, eingesehen werden können. Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten ist diese Regel folglich nicht anzuwenden.

Schaufenster

Die ersten Stadterweiterungen, die sich auch in Zwingenberg hauptsächlich in der Gründerzeit entwickelte, wurden in der Regel auch zu den Geschäftsbereichen einer Stadt. Entlang des Straßenzugs der B 3 und in der Bahnhofstraße befinden sich daher mehrere Geschäftsgebäude. Hierbei ist die Schaufensterzone der wichtigste Teil dieser Gebäude, da sich das Ladengeschäft damit zur Straße hin präsentiert. Die Gestaltung der Schaufensterzone bedarf der besonderen Aufmerksamkeit, da der Wunsch nach großflächigen Schaufenster mit den kleinteiligen eher geschlossenen Lochfassaden kollidiert.

Bei der Anlage der Schaufensterzone soll das Prinzip der Lochfassade beachtet werden. Die Grundregel des Lochfassadenprinzips fordert, dass der Baukörper auch in der Schaufensterzone durch folgende Gestaltelemente ablesbar bleibt:

- Durchgehende Teile der Wandflächen bis zur Sockelzone
- Ausbildung eines Gebäudesockels auch bei den Schaufenstern
- Bei der Anordnung der Schaufenster ist die Fassaden-Gliederung aufzunehmen

Daher werden folgende Festsetzungen getroffen:

Schaufenster sind nur in der Erdgeschosebene zulässig. Sie müssen stehende, rechteckige Formate haben und sind auf die Fassadengliederung des Obergeschosses abzustimmen.

Die nicht unterteilte Schaufensterfläche darf höchstens 10 m² betragen. Größere Glasflächen müssen unterteilt sein. Schaufenster in Sichtfachwerkfassaden müssen sich ohne statische Veränderung der Fachwerkstruktur einfügen.

Ein Problem stellt manchmal dar, dass die Fensterfront nicht mehr zur Präsentation benötigt wird. Zugeklebte Schaufenster sind für das Stadtbild problematisch, da sie zum negativen Erscheinungsbild des Stadtbildes beitragen können. Daher wird festgesetzt, dass das völlige Zustreichen oder Zukleben von Schaufenstern untersagt ist, es sei denn, es handelt sich um eine kurzfristig begrenzte Maßnahme – z.B. für eine Sonder-Werbe-Aktion.

4.7 Türen und Tore

Tordurchfahrten

Ein besonderer Gebäudetyp sind die traufständigen zweigeschossigen Gebäude, die mit einer Tordurchfahrt als Zugang zum rückwärtigen Grundstücksteil versehen sind. Hierzu wird festgesetzt, dass Zufahrten zu Grundstücken durch das Gebäude mit Toren und Hauseingangstüren sich in das Straßenbild einfügen und als gestalterisches Element eingepasst werden müssen.



Gebäudetyp mit Tordurchfahrt – Pass 39

Türen und Tore als Teil der Gebäudefassade

Für diese Türen und Tore als Teil der Gebäudefassade wird die Materialvielfalt eingegrenzt: Zulässig sind Holz, Holz mit untergeordneten Glasflächen, Metall; bei Gebäuden mit Sichtfachwerk nur Holz und Holz mit untergeordneten Glasflächen. Für Türen sind andere Materialien zulässig, sofern sie zurückgesetzt vom Straßenraum angeordnet sind. Farblich sind sie mit der Fassade abzustimmen.

4.8 Werbeanlagen

Das Erscheinungsbild einer Geschäftsstraße wird auch wesentlich von der Werbung geprägt. Daher bedarf die Positionierung, Anzahl und Gestaltung der Werbung der besonderen Sorgfalt. Auch bei der Werbung gilt das Prinzip, dass sich Werbeanlagen in die Fassade eines Hauses einfügen müssen. Dies bedeutet, dass auch Werbeträger sich den Gestaltprinzipien der Architektur unterordnen müssen. Positionierung, Anzahl und Gestaltung sollten so gewählt werden, dass die Werbung die Gestalt des Gebäudes nicht stört.

Position am Gebäude

Werbeträger müssen sich den Gestaltprinzipien der Architektur unterordnen. Positionierung, Anzahl und Gestaltung sollten so gewählt werden, dass die Werbung die Gestalt des Gebäudes nicht stört. Dies betrifft zunächst den Ort der Werbung: Werbeanlagen sollten nur in der Schaufensterzone und im Brüstungsfeld über dem Erdgeschoss angebracht werden. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

Auf sowie unmittelbar vor einer Fassadenfläche liegende Werbeanlagen, Aushängeschilder und flächige Leuchtschilder dürfen das Gebäude nicht verunstalten. Sie dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Als Nebenanlagen am Ort der Leistung dürfen sie nicht höher als 0,8 m sein, wobei die Gesamtfläche auf 2,0 m² begrenzt wird.

An Fassaden mit Sichtfachwerk sind nur Aushängeschilder zulässig; diese dürfen nur eine maximale Fläche von 0,8 m² haben.

Fremdwerbeanlagen

Ein Werbeelement, welches das Straßenbild negativ prägen kann, sind Großtafel-Werbungen. Großtafel-Werbung stellt in einem Stadtbereich, der durch historische Gebäude geprägt ist, einen störenden Fremdkörper dar und beeinträchtigt das Stadtbild in erheblichen Maß.

Da Teile des Geltungsbereichs als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) einzustufen sind, sind Fremdwerbeanlagen hier allgemein zulässig. Über die Gestaltungssatzung kann aber die Form und Größe beschränkt werden. Daher wird festgesetzt, dass Fremdwerbeanlagen (selbständige gewerbliche Hauptnutzung) eine Größe von 2,0 m² nicht überschreiten dürfen; ihre Anzahl wird auf eine Werbeanlage pro Grundstück begrenzt. Fremdwerbeanlagen dürfen nicht an Zäunen angebracht werden.

Diese Vorgaben zielen darauf ab, dass Fremdwerbeanlagen sich in die besondere Gebietscharakteristik einfügen.

Außenwerbung

Außenwerbungen in Form von Blinklicht, Fahnen oder Banner und sich bewegenden Konstruktionen oder tönende Werbungen sind nicht zulässig, da solche Formen von Werbung in einem Stadtbereich, der durch historische Gebäude geprägt ist, das Stadtbild in erheblichen Maß stören.

Schaukästen und Warenautomaten

Ein besonderes Anliegen sind noch die Schaukästen und Warenautomaten. Sie können an ortsbildprägenden Gebäuden besonders störend erscheinen. Als Beitrag zu einer aktiven Stadtbildpflege soll das Anbringen nur in Ausnahmefällen erlaubt werden. Um dies rechtlich zu sichern, wird zunächst festgesetzt, dass das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten aller Art an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden nicht zulässig ist. Schaukästen und Warenautomaten können dann als Abweichung gem. § 73 Abs. 4 HBO nach Zustimmung durch die Stadt Zwingenberg zugelassen werden. Die Zulassung von Abweichungen ist gesondert schriftlich zu beantragen - siehe hierzu Festsetzung § 13 und Kap. 4.13.

4.9 Einfriedungen und Vorgärten

Wichtiger Bestandteil der Stadtgestalt des Satzungsgebiets sind auch die Einfriedungen. Der Straßenraum wird mehrheitlich durch die an der Straßengrenze errichteten Gebäude gefasst. Die verbleibenden Bereiche zum Straßenraum hin sind zu schließen – siehe hierzu § 3 Abs. 5 der Satzung.



Einfriedung in geschloss. Straßenraum – Wiesenpromenade 12



Einfriedung in Vorgartenzone – Bahnhofstraße 17

Zu den Einfriedungen werden Vorgaben zu den Materialien und zur Höhe der Einfriedungen festgesetzt. Geschlossene Teile der Einfriedung sind aus verputztem Mauerwerk, durchgefärbtem Beton oder als Sichtmauerwerk aus Naturstein auszuführen. Zäune und Tore sind als Stabzäune mit senkrechten Stäben aus Metall oder Holz herzustellen. Die Vorgaben orientieren sich an dem historischen Bestand. Um den geschlossenen Charakter zu sichern, ist festgesetzt, dass die Höhe der Einfriedung, auch der Hecken, zum Straßenraum hin mindestens 1,8 m betragen muss. Diese Regelungen gelten nur entlang der B 3 (Darmstädter Straße, Pass, Heidelberger Straße) und in den Straßenzügen Wiesenstraße und Wiesenpromenade, da nur diese Straßenzüge durch geschlossene Straßenräume geprägt sind.

An der Bahnhofstraße haben die Grundstücke einen Vorgarten. Auch hierfür werden Vorgaben zu den Materialien festgesetzt. Um den grünen Charakter der Vorgärten zu erhalten, wird festgesetzt, dass versiegelte Flächen wie Wege, Zufahrten und offene Stellplätze nicht mehr als 40% der Vorgartenfläche einnehmen dürfen. Die restliche Fläche ist dauerhaft zu begrünen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Die vorhandenen Reihenhausgrundstücke in der Passwiese und Pass 31A bis 31D haben eine Bauungs- und Grundstücksstruktur, die mit den älteren Bereichen im Satzungsgebiet wenige Gemeinsamkeiten haben. Regeln zu den Einfriedungen und Vorgärten, wie sie für die Bereiche mit historischem Bestand festgesetzt wurden, wären hier nicht sachgerecht und auch nicht gerechtfertigt. Daher sind diese Bereiche von diesen Regelungen zu den Einfriedungen und Vorgärten ausgenommen.

4.10 Technische Anlagen

Durch technische Anlagen an oder auf Gebäuden kann das Erscheinungsbild gestört werden. Daher werden allgemeine Grundsätze festgelegt.

Be- und Entlüftungs- sowie Abgasöffnungen und ähnliche Installationen dürfen Gliederungselemente der Fassade nicht überschneiden bzw. überdecken und müssen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und Farbgebung unterordnen.

Parabol-, oder Funkantennen dürfen nicht an der Fassade, der Giebelseite oder den Dachflächen zum öffentlichen Straßenraum hin befestigt werden. Als Folge dieser Regelung sind diese Anlagen auf den straßenabgewandten Fassadenteilen oder Dachflächen unterzubringen.

Anlagen zur Gewinnung von Windenergie sind im gesamten Geltungsbereich dieser Satzung nicht zulässig, da solche Anlagen eine beträchtliche Höhe haben und mit dem Maßstab des Satzungsgebiets nicht vereinbar wären.

4.11 Kraftfahrzeugstellplätze

Der Standort der KFZ-Stellplätze hat einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Stadtquartiers. Im Geltungsbereich der Satzung stehen die Gebäude in der Regel direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die notwendigen Stellplätze sind dann in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht. Damit fallen die Stellplätze meist im Straßenbild nicht in das Auge. Entlang der Bahnhofstraße ist die stadträumliche Struktur anders geprägt. Die Grundstücke haben einen Vorgarten oder verfügbare Flächen unmittelbar zwischen Straße und Gebäude. Auch in der Wiesenstraße gibt es Grundstückszuschnitte, die einen Stellplatz unmittelbar an der Straße zulassen. Vor allem für diese Fälle bedarf es Regelungen zur Positionierung der Stellplätze.

Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 10.07.1997 (4 NB 15/97) sind Festsetzungen zum Standort (Flächen) für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten ausschließlich als bodenrechtliche Regelung einzuordnen. Hinzu kommt, dass in Teilen der Bebauungspläne Regelungen zu Stellplätzen getroffen wurden. Diese können durch eine überlagernde Gestaltungssatzung nicht geändert werden, sondern nur durch ein Änderungsverfahren nach BauGB.

Um im Rahmen der Gestaltungssatzung auf das Thema der Stellplätze einzugehen, werden die Regelungen hierzu als Empfehlung formuliert: Es wird empfohlen, dass Garagen und Carports ein

Abstand von mind. 5 m zur Straßengrenze / straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Damit soll ausgeschlossen werden, dass unmittelbar an der Straßengrenze eine Garage errichtet wird.

Es wird ferner empfohlen, dass offene Stellplätze nicht vor dem Gebäude bzw. zwischen Gebäudefront und Straßengrenze / straßenseitiger Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese Festsetzung zielt auf den Teil des Vorgartens direkt vor dem Gebäude ab, in der Regel das Wohnhaus. Damit soll gesichert werden, dass die Vorgartenbereiche nicht ausschließlich zur Stellplatzzone werden, sondern diese Teilfläche des Vorgartens vor dem Haus grün bleibt bzw. als Terrasse für das Wohnhaus genutzt werden kann. Die seitlichen Teile des Vorgartens stehen dann für Stellplätze zur Verfügung. Die Vorgärten vor allem in der Bahnhofstraße sind begrünte Vorzonen, die damit einen wichtigen Bestandteil des Straßenbildes bilden.

Aus den o.g. Gründen wird darauf verwiesen, dass maßgeblich für die Standorte (Flächen) für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten die Festsetzungen eines Bebauungsplans bzw. die Einfügebungsbestimmungen nach § 34 BauGB sind.

4.12 Baugenehmigung und Kenntnisgabeverfahren

Die Gestaltungssatzung ist eine kommunale Satzung der Stadt Zwingenberg. Der Stadt obliegt auch die Überprüfung, inwieweit bei Baumaßnahmen die Satzung eingehalten wird. Die rechtliche Grundlage der Gestaltungssatzung ist § 91 HBO, wodurch die Stadt ermächtigt ist, eine solche Satzung zu erlassen. In der HBO ist jedoch nicht klar und deutlich geregelt, wie das Genehmigungsverfahren in Bezug zur kommunalen Gestaltungssatzung abläuft.

Da es in der Natur der Sache liegt, dass die Mehrzahl der Regelungsinhalte der Gestaltungssatzung genehmigungsfreie Vorhaben oder genehmigungs-freigestellte Vorhaben sind, ist die Verknüpfung mit den Genehmigungsverfahren nach HBO darzulegen. Insbesondere ist auch den Bauherrschaften klarzulegen, wie die Stadt in die Verfahrensabläufe eingebunden ist, um die Bauvorhaben im Hinblick auf die Gestaltungssatzung prüfen zu können.

Kenntnisnahmeverfahren

Insbesondere bei baugenehmigungsfreien Vorhaben kann bei den Hauseigentümern die Einschätzung bestehen, dass sie die Freiheit haben und ohne Genehmigung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung abweichen dürfen. Daher ist es erforderlich, dass die Stadt in der Lage sein muss, die geplanten Maßnahmen zu prüfen, inwieweit die Gestaltungssatzung beachtet wird. Die HBO sieht explizit kein gesondertes Anzeigeverfahren in Bezug zu Örtlichen Bauvorschriften vor. Die in der HBO vorgesehenen Verfahren sind wenig übersichtlich.

Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 63 HBO und der Anlage zu § 63 HBO besteht ein Freistellungsvorbehalt zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit. Gemäß der Anlage Abschnitt V Nr. 1 ist der Gemeinde von dem geplanten Vorhaben Kenntnis zu geben. Dies erfolgt auf Grundlage der „Mitteilung baugenehmigungsfreier und genehmigungsfreigestellter Vorhaben“, die bei der Gemeinde eingereicht wird.

Die HBO sieht also ein Kenntnisnahmeverfahren vor. Daher sind in § 12 folgende Regelungen für das Kenntnisnahmeverfahren getroffen worden:

Alle baugenehmigungsfreie Bauvorhaben nach der Anlage zu § 63 HBO wie z.B. baulichen Maßnahmen am Äußeren der Bauwerke, die Erneuerung oder Instandsetzung des Anstrichs, des Außenputzes, die Herstellung oder Veränderung von Fenstern, Türen, Fensterläden und Werbeanlagen sind dem Magistrat spätestens 4 Wochen vor Inangriffnahme der Arbeiten zur Kenntnis zu geben. Der Kenntnisgabe sind die zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Skizzen und Beschreibungen beizufügen.

Die HBO sieht zum weiteren Verfahren vor:

Die Gemeinde entscheidet anhand der vorzulegenden Bauvorlagen, ob ein Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden soll. Voraussetzung für diese Entscheidung sind Bauvorlagen, die eindeutig erkennen lassen, dass das geplante Vorhaben dem Bauplanungsrecht nicht widerspricht und das

sonstige Ortsbaurecht eingehalten wird. Im Rahmen dieser Prüfung prüft die Gemeinde, ob die Vorgaben der Gestaltungssatzungen (Ortsbaurecht) eingehalten werden.

Entspricht das Vorhaben den Vorgaben der Gestaltungssatzungen, dann darf mit dem Vorhaben 14 Tage nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden; Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde der Bauherrschaft nicht schriftlich erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt. (Anlage zu § 63 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63, Teil V Freistellungsvorbehalte, Nr. 1 Beteiligung der Gemeinde)

Entspricht die Maßnahme nicht der Gestaltungssatzung, dann muss die Stadt folglich innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde der Bauherrschaft mitteilen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Als Alternative besteht die Möglichkeit, die Zulassung von Abweichungen (gesondert schriftlich) zu beantragen. Nach § 73 Abs. 4 HBO entscheidet die Gemeinde bei baugenehmigungsfreien Vorhaben (§ 63) über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 91 HBO. Die Gemeinde hat die Bauaufsichtsbehörde von einer positiven Entscheidung zu unterrichten.

Bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben gemäß § 64 HBO muss die Bauherrschaft keine Baugenehmigung beantragen, sondern die Bauaufsichtsbehörde über das Vorhaben vorerst nur informieren. Die Bauaufsichtsbehörde beteiligt unverzüglich die Gemeinde. Voraussetzung für diese Entscheidung sind Bauvorlagen, die eindeutig erkennen lassen, dass das geplante Vorhaben den städtebaulichen Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplanes entspricht und das sonstige Ortsbaurecht (z.B. Gestaltungssatzung) eingehalten wird. Der Vordruck „Mitteilung baugenehmigungsfreier und genehmigungsfreigestellter Vorhaben“ ist zu verwenden. Zusätzlich dazu kann die Bauherrschaft eine schriftliche Fertigung der Unterlagen, die sie bei der Bauaufsichtsbehörde einreicht, auch der Gemeinde vorlegen.

Bei beiden Verfahren obliegt es der Gemeinde, das Vorhaben im Hinblick auf die Gestaltungssatzung zu prüfen. Stellt die Gemeinde fest, dass das Vorhaben der Gestaltungssatzung nicht entspricht, kann sie nur durch relative aufwendige Verfahrensschritte reagieren. Daher muss der Bauherrschaft empfohlen werden, dass in allen Fällen das Vorhaben im Hinblick auf die Vorgaben der Gestaltungssatzung frühzeitig mit der Stadt erörtert werden soll. Daher ist der Zusatz aufgenommen:

Es wird empfohlen, vor der Kenntnissgabe und der Entscheidung über den Genehmigungsantrag die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen mit der Stadt Zwingenberg zu erörtern.

Hinweis auf denkmalschutzrechtliche Genehmigungen

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich mehrere Einzeldenkmäler. Am Löwenplatz sind Teile des Gebiets Bestandteil der Gesamtanlage Altstadt Zwingenberg.

Für diese Gebäude wird auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen und deren Verfahrensabläufe hingewiesen.

4.13 Abweichungen

Ausnahmen beziehen sich in der Regel auf planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan und sind zulässig, wenn sie in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Bei einer „Befreiung oder Ausnahme“ von einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift handelt es sich um eine Abweichung im Sinne von § 73 HBO.

Dazu sind in § 73 Abs. 2 HBO Verfahrensregeln festgelegt. Darauf wird mit § 13 der Satzung hingewiesen: Die Zulassung von Abweichungen von der Gestaltungssatzung ist gemäß § 73 Abs. 2 HBO schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen.

Wie über Abweichungen entschieden werden muss, ist durch die HBO geregelt. Weitere Verfahrensvorschriften brauchen daher in der Gestaltungssatzung nicht aufgenommen werden. Daher wird darauf hingewiesen: Über die Zulassung von Abweichungen wird gemäß § 73 HBO entschieden.

Zuständig für das Zulassen von (beantragten) Abweichungen von Vorschriften der HBO oder von Vorschriften aufgrund der HBO, somit auch einer Gestaltungssatzung, ist bei genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreigestellten Vorhaben (§ 64 HBO) die Bauaufsichtsbehörde.

Abweichend davon entscheidet die Gemeinde bei baugenehmigungsfreien Vorhaben (§ 63 HBO) über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 91 und über Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung, wenn Gegenstand der Abweichungsentscheidung ausschließlich die in diesem Absatz genannten Vorschriften sind. Die Gemeinde hat die Bauaufsichtsbehörde von einer positiven Entscheidung zu unterrichten.

4.14 Andere Vorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass die landesrechtlichen Vorschriften, z. B. über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern und die Hessische Bauordnung, durch diese Satzung unberührt bleiben.

4.15 Zuständigkeiten

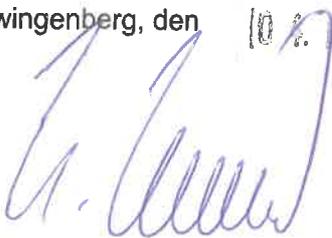
Die Gestaltungssatzung wird von der Stadt Zwingenberg in deren Zuständigkeit und Verantwortung angewendet.

Die Genehmigungsverfahren brauchen in der Gestaltungssatzung nicht näher geregelt werden, da diese auf Grundlage der HBO durchgeführt werden, und zwar unterschiedlich, ob es sich um baugenehmigungspflichtige, baugenehmigungsfreie oder baugenehmigungsbefreite Vorhaben handelt. Daher wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung und die Genehmigung auf Grundlage des zweiten Abschnitts (Verwaltungsverfahren) der HBO erfolgen.

4.16 Ordnungswidrigkeiten

Es wird darauf hingewiesen, dass vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO ordnungswidrig sind.

Zwingenberg, den 10. Nov. 2020



Dr. Habich, Bürgermeister