

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO  
**„Gestaltungssatzung Karolinenhöhe“**  
**Satzung und Begründung**

VORENTWURF 05-2020



**PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoeehler@t-online.de  
www.peter-flaspoeehler.de

**Historische Aufnahme auf der Titelseite: Bau der Reihenhäuser 1911, schon fast vergessene Erinnerungen...,  
2. Auflage 1981, Werner Beermann, Dieter Görbing**

Auftraggeber:



**Stadt Georgsmarienhütte**  
Fachbereich IV  
Postfach 1420  
49112 Georgsmarienhütte

Bearbeitung



**PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
STADTPLANER & ARCHITEKT  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoebler@t-online.de  
www.peter-flaspoebler.de

## **0 Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Rechtswirkung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Historie, Rahmenbedingungen und allgemeine Zielsetzung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften mit Begründung</b>	<b>7</b>
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	7
§ 2	Dachform und Dachneigung	8
§ 3	Material und Farbe der Dacheindeckung	10
§ 4	Dachgauben, Dachaufbauten und Dachfenster	12
§ 5	Material und Farbe der Fassaden und Gebäudesockel	14
§ 6	Wandöffnungen, Fenster und Rollläden	16
§ 7	Werbeanlagen	16
§ 8	Einfriedungen	17
§ 9	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	18
§ 10	Abweichungen	18
§ 11	Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO	19
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Beschluss</b>	<b>19</b>

## 1 Anlass

Vor mehr als 100 Jahren ist die Siedlung Karolinenhöhe als städtebauliche und architektonische Einheit errichtet worden. Der Baustil lässt sich am ehesten als ländlich geprägter Jugendstil in romantisch historisierender Ausformung mit Elementen des Neobarock beschreiben.



Historische Aufnahme vom „Marktplatz“ der Siedlung Karolinenhöhe mit dem Brunnen und der sogenannten Grotte<sup>1</sup>

Leider sind einige wichtige Elemente, wie die Brunnenanlage auf dem Marktplatz und auch ein Teil der ursprünglichen Bausubstanz bereits verloren gegangen. Dennoch weist die *Karolinenhöhe* noch immer eine städtebauliche und baugestalterische Eigenart auf, die es zu bewahren und vor einer Überformung durch stark abweichende Stilelemente zu schützen lohnt. Aus diesem Anlass hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte beschlossen, für die Siedlung Karolinenhöhe örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden („Gestaltungssatzung Karolinenhöhe“) aufzustellen.

## 2 Rechtsgrundlage und Rechtswirkung

Rechtsgrundlage für diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden ist § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Nach § 84 Abs. 3 NBauO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 sowie §§ 10 und 50 NBauO hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebiets besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen.

Bei dieser Gestaltungssatzung für die Siedlung Karolinenhöhe geht es im Wesentlichen darum, Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden zu formulieren, die sich aus den stilprägenden architektonischen und städtebaulichen Elementen des schützenswerten Gebäudebestands ableiten und begründen lassen. Damit kann erreicht werden, dass sich Neubaumaßnahmen über die Vorgaben des § 34

<sup>1</sup> Foto: Schon fast vergessene Erinnerungen..., 2. Auflage 1981, Werner Beermann, Dieter Görbing

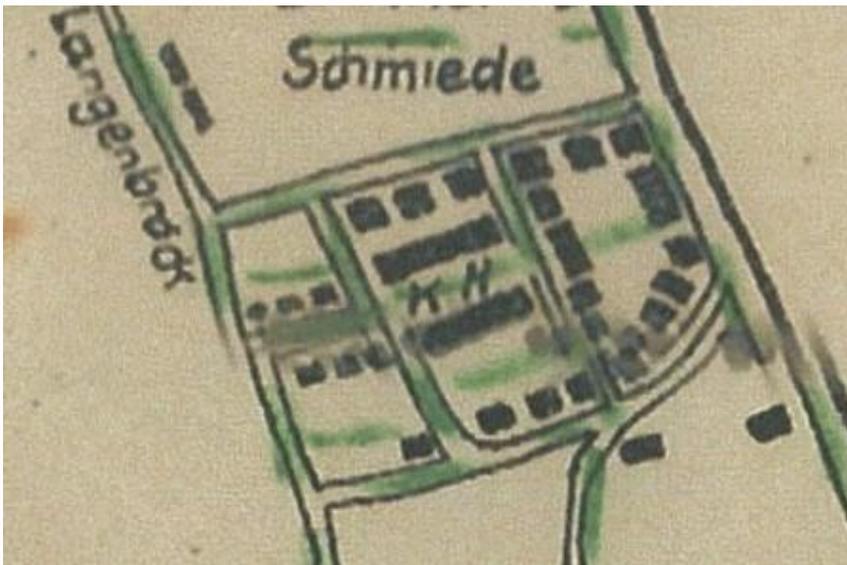
BauGB hinaus auch in gestalterischer Hinsicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Außerdem können extrem entstellende Umbaumaßnahmen der noch erhaltenen Ursprungsarchitektur ggf. unterbunden werden.

Den Erhalt der einzigartigen, noch vorhandenen Ursprungsbebauung gewährleistet eine Gestaltungssatzung jedoch leider nur bedingt, so dass parallel zu dieser Gestaltungssatzung eine Erhaltungssatzung gemäß 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird.

Obwohl die Siedlung Karolinenhöhe in der Stadt Georgsmarienhütte als Gruppe von Gebäuden eine städtebaulich-architektonische Besonderheit darstellt, an deren Erhalt wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse bestehen sollte, unterliegt sie nicht dem denkmalrechtlichen Ensembleschutz gem. § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND). Einzig der Wasserturm (Abb. Titelseite) ist als Baudenkmal gem. § 3 Abs. 2 DSchG ND eingestuft. Baudenkmale unterliegen den erhöhten Anforderungen, die aus dem DSchG ND resultieren. Dies gilt mitunter auch für die in der Umgebung vorhandenen Anlagen. In diesen Fällen sind die Festsetzungen der „Gestaltungssatzung Karolinenhöhe“ nicht anzuwenden.

### 3 Historie, Rahmenbedingungen und allgemeine Zielsetzung

*Auf Initiative der sozial gesinnten Frau des Kommerzienrats Ernst Stamer begann man im Jahre 1911 am Nordhang des Stalbrinks in Oesede mit dem Bau einer Wohnanlage für Werksangehörige der Firma Stahmer. Es war eine für die damalige Zeit mustergültige Siedlung mit „Marktplatz“ und eigener zentraler Wasserversorgung. Nach dem Vornamen von Frau Stahmer erhielt die Siedlung den Namen „Karolinenhöhe“.<sup>2</sup> Etwa 40 sehr individuelle Häuser, von denen jedes mit Winkeln, Erkern, Dachvorsprüngen sein eigenes Gesicht hatte, wurden sehr apart um den Marktplatz gruppiert und boten Werksangehörigen der Stahmerschen Eisenbahn-Signalwerke komfortablen Wohnraum.<sup>3</sup> Im Jahre 1914 wurde die Siedlung fertiggestellt und mit einem Fest feierlich eingeweiht.<sup>4</sup>*



**Siedlung Karolinenhöhe in der Karte von 1919**

Quelle: Stadtverwaltung Georgsmarienhütte

<sup>2</sup> Zitat: Schon fast vergessene Erinnerungen..., 2. Auflage 1981, Werner Beerermann, Dieter Görbing

<sup>3</sup> Zitat: NOZ „Karolinenhöhe in Oesede: Auch ohne Brunnen ein Juwel, 01.04.2014, Petra Piper

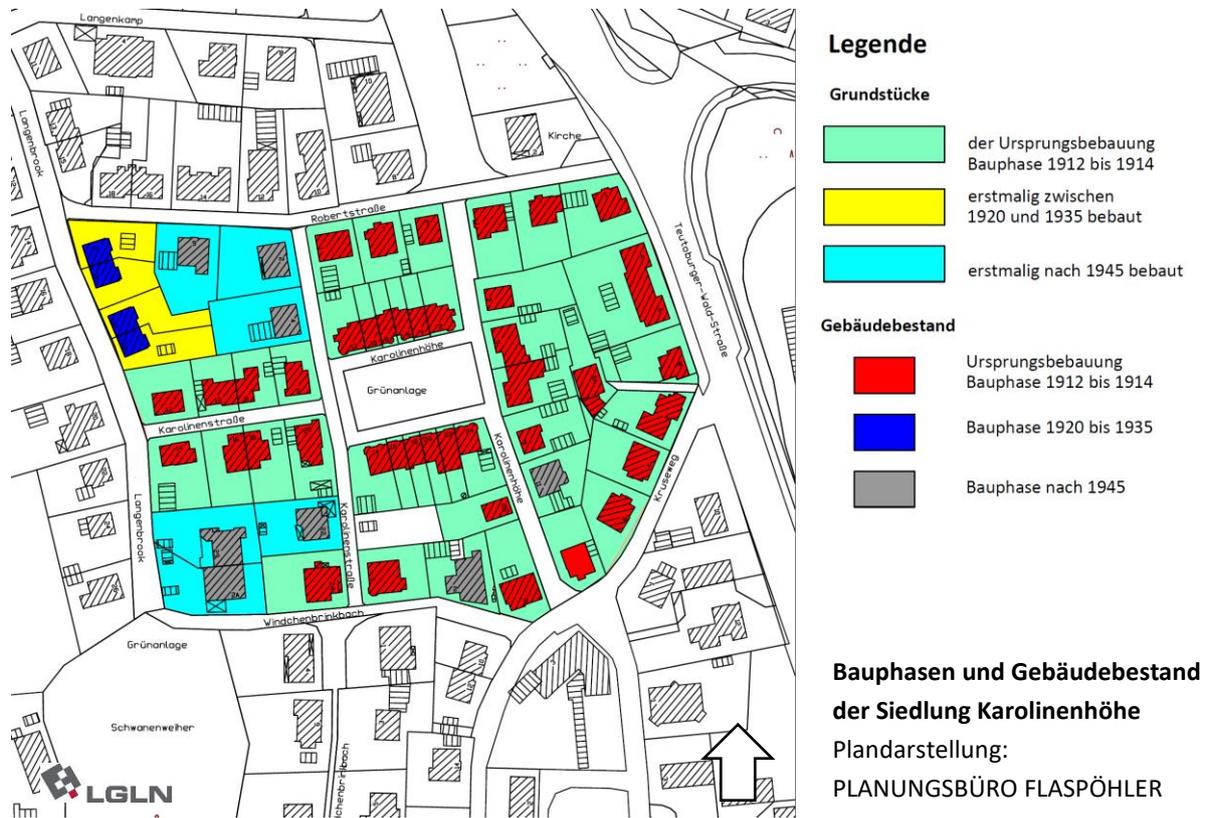
<sup>4</sup> Quelle: Schon fast vergessene Erinnerungen..., 2. Auflage 1981, Werner Beerermann, Dieter Görbing

Die einzelnen Bauphasen der Siedlung sind im nachfolgenden Plan dargestellt.<sup>5</sup> Es lassen sich drei wesentliche Abschnitte der Bebauung feststellen:

Phase 1: Ursprungsbebauung aus den Jahren 1911 bis 1914,

Phase 2: Bebauung in der Zeit zwischen 1920 und 1935,

Phase 3: Bebauung nach 1945.



Die aus der Ursprungszeit der Siedlung stammenden baugestalterischen Elemente sind stilprägend. Sie wurden auch bei der ergänzenden Bebauung der Bauphase 2 berücksichtigt und sind dort noch gut ablesbar. Die baugestalterischen Elemente der Bauphasen 1 und 2 sollen deshalb erhalten bleiben und bei künftigen Baumaßnahmen beachtet bzw. verwendet werden.

Im Rahmen der Bestandaufnahme und Analyse konnte festgestellt werden, dass die ursprüngliche Bebauung aus der Zeit zwischen 1911 und 1914 grundsätzlich noch weitgehend erhalten ist.

Die Bausubstanz ist überwiegend in einem gepflegtem Zustand, es gibt aber auch Sanierungsbedarf und Leerstand. Zudem wurden seit den Sechzigerjahren bis in die heutige Zeit hinein immer wieder Umbau-, Erweiterungs- und Erneuerungsmaßnahmen der ursprünglichen Bebauung durchgeführt, die aus heutiger Sicht teilweise gestalterisch fragwürdig wirken, da sie den ursprünglichen Baustil nicht angemessen berücksichtigen und das jeweilige Gebäude negativ überformen.

<sup>5</sup> Bauphasen gem. Plan des Jahres 1919, Luftbild 1935 und Luftbild 1953; Quelle Stadtverwaltung

Hinzu kommen Neubauten deren Materialien und Farbgebung sich in keiner Weise am bauzeitlichen Bestand orientieren. Aufgrund des dadurch resultierenden ambivalenten bzw. teils gestörten Siedlungsbilds tritt die Siedlung Karolinenhöhe derzeit nicht so stark als architektonisch einmaliges und attraktives Wohnquartier in Erscheinung, wie es möglich wäre.

Aus dieser Situation heraus ist es vorrangiges Ziel dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die Verwendung der prägenden architektonischen Elemente, Baumaterialien, Farben und Formen durch einen verbindlichen Gestaltungsrahmen festzulegen, der sowohl bei Umbau und Erneuerung als auch bei Neubaumaßnahmen einzuhalten ist, um die Siedlung in ihrer historischen Erscheinungsform zu erhalten und insgesamt aufzuwerten.

Darüber hinaus liegen diesen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden folgende Leitgedanken zu Grunde:

- Ein angenehmes und harmonisches Siedlungsbild ist eine wichtige Voraussetzung zum Wohlfühlen und zur positiven Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld.
- Das Bewahren des ursprünglichen Siedlungscharakters und historisch bedeutender Architektur ermöglichen es, Geschichte wahrzunehmen und ist als wichtiger Betrag zur Identitätsbildung der Bewohner zu werten.
- Der Einsatz traditioneller (heimischer) und dem Baustil entsprechender Baustoffe, Farben und Formen fördert die regionale Baukultur. Um die Anforderungen an energiesparendes Bauen zu gewährleisten ist aber auch der Einsatz neuer Baustoffe notwendig.
- Die auf den öffentlichen Raum einwirkende, individuelle Gestaltung bei Um- und Neubauten kann durch angemessene Regelungen gelenkt werden, so dass sich Neues in ein harmonisches Gesamtbild integriert.
- Der zulässige Gestaltungsrahmen soll Eigentümer, Bauwillige und Architekten nicht über Gebühr einschränken.
- Es sollen eindeutige und allgemein verständliche Regelungen getroffen werden.

## 4 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

Nachfolgend sind die Vorschriften der *örtlichen Bauvorschriften* mit der jeweiligen Begründung aufgeführt. Die Bauvorschriften sind vorangestellt und *kursiv* geschrieben.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

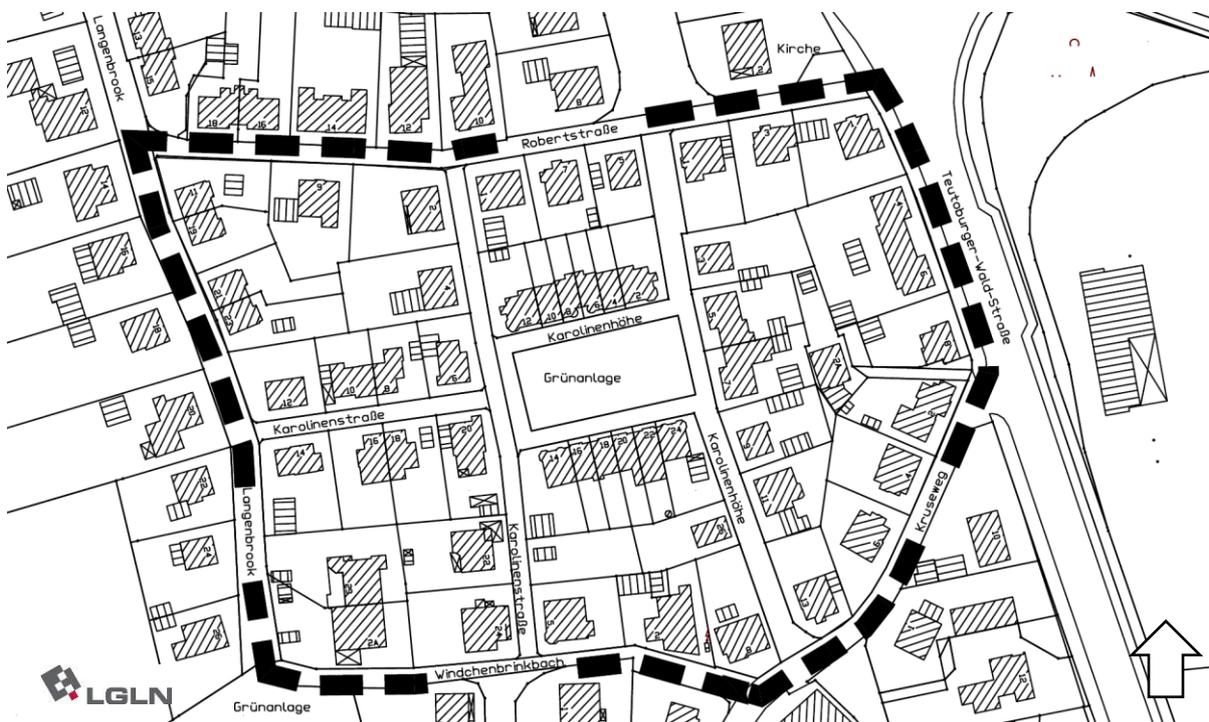
- (1) *Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Karolinenhöhe“ umfasst den im nachfolgenden Lageplan (Plan 1) mit einer gestrichelten Linie umgrenzten Bereich.*

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die ursprüngliche bzw. bauzeitliche Abgrenzung der Siedlung Karolinenhöhe aus dem Jahre 1914, die auf der Karte aus dem Jahre 1919 noch gut abzulesen ist. Hierbei handelt es sich um den zu damaliger Zeit durch Bebauung und den dazugehörigen Gartenflächen geprägten Bereich der Siedlung Karolinenhöhe.

Neben den Grundstücken der Ursprungsbebauung und den Grundstücken aus der Bauphase 2, werden die in späterer Zeit bebauten Grundstücke Karolinenstraße 2 und 4, Robertstraße 6, Windchenbrinkbach 2a und Langenbrook 29 ebenfalls durch die Satzung erfasst, weil sie als ehemalige Gartenflächen der Siedlung Karolinenhöhe dem städtebaulichen Kontext der Siedlung zugerechnet werden müssen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt wird:

- Im Osten durch die *Teutoburger-Waldstraße*,
- im Südosten durch den *Kruseweg*,
- im Süden durch die Straße *Windchenbrinkbach*,
- Im Westen durch die Straße *Langenbrook*,
- Im Norden durch die *Robertstraße*.



**Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften**  
Plandarstellung: PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

## § 2 Dachform und Dachneigung

(1) Bei Hauptgebäuden sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Mansardendach und Mansardenwalmdach: Neigung mindestens 70° im unteren und maximal 55° im oberen Bereich,*
- Satteldach, Krüppelwalmdach und Fußwalme: Neigung mindestens 40°,*
- Für die Gebäude Karolinenhöhe 5/7 sowie Teutoburger-Wald-Straße 4/6 sind Walmdächer zulässig: Neigung mindestens 40*
- aus den o. g. Formen zusammengesetzte Dächer.*

- (2) Für untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Erker sind abweichende Dachneigungen zulässig, wenn die Größe dieser Bauteile in der Summe insgesamt weniger als 10% (Grundrissprojektion des Bauteils) der Grundfläche des dazugehörigen Hauptgebäudes beträgt.
- (3) Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sind abweichende Dachneigungen zulässig.



**Mansardenwalmdach mit zwei für diese Dachform typischen Schleppegauben**



**Mansardendach mit Krüppelwalm und Dachaufbau mit Giebelgaube**



**Mansardenwalmdach mit steilen Giebelgauben**



**Zusammengesetztes Dach und Fledermausgaube**



**Satteldach mit Krüppelwalm und Schleppegabe**



**Veranda (wohl noch aus der Bauzeit stammend)**

Fotos: PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

Die Dächer sind die prägenden Gestaltungselemente der Siedlung Karolinenhöhe. Die Bandbreite der Dachformen reicht bei der Ursprungsbebauung vom gleichseitig geneigten steilen Satteldach, auch mit Krüppelwalm und Mansardendach bis hin zu verspielten Formen, wie dem Krüppelwalm und dem Mansardenwalmdach im Stil des Neobarock. Häufig anzutreffen ist auch der sogenannte Fußwalm. Dabei handelt es sich um eine Abflachung des Daches im Traufbereich. Bei vielen Gebäuden sind aus den vorgenannten Formen zusammengesetzte Dächer vorzufinden.

Das Walmdach ist ursprünglich nur bei den großen zweigeschossigen Häusern Karolinenhöhe 5/7 sowie Teutoburger-Wald-Straße 4/6 und bei Nebenanlagen ausgeführt worden. Bei den eingeschossigen Hauptgebäuden ist diese Dachform nicht vorzufinden und würde sich in das Siedlungsbild auch nicht einfügen.

Das Gemeinsame bei dieser Dachformenvielfalt ist eine relativ steile Dachneigung, die in der Siedlung Karolinenhöhe grundsätzlich über 40° liegt, das gilt auch für die oberen Dachflächen der Mansardendächer, die häufig ungewöhnlich steil ausgebildet worden sind.

Satteldachformen sind in der Regel noch steiler (bis 60° Neigung) ausgebildet.

Diese überhöhten Dächer wirken wie Mützen auf dem Gebäude und geben dem Ensemble insgesamt ein romantisch anmutendes Gepräge. Die stilbildenden Besonderheiten der Dachlandschaft sollen erhalten bleiben und auch im Neubaufall zulässig sein.

Schon bei der Ursprungsbebauung wurden Vorbauten bzw. Veranden als Stahlrahmenkonstruktion mit Glasflächen und Glasdächern ausgeführt. Die heute so beliebten Wintergärten setzen diese Tradition fort und erhöhen darüber hinaus oftmals die Wohnqualität. Für diese Bauteile werden Glasdächer (siehe § 3) und abweichende Dachneigungen zugelassen. Bei untergeordneten Bauteilen, die keine städtebauliche Wirkung entfalten sind ebenfalls abweichende Materialien und Dachformen zulässig. Eine städtebauliche Wirkung kann ausgeschlossen werden, wenn die Größe dieser Bauteile in der Summe insgesamt weniger als 10% der Grundfläche des dazugehörigen Hauptgebäudes beträgt.

### **§ 3 Material und Farbe der Dacheindeckung**

- (1) *Zur Eindeckung geneigter Dächer sind zulässig: Nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine in S-Form der Farblinien rot bis rotbraun, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbbregisters RAL 840 HR entsprechen: 3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot) 3002 (Kaminrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot).*
- (2) *Es sind kleinteilige Ziegel oder Betondachsteine mit einem Verlegemaß von mindestens 12 Stück/m<sup>2</sup> zu verwenden. Die Verwendung von Doppel-S-Dachsteinen ist zulässig. Es ist dann ein Verlegemaß von mindestens 10 Stück/m<sup>2</sup> einzuhalten.*
- (3) *Für untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Erker sind abweichende Materialien zulässig, wenn die Größe dieser Bauteile in der Summe insgesamt weniger als 10% (Grundrissprojektion des Bauteils) der Grundfläche des dazugehörigen Hauptgebäudes beträgt.*
- (4) *Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer zulässig.*
- (5) *Allgemein sind Solarelemente zulässig, die oberhalb der Dachhaut als selbständige Bauteile angebracht sind.*

Zur Dacheindeckung wurden ursprünglich naturrote Tondachziegel in S-Form verwendet. Dieses Material wurde in der Region hergestellt, war verfügbar und deshalb verwendet. Weil der klassische Tondachziegel für die Eindeckung flach geneigter Dächer nicht geeignet ist, wurden die Dächer zwangsläufig relativ steil errichtet. Noch heute sind viele Gebäude in der Siedlung mit roten Tonziegeln eingedeckt. Dieses Material ist für die Siedlung ursprünglich und typisch, es soll deshalb für die Dächer der

Hauptgebäude verwendet werden. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen.

Der klassische Dachziegel besitzt die sogenannte S-Form, die bei Neueindeckungen grundsätzlich Verwendung finden soll. Hierbei ist darauf zu achten, dass ein kleinformatiger Dachziegel verwendet wird, der gestalterisch mit der vorliegenden, kleinteiligen Bebauungsstruktur harmoniert. Der ebenfalls zulässige S-förmige Betondachstein wird oftmals als wirtschaftliche Doppel-S-Variante verwendet. Dabei erscheint ein Dachstein visuell wie zwei kleinformatige nebeneinander liegende Dachsteine. Diese Steine haben deshalb ein etwas größeres Verlegemaß, das zugelassen wird.

Andere Materialien oder Farben fügen sich in den Charakter des Siedlungsbild nicht ein und sollen deshalb auch nicht zugelassen werden. Das gilt auch für glänzende Dachziegel. Die Siedlung Karolinenhöhe wurde zwar durchaus auch für besser gestellte Beschäftigte der Fa. Stahmer errichtet, wie einige villenartig ausgestaltete Gebäude dokumentieren. Es wurde aber darauf verzichtet, einzelne Gebäude durch eine abweichende Dachfarbe (z. B. einen schwarz glasierten oder geschwärtzten Tonziegel) aus dem Gesamtbild herauszuheben, wie es zu dieser Zeit bei herrschaftlichen Gebäuden teilweise praktiziert wurde.

In der Siedlung sind auch Dächer mit schwarzen bis dunkelgrauen Betondachsteinen anzutreffen, bei denen es sich im Regelfall um Neueindeckungen seit Beginn der neunzehnhundertsiebziger Jahre handelt. Diese Dacheindeckung ist dem damaligen Zeitgeschmack und auch Kostengesichtspunkten geschuldet und entspricht nicht der ursprünglichen Gebäudearchitektur. Diese Eindeckungen können im vorliegenden Kontext nicht als historisch begründet oder regionaltypisch eingestuft werden. Sie sind deshalb unzulässig.

Traditionell werden für die Eindeckung und Dachabdichtung untergeordneter Gebäudeteile wie Erker oder Dachgauben auch andere Materialien verwendet. Typisch ist z. B. Zink, Blech, traditionell wurde auch Blei verwendet. Bei Neubauten können auch „moderne“ Materialien, wie Stahl oder Aluminium baukonstruktiv sinnvoll sein und gestalterische Akzente setzen. Deshalb werden diese und andere abweichende Materialien bei untergeordneten Bauteilen zugelassen, wenn die Größe dieser Bauteile in der Summe insgesamt weniger als 10% (Grundrissprojektion des Bauteils) der Grundfläche des dazugehörigen Hauptgebäudes beträgt. Es wird darauf hingewiesen, dass § 4 in Bezug auf die Dachflächen von Dachgauben die Palette der zulässigen Materialien einschränkt.

Wintergärten und überdachte Terrassen erhöhen den Wohnwert und die Wohnqualität. Sie werden üblicherweise mit transparenten Dächern ausgeführt. Als Bedachungsmaterial ist Glas (Sicherheits- oder Drahtglas) geeignet und zulässig, da die Transparenz und der angestrebte Lichteinfall dauerhaft gewährleistet ist. Andere Materialien, wie Doppelstegplatten oder Wellkunststoffplatten verlieren auf Dauer ihre Transparenz und werden mit zunehmendem Alter unansehnlich. Hinzu kommt, dass sich bei Kunststoffen im Laufe der Zeit die Weichmacher verflüchtigen, so dass das Material dann schadhaft und brüchig wird.

Solarelemente wie Fotovoltaikanlagen zur Solarstromgewinnung und Solaranlagen für die Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung sind als lokaler Beitrag zum Klimaschutz zu werten. Diese Anlagen können zwar gestalterische Beeinträchtigungen der Dachlandschaft hervorrufen. Sie sind je-

doch insbesondere beim Bau energiesparender und energieautonomer Gebäude unabdingbar. Deshalb überwiegen in der Gesamtschau die positiven Effekte von Solarelementen in der Abwägung mit den Erfordernissen der Stadtgestaltung und Stadtbildpflege, bezogen auf die Siedlung Karolinenhöhe.

Solarelemente haben nur eine begrenzte Lebensdauer, die deutlich geringer ist als die der zugelassenen Dacheindeckungsmaterialien von Ziegel oder Betondachstein. Dies kann dazu führen, dass nicht mehr funktionsfähige Solarelemente ersatzlos abgebaut werden. Vor diesem Hintergrund regelt die Satzung, dass Solaranlagen nur als selbständige Bauteile oberhalb der Dachhaut angebracht werden, damit gewährleistet ist, dass nach Abbau der Solarelemente eine unbeeinträchtigte Dachlandschaft erhalten bleibt.

#### **§ 4 Dachgauben, Dachaufbauten und Dachfenster**

- (1) *Bei Hauptgebäuden sind Aufbauten im Dachbereich mit folgenden Formen zulässig:*
  - a) *Schleppgaube,*
  - b) *Satteldachgaube mit Giebel, Walm oder Krüppelwalm,*
  - c) *Fledermausgaube,*
  - d) *Gaube mit Bogendach.*
- (2) *Der höchste Punkt der Dachgauben und Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.*
- (3) *Für die Gebäude Karolinenhöhe 2 und 12 sowie Robertstraße 1 ist als Dachaufbau ein Turm zulässig. Die Größe des Turms (Grundrissprojektion des Bauteils) muss weniger als 10% der Grundfläche des dazugehörigen Hauptgebäudes betragen. Der Turm darf den First um maximal 50 cm überragen.*
- (4) *Gauben mit Bogendach sind nur auf den steilen Dachflächen von Mansardendächern zulässig und dürfen eine Breite von 1,2 m nicht überschreiten.*
- (5) *Für Aufbauten im Dachbereich sind von § 2 abweichende (steilere oder flachere) Dachneigungen zulässig.*
- (6) *Aufbauten im Dachbereich sind im Material und in der Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Bei Fledermausgauben und Gauben mit Bogendach sind auch Eindeckungen in Zink zulässig.*
- (7) *Auf maximal 10% der Dachfläche sind Dachfenster zulässig.*

Typisch für die Siedlung Karolinenhöhe ist die verspielte, reich gegliederte Dachlandschaft. Annähernd jedes der ursprünglichen Gebäude wurde mit einer Dachgaube oder einem Dachaufbau ausgeführt. Genauso wie das Hauptdach ist der Kanon der anzutreffenden Dachgauben und Dachaufbauten vielfältig geformt. Ursprünglich für den Siedlungsbereich sind die Schleppgaube, Satteldachgauben mit Giebel, Walm oder Krüppelwalm und relativ niedrige Fledermausgauben.

Drei Gebäude, an markanten Punkten der Siedlung wurden mit kleinen Türmchen versehen. Hierbei handelt es sich um die Gebäude Karolinenhöhe 2 und 12, am Marktplatz sowie Robertstraße 1. Diese Türmchen sollen erhalten bleiben oder bei Abgängigkeit wieder neu errichtet werden. Ob die am Marktplatz gegenüberliegenden Gebäude Karolinenhöhe 14 und 24 ursprünglich ebenfalls mit einem

Turm ausgestattet werden sollten, kann nicht mehr nachvollzogen werden. Der sich im Grundriss abzeichnende Erker an der Gebäudeecke spricht wohl dafür. Das Turmmotiv wurde hier möglicherweise aus Kostengründen verworfen.

Gauben mit Bogendach mit sind nur auf den steilen Dachflächen von Mansardendächern vorzufinden. Sie sind wurden ursprünglich in der Breite eines Sparrenfeld ausgeführt, deshalb wird die zulässige Breite dieser Gauben auf 1,2 m begrenzt. Sie sind traditionell mit Metall (Zink, Blech oder Blei) eingedeckt. Heutzutage würde das dauerhafte Material Zink Verwendung finden.



**Verschiedene Dachgauben und Dachaufbauten**



**Turm am Gebäude Karolinenhöhe 2**  
Fotos: PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

Fledermausgauben lassen sich grundsätzlich mit Tondachziegeln eindecken. Aus baukonstruktiven Gründen ist jedoch auch Zink zulässig.

Aufgrund der Variationen möglicher Dachgauben und Dachaufbauten lässt sich eine Bandbreite der Dachneigung für diese Bauteile nicht bestimmen. Allerdings müssen Aufbauten im Dachbereich im Material und in der Farbe wie das Hauptdach eingedeckt werden, so wie es auch ursprünglich der Fall war, um die gestalterische Harmonie zu wahren. Bei Gauben mit Bogendach sind aus bauhistorischen und konstruktiven Gründen auch Eindeckungen in Zink zulässig.

Ursprünglich gab es in der Siedlung Karolinenhöhe keine Dachfenster. Die Belichtung und Belüftung der Wohnungen im Dachraum erfolgte über die Dachgauben und Dachaufbauten, die das Siedlungsbild stark prägen. Dachfenster können heutzutage jedoch aus verschiedenen Gründen unverzichtbar sein.

Sie sollen allerdings nur zurückhaltend eingesetzt werden, da ansonsten die Gefahr einer Überformung der prägenden Dachlandschaft gegeben wäre. Deshalb wird der mögliche Flächenanteil in Bezug auf die Dachfläche begrenzt.

## § 5 Material und Farbe der Fassaden und Gebäudesockel

- (1) *Die sichtbaren Wandbauteile der Hauptgebäude sind zulässig als Putzfassaden in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen: 1000 (Grünbeige), 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein) 1015 (Hellelfenbein), 1017 (Safrangelb), 3015 (Hellrosa), 6019 (Weißgrün), 7035 (Lichtgrau), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), RAL 9018 (Papyrusweiß)*
- (2) *Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.*
- (3) *Auf maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche sind auch andere Farben und abweichende, nicht glänzende Materialien zulässig.*
- (4) *Für Verkleidungen des Giebeldreiecks des 1. Obergeschosses und Aufbauten im Dachbereich sind außerdem folgende Materialien und Farben zulässig:*
  - a) *Holz senkrecht verlegt, natur oder farbig gestrichen,*
  - b) *Konstruktives Holzfachwerk natur oder farbig gestrichen,*
  - c) *Dachziegel, Biberschwanzziegel oder Naturschiefer.*
- (5) *Mit Ausnahme der Eingangsbereiche sind bei Neubaumaßnahmen Gebäudesockel auszubilden. Die Sockelhöhe muss mindestens 30 cm über dem angrenzenden Geländeniveau betragen. Der Sockel muss gegenüber der Fassade vor oder zurücktreten. Zulässige Materialien und Farben für Sockel sind:*
  - a) *Ziegelmauerwerk in den Farbtönen gem. § 3 (1),*
  - b) *Putz in zur Fassade kontrastierend dunkler Farbgebung,*
  - c) *Gebrochener Sandstein.*

Für den Betrachter, der sich im Straßenraum aufhält, prägen die Gebäudefassaden das Siedlungsbild stark. Zur Bewahrung der Gestaltungsqualität ist es daher besonders wichtig, innerhalb der Fassadengestaltung ein harmonisches Bild zu gewährleisten und einer allzu individuellen Materialwahl bzw. Farbgebung bei einzelnen Gebäuden entgegen zu wirken. Dies **kann** soll durch eine Beschränkung auf regionaltypische, historisch begründete Materialien und materialgerechte, zurückhaltende Farben erreicht werden.

Die Häuser der Siedlung Karolinenhöhe wurden im Mauerwerk erstellt und die Fassaden in regionaltypischer Weise verputzt. Unverputzte Ziegelfassaden oder Verblendungen etc. sind erst in der neueren Zeit hinzugekommen und für die Siedlung Karolinenhöhe untypisch, sie sind deshalb als Fassadenmaterial nicht zulässig.

Als regionaltypisch sind Putzfassaden in kalkigen Weißtönen und in hellen Erdfarbenen anzusehen. Die Verwendung allzu bunter und leuchtender Farben würde die Gefahr einer visuellen Überformung des harmonischen Gesamtbilds der eng bebauten Siedlung mit sich bringen. Vor diesem Hintergrund legt die Gestaltungssatzung für die Putzfassaden ein Farbspektrum fest, das sich an den ursprünglichen

kalkigen Weiß- und hellen Erdfarbtönen orientiert und diese um einige Farbtöne ergänzt. Die aufgeführten Farbtöne gewährleisten die gestalterische Harmonie.

Wichtig ist, dass matte Farbtöne verwendet werden, da Putze in glänzender Ausführung optisch aufdringlich erscheinen und zudem in der Siedlung nicht historisch begründet und untypisch sind.

Um gestalterische Akzente zu setzen, z. B. durch die farbliche Umrahmung von Fensteröffnungen, dürfen bei den Putzfassaden auf begrenzter Fläche auch abweichende Farben eingesetzt werden.

Der Einsatz anderer Materialien, wie Faserzementplatten u. v. m. kann aus baukonstruktiven Gründen erforderlich sein. Die anderen Farben und Materialien sollen jedoch nur untergeordnet wirken, deshalb wird ihr Flächenanteil auf maximal 10% der Fassadenfläche begrenzt. Als Fassadenfläche gilt die Fläche der jeweiligen Gebäudefassade, einschließlich der Fenster- und Türflächen.

Wie die historische Aufnahme der Einweihungsfeier 1914 belegt, wurden die Giebeldreiecke und Teile des 1. Obergeschosses gelegentlich mit Holz verkleidet. Dachaufbauten, wie die markanten Türmchen, aber auch Giebeldreiecke sind auch in konstruktivem Holzfachwerk erstellt worden. Regionaltypisch ist darüber hinaus auch die Verkleidung von Teilen der Fassade mit Dachziegeln oder Biberschwanzziegeln in der Farbe des Hauptdachs. Diese Materialien sind deshalb im beschriebenen Umfang zulässig.



Historische Aufnahme der Einweihung der Siedlung Karolinenhöhe im Jahre 1914<sup>6</sup>

In späterer Zeit ist in der Siedlung Karolinenhöhe zur Verkleidung von Dachgauben und Giebeldreiecken das Material Naturschiefer hinzugekommen. Es ist zwar nicht als regionaltypisch einzustufen, kann aber unter gestalterischen Gesichtspunkten in begrenztem Umfang zugelassen werden, da es andernorts traditionell bei Häusern der hier stilprägenden Bauepoche und architektonischen Ausprägung eingesetzt worden ist.

Typisch für die Siedlung Karolinenhöhe ist die Ausbildung von Gebäudesockeln. Diese bestehen aus rotem Ziegelstein, verputztem Mauerwerk oder gebrochenem Sandstein. Die Ausbildung von Gebäudesockeln ist baukonstruktiv sinnvoll. Auch bei Neubauvorhaben sollen Gebäudesockel in regionaltypischer Ausprägung errichtet werden. Diese müssen eine gewisse Höhe aufweisen und gegenüber der übrigen Fassade vor- oder zurückspringen, um als Architekturelement wirkungsvoll in Erscheinung zu

<sup>6</sup> Foto: Schon fast vergessene Erinnerungen..., 2. Auflage 1981, Werner Beermann, Dieter Görbing

treten. Um die Barrierefreiheit zu gewährleisten, dürfen die Sockel für Türöffnungen unterbrochen werden.

## **§ 6 Wandöffnungen, Fenster und Rollläden**

- (1) Fensteröffnungen über 1 m lichter Breite sind durch konstruktive Fensterrahmen in rechteckig stehende Proportionen aufzuteilen.*
- (2) Werden Sprossenfenster eingebaut, so müssen sie mit konstruktiven Sprossen oder Wiener Sprosse ausgebildet werden.*
- (3) Von außen sichtbare Kästen von Jalousien und Rollläden sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen direkt einsehbaren Gebäudeseiten nur zulässig, wenn die Kästen nicht über die Fassadenebene vorstehen.*

Fenster sind das „Gesicht eines Hauses“. Bei Gebäuden, die bis zum Jahre 1945 errichtet wurden, herrschen noch weitestgehend aufrechte Fensterformate vor und sind somit von prägender Wirkung für das Siedlungsbild. Bei diesen Gebäuden sind die Proportion und Teilung der Fenster als stilbildend einzustufen. Das liegende Fensterformat ist zwar bereits in der Phase der Klassischen Moderne um 1920 entstanden, liegende und ungegliederte Fenster setzten sich aber erst in der Zeit nach 1960 durch und prägen seitdem die Baugebiete der siebziger Jahre. Die Architektur der Siedlung Karolinenhöhe stammt aus einer baukulturellen Epoche, für die aufrecht stehende Proportionen der Fensterteilung typisch ist. Das Gestaltungselement der aufrechten Fensterteilung soll deshalb erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden und ist auch bei Neubauten ein wichtiges Kriterium, um das gestalterische Einfügen in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Bei Sprossenfenstern sollte eine konstruktive Teilung angestrebt werden. Ausschließlich innenliegende Sprossen können als Fensterteilung im Sinne des § 6 (1) nicht anerkannt werden, da sie keine ausreichende Teilungswirkung entfalten. Möglich ist aber auch die sogenannte „Wiener Sprosse“. Hierbei handelt es sich um außen aufgesetzte Sprossen in Verbindung mit innenliegenden Sprossen.

Zum Schutz der Privatsphäre sind Jalousien oder Rollläden in vielen Fällen unabdingbar. Aus Gründen des Wärmeschutzes ist es sinnvoll, diese Bauteile an der äußeren Gebäudefassade anzubringen und nicht als innen liegenden Rollläden auszuführen. Die Hersteller von Jalousien und Rollläden haben in den letzten Jahren gestalterisch auch ansprechende Produkte herausgebracht, die in der Fassadenebene oder als Aufsatzkästen angebracht werden können und somit in der Regel keine Beeinträchtigung für die gestalterisch schützenswerte Bebauung darstellen, wie es in der Vergangenheit noch bei den Vorsatzrollläden der Fall war. Deshalb werden Jalousien und Rollläden zugelassen, wenn die Kästen nicht über die Fassadenebene vorstehen.

## **§ 7 Werbeanlagen**

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und mit einer Größe bis zu maximal 1 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m über Geländeoberfläche zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3 m über Geländeoberfläche am Gebäude angebracht werden. Eine Werbeanlage mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Tageslichtfarbe oder kaltes LED-Licht (z. B. blau) ist unzulässig.*

Die Siedlung Karolinenhöhe kann hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als *allgemeines Wohngebiet* eingeordnet werden. Werbung ist in *allgemeinen Wohngebieten* ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Es ist nicht auszuschließen, dass hier zulässige gewerbliche Nutzungen oder Freiberufler durch Werbung Aufmerksamkeit erwirken wollen. Diese Form der Werbung ist zulässig. Vor diesem Hintergrund werden einschränkende Regelungen zur Gestaltung und Dimensionierung möglicher Werbeanlagen getroffen. Damit soll ein ansprechendes und harmonisches Wohnumfeld gewährleistet und die theoretisch mögliche Überformung und visuelle Beeinträchtigung des Siedlungsbilds durch allzu aggressive Werbung verhindert werden.

## § 8 Einfriedungen

- (1) *Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig als:*
  - a) *Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen*
  - b) *Ziegelmauerwerk in den Farbtönen gem. § 3 (1),*
  - c) *verputze Mauern,*
  - d) *Naturstein,*
  - e) *Holzstaketenzäune.*
- (2) *Bis auf die Schnitthecken dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,2 m über Geländeneiveau nicht überschreiten.*
- (3) *Schnitthecken sind auch in Kombination mit Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen zulässig, hierbei sind die Schnitthecken straßenseitig zu pflanzen und sie müssen die Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen vollumfänglich eingrünen.*

Neben den Fassaden bestimmen die Einfriedungen das Erscheinungsbild der Siedlung im öffentlichen Raum. Die Vielfalt der angebotenen Produktpalette und das daraus resultierende individuelle Gestaltungsszenario erfordern es, gestalterische Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen zu treffen. Nur so kann im Anschluss an den öffentlichen Raum ein Mindestmaß an Harmonie gestalterisch erreicht werden. Die vorderen Grundstücksbereiche sollen zwar bei Bedarf wirkungsvoll zum Straßenraum abgegrenzt werden können, das komplette Abschotten der Privatgrundstücke durch allzu hohe, geschlossene Zäune und Mauern soll zur Wahrung des Ortsbildes vermieden werden. Die Vorgartenbereiche sollen wie bisher weitgehend als einsehbarer und ansprechend gestalteter, „halböffentlicher“ Raum wirken. Vor diesem Hintergrund werden auch Regelungen zur Höhe und zum Material straßenseitiger Einfriedungen getroffen.

Bei Schnitthecken ist eine Höhenbegrenzung nicht vorgesehen, damit diese im Bedarfsfall zur straßenseitigen Abschirmung der Grundstücke eingesetzt werden können.

Bei den in der örtlichen Bauvorschrift festgelegten Mauern, Holzzäunen und Hecken handelt es sich um traditionelle Einfriedungen die im Ortsbild typisch sind. Maschendraht- und Stahlmattenzäune sollen aus gestalterischen Gesichtspunkten zur Straße hin nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Verpflichtung zur Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung besteht und diese in vielen Bereichen der Siedlung traditionell auch nicht vorhanden war.



**Niedrige Einfriedungen und begrünte Vorgärten prägen das Siedlungsbild**  
Foto: PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

## § 9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

*Die Anlage von Steingärten oder Schottergärten ist unzulässig.*

In der Regel sind die privaten Hausgärten optisch ansprechend und unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte gestaltet. In den letzten Jahren ist es jedoch teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter zu belegen. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf das Siedlungsbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad eklatant. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die Kies- oder Schotterflächen als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll im Bereich der Hausgärten ein ökologischer und ortsbildtypischer Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer beeinträchtigt werden.

## § 10 Abweichungen

*Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind möglich:*

- a) Wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Abweichung erfordern,*
- b) wenn ein öffentliches Interesse vorliegt (z. B. für Apotheken, Polizei, Rettungsdienste, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, etc.),*
- c) wenn die Anwendung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.*
- d) wenn die Anforderungen an den Denkmalschutz Abweichungen erfordern.*
- e) wenn zwingende baurechtliche Anforderungen oder Vorschriften die Abweichung erfordern.*

Gemäß § 66 NBauO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen aufgrund der NBauO erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Unter Allgemeinwohl sind alle öffentlichen Interessen zu verstehen. Dies können neben den Belangen des Denkmalschutzes auch soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Belange sein.

Ein öffentliches Interesse kann auch im Falle von Apotheken, Polizei, Rettungsdiensten oder Anlagen für gesundheitliche Zwecke vorliegen sowie ebenso, um Wohnraum für besondere Bevölkerungsgruppen zu schaffen oder die Barrierefreiheit sicher zu stellen.

Eine offenbar nicht beabsichtigte Härte kann vorliegen, wenn die Anwendung dieser Satzung im Einzelfall eine erhebliche Beeinträchtigung der bisherigen Wohnqualität mit sich bringen würde, beispielsweise durch eine starke Beeinträchtigung der Belichtungs- oder Belüftungssituation.

Notwendig sind Abweichungen immer dann, wenn die Belange des Denkmalschutzes dieses erfordern und auch dann, wenn zwingende Vorschriften und Anforderungen des Baurechts, wie der Brandschutz, nur eingehalten werden können, wenn von den Regelungen dieser Satzung abweichend gebaut wird.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO**

*Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.*

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Die Maximalhöhe des Bußgelds orientiert sich an der städtebaulich-gestalterischen Bedeutung der Siedlung Karolinenhöhe. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, wird ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 50.000 € als angemessen angesehen.

## **5 Hinweise**

- (1) *Bestimmungen des Denkmalrechts und andere höherrangige Regelungen bleiben von dieser Satzung unberührt.*
- (2) *Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig von Baugenehmigungen.*

## **6 Beschluss**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ diese Begründung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Karolinenhöhe“ beschlossen.

Georgsmarienhütte, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

