

# Begründung zur Gestaltungssatzung der Stadt Jever für das Sanierungsgebiet Jever IV „Lohne/Schlachte/Hooksweg“

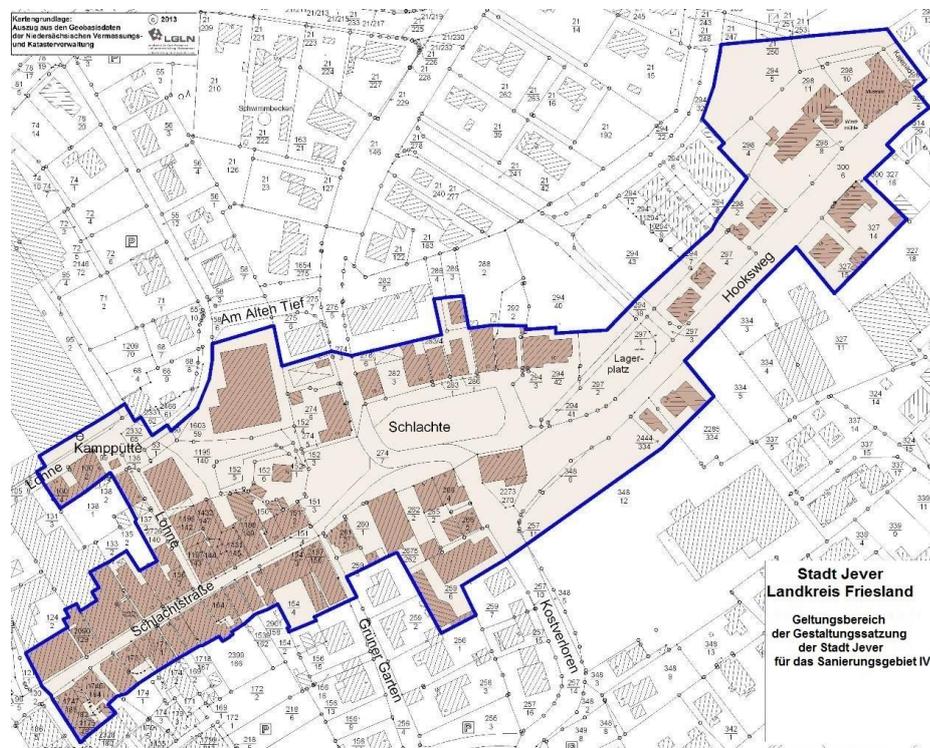
gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 03.04.2012  
(Nds.GVBl. S. 46) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen  
Kommunalverfassungsgesetzes in der Fassung vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. 2010 S 576)

## 1. Anlass, Zweck und Ziel der Satzung

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, das kulturelle Erbe, das sich in den Fassaden der Straßen und Plätze aber auch in der Parzellenstruktur und in der Dachlandschaft widerspiegelt, zu erhalten und das Typische der Altstadt in Einklang mit den heutigen Anforderungen an das Bauen fortzuentwickeln. Das historisch gewachsene Stadtbild dieses Bereiches sowie der historisch gewachsene Stadtgrundriss und die Stadtsilhouette sind als baugeschichtliche Dokumente als Ganzes zu erhalten, zu pflegen, zu gestalten und, bei bereits eingetretener Störung, wieder herzustellen.

## 2. zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das o. g. und in der Abbildung\_1 verzeichnete Gebiet. Der städtebauliche, geschichtliche und kulturhistorische Wert der Schlachte und der Schlachtstraße mit der Lohne innerhalb dieser Grenze ist von solcher Bedeutung, dass die Gestaltungsvorschriften innerhalb des Bereiches für alle baulichen Maßnahmen zusammengefasst wurden.



(Abbildung\_1)

### 3. zu § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Inhaltlich werden durch diese Satzung sämtliche bauliche und technische Anlagen und Anlagenteile, die in ihrer Gestalt in den öffentlichen Raum hinein wirken, erfasst. Dazu zählen u. a. Dächer, Fassaden, Fenster und Türen, aber auch Schaufenster und Markisen, Außenbeleuchtungen, Antennen und Satellitenanlagen und nicht zuletzt Werbeanlagen. Gerade durch viele kleine, üblicherweise genehmigungsfreie, unpassende Maßnahmen kann die Stadtgestaltung empfindlich gestört werden. Die denkmalpflegerischen Auflagen haben stets Vorrang vor dem Regelwerk dieser Satzung.

In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich viele Häuser, die unter Denkmalschutz stehen. Die Gestaltungssatzung hebt das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) nicht auf. Dies bedeutet, dass über das NDSchG durchaus strengere Maßstäbe und weitergehende Anforderungen an die baulichen und technischen Anlagen gestellt werden können. Alle baulichen Maßnahmen an Baudenkmalen und ihrer Nachbarschaft bedürfen der Genehmigung nach dem NDSchG.

Hinweis:

Die übergeordneten gesetzlichen Regelungen, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes, des Straßen- und Verkehrsrechts, des Denkmalschutzes, des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes bleiben durch diese Satzung unberührt.

### 4. zu § 3 Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen

Die historischen Parzellen sind relativ schmal. Die so entstandene rhythmische Gliederung der Straßenfronten muss in ihrer Charakteristik und Kleinteiligkeit festgeschrieben, ansonsten wiederhergestellt werden. Die schmal zugeschnittenen Grundstücke sind zumeist mit giebelständigen Häusern in geschlossener Bauweise bebaut, während bei breiteren Grundstücken diese entweder traufständig oder durch einen größeren und einen kleineren Giebel zur Straße geschlossen wurden (Abbildung\_2 + 3).



(Abbildung\_2)



(Abbildung\_3)

Heutiges Bauen hingegen strebt danach, möglichst lange, einheitliche Straßenfronten und Schaufensterfronten zu schaffen. Diese würden den überlieferten Charakter der Stadt verfremden und nachteilig verändern. Neubauten und bauliche Veränderungen müssen sich deshalb auch bei durchaus zulässiger moderner Formsprache in das Stadtbild einfügen, insbesondere hinsichtlich der Baufluchten und Raumkanten, der Art und Größe der Baukörper, der Gliederung der Fassaden, der Dachausbildung, des Verhältnisses von Wandflächen zu Öffnungen, der Ausbildung der Öffnungen sowie des Materials und der Farbe der Oberflächen. Die Gebäude sind mit ihrer Vorderfront an die vorhandene Bauflucht gebunden. Die Höhenentwicklung der Gebäude hat der im Bereich vorherrschenden zu entsprechen. Sie muss darüber hinaus auch auf die der unmittelbaren Umgebung abgestimmt sei.

*Die wichtigste Festsetzung im § 3 in der Gestaltungssatzung ist, dass die geplanten Baumaßnahmen sich in die in die historische und städtebauliche Umgebung nach Art, Maß und Umfang einfügen müssen. Dies gilt für Neubauten, Sanierung im Bestand und baulichen Erweiterungen.*

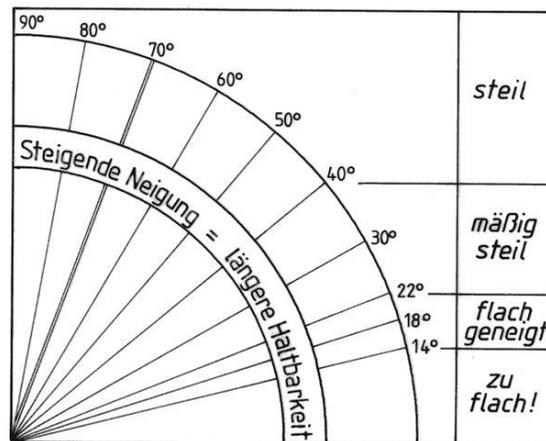
#### 5. zu § 4 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung

Das Dach als Abschluss einer historischen Fassade, mit seinen verschiedenen, wechselhaften Aufbauten wie Gaube oder Schornstein und schließlich mit seiner plastischen Ziegelerdeckung ist ein wesentliches Gestaltungsmerkmal der Altstadt. Die Dachlandschaft ist von allen Seiten der Schlachte durch Aufblick erlebbar. Bei allen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass bei der Neueindeckung bestehender Gebäude

das Zusammenspiel der traditionellen Elemente (Dachform, Deckungsart, Ziegelform und -farbe) nicht durch das Verwenden von untypischen Formen, Materialien und Farben gestört wird (Abbildung\_4 – 6).

Wichtige Festsetzungen in der Gestaltungssatzung sind z.B.:

- *Firstausrichtung in Richtung des öffentlichen Straßenraumes*
- *Dachneigung von min. 45°*



(Abbildung\_4)

- *Schleppgauben*



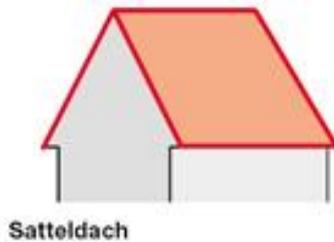
## Schleppgaube

(Abbildung\_5)



(Beispiele von vorhandenen Schleppgauben aus dem San IV)

- *Satteldach*



(Abbildung\_6)

- *Dachfläche nur Einheitliches Material (Dachdeckung in rot oder rotbraunen Farbtönen*
- *Glänzende bzw. reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig*

#### zu § 5 Fassade, Gestaltung, Materialien, Anstrich

Die historischen Fassaden zeigten ursprünglich auch bei unterschiedlicher Durchbildung der einzelnen Geschosse stets eine einheitliche und strukturierende Fassadengestaltung. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen und das Gesamtbild der Fassaden zu erhalten, sind Erd- und Obergeschoss als Einheit zu betrachten.

Innerhalb einer kleinparzellierten Altstadtbebauung und ihrer typisch engen Straßen- und Wegeführung erschließt sich dem Betrachter eines Gebäudes, jenes nicht zuletzt über die Schrägsicht auf die historisch gewachsenen Vor- und Rücksprünge von Gebäudehöhen und -tiefen.

Um hier den Eindruck zu vermeiden, die schützenswerte Bausubstanz beschränke sich lediglich auf eine Art Schauffassade, sind auch von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar bleibende Grenzwände entsprechend den sonstigen Außenwänden zu gestalten (Abbildung\_7).



(positives Beispiel, Abbildung\_7)

Die harmonische, geschlossene Wirkung des Stadtbildes resultiert vorrangig aus der Kleinteiligkeit der verwendeten traditionellen Baumaterialien sowie ihrem überschaubaren, zurückhaltenden Farbspiel. Der Einsatz fremd wirkender Materialien, die das Gesamterscheinungsbild stören, ist zu vermeiden.

Die nachträgliche Außendämmung im Bestand führt zu störendem Versatz der Fassaden; bei Neubauten kann eine äußere Wärmedämmung bereits in der Planung berücksichtigt werden, sodass die Bauflucht nicht verlassen wird.

Die farbliche Gestaltung baulicher Anlagen und ihrer Komponenten ist ein bedeutendes Merkmal der Stadtgestaltung. Restauratorische Befunduntersuchungen sind wichtige Grundlagen im Entscheidungsprozess zur Gestaltung von Fassaden. Begründete Wünsche des Eigentümers werden in die Abwägung eingestellt.

*Wichtige Festsetzungen in der Gestaltungssatzung sind z.B.:*

- *Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist zu wahren. Soweit die sichtbaren Wandflächen des Erdgeschosses und der Obergeschosse aus dem gleichen Material bestehen, ist dies beizubehalten (Abbildung\_8).*



(negatives Beispiel, Abbildung\_8)

- *Fremdwirkende Materialien wie glänzende Wandbauteile, Strukturputz, glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten, Verkleidungen mit Wandteilen aus Metall, Kunststoff, Faserzement, Waschbeton und Mauerwerksimitationen, glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen sowie außen liegende Wärmedämmung, welche die Baufucht verlässt, sind nicht zulässig (Abbildung\_9).*



(negatives Beispiel, Abbildung\_9)

- *Die Gebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin über alle aufgehenden Geschosse durchgehend in Fassadenabschnitte gegliedert sein. Die zum Platz bzw. Straße gerichtete Fassade darf keine Rücksprünge bzw. Auskragungen größer gleich 1,0 m haben. Balkone und Loggien sind zur Straßenseite gerichtet nicht zulässig (Abbildung\_10 & 11).*



(negatives Beispiel für ein unruhiges Fassadenbild, Abbildung\_10)



(positives Beispiel für ein harmonisches Fassadenbild, Abbildung\_11)

## 6. zu § 6 Fenster und Türen/Tor, Einfriedungen

Das Erscheinungsbild der historischen Fassaden wird maßgeblich durch Anordnung und Ausführung ihrer Fenster und Türen geprägt. Da die Ausführung der Öffnungselemente in Gestaltung, Material, Profilierung und Öffnungsart abhängig ist von den zeitgenössischen Konstruktionsmöglichkeiten, belegt es die baugeschichtliche Entwicklung Jevers und ist zu bewahren. Das Bekleben oder Übermalen von Fenstern ist unzulässig, da es eine verunstaltende Wirkung hat. Glaselemente (bei Fenstern und Türen) sind im Zusammenspiel mit dem Mauerwerk entscheidend für die gesamte Fassadenwirkung und sollen als solche erlebbar bleiben. Zugeklebte Scheiben verunstalten nicht nur die Fassade, sondern wirken auch abweisend in den öffentlichen Straßenraum hinein.

Glasbausteine, Sonnenschutz-, Spiegel- und Drahtglas sind für die Altstadt völlig unüblich. Es sind keine ursprünglich im Stadtbild vorkommenden Materialien, so dass sie in der historischen Altstadt fremdartig wirken würden und daher nur in von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Flächen gestattet werden. Der Anbau von Jalousien und Rollläden zerteilt die Fassade in ein unruhiges Gesamtbild und wirkt dadurch verunstaltend.

Eine wichtige Festsetzung in der Gestaltungssatzung ist z.B.:

- Der Winkel der Horizontalen und der Diagonalen des Fensters muss mindestens  $55^\circ$  (Hochformat, Abbildung\_12)



(Beispiel für unterschiedliche Öffnungsmaße, Abbildung\_12)

- Veränderungen ihrer historischen Form und Gliederung an vorhandenen Gebäuden sind nicht gestattet. Ausgenommen ist die Beseitigung nachteiliger Veränderungen.
- Das Bekleben, Übermalen und das Zurückbauen von Fenstern - ausgenommen Schaufensterscheiben - ist nicht zulässig (Abbildung\_13).



(negatives Beispiel, Abbildung\_13)

- *In den von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Gebäudewänden sind fremdwirkende Materialien wie Glasbausteine, gefärbtes Sonnenschutz-, Spiegel- und Drahtglas nicht zulässig*

## 7. zu § 7 Schaufenster und Ladeneingangstüren

Die historischen Fassaden in Jever weisen trotz unterschiedlicher Durchbildung der einzelnen Geschosse stets eine einheitlich strukturierte Gesamtgestaltung auf. Um dieses Erscheinungsbild zu erhalten, ist es wichtig den gestalterischen Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss zu wahren bzw. wiederherzustellen.

Um dem Bedarf des Einzelhandels gerecht zu werden und Waren auszustellen, ist der Einbau von Schaufenstern in der Erdgeschosszone von Gebäuden möglich. Allerdings müssen diese sich aus der Fassade jedes einzelnen Gebäudes herausentwickeln und ableiten. Vorhandene Gebäudeachsen und Materialien sind zu beachten und in der Farbigkeit anzupassen, damit das Gebäude weiterhin als Ganzes erkennbar bleibt.

Die Schaufensterflächen sind, wie beschrieben, zu untergliedern und in der Fassade zurückzusetzen, um zu vermeiden, dass eine „schwebende Obergeschosszone“ entsteht. Die Fassade soll in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben und nicht durch übermäßig breite Schaufenster gestört werden.

Moderne Schaufenster kamen bedingt durch die industrielle Fertigungsweise von großflächigen Glasscheiben erst im 19. Jahrhundert auf. Bau- und entwicklungsgeschichtlich fügen sie sich daher nicht in eine historische Bauweise ein. Eine durchlaufende Schaufensterfront über die gesamte Hausbreite widerspricht den Konstruktionsmöglichkeiten des Bestandes.

Der Sockel ist ein wichtiges, ästhetisches Architekturelement in der historischen Altstadt. Er rahmt das Gebäude und gibt dem Baukörper als Ganzes eine Basis. Die Gliederung der Fassade muss daher neben einer Türöffnung eine Fensteröffnung mit Unterstützung des Sockels erhalten, wodurch der tragende Charakter der massiven Backsteingebäude betont wird.

Eine Ausleuchtung der Schaufenster zur Beleuchtung der Auslagen ist grundsätzlich möglich. Zu beachten ist, dass sich die Beleuchtung auf die Auslagen beziehen muss. Weder darf der öffentliche Verkehrsraum beeinträchtigt werden, noch darf das Erdgeschoss dadurch eine unangemessen exponierte Bedeutung gegenüber dem restlichen Gebäude bekommen. Warme Weißtöne und der Ausschluss von Wechsellichteffekten sind gefordert, um eine ruhige Beleuchtung zu erzeugen. Damit kann dem Wunsch nach Präsentation der Auslagen nachgekommen werden ohne das eine unbehagliche Wirkung in einer historischen Altstadt wie Jever erzeugt wird.

Wichtige Festsetzungen in der Gestaltungssatzung sind z.B.:

- Gesamtbreite der verglasten Flächen im Erdgeschoss dürfen max. 75 % der Gesamtbreite des Hauses sein (Abbildung\_14)



(negatives Beispiel, Abbildung\_14)

- Einzelne Schaufensterscheiben dürfen nicht mehr als 3,00 m breit sein (Abbildung\_15)



(negatives Beispiel, Abbildung\_15)

- *Zwischen den einzelnen Schaufenstern und zum seitlichen Gebäudeabschluss bzw. zwischen Schaufenstern und Ladeneingangstüren müssen mindestens 0,50 m breite Pfeiler oder Wandflächen angeordnet werden (Abbildung\_16)*



(positives Beispiel, Abbildung\_16)

- *Fensteröffnungen in der Erdgeschosszone sind mit einem mindestens 0,50 m über Oberkante Gelände gemauerten Sockel auszuführen (Abbildung\_17)*



(positives Beispiel, Abbildung\_17)

## 8. zu § 8 Markisen

Die Altstadt von Jever wird noch heute von historischen Bauten bestimmt. Es reihen sich zahlreiche denkmalwürdige Gebäude aneinander. Die nach heutigem Maßstab, kleinen Fensteröffnungen und -läden benötigten keine zusätzliche Verschattung. Fassadenelemente wie Markisen, kamen erst in Verbindung mit großflächigen Schaufenstern auf, wo eine Verschattung notwendig wurde. Ebenso waren Schirmkonstruktionen im früheren Straßenbild unbekannt. Da im Handel die verschiedensten Variationen an Ausführung, Farbe und Muster erhältlich sind, gilt es die Auswahl in ihren grundlegenden Kriterien einzuengen, um die Fassaden und Straßen vor einer befremdlich und willkürlich wirkenden Gestaltung zu schützen.

Zum Schutz vor Sonneneinwirkung bei großen Schaufenstern können in der Erdgeschosszone bewegliche Markisen eingesetzt werden. Die Beweglichkeit der Markisen ist zwingend notwendig, um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Der Bezug zur Fenstergröße ergibt sich aus der zu verschattenden Fläche, da baugeschichtlich die Entwicklung von Schaufenstern und Markisen als eine sich bedingende Einheit entstanden. Damit die Wirkung der Fassaden in ihrem Ganzen erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird, dürfen wesentliche Bauglieder und architektonische Gliederungen nicht überdeckt werden. Dazu gehören zum Beispiel Portale, Fenster mit Fassungen und Gewänden, Gesimse, Friese und Medaillons. Dies erfordert u. a. die auf die jeweiligen Schaufenster abgestimmten Abmessungen der Markisen. Grundsätzlich gilt: Ein Schaufenster – eine Markise.

Markisen sind bezüglich Material, Konstruktion, Form- und Farbgebung dezent auszuführen (Abbildung\_18).



(negatives Beispiel, Abbildung\_18)

Im Sinne des einheitlichen historischen Stadtbildes haben sie sich dem Erscheinungsbild der jeweiligen Fassaden einzufügen bzw. unterzuordnen. Werbung und sonstige Motive auf Markisen fügen sich aufgrund ihrer unterschiedlichen Motive,

vorgegebener Standardfarben oder unterschiedlicher Beschriftung wegen der dadurch störenden Wirkung nicht in dieses Bild ein.

Für die Altstadt sind diese textilen Bespannungen völlig untypisch, daher sollen diese von vornherein mit der Satzung auch im privaten Bereich ausgeschlossen werden, wenn sie einsehbar sind.

*Wichtige Festsetzungen in der Gestaltungssatzung sind z.B.:*

- *Markisen müssen beweglich ausgebildet werden. Sie sind an der Fassade in unmittelbarem Bezug zum Schaufenster anzubringen (Abbildung\_19)*



(negatives Beispiel, Abbildung\_19)

- *Die Ausladung darf maximal 2,00 m betragen*
- *Markisen sind in einfacher Form ohne oder mit geradem Volant mit einer maximalen Länge von 0,20 m auszuführen*
- *Der Stoff von Markisen ist in Segeltuch, Leinen oder einem vergleichbaren textilartigem Gewebe einfarbig auszuführen. Unzulässig sind: beschichtete, glänzende, glatte oder reflektierende Gewebe, Motive, Muster, grelle Farben, Werbeaufschriften und -symbole oder sonstige störend wirkende Gewebe*

## 9. zu § 9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Abmessungen, Anbringungsart und Anordnung, Form, Material und Farbe so zu gestalten, dass sie den Charakter der Altstadt nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen dürfen nicht regellos angebracht werden und aufdringlich wirken.

Da für den Innenstadtbereich die Satzung zur Regelung der Außenwerbung in der

Innenstadt gilt, und diese bereits Regelungen über die o.a. Gestaltungsmerkmale trifft, werden keine zusätzlichen Regelungen im Rahmen dieser Satzung getroffen (Abbildung\_20).

*Die Gestaltungssatzung übernimmt die Satzung der Stadt Jever für Werbeanlagen.*

- *Werbeanlagen sind in dem Geltungsbereich grundsätzlich zulässig. Die Größe, die Maße und die Anzahl sind aus der Satzung der Stadt Jever zur Regelung der Außenwerbesatzung in der Innenstadt vom 28. Februar 2013 zu entnehmen (6.02.08).*



(negative Beispiele, Abbildung\_20)

#### 10. zu § 10 Technische Anlagen, Satellitenanlagen, Antennen, Solaranlagen

Technische Anlagen stellen generell einen Stilbruch zu jeder historischen Bebauung dar. Dennoch ist es nicht das Ziel, jedwede technische Anlage aus dem Stadtbild zu verbannen. Die Nutzbarkeit der Gebäude für die Anforderungen des modernen Wirtschafts- und Privatlebens muss gleichermaßen gewährleistet werden.

Antennenanlagen sind Bestandteile der modernen Übertragungstechnik und dienen der durch Art. 5 Grundgesetz besonders geschützten Versorgung mit Informationen. Ein generelles Verbot solcher Installationen wäre daher unverhältnismäßig. Aufgrund der technischen Zwänge können Sie auch nicht immer verkleidet bzw. unter Dach montiert werden. Umso mehr muss bei der Anordnung der Anlagen sensibel entschieden werden, um Störwirkungen durch flächige Satellitenschüsseln oder eine Häufung von Anlagen auf das schützenswerte Stadtbild zu vermeiden. Deshalb soll im Besonderen der Blick von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen dementsprechend frei bzw. ungestört von diesen Anlagen bleiben. Idealerweise sind technische Anlagen im Dachraum unterzubringen. Anordnungen an hofseitigen, vom öffentlichen Raum abgewandten Dach- und Fassadenflächen, auf oder an untergeordneten Gebäuden sind als Montageflächen zu bevorzugen.

*Wichtige Festsetzungen in der Gestaltungssatzung sind z.B.:*

- *Technische Anlagen, Alarmanlagen, Antennen und Satellitenanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen (Abbildung\_21).*



*(negatives Beispiel, Abbildung\_21)*

- *Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik- bzw. Solaranlagen) können als Ausnahme auf Nebengebäuden zugelassen werden, wenn sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht einsehbar sind und keine Beeinträchtigung für die Dachlandschaft von ihnen ausgeht.*