Gebäudetyp B - Gestaltungsleitfaden für Anbauten

Bromersfeld 9-35

Max-Halbachstraße 67-81

Sunderweg 100

Buschkante 36-46

Eine Wohnflächenerweiterung durch Anbauten auf der Gebäuderückseite ist möglich. Hierbei muss sich der Anbau gegenüber dem bestehenden Hauptgebäude in seinen Abmessungen deutlich unterordnen. Zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens sollte vor der Erstellung von Bauunterlagen eine vorlaufende planungsrechtliche und denkmalpflegerische Fachberatung, z.B. durch den Quartiersarchitekten, wahrgenommen werden. Bei der Wohnflächenerweiterung durch Anbauten werden Ausgleichsmaßnahmen nach Vorgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplans erforderlich.
Zur Erhaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der historischen Siedlung werden die wichtigsten gestalterischen Merkmale im Bebauungsplan festgesetzt. Diese **in der linken Spalte** aufgeführten zwingenden Vorgaben sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.
Die **in der rechten Spalte** aufgeführten Ausführungshinweise verdeutlichen als Empfehlung ergänzend, welche baulichen Detaillösungen zu einer am historischen Charakter des Gebäudetyps orientierten Gestaltung führen.
Bei Reihenhäusern mit unterschiedlichen Eigentümern ist es erforderlich, dass die unmittelbaren Nachbarn sich untereinander abstimmen.

Zwingende Vorgaben

- **Proportion und Größe**

Der Anbau muss sich gegenüber dem bestehenden Hauptgebäude in seinen Abmessungen deutlich unterordnen.

– Für den geradlinigen Haustyp gilt: die maximale Tiefe des Anbaus darf 4,00 m betragen, die Breite und die Traufhöhe des Haupthauses dürfen nicht überschritten werden.
– Für den gebogenen Haustyp gilt: die maximale Tiefe des Anbaus darf 3,00 m betragen, die Breite und die Traufhöhe des Haupthauses dürfen nicht überschritten werden.
– Das Zeltdachgebäude darf nicht angebaut werden.

Gefordert werden Anbauten mit Flachdach. Wintergartenanbauten dürfen auch mit einem leicht geneigten Glaspultdach ausgebildet werden. Die Neigung beträgt maximal 15° und steigt zum Hauptgebäude an.
Die Art der Erweiterung ist sowohl als Gemeinschaftsprojekt mit dem Nachbarn als auch als Einzelmaßnahme eines Eigentümers möglich.

- **Stellung auf dem Grundstück**

Anbauten sind nur auf der Gartenseite des Gebäudes möglich, Giebel- und Straßenseite sind nicht anbaubar (siehe Abb.1).

Ausführungshinweise

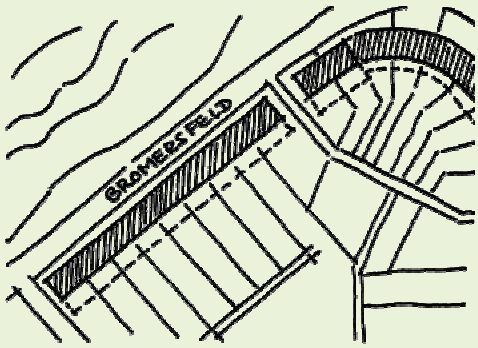

Abb.1: Lageplanskizze (Bestand mit Anbau z.B. Bromersfeld)

- **Stellung auf dem Grundstück**

Es können wahlweise die gesamte Gartenfassade oder nur eine der Fensterachsen der Fassade angebaut werden. Bei der zuletzt genannten Möglichkeiten ist das neue Wohnraumangebot zwar eingeschränkter, aber der Erhalt des ursprünglichen Gebäudecharakters besser gewährleistet. Eine Gebäudefuge markiert möglichst den Übergang zwischen Alt und Neu.

Zwingende Vorgaben

Abb.2: Anbaubeispiel Teilanbau

- **Fassadenmaterialien**

Als Fassadenmaterialien von Anbauten dürfen verwendet werden Spritz- oder Kratzputz sowie Holz und leichte Stahl-Glas- oder Holz-Glas-Konstruktionen.

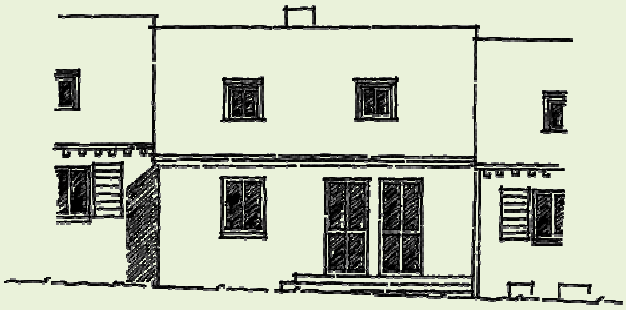

Abb.3: Anbaubeispiel über gesamte Rückfassade

- **Balkone und Loggien**

Balkone und Loggien sind auf der Giebel- und Straßenseite ausgeschlossen. Sie sind im rückwärtigen Bereich maximal 1,50 m tief und können als Krag- oder als Ständerkonstruktion ausgebildet werden. Geländer und Brüstungselemente sind in leichter Stahlkonstruktion auszuführen. Wie räumliche Anbauten bedarf der Bau von Balkonen und Loggien einer planungsrechtlichen und denkmalpflegerischen Fachberatung.

Ausführungshinweise

- **Fassaden**

Die Komposition der neuen Fassade ist als Ganzes zu betrachten, das heißt: die sichtbaren Fassadenteile des Haupthauses und die Fassaden des Anbaus ergeben ein harmonisches Gesamtbild. Ein bewusstes Abheben des Neubaus mit modernen Gestaltungsmitteln ist möglich, in jedem Fall aber müssen die Proportionen des Bestands aufgenommen werden.

- **Fassadenmaterialien**

Die neue Fassade kann wie das Haupthaus mit einem Spritz- oder Kratzputz versehen werden. Der Anbau kann in der Farbe des Hauptgebäudes oder in einer passenden Pastellfarbe gestrichen werden. Wählt man eine moderne Gestaltung, die sich bewusst vom Bestand absetzt, sind auch kräftige Farbtöne oder lasierte Holzfassaden denkbar. Die Fassade des Anbaus kann als „Wintergarten" auch komplett oder weitestgehend verglast werden (siehe Abb. 4). Zu beachten sind dabei die nachfolgenden Gestaltungsmerkmale von Fenstern und Türen.

- **Fassadenöffnungen: Fenster und Türen**

Die Fassadenöffnungen des Anbaus sollten in Proportion, Gliederung und Ausbildung den Öffnungen des Bestands gleichen. Das bedeutet: senkrecht orientierte Öffnungen und möglichst schmale Profile. In ihrer Lage nehmen die neuen Öffnungen einen Bezug zu den bestehenden Fenstern oder Türen auf.

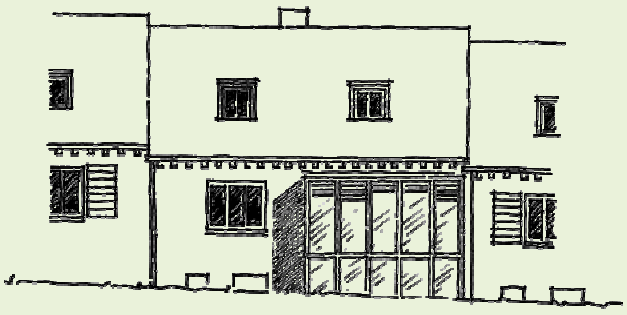

Abb.4: Anbaubeispiel mit Wintergarten