

**Grundsätze der Gestaltung
bei Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen
gemäß der Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet Innenstadt der Stadt
Emden**

Die Gestaltungsgrundsätze haben das Ziel, bei Gebäuden im Sanierungsgebiet Innenstadt die Merkmale und Gestaltqualitäten der Wiederaufbauarchitektur (der 50er und 60er Jahre des 20. Jahrhunderts) und Vorkriegszeit zu sichern und angemessen weiter zu entwickeln.

1. Geltungsbereich

Die folgenden Grundsätze gelten im „Sanierungsgebiet Innenstadt“ der Stadt Emden (unbeschadet der Regelungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und vorläufig bis zu einer ggf. erlassenen Gestaltungssatzung):

- bei **Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung** gemäß der gemeindlichen Modernisierungsrichtlinie über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach §164 a Baugesetzbuch im Sanierungsgebiet Innenstadt der Stadt Emden,
- über Fälle der Modernisierungsförderung hinaus im Rahmen der **sanierungsrechtlichen Genehmigungen** nach § 144 BauGB als konkretisierte Sanierungsziele.

Für ausgewiesene Baudenkmale gelten gesonderte Regelungen gemäß den Grundsätzen des Denkmalschutzes.

2. Wirkung im öffentlichen Raum

Die folgenden Grundsätze gelten für alle in den öffentlichen Raum hinein wirkenden Teile von baulichen Anlagen.

3. Beratungspflicht

Jede Maßnahme der Modernisierung und Instandsetzung gemäß der gemeindlichen Richtlinie bedarf einer vorherigen und begleitenden gestalterischen Beratung durch das Sanierungsbüro – ggf. auch einer denkmalpflegerischen Beratung.

4. Einpassen in die Umgebung

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen sind die Umgebungsbedingungen und die Gestaltung der benachbarten baulichen Anlagen zu berücksichtigen (Ensemblewirkung).

5. Erhalt, Wiederherstellung Weiterentwicklung der stadtbildprägenden Merkmale

Bei der Modernisierung und Instandsetzung der baulichen Anlagen müssen folgende Gebäudemerkmale und Gebäudeteile erhalten, wieder hergestellt oder weiter entwickelt werden:

5.1 Gebäudekubatur

Umriss und Volumen der Baukörper, einschließlich der Dachformen, dürfen nicht wesentlich verändert werden. Der Rückbau auf ursprüngliche Zustände der Gebäudeteile sind zulässig.

Abweichungen gemäß der folgenden, unter den Punkten 5.2 bis 5.9 aufgeführten Grundsätze sind zulässig.

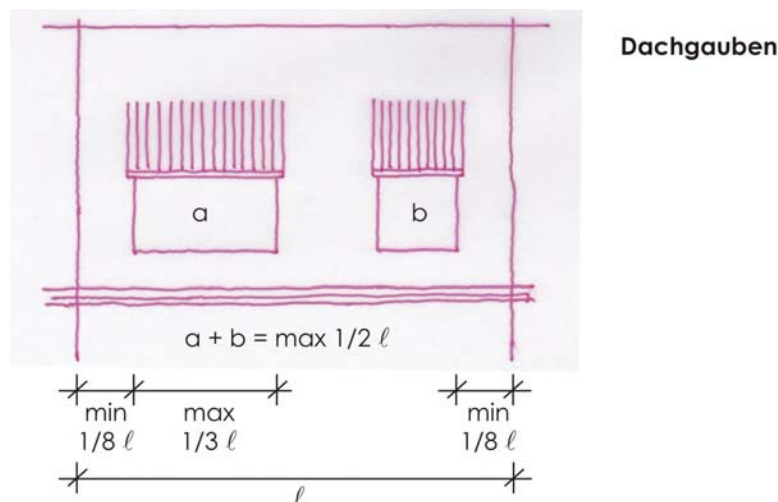
5.2 Dachausbauten

Dachausbauten mit Schlepp-, Walm- oder Flachdächern sind zulässig, wenn

- ihr beiderseitiger seitlicher Abstand von der Gebäudekante mindestens $1/8$ der Trauflänge beträgt,
- jede einzelne Gaube schmaler als $1/3$ der Trauflänge ist und
- die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite weniger als $1/2$ der Trauflänge beträgt.

Nicht zulässig sind Zwerchgiebel und straßenseitige Dachausschnitte (Loggien, Dachgärten).

Schemaskizze 1



5.3 Fassadenaufbau

Der Aufbau der Fassade (Lage der Fensteröffnungen über- und nebeneinander, Ausbildung der Fensterumrahmungen/Faschen und des Traufgesimses) muss erhalten bleiben.

Im Erdgeschoss müssen die lastabführenden Bauteile zumindest an den Seitenrändern der Gebäude sichtbar bleiben.

5.4 Fassadenöffnungen

Die Formate der Fensteröffnungen sind beizubehalten, soweit sie dem Ursprungszustand zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes entsprechen.

Abweichend davon ist bei mehr als 2-geschossigen Gebäuden der Umbau in brüstungslose Fensteröffnungen (französische Fenster) zulässig:

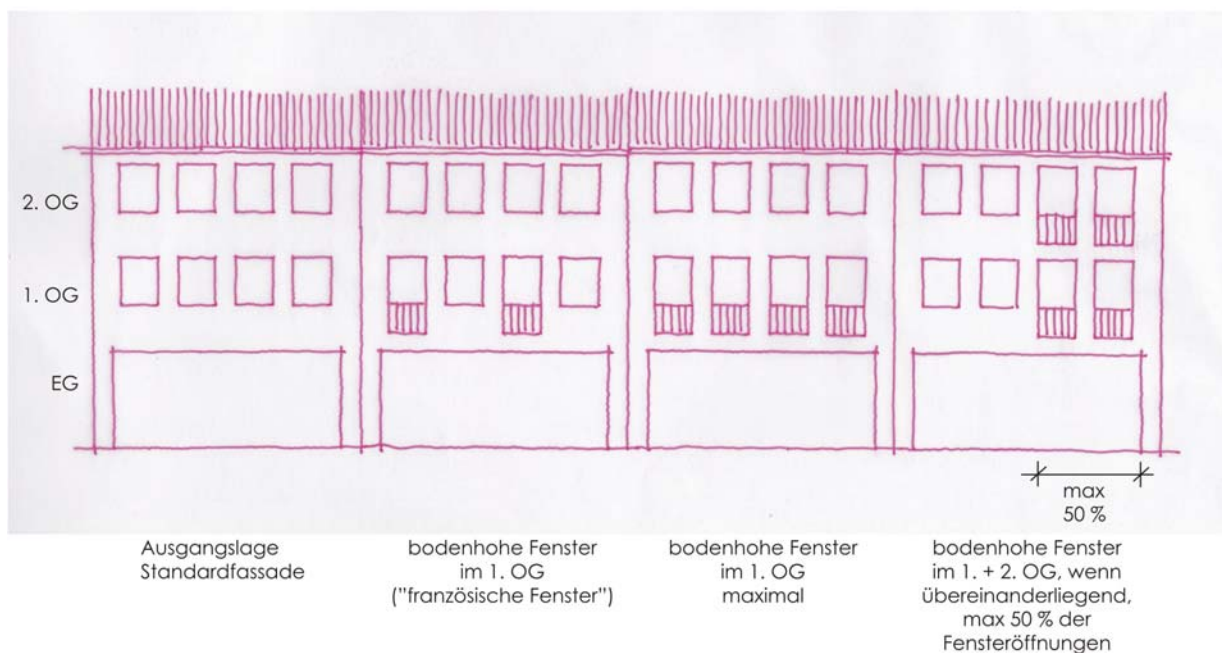
- im ersten Obergeschoss,
- in Ausnahmefällen bei einzelnen, übereinander liegenden Fenstern, sofern die vorhandenen Öffnungsbreiten beibehalten werden.

Der Umbau in brüstungslose Fensteröffnungen darf maximal an 50 % der Anzahl der vorhandenen Fensteröffnungen einer Fassadenseite vorgenommen werden.

Weitere Änderungen der Fassadenöffnungen sind für Schaufenster/Ladenfronten zulässig, siehe 5.6.

Schemaskizze 2

Weiterentwicklung der Fensteröffnungen
bei mindestens 3-geschossigen Gebäuden



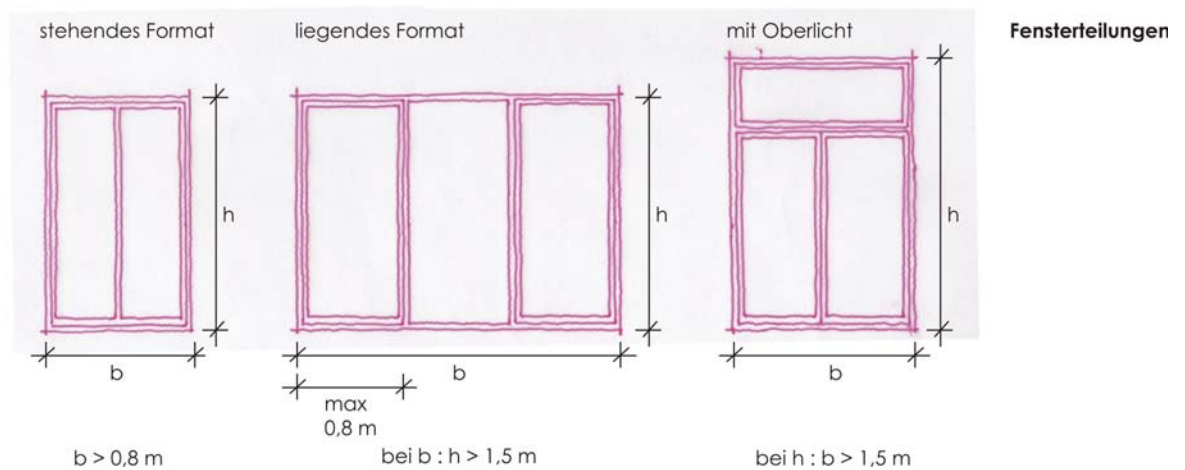
5.5 Fensterteilungen

Fenster - mit Ausnahme der Fenster von Ladengeschäften - von mehr als 0,8 m Öffnungsbreite müssen eine konstruktive bzw. glastrennende vertikalen Mittelteilung aufweisen.

Fenster mit einem Öffnungsverhältnis von Breite b : Höhe $h > 1,5$ müssen mindesten zwei konstruktive bzw. glastrennende vertikale Teilungen aufweisen.

Kämpfer und Oberlichter sind nur bei Öffnungsformaten von Höhe h : Breite $b > 1,5$ zulässig.

Schemaskizze 3



5.6 Schaufenster / Ladenfronten

Die Erdgeschosszone darf bei gewerblicher Nutzung (Ladenfronten, Schaufenster) in ganzer Breite als Fassadenöffnung gestaltet werden. Dabei dürfen die lastabtragenden Bauteile (Stürze und vertikale Stützen bzw. Mauerwerksteile in der Flucht des in den Obergeschossen aufgehenden Mauerwerks) nicht von durchgehenden Schaufensterteilen oder Verkleidungen überdeckt werden.

Schaufenster, die nicht als Eingangsteile genutzt werden, müssen einen Sockel von min. 0,15 m Höhe aufweisen.

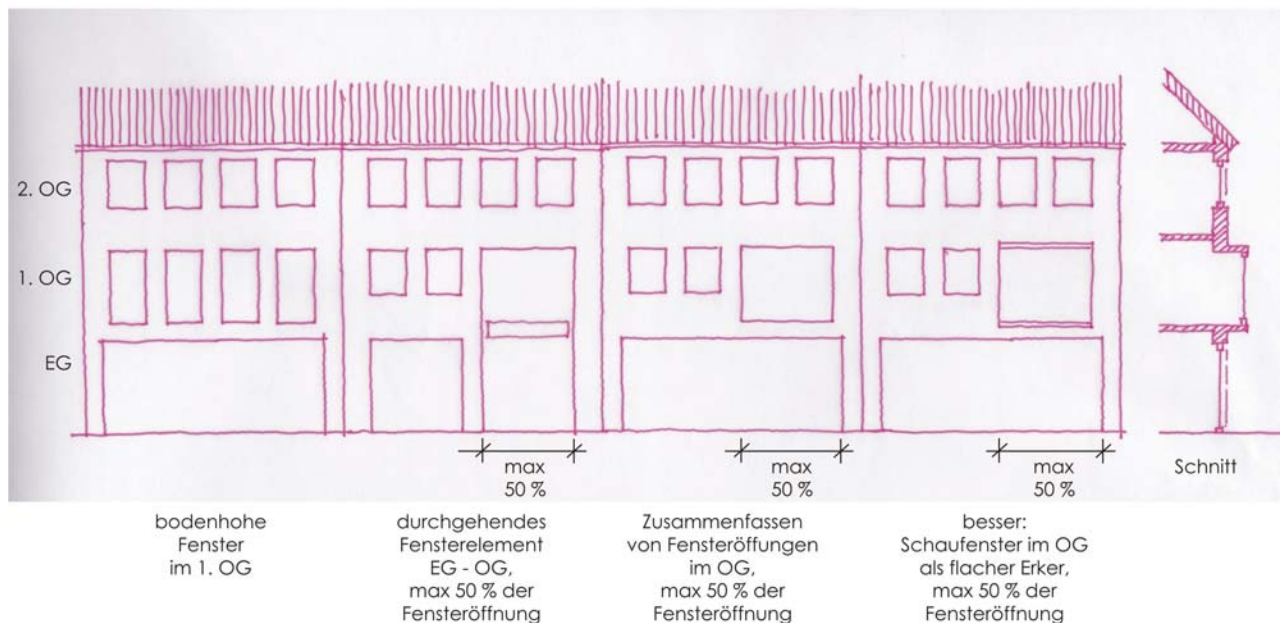
Bei mehr als 2-geschossigen Gebäuden ist die Einbeziehung von Teilen des ersten Obergeschosses in die Schaufensterfront in den folgenden Varianten zulässig:

- Zusammenfassung von Teilen der Fassadenöffnungen zu einer Öffnung
- Zusammenfassen von zwei nebeneinanderliegenden Öffnungen im ersten Obergeschoss zu einer Öffnung
- Zusammenfassen von zwei nebeneinanderliegenden Öffnungen im ersten Obergeschoss zu einem flachen Erker.

Die Breite der neu entstehenden Öffnung darf in allen drei Varianten maximal $\frac{1}{2}$ der Breite der Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss betragen.

Schemaskizze 4

Einbeziehen des 1. OG in die Schaufensterfront



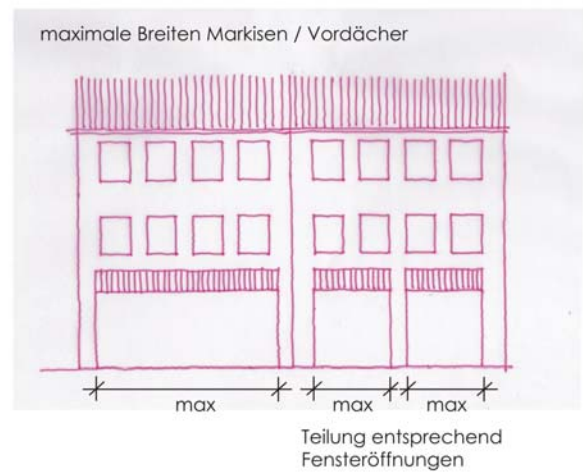
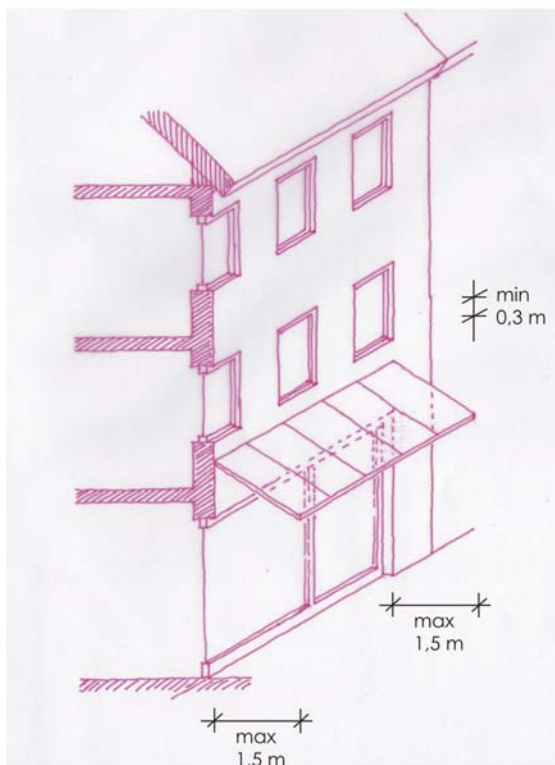
5.7 Applikationen

Bauseits hergestellte Vordächer in Form von auskragenden Platten müssen nicht erhalten werden. Sofern sie erhalten bleiben dürfen sie nicht verkleidet oder umbaut werden.

Angesetzte Vordächer und Markisen sind nur über Schaufenster- und den dazu gehörigen Eingängen zulässig. Angesetzte Vordächer und Markisen dürfen einzeln stehende Schaufenster nicht übergreifen und nicht höher als 0,3 m unterhalb der darüber liegenden Fensteröffnungen reichen. Die angesetzten Vordächer dürfen nicht mehr als 1,5 m vor die Fassadenfront auskragen.

Schemaskizze 5

Markisen und Vordächer



5.8 Material und Farben

Für die Deckung der Dächer, einschließlich der Schlepp- und Walmdachgauben sind nur helle rote unglasierte Ziegel und Dachsteine zulässig.

Für das aufgehende sichtbare Mauerwerk sind nur rote Ziegel mit heller Fugung zulässig. Für untergeordnete Bauteile auf der Rückseite von Gebäuden sind Holzverschalungen zulässig.

Für Fenstereinfassungen (Faschen) ist nur heller Natur- oder Werkstein zulässig; sichtbare Teile des Beton-Tragwerks bei Skelettbauweise sind in weißen Farbtönen zu halten.

Fenster sind nur als weiße Fenster zulässig; hiervon abweichend sind die Profile von Rahmungen der Ladenfronten nur in weißen, hellgrauen, hellen blauen oder hellen grünen Farbtönen zulässig.

Für angesetzte Vordächer sind nur transparente Konstruktionen aus Metall und Glas zulässig.

5.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen Fensteröffnungen und die seitlichen vertikalen Teile des Mauer- oder Tragwerks nicht überschneiden. Flächiges Be- und Hinterkleben von Fenster- und Schaufensterscheiben sowie Eingangstüren mit Werbefolien und -platten ist nicht zulässig.

Horizontale Werbeanlagen sind

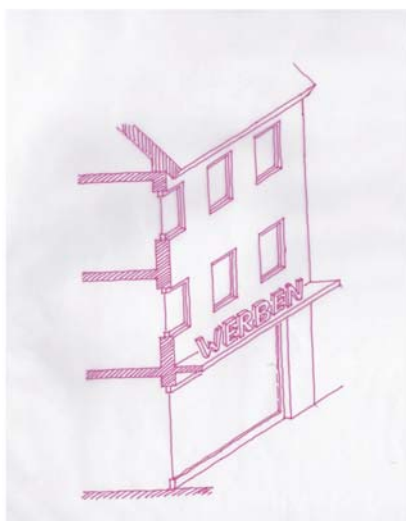
- als Schriftzüge in offenen Buchstaben oder Symbolfolge (Einzelsymbol nicht größer als $0,1 \text{ m}^2$ bis zu einem Abstand von $0,1 \text{ m}$,
- als Werbetafeln, Transparente oder Einzelsymbole mit mehr $0,1 \text{ m}^2$ Fläche bis zu einem Abstand von $0,3 \text{ m}$

unterhalb der Brüstungshöhe der darüber liegenden Fensteröffnungen im ersten Obergeschoss zulässig. Französische Fenster, Balkone und Erker dürfen durch Werbeanlagen nicht überdeckt werden.

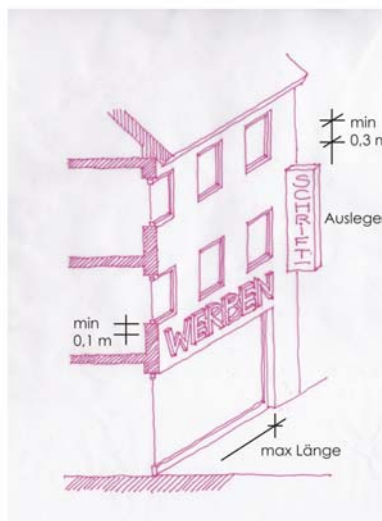
Vertikale Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe der Fensteröffnungen des ersten Obergeschosses (bei französischen Fenstern oberhalb der Unterkante der Fensteröffnung im ersten Obergeschoss) sind nur als Ausleger und nur bis zu einem Abstand von $0,3 \text{ m}$ unterhalb der Brüstungshöhe der Fensteröffnungen im zweiten Obergeschoss zulässig.

Schemaskizze 6

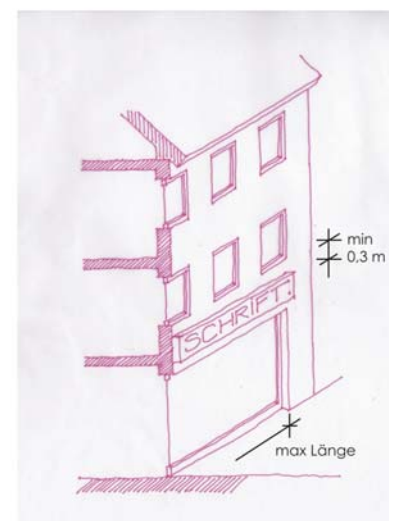
Werbeanlagen



Werbung auf vorhandenem Vordach
als auskragende Platte



bei offenen Buchstaben / Zeichen



bei Werbetafeln an der Fassade