

FULDA
UNSERE STADT

Gestaltungssatzung
gründerzeitliches Bahnhofsviertel

Gestaltungsleitfaden

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Impressum

STADT FULDA

Magistrat der Stadt Fulda
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Untere Bauaufsichtsbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde

Schlossstraße 1
36037 Fulda

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH
Huttenstraße 4
97072 Würzburg

info@schirmer-stadtplanung.de
www.schirmer-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. (FH) Architektin Alexandra Franzke

Bildrechte:
Karten, Grafiken und Bilder soweit nicht anders angegeben bei Schirmer Architekten+Stadtplaner

Juli 2026
Im Auftrag der Stadt Fulda

Inhaltsverzeichnis

Präambel - Anlass und Ziel 05
Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich 07
Begriffsbestimmungen 09
Grundsätze der Gestaltung 09

1 Was prägt das Bahnhofsviertel? 10
Das Gefüge des Viertels früher und heute 12
Denkmalschutz - Gesamtanlagen und Baudenkmäler 14
Die Grammatik des Bahnhofsviertels 16

2 Die Gestaltelemente 20
Dächer 22
Solaranlagen 30
Fassaden 32
Balkone und Loggien 40
Fenster 42
Sonnenschutz 44
Schaufenster 46
Vordächer und Markisen 48
Werbeanlagen 50
Hauseingänge und Treppen 54
Tore 56
Parkhaus- und Tiefgaragenzufahrten 58
Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung 60

3 Außenanlagen und Freiflächen 62
Einfriedungen und Stützmauern 64
Vorgärten, Freiräume und Höfe 66
Barrierefreiheit 68

Unterhaltungspflicht, Verfahren 70
Ordnungswidrigkeiten und Inkrafttreten 71



Präambel

Ziel dieser Satzung ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels zu schützen und zu pflegen, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln.
Die Gestaltungssatzung soll allen Planbeteiligten einen Leitfaden zum Erkennen, Bewerten, Bewahren und Weiterentwickeln von stadtbildprägenden Elementen und Zusammenhängen an die Hand geben.
Dem historischen Gefüge des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels mit den prägenden Gestaltungsmerkmalen liegen Gestaltungsregeln zugrunde, die sich im Bewusstsein der Bevölkerung verankert haben und auch für nachfolgende Generationen Orientierung geben sollen. Die Wahrung dieser Grundsätze fordert bei der Weiterentwicklung des Viertels Rücksichtnahme, Abstimmung und Wertschätzung.

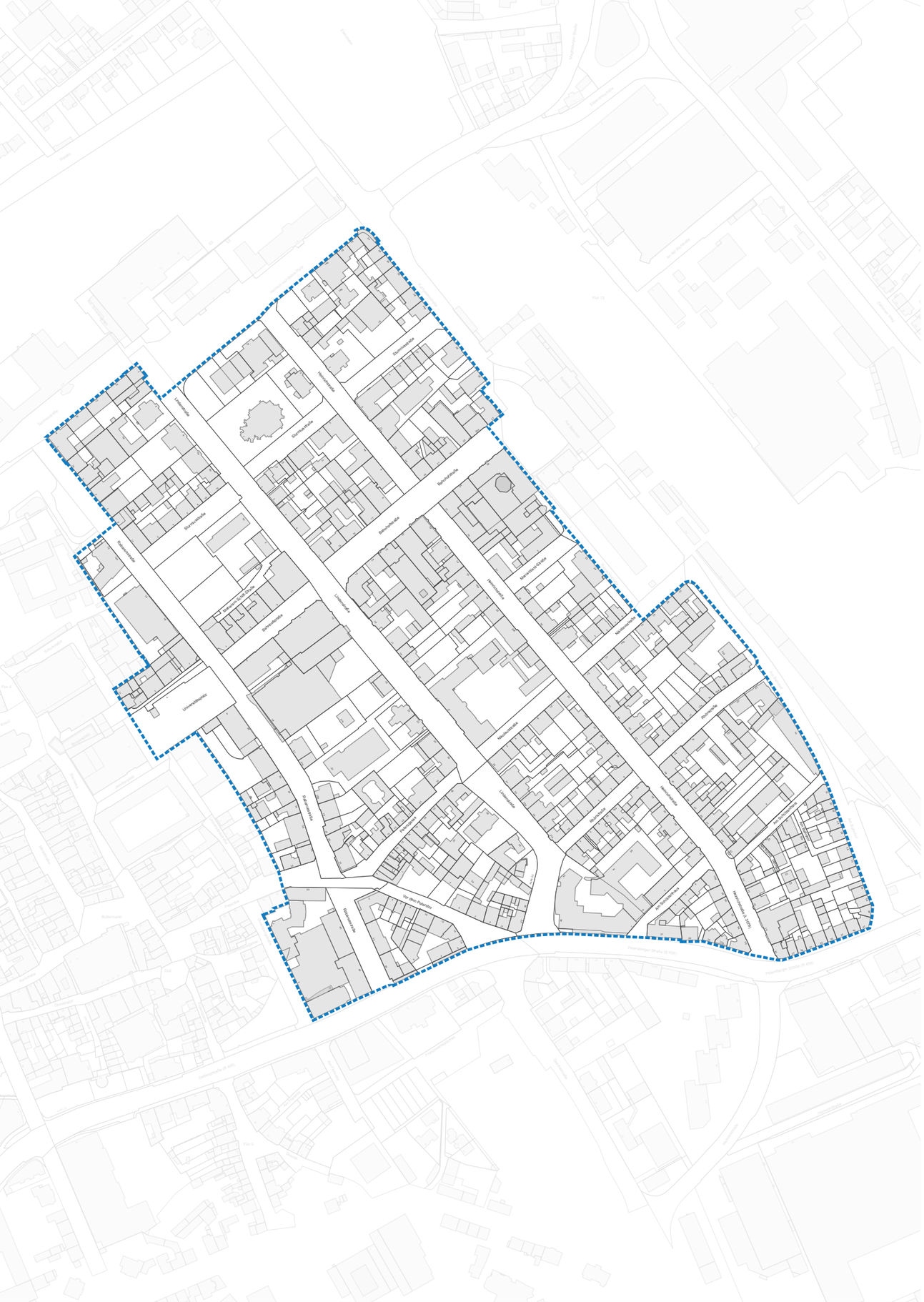
Über Erhalt und Entwicklung hinausgehende herausragende Struktur- und Architekturkonzepte sind dabei besonders erwünscht. Darüber hinaus bekennt sich die Stadt Fulda ausdrücklich zur Ermöglichung zeitgenössischen und experimentellen Bauens. Sie schafft hierfür Raum durch entsprechende Ausgestaltung von Bebauungsplänen, soweit die beplanten Gebiete nicht in direktem räumlichen oder optischen Bezug zu historischer oder gewachsener Bausubstanz stehen.

Alle Maßnahmen sind zudem so vorzubereiten und durchzuführen, dass sie dem Grundsatz der Nachhaltigkeit verpflichtet sind.

Bei den Festsetzungen der Gestaltungssatzung handelt es sich um rechtsverbindliche Vorgaben, die bei Baumaßnahmen einzuhalten sind.
Die Gestaltungssatzung soll hierbei nicht ausschließlich als Regelwerk zur Beschränkung privater Interessen verstanden werden. Mit einem Gestaltungsleitfaden soll vielmehr durch Hintergründe zur Entwicklungsgeschichte, Gestaltungsmöglichkeiten und Umsetzungsbeispiele eine Bewusstseinsbildung für die Qualität im Bauen und langfristig ein gewachsenes Selbstverständnis für Gestaltungs- und Ordnungsprinzipien erzielt werden.

Der Leitfaden zur Gestaltungssatzung enthält ergänzende Gestaltungshinweise, schematische Abbildungen und Beispielfotos, um die Grundsätze der Satzungsinhalte zu illustrieren und zu erläutern.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind in der vorliegenden Broschüre als blauer Text dargestellt. Die Zusatzinformationen, Empfehlungen und Hinweise werden mit schwarzem Text erläutert.



Geltungsbereich

§1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Teilgebiet der Stadt Fulda, das in der anliegenden Karte im Maßstab 1: 4.000 (Anlage 1) innerhalb des gekennzeichneten Bereiches liegt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gründerzeitliche Bahnhofsviertel mit seinen historischen Straßenzügen: Rabanusstraße, Linden- und Heinrichstraße, Kurfürstenstraße, Ruprechtstraße, Am Bahnhof und den quer dazu verlaufenden Straßenzügen Schlossstraße, Heinrich-von-Bibra-Platz, Sturmiusstraße, Bahnhofstraße mit Universitätsplatz und Maria-Ward-Straße, Petersgasse, Nikolausstraße, Rhönstraße, Am Schützenhaus, Petersberger Straße und Peterstor sowie Vor dem Peterstor.

(2) Erläuterungen zur Gestaltungssatzung können dem Gestaltungsleitfaden entnommen werden. Das Stadtplanungsamt der Stadt Fulda ist Ansprechpartner für Fragen und Beratungen.

§2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Anlagen, Gebäude und Baumaßnahmen i.S. des § 2 Abs. 1 und 2 der HBO im Geltungsbereich des § 1.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind.

(3) Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDschG) in der jeweils geltenden Fassung bleiben von dieser Satzung unberührt. Insbesondere wird für Maßnahmen, welche die Tatbestandsmerkmale des § 18 HDschG erfüllen, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung durch diese Satzung nicht ersetzt.

Begriffsbestimmungen und Grundsätze der Gestaltung

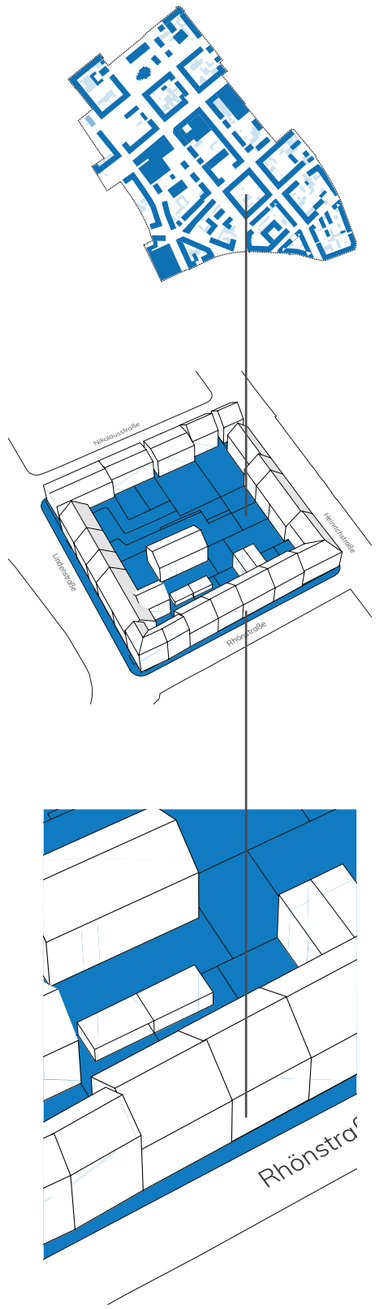


Abbildung links: Luftbild Bahnhofsviertel, Grundstücks- und Vermessungsamt Fulda

§3 Begriffsbestimmungen

(1) „Historisch“ im Sinne dieser Satzung sind Gebäude und Bauteile, die im Zuge der gründerzeitlichen Stadterweiterung im 19./ Anfang 20. Jahrhundert entstanden sind. Charakteristische Elemente und Merkmale der Gründerzeit sind z.B. traditionelle Bauweise, spezifische architektonische Stile und lokale Materialien. Zu den spezifischen Stilelementen und architektonischen Eigenschaften gehören z.B. die Verwendung von Backstein, Putz und Naturstein, dekorative Elemente wie Balkone, Erker und Zierornamente.

(2) „Ortsbildprägend“ im Sinne dieser Satzung sind Gebäude, die durch ihre Lage, Größe, Architektur und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Stadtbildes und zur Identität des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels beitragen.

(3) „Ortsbildprägend“ im Sinne dieser Satzung sind auch raumwirksame Bäume und Gehölzgruppen, deren Entfernen als Lücke und nachhaltiger Verlust für das Stadtbild empfunden wird.

(4) „Bauzeittypisch“ im Sinne dieser Satzung bezieht sich auf die zeitliche Entstehung des Gebäudes und auf die damit verbundenen architektonischen Merkmale (z.B. reich verzierte Fassaden, große Fenster, Mischung aus verschiedenen architektonischen Stilen) und städtebaulichen Strukturen (z.B. breite Straßen, Parks, Grünflächen, Integration von Geschäften in den Wohngebieten) des Stadtteils.

§4 Städtebau, Freiräume, bauliche Anlagen

(1) Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sind in ihrer Gesamtheit so auszuführen, dass das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein städtebaulicher und architektonischer Zusammenhang mit dem Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Freiräumen, Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschossigkeit und Dachlandschaft.

(3) Die sichtbaren Bauteile sind bei historischen Gebäuden mit bauzeittypischen Materialien auszuführen. Das farbige Erscheinungsbild innerhalb des Geltungsbereiches ist in seiner Vielfalt zu erhalten.

(4) Die überlieferte Stadtstruktur mit ihrem typischen Zusammenspiel von Blockrandbebauung und Freiräumen ist zu erhalten.

1

WAS PRÄGT DAS BAHNHOFSVIERTEL?

Das Gefüge des Bahnhofsviertels
früher und heute



Universitätsplatz (Kaiserplatz), um 1930 mit Blick auf das Viertel



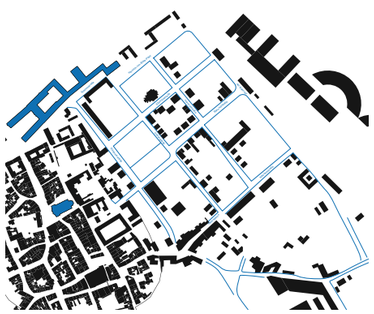
1930



2020



Residenzstadt Fulda, 1835
Das Urkataster zeigt die mittelalterliche Stadt mit Stadtbefestigung, Dom St. Salvator und Fuldaer Stadtschloss sowie die Vorstädte entlang der Stadteinfahrten.



Die ersten Bauten des neuen Viertels, 1895
Mit dem Anschluss an das Eisenbahnnetz 1866 setzt die Entwicklung des Viertels ein. Neben den Bahngebäuden und der Christuskirche entstehen erste Vorstadtvillen wie auch Wohn- und Geschäftshäuser.



Bahnhofsviertel, 1930
Durch weitere bauliche Verdichtung ergibt sich die typische Blockrandbebauung im rechtwinkligen Straßenraster mit der Bahnhofsstraße als wichtigster Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Altstadt.

Das gründerzeitliche Viertel befindet sich zwischen der historischen Kernstadt und dem Bahnhof. Entwickelt wurde das Gebiet nach dem 1866 vollzogenen Anschluss Fuldas an das Eisenbahnnetz. Der neue Stadtteil entstand zwischen dem zunächst weit vor der Stadt gelegenen Bahnhof und dem östlichen Stadtgraben, der heutigen Rabanusstraße. In dem neuen Stadtviertel entstanden zuerst aufwendige Vorstadtvillen von Fabrikanten und Kaufleuten, später aber auch Geschäfts- und Wohnhäuser in geschlossener Blockrandbebauung entlang der Bahnhof-, Linden- und Heinrichstraße. Die Verbindung des neuen Stadtviertels mit dem historischen Stadtkern bildete der ehemalige Kaiserplatz, jetzt Universitätsplatz. Heute ist das Quartier von einem Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe, Bildung und Kultur geprägt.

(Auszug aus der Denkmaltopografie der Stadt Fulda)

Das Bahnhofsviertel im Wandel der Zeit

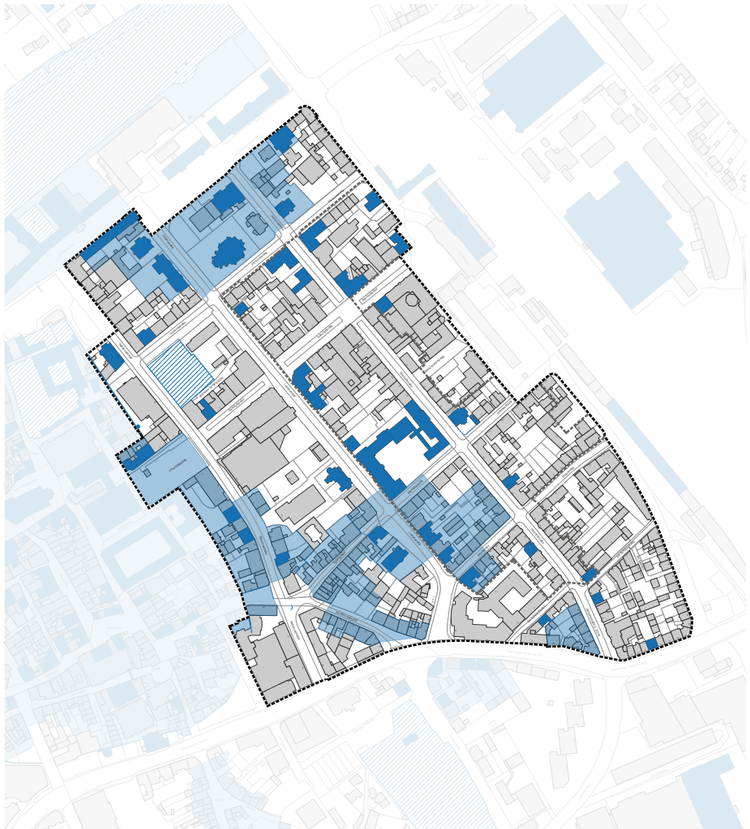
Während das Bahnhofsviertel früher den östlichen Stadtrand bildete, ist es heute durch die ausgreifenden Siedlungserweiterungen der Vergangenheit ein in das Stadtgefüge eingebundenes Quartier im Zentrum der Stadt.

Seit 1930 fand vor allem eine bauliche Verdichtung durch großflächigen Einzelhandel entlang der Bahnhofstraße statt. (Galeria, Centhof Shoppingcenter)

Historische Fotos und Kartenmaterial:
Denkmaltopographie Stadt Fulda

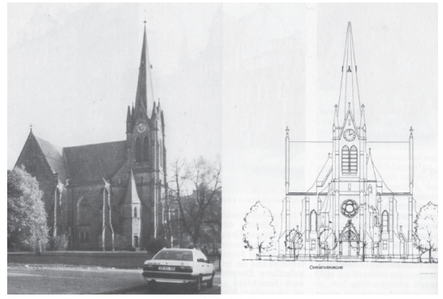
Denkmalschutz

Bedeutende Gesamtanlagen und Baudenkmäler



Gesamtanlagen und Baudenkmäler im Geltungsbereich

Sondergebäude



Evangelische Christuskirche, 1894-96



Ehemalige Reichsbank, 1901/02



Marienschule, 1889/90 (Erweiterungsbau, 1927)



Gesamtanlage südöstliche Lindenstraße



Gesamtanlage Rabanusstraße



Gesamtanlage Petersgasse und Vor dem Peterstor

Villenbebauung



Heinrichstraße 7, 1879 (Umbau 1914)



Villa Weisensee - Heinrichstraße 37, 1899



Lindenstraße 28, 1911

Im Bahnhofsviertel stehen 6 Gesamtanlagen unter Ensembleschutz und 51 Einzelgebäude sind als Baudenkmäler klassifiziert. Die historische Struktur ist damit durch die erhaltenen Baudenkmäler deutlich ablesbar.

In Ergänzung dazu gibt es eine Vielzahl stadtbildprägender Gebäude, die ebenfalls bauhistorisch wertvolle Einzelgebäude darstellen und in ihrem Erscheinungsbild der typischen Bautradition entsprechen.

Veränderungen an einem Kulturdenkmal oder im Nähebereich, die sich auf das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken, bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.
(§ 18 Erhaltungspflicht (1) HDSchG)

Es ist erforderlich, dass der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Kontakt aufnimmt.

Historische Fotos und Kartenmaterial: Denkmaltopographie Stadt Fulda

Wohn- und Geschäftshäuser



Wohngebäude, Sturmiusstraße 3-5, 1894/96



Wohngebäude, Lindenstraße 37, 1902/03

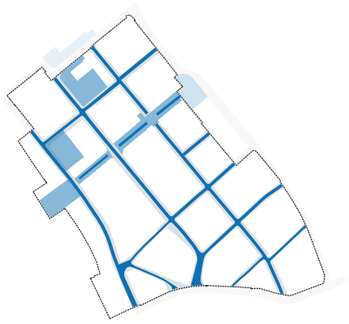


Wohngebäude, Lindenstraße 33, 1901

Die Grammatik des Bahnhofsviertels
Stadtstruktur



Parzellenstruktur



Erschließungsstruktur



Baustruktur (Systemgrundriss)



Geschossigkeit

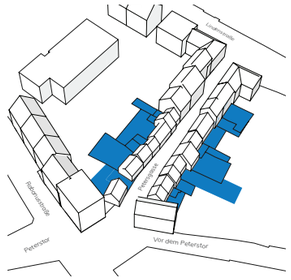
Die insgesamt heterogene Parzellenstruktur dokumentiert die bauliche Entwicklung des Bahnhofsviertels mit seinen vielfältigen Nutzungsbereichen von den Anfängen bis heute.
Die überwiegend kleinteilige Parzellierung als historisch überlieferte Struktur zeigt sich insbesondere im Bereich der historischen Vorstädte des 18./19. Jh. sowie im Bereich gründerzeitlicher Blockrandbebauung.
Großflächige Parzellen sind Sonderbauten mit öffentlicher Nutzung (Kirche, Bibliothek, Bildungseinrichtungen), neueren Gebäudekomplexen in der Bahnhofstraße sowie vormals bestehenden Industrie- oder Produktionsanlagen wie beispielsweise in der südlichen Lindenstraße zuzuordnen.

Das städtebauliche Grundgerüst des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels ist maßgeblich durch ein orthogonales Erschließungsraster mit linearen Straßenzügen charakterisiert. Die Bahnhofstraße bildet dabei als Einkaufsstraße die wichtigste Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Altstadt. Anfangs- und Endpunkt der Hauptachse stellen der Bahnhofsvorplatz und der Universitätsplatz dar.
Größere öffentliche Frei- und Grünanlagen bestehen im Geltungsbereich am Stadtpark (ehem. jüdischer Friedhof) und im Umfeld der Christuskirche.

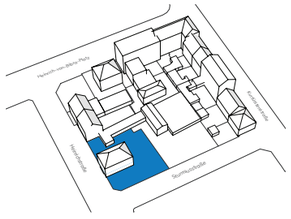
Das gründerzeitliche Viertel ist in der Blockrandstruktur noch größtenteils ablesbar und erlebbar, dabei ist es bereits mit Neu- und Umbauten der nachfolgenden Epochen durchsetzt. Die Bauflucht ist durch die historisch überlieferte Parzellenstruktur größtenteils erhalten geblieben. Gestörte Bereiche sind überwiegend durch gewerbliche Neu- und Ersatzbauten gekennzeichnet.
Die Gebäude des Bahnhofsviertels sind überwiegend traufständig angeordnet. Nur wenige Ausnahmen zeigen sich u.a. an freistehender, historischer Einzelbebauung sowie an städtebaulichen Sonderbausteinen aus neuerer Zeit. Flächenhafte, stark maßstabsverändernde Gebäudegrundflächen fallen entlang der süd-östlichen Bahnhofstraße durch den großflächigen Einzelhandel auf.

Die Gebäude sind überwiegend 3-geschossig mit Dachgeschoss ausgebildet, teilweise befinden sich auch 2- bzw. 4-geschossige Gebäude in dem Viertel. Eine höhere Bebauung konzentriert sich in der Bahnhofstraße (VI), der nördlichen Rabanusstraße (VI-VII) und der Petersberger Straße. Vereinzelt treten auch 6-geschossige Gebäude Am Bahnhof auf, die durch ihre Höhe einen Schallschutz für die Blockinnenbereiche bilden.
Als Dachform ist das Sattel- und Mansarddach aber auch das Walmdach prägend. Die Dächer sind regelmäßig für Wohnen ausgebaut. Neubauten weisen häufig Flachdachformen auf.

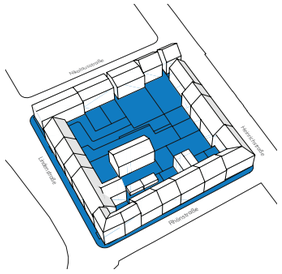
Die Grammatik des Bahnhofsviertels
Baukörper



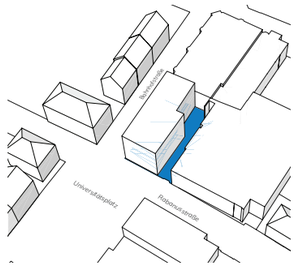
Straßen-/ Reihenbebauung
Historische Bebauung der Vorstädte des 17./ 18. Jh.



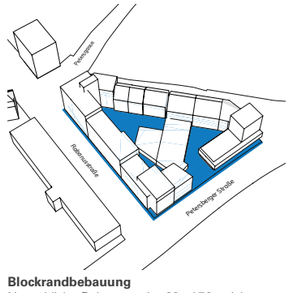
Villenbebauung
Stattliche Villen des 18./ 19. Jhs. als Solitär



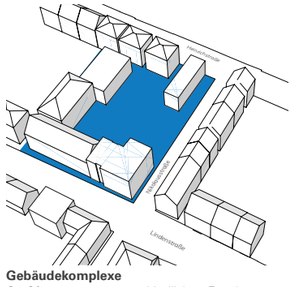
Blockrandbebauung
Gründerzeitliche Bebauung des 19./20. Jh.



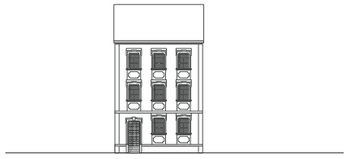
Sonderbebauung
Sondergebäude aus unterschiedlichen Epochen
(Kirche, Bibliothek, ehem. Landeszentralbank, Geschäftshäuser)



Blockrandbebauung
Neuzeitliche Bebauung der 60er/ 70er Jahre



Gebäudekomplexe
Großformen aus unterschiedlichen Epochen
(Marienschule, Galeria-Kaufhof, Hotel Mitte, ...)



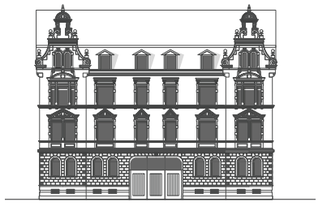
Straßen-/ Reihenbebauung, Petersgasse
Historische Bebauung der Vorstädte des 17./ 18. Jh.
2-3 geschossig, traufständig, Satteldach



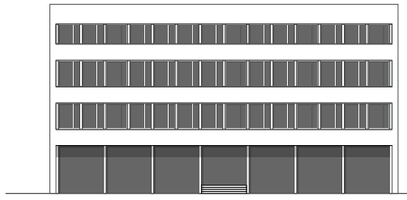
Villenbebauung, Heinrichstraße
Villen der Gründerzeit/ Historismus des 19. Jh.
2-3 geschossig, Walm-/ Krüppelwalm-, Mansard- und
Sonderdachformen, teilweise Türmchen



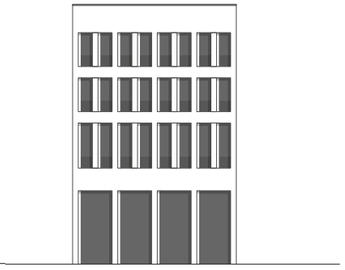
Blockrandbebauung, Heinrichstraße
Wohn- und Geschäftshaus der Gründerzeit, 19. Jh.
3-geschossig, traufständig, Mansard- oder Satteldach



Blockrandbebauung, Lindenstraße
Geschosswohnungsbau der Gründerzeit, 19. Jh.
3-4 geschossig, traufständig, Mansard- oder Satteldach



Blockrandbebauung
Wohn- und Geschäftshaus der 60er/ 70er Jahre
4-7 geschossig, Flachdach



Blockrandbebauung
Büro- und Geschäftshaus des 21. Jh.
5-6 geschossig, Flachdach

Das städtebauliche Gefüge des Bahnhofsviertels besteht aus unterschiedlichen Stadtbausteinen, die im Nebeneinander ein unverwechselbares, einzigartiges Bild entstehen lassen, das es zu erhalten, zu sanieren und weiter zu entwickeln gilt. Doch wie sind die typischen Baukörper im Bahnhofsviertel angeordnet und wie sind sie gestaltet?

In den historischen Vorstadtbereichen des 17. /18. Jahrhunderts sind kleinteilige Bebauungen in Form von Straßen- oder Reihenbebauung als erste Siedlungserweiterungen zu finden.
Mit repräsentativen Villenbebauungen oder freistehenden Einzelbebauungen als Wohnungsbebauung der vorletzten Jahrhundertwende zeigt sich der Solitär als ein weiterer städtebaulicher Typus. Einige dieser stattlichen Villengebäude des 18./19. Jh. sind erhalten geblieben und bilden heute besondere architektonische Akzente im Stadtgefüge.

Die charakteristische gründerzeitliche Blockrandstruktur ist noch deutlich ablesbar. Die allseitig von Straßen umschlossene, umlaufende Blockrandbebauung bildet weitgehend geschlossene Raumkanten und schafft damit eine klare Orientierung zum öffentlichen Straßenraum sowie eine Rückseite zum geschützten Innenhof. Bereiche mit intakter gründerzeitlicher Bebauung sind durch kleinteilige Gebäudeeinheiten gekennzeichnet. Die Gebäude sind überwiegend direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hin orientiert. Stellenweise gibt es kleine Vorgartenzonen.

Vor allem in der nördlichen und südlichen Rabanusstraße konzentrieren sich Wohn- und Geschäftshäuser aus den 60er/ 70er-Jahren in den Blockrändern.

Daneben ist der Stadtgrundriss von Sondergebäuden wie Kirche, Bibliothek, ehem. Landeszentralbank aus unterschiedlichsten Epochen geprägt. Anlagen wie die Marienschule unterbrechen als Sonderbausteine die geschlossene Struktur der Blockränder.
Großformen aus jüngeren Epochen wie z.B. Galeria Kaufhof oder das Hotel Mitte orientieren sich nicht mehr an der historischen Struktur und Körnung des Viertels.

§5 Baukörper

(1) Baukörper müssen im Verständnis und in der Weiterentwicklung überlieferter Gliederungselemente so gestaltet werden, dass sie sich in die ortsbildprägende bauliche Substanz und in die historischen Gegebenheiten einfügen.

Ziel ist es, den wertvollen, historischen Stadtgrundriss der gründerzeitlichen Blockrandbebauung sowie die Struktur- und Gestaltungsmerkmale der Bebauung ablesbar und erfahrbar zu halten.

Die Geschlossenheit der Raumkante der Straßenzüge ist durch den Erhalt oder die Wiederherstellung der Raumkante zu wahren.

Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße sowie die Stellung der Gebäude zueinander ist bei baulichen Maßnahmen aufzunehmen.

Die prägende Ausrichtung der Gebäude mit repräsentativer Adressbildung zur Straße ist zu bewahren und fortzuführen.

Die zulässige Höhe der Bebauung hat sich an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Aufbauten und Neubauten sind nach städtebaulicher Verträglichkeit in den Bestand einzufügen.

(2) Der Maßstab und die Maßverhältnisse der bestehenden Fassadengliederung sind zu berücksichtigen. Das betrifft Wände, Schaufenster, Fenster, Türen und Tore, Materialien und die formale Gestaltung.

(3) Die vorhandene Parzellenstruktur ist in den bebauten Bereichen so zu respektieren, dass sie in der aufgehenden Architektur ablesbar bleibt. Angrenzende Baukörper müssen voneinander unterscheidbar bleiben.
Die Gebäude sind entsprechend der überlieferten Parzellenstruktur zu gliedern. Die räumliche Geschlossenheit der Bebauung soll erhalten bleiben.

(4) Schmale Hauszwischenräume, Winkel, Traufgassen zwischen den Gebäuden müssen in ihrer Breite beibehalten oder dürfen nur durch zurückgesetzte Verbindungsbauten bzw. transparente Bauteile überbaut werden, sofern brandschutztechnische Gründe dem nicht entgegenstehen.

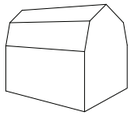
Gerade bei der Sanierung und Umbau historischer Bausubstanz ist auf eine detailgetreue, ortstypische Gestaltung zu achten. Beim Gestalten von Neubauten sollen diese prägenden Elemente als Basis dienen, wobei nicht das „Kopieren“ historischer Baugestalt gefordert ist. Vielmehr gilt der Grundsatz, dass sich Neues in den bestehenden Kontext einfügen soll.

2

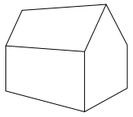
DIE GESTALTELEMENTE



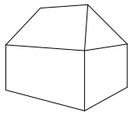
Die Dachlandschaft als identitätstiftendes Gestaltungselement des Bahnhofsviertels (Bild: Stadt Fulda)



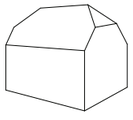
Mansarddach



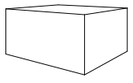
Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Flachdach

Die Dachlandschaft
Dachform und Dacheindeckung

Wie der Stadtgrundriss prägt auch die Dachlandschaft maßgeblich das Erscheinungsbild der Stadt. Insbesondere Gebäude, deren Dächer vom öffentlichen Raum einsehbar sind oder eine Fernwirkung besitzen, kommt damit eine hohe gestalterische Bedeutung zu.

In der vielgestaltigen Dachlandschaft sind die vorherrschenden Formen das Sattel- und Mansarddach. Daneben treten Dachsonderformen wie das Walm- und Krüppelwalmdach in Erscheinung. Eine Flachdachausführung hat sich vor allem bei den neueren Bauwerken durchgesetzt.

Während die repräsentativen Stadtvillen aufwendige und vielgestaltige Dachformen in unterschiedlichsten Abwandlungen des Walm- und Krüppelwalmdachs zeigen, veränderte sich mit der verstärkten Wohnungsbauentwicklung die Dachform hin zu dem heute noch vorherrschenden, quartierstypischen Mansard- und Satteldach.

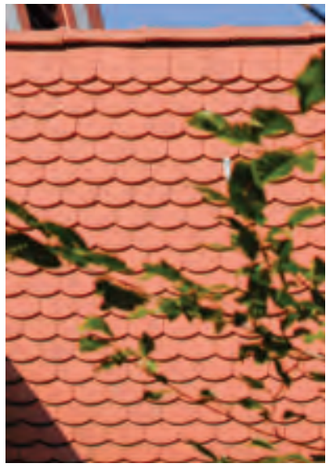
Das Flachdach zeigt sich an den Bauten aus der Zeit des Neue Bauens, den 60/70er Jahre Architekturen und neueren, mehrgeschossigen Bauten im Bereich der Bahnhofsstraße, Rabanusstraße und Am Bahnhof.

§6 Dächer - Dachform

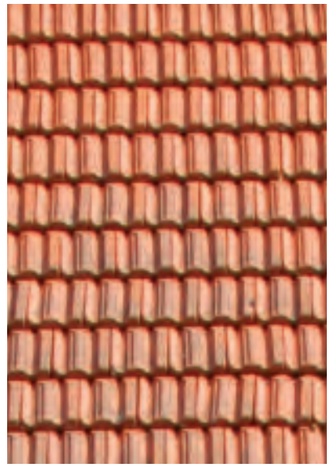
(1) Dächer sind in ihrer Form, ihrer Stellung zur Straße (Firstrichtung) und ihrer Neigung dem Bestand der Umgebung entsprechend zu erhalten bzw. auszuführen. Der Wert der gewachsenen und die Kulturlandschaft prägenden Dachlandschaft soll in seiner Vielfalt erhalten werden.

(2) Dächer sind als geneigte Dächer auszubilden und in Form dem historischen und ortsbildprägenden Bestand der Umgebung entsprechend anzupassen. Der Ausbau von Mansarddächern ist eingeschossig zulässig.

Abweichend sind Flachdächer an Hauptgebäuden in der Bahnhofstraße, Am Bahnhof sowie bei der Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen insbesondere an Neubauten zulässig. Flachdächer als straßenbegleitende Bebauung außerhalb der genannten Bereiche sind unzulässig.



Typische naturrote Biberschwanzziegel



Doppelmuldenfalzziegel in Rot bis Braun



Schiefer an Dach, Gauben und Türmen

Naturfarben gebrannte Tonziegel in Form von Biberschwanz-, Falz- und Pfannenziegel sowie Schiefer geben den Dachflächen ihre naturrote bis rotbraune und graue Farbe.
Die Art der Dacheindeckung ist durch Ziegeldeckung sowie durch Schieferdeckung bestimmt. Schieferdächer zeigen sich vor allem an steilen Mansarddächern und Aufbauten zur Eindeckung von Gauben und Eckerkern und -türmen mit teils aufwendiger Verlegung in Rautendeckung.
Die Verwendung typischer Eindeckungen und Farbtöne ist ein wichtiges Ziel in der Gebäudegestaltung. Eine dezente Unregelmäßigkeit in der Oberflächenstruktur und Farbe verleiht der Dachhaut eine lebhafte und natürliche Erscheinung. Eingefärbte oder glasierte Ziegel sind untypisch und beeinflussen ebenso wie gescheckte Farbgebungen und glänzende Oberflächen das Erscheinungsbild der Dachlandschaft negativ. Maßgebend für die Farbwahl ist jeweils die direkte Nachbarschaft. Neue Dacheindeckungen sollen sich in Material, Farbgebung und Struktur am Umfeld orientieren.

Flachdächer sind mit Dachbegrünung auszubilden. Neben der Steigerung der Wohnqualität tragen begrünte Flachdächer auch zur Verbesserung des Innenstadtklimas bei.

§6 Dacheindeckung

(3) Die Dacheindeckungsmaterialien sind durch das Ortsbild vorgegeben. Größe, Form und Farbe stellen nach örtlicher Gegebenheit dabei die Kriterien dar.
Naturfarben gebrannte Tonziegel in Form von Biberschwanz-, Doppelmuldenfalz-, Pfannenziegel und Schiefer geben den Dachflächen im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel ihre rot-, rotbraune bis anthrazitgraue Farbe.
Daneben treten an untergeordneten Bauteilen nicht glänzende Eindeckungen aus Kupfer- und Zinkblech in Erscheinung. Neueindeckungen sind entsprechend auszuführen.

(4) Unzulässig sind hochglänzende und glänzend engobierte Dacheindeckungsmaterialien, gescheckte Dachziegel sowie andere Farbtöne als Rot-, Braun- und Schwarztöne, die sich nicht aus der historisch gewachsenen Dachlandschaft begründen lassen.

Die Dachlandschaft
Dachabschluss

Der obere Abschluss der Fassade im Übergang zur Dachfläche ist ein wichtiges Gebäudedetail. Zum einen hat die gestalterische Ausbildung maßgeblichen Einfluss auf die Gesamtwirkung des Baukörpers, zum anderen müssen empfindliche Bauteile baukonstruktiv zuverlässig vor Witterungseinflüssen geschützt werden.

An den gründerzeitlichen Bauten ist dieses Gebäudedetail häufig durch Trauf- und Kranzgesimse, Gurtbänder und Zahnfriese differenziert gestaltet. Daneben fallen auch verkleidete Dachuntersichten mit Kassetten auf. Je nach Baustil und Repräsentationsanspruch kommen die Elemente unterschiedlich zum Tragen. Das Trauf- bzw. Ortganggesims lässt sich jedoch an allen Gebäuden finden. In den zahlreichen baulichen Ausführungen kommen u.a. Naturstein, Terrakotta, Ziegelmauerwerk, Gusselemente sowie Gesimsverkleidungen in Form von Verblechungen, Traufkästen oder als einfaches Trauf- und Ortgangbrett zur Anwendung.

Bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sind bauzeittypische Dachabschlüsse zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Neue Dachabschlüsse sollen sich durch eine klare Ausführung auszeichnen und bevorzugt mit geringem Dachüberstand an Ortgang und Traufe ausgebildet werden.

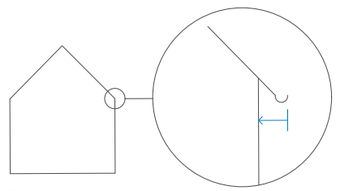
Maßnahmen zum Schutz besonders stark beanspruchter Wetterseiten sowie notwendige Verblechungen sollen in filigraner Ausführung hergestellt werden ohne den Gesamteindruck des Gebäudes zu stören.

§6 Dachabschluss

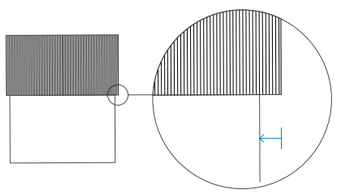
(2) Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind bauzeittypische Dachabschlüsse zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Traufgesimse dürfen höchstens 60 cm einschl. der Dachrinne überstehen, Giebelortgänge höchstens 30 cm über die Außenwand vorkragen.

Verblechungen als Schutz im Übergang von Fassade zur Dachfläche sind in unauffälliger Ausführung herzustellen.



Traufgesimse dürfen max. 60 cm einschließlich der Dachrinne überstehen



Giebelortgänge dürfen max. 30 cm über die Außenwand vorkragen













Dachabschlüsse im Bahnhofsviertel sind z.B. durch Kranzgesimse, Zahnfriese oder klare Kanten sehr vielgestaltig



Gelungene Dachaufbauten fügen sich in die Dachfläche und Umgebung ein und nehmen axiale Bezüge zur Fassade auf

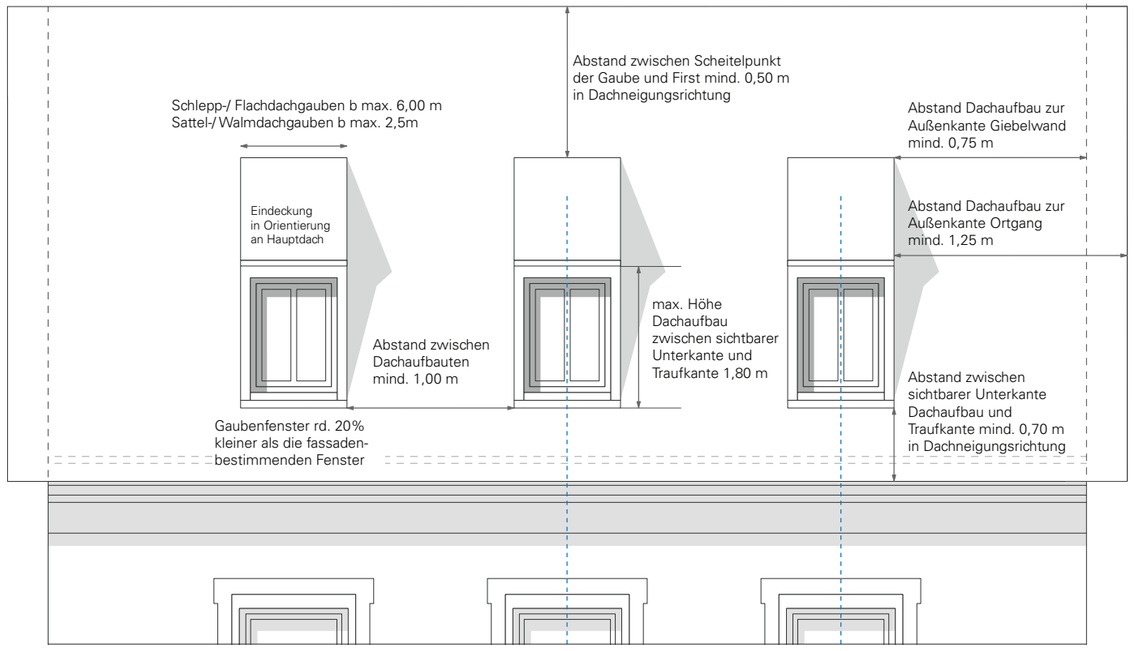
Zur Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse fügen sich historische Dachgauben in kleiner Form als Satteldach-, Schleppdach- und Walmdachgauben in die Dachfläche ein und zeichnen sich durch ihre Nähe zur Traufe aus. An wenigen historischen Gebäuden im Bahnhofsviertel treten Spitzhaubengauben in Erscheinung. Bei entsprechender Gestaltung integrieren sich auch neue Flachdachgauben gut in die historischen Dachflächen.

Große Aufbauten und Zwerchhäuser, die direkt aus der Fassade aufwachsen, zeigen sich in vielseitiger Gestaltung mit Sichtfachwerk-, Dreiecks-, Segmentbogen-, Stufen- und Schweifgiebeln.

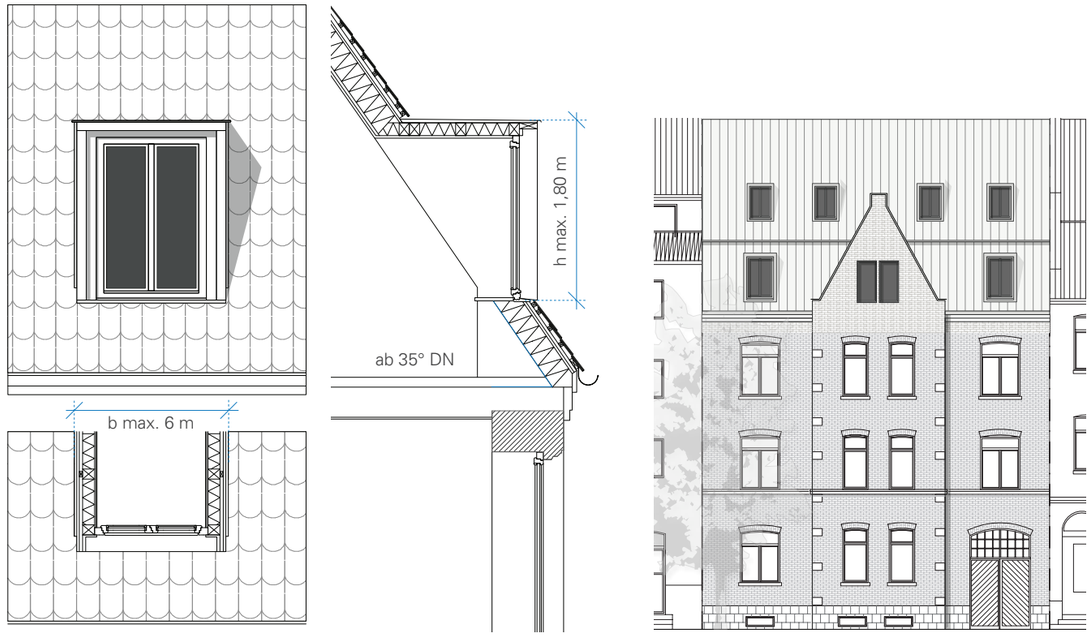
Neue Dachaufbauten sollen sich als untergeordnete Einzelelemente in die Dachfläche und Umgebung einfügen. Durch die Baukörper- und Fassadengliederung sind bereits axiale Bezüge vorhanden, durch deren Aufnahme eine harmonische Anordnung erzielt werden kann. Aber auch Anzahl, Maßstäblichkeit, Proportion und Abstand zwischen den Aufbauten lassen sich hierüber bestimmen und angemessen ins Verhältnis setzen.

§6 Dachaufbauten

(5) Dachaufbauten müssen sich in der Dachfläche unterordnen und erkennbar geordnet sein. Bauzeittypische Dachaufbauten sind zu erhalten, ortsgerecht zu sanieren und wiederherzustellen. Neu hinzukommende Aufbauten sollen sich in Form, Größe, Lage auf dem Dach und in der Umgebung harmonisch einfügen.



Entscheidend ist die Dimensionierung und Anordnung von Dachaufbauten



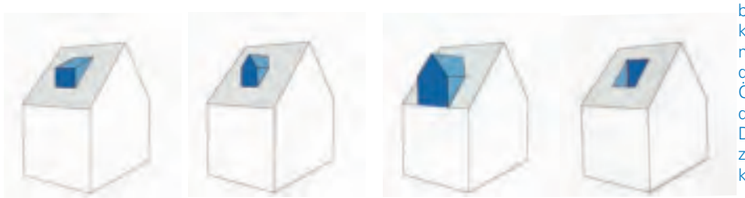
Flachdachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie dürfen max. 6 m breit und 1,80 m hoch sein. Bei der Ausführung ist auf schlanke Ansichtsflächen zu achten

Gauben in zweiter Reihe sind nur im Einzelfall zulässig, wenn sie sich unterordnen

Bei Dächern mit weniger als 30 Grad Dachneigung sind grundsätzlich keine Dachaufbauten möglich.

Die Gaubenform soll sich am historischen Vorbild orientieren bzw. in moderner Abwandlung z.B. als Flachdachgaube ausgebildet werden.
Damit ein möglichst ausgewogenes Verhältnis von Gaubenkonstruktion zur Belichtungsfläche erzielt werden kann, ist auf geringe Profilquerschnitte und schlanke Ansichtsflächen zu achten.

Dachaufbauten als Zwerchhaus oder Giebelgauben sind ein typisches Element in der Dachgestaltung gründerzeitlicher Bauten. Auch im Neubau können Dachaufbauten in dieser Form gestalterisch schlüssig in das architektonische Konzept integriert werden.



Schleppgaube
ab 35° DN

Satteldachgaube
ab 30° DN

Zwerchhaus
ab 30° DN

Dacheinschnitt
nur rückliegend

§6 Dachaufbauten

(5) Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung ab 35 Grad als Schleppdachgauben und Flachdachgauben sowie ab 30 Grad als Satteldachgauben, Walmdachgauben und Zwerchhaus zulässig. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mind. 1 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Außenkante der Giebelwand darf 0,75 m und zur Außenkante Ortgang 1,25 m nicht unterschreiten. Die Breite einer Einzelgaube darf bei Schleppgauben und Flachdachgauben 6 m, bei Satteldach- und Walmgauben 2,50 m und bei Zwerchhäusern 5 m nicht überschreiten. Die Eindeckung der Gauben hat sich an der Gestaltung des Hauptdaches zu orientieren.

(6) Gauben sind gegenüber der aufgehenden Fassade so zurückzusetzen, dass die Geschlossenheit des Daches noch zu erkennen ist. Der Abstand zwischen sichtbarer Unterkante Dachaufbau und Traufkante darf 70 cm in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten. Die Maßstäblichkeit der Gaubenhöhe und der entstehenden Öffnungen in der Gaube muss der Gliederung des gesamten Baukörpers folgen. Die Höhe des Dachaufbaues darf 1,80 m zwischen sichtbarer Unterkante und Traufkante der Gaube nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Scheitelpunkt der Gaube und First darf 50 cm in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.

Dachflächenfenster können durch Größe und Anordnung sehr schnell die ruhige Wirkung des geschlossenen Daches stören, daher sind diese nur zulässig, wenn sie sich in der Dachfläche unterordnen und dachflächenbündig eingebaut werden. Beim Einbau mehrerer Dachflächenfenster sollen diese auf einer Höhe angeordnet sein.

Private Freisitze haben einen großen Anteil an der Wohnqualität. Dachloggien wirken jedoch durch größere Einschnitte in der Dachfläche in besonderer Weise störend, über die Zulässigkeit ist daher im Einzelfall zu entscheiden. Sie sind nur in nicht einsehbaren Dachflächen zulässig

Wesentlich bei jeder Dachgestaltung sind Anzahl, Größe, Anordnung und Einheitlichkeit der einzelnen Dachaufbauelemente. Die Nähe zur Traufe, ein deutlicher Abstand zum First und zu den Ortgängen sowie eine auf das Hauptdach abgestimmte Eindeckung tragen dazu bei, dass weiterhin eine ruhige Dachfläche und damit eine harmonische Dachlandschaft im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel gewährleistet wird.

Gauben in zweiter Reihe sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Dachfläche nur zulässig, wenn sie in der Größe abgestuft sind und sich städtebaulich unterordnen. Im Spitzboden sind Gauben unzulässig.

Gaubenfenster sind proportional kleiner als die fassadenbestimmenden Fenster auszubilden.

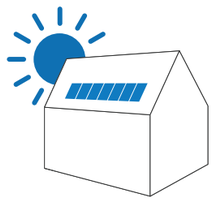
(7) Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie sich in Größe und Lage der Dachfläche unterordnen. Sie sind dachflächenbündig einzubauen.

(8) Dacheinschnitte sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen nur in der vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Dachfläche zulässig, wenn sie sich in Größe und Lage der Dachfläche unterordnen.

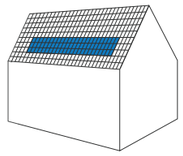
(9) Andere Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte) dürfen den First nicht überragen. Sie sind nur im nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dachbereich anzubringen.

(10) Antennen/Satellitenempfänger sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach oder an einer von den öffentlich zugänglichen Straßen und Wegen abgewandten Dachfläche anzubringen.

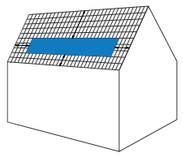
Die Dachlandschaft
Solar- und Photovoltaikanlagen



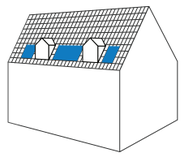
Solaranlagen sollen den Anteil an regenerativen Energien des Eigenbedarfs eines Gebäudes erhöhen.



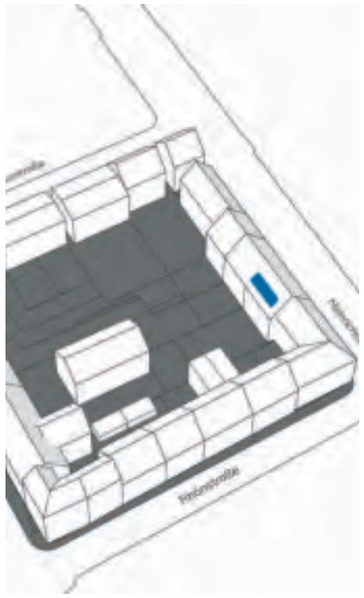
Die Verwendung von Indachanlagen ist zu prüfen. Verwendung von Solardachziegeln an Ensemble- oder Denkmalgebäuden, wenn keine bauzeittypische, erhaltenswerte Dacheindeckung besteht.



Die Anlagen sind als rechteckige, geschlossene Fläche auszubilden und dicht an und parallel zur Dachfläche zu führen.



Mehrere Solaranlagen auf einem Dach sollen auf einer Höhenlinie liegen. Das Mischen von verschiedenen Systemen und Fabrikaten sowie von liegenden und stehenden Modulen ist unzulässig.



Solar- und Photovoltaikanlagen sollen ausschließlich auf der Dachfläche und bevorzugt rückwärtig angebracht werden.

Die Energieversorgung wird zukünftig verstärkt durch erneuerbare Energien erfolgen. Bei Gebäuden in innerstädtischen Gebieten kommen gegenwärtig vor allem Photovoltaikanlagen sowie Solarthermieanlagen zum Einsatz. Obgleich entsprechende Anlagen einen wichtigen Baustein im Ausbau regenerativer Energien darstellen, können die Anlagen die Erscheinung eines Gebäudes oder gar eines gesamten Ortsbildes erheblich beeinträchtigen.

Fassadenschutz und Klimaschutz schließen sich dennoch nicht aus.
Unter Berücksichtigung grundlegender Kriterien zur Einsehbarkeit, der Anordnung, Montage und Materialwahl lassen sich an den meisten Standorten die Ziele einer ortsbildverträglichen Gestaltung mit den Ansprüchen einer Nutzung von Solarenergie vereinbaren.

Einige Anlagen lassen sich zudem bereits in der Farbgebung, der Farbintensität und des Reflexionsgrads weitreichend anpassen und bieten damit gute Voraussetzungen auch in historischen Bereichen zum Einsatz zu kommen.

§7 Solar- und Photovoltaikanlagen

(1) Das Erscheinungsbild des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels soll durch Photovoltaik- und Solaranlagen nicht negativ beeinflusst werden. Solar- und Photovoltaikanlagen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes ausgeht, sind unzulässig.

Die Errichtung oder Änderung von Solar- und Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtgröße von mindestens 5,00 m² ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter Angabe der Bauherrschaft, der Adresse des Vorhabens, der Größe der Anlage und des betroffenen Gebäudeteils schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Darstellung der Anlage am Gebäude beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

In Ensemblebereichen oder an denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sollten vorrangig Solardachziegel verwendet werden.



Bsp. für eine farblich angepasste PV-Anlage auf dem neuen Rathaus der Stadt Nürnberg (Foto: Bauordnungsbehörde, Hochbauamt Nürnberg)



Integrierte Indachmodule (Bsp. Solarmodul, Megasol Energie AG)



Beispiel für eine Dacheindeckung mit Solardachziegeln auf dem Kongregationshaus in Würzburg (Foto: Matthias Hofner, BLfD)



Bsp. Burgenhagenkirche in Greifswald-Wieck (Pommern)
Je nach Dachfläche können sich auch dunkle, matte Solarmodule (rahmenlos) eignen.

Zur Bewahrung des Gesamterscheinungsbildes der Dachfläche sollten Solaranlagen bevorzugt in rückliegenden, weniger einsehbaren Bereichen und z.B. auf bestehenden Nebengebäuden installiert werden. Sie sind ausschließlich auf der Dachfläche zulässig und in der vorhandenen Neigung des Daches auszubilden.

In Ensemblebereichen und an denkmalgeschützten Gebäuden eignen sich Indachmodule gut zur Integration in die Dachfläche. Hier erfolgt die Montage flächenbündig zur Dacheindeckung ohne störende Aufbauhöhen. Solardachziegel verbessern die Fügung in eine kleinteilige Dachstruktur.
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind immer als rechteckige, geschlossenen Fläche auszubilden und ohne Versprünge anzuordnen. Bevorzugt sollen rahmenlose Module zum Einsatz kommen. Auch die Verwendung von Modulen in der Farbe der Dachdeckung wirkt weniger störend. Zur besseren Einfügung in das Stadtbild sollen zudem Reflexionen an den Modulen, Rahmen und der Unterkonstruktion vermieden werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sollen ausschließlich auf der Dachfläche und bevorzugt rückwärtig angebracht werden.
Balkonkraftwerke sind nur rückwärtig zulässig. An historischen Balkongeländern gemäß § 8 Abs. 1 ist die Anbringung von Balkonkraftwerken unzulässig.

(2) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen in Gliederung und Ordnung das Gesamterscheinungsbild der Dachfläche nicht beeinträchtigen.
Sie sind flach/ bündig und nicht aufgeständert zu errichten und als rechteckige Fläche auszubilden.

Es sollen nur Module mit matten, nicht reflektierenden Oberflächen ohne Einfassung (rahmenlos) verwendet werden.
Sind Einfassungen erforderlich, sind diese im Farbton anzupassen und nicht glänzend auszuführen.

Die Fassade
Typisches Fassadenmaterial

Vielfältige Fassadenmaterialien prägen das Bahnhofsviertel. Gerade die Putzhaut war und ist geeignet, Schmuck des Hauses zu sein. Die plastische, aufwendig gearbeitete Putzfassade ist ein charakteristisches Merkmal gründerzeitlicher Bebauung. So zeigen sich neben der glatt verputzten Wand unterschiedliche, strukturreiche Putztechniken wie z.B. Besenschlagputz, Kammzugputz oder Steinputz. Häufig werden die Putzfassaden durch Gliederungselemente aus Natursandstein- und/oder Klinker sowie Natursteinsockel belebt.

Daneben sind im gründerzeitlichen Viertel die Klinkerfassaden aus rot- und gelbfarben gebrannten Ziegeln typisch, die durch variierende Mauerwerksverbände ein plastisches Fassadenbild entstehen lassen. Auch roter Buntsandstein wurde als Fassadenmaterial punktuell verbaut. Das Fassadenbild gründerzeitlicher Bebauung ist durch das Zusammenspiel unterschiedlicher Materialien geprägt. Hier zeigen sich z.B. Klinkerfassaden mit Natursteindekor, Strukturputzwände mit Natursteinsockel oder Glattputzfassaden mit Bruchsteinsockel.

Traditionelle Fachwerkfassaden als Sichtfachwerk bilden hier eher die Ausnahme und sind an Vor- und Anbauten sowie im Dachgeschossausbau zu finden. Verkleidungen in Form von Verschindelungen, Verbretterungen und Verschieferungen existieren im Bahnhofsviertel stellenweise im Bereich der Giebel- und Wetterseiten.

Neue Fassaden orientieren sich in ihrer Gestaltung teils an den alten Gestaltungsmustern. So finden sich auch an Neubauten Kombinationen aus Putz und Naturstein oder Klinker. Entweder sind Sockel und untergeordnete Bauteile oder ganze Fassaden mit Natursteinplatten verkleidet. Durch die Farbigkeit fügen sich diese Bausteine dezent in das Stadtbild ein und ergänzen zurückhaltend den historischen Bestand.

Viele Vorhangfassaden und Verkleidungen aus den 1960-80er Jahren sind in die Jahre gekommen. Ziel und Aufgabe bei diesen Stadtbausteinen ist eine stadtbildverträgliche und energetische Sanierung.

§8 Fassadenmaterial

(1) Historisches und ortsbildprägendes Fassadenmaterial sowie Bauelemente sind bei Umbauten bzw. Renovierungen zu erhalten oder nach bauzeitlichem Vorbild wiederherzustellen

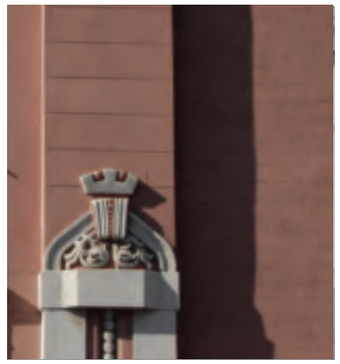
(2) Die Putzflächen sind entsprechend dem Gebäudetypus auszuführen. Neben dem Glattputz sind an den Jugendstilfassaden Strukturputze mit Ornamenten zu finden. Ortsbildfremde Putzstrukturen sind unzulässig.

Wärmedämmputze und Wärmedämmverbundsysteme sind bei historischen Gebäuden nur dann zulässig, wenn das Erscheinungsbild sowie die Anschlussdetails erhalten bleiben.

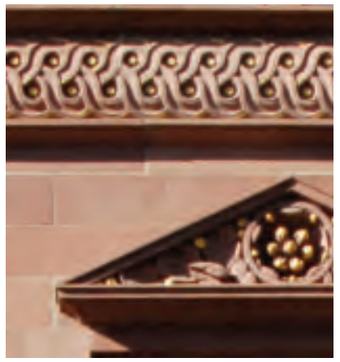
(3) Zulässige Verkleidungen sind Verschindelungen und Verbretterungen aus heimischen Holzarten, Verschieferungen und Ziegelbehang.
Fassadenverkleidungen, die für die Bauzeit des Gebäudes untypisch sind - wie Sockelfliesen oder Faserzementplatten - sind bei Sanierungen zu entfernen.

Neubauten sollen als solche zu erkennen sein, sich aber am historischen Material- und Gestaltrepertoire orientieren. Bei Neubauten können Fassaden im Einzelfall auch abweichend mit Natursteinverkleidungen nach Bemusterung ausgeführt werden.

(4) Fachwerk, das als Sichtfachwerk hergestellt wurde, ist zu erhalten, sofern dadurch der Bestand des Gebäudes nicht gefährdet ist.


Strukturierte Putzfassade mit Lisene


Klinkerfassade


Fassade aus rotem Buntsandstein


Einfarbige, plastische Putzoberfläche


Gliederung und florale Putzornamentik

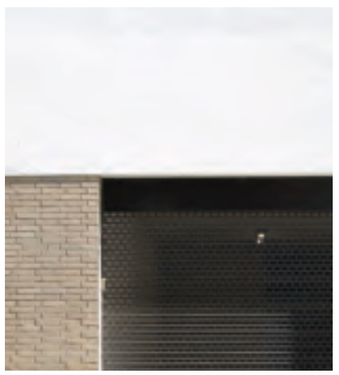

Klinkerfassade mit Natursteindekor

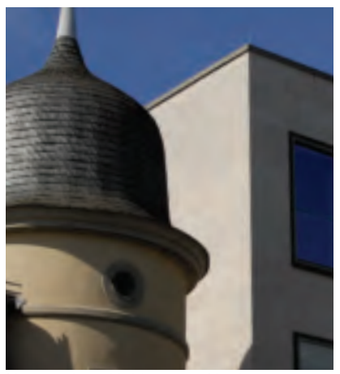

Putzornament


Geschwungener Kammzugputz

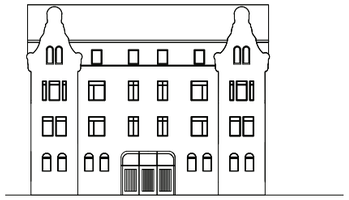

Glattputz mit Kammzugputz


Sockelverkleidung aus Natursteinplatten


Fassadenverkleidung aus Klinker


Natursteinverkleidung am Neubau

Die Fassade
Charakteristische Fassadengliederung



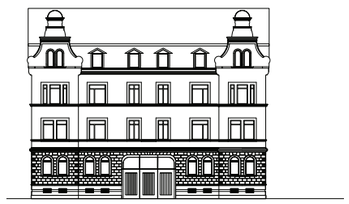
1. Klassische Lochfassade
Stehende Fensteröffnungen mit großem Hoftor



2. Betonung der Basis und Wandöffnungen
Sockelzone mit Basissteinen, Fenstergewände



3. Ausbildung des Erdgeschosses als Sockelzone
Erdgeschoss mit Bossenwerk und Sockelgesims



4. Horizontale Gliederung der Obergeschosse
Gesimse und Friese (Gurt-, Kordon-, Kranzgesims)



5. Vertikale Gliederung und Dekore
Lisenen und Pilaster, Fensterverdachung, Bekrönung



6. Farbigkeit durch Materialität
Naturstein und Klinker oder Putz

Der klassische Fassadenaufbau und die charakteristische Fassadengliederung in der Gründerzeit

Die historischen Fassaden sind als Lochfassaden mit stehenden, einzelnen Wandöffnungen ausgebildet. In der Anordnung der Öffnungen sind axiale Bezüge sowie ein symmetrischer Aufbau deutlich erkennbar.
Eine Besonderheit historistischer Fassaden ist die Verwendung vielfältiger Gliederungselemente und Baudekore. Neben der Baukörpergliederung folgten die Fassadenelemente dem gestalterischen Wunsch, ein sichtbares System aus tragenden und lastenden Elementen abzubilden (Sockel, Stützglied, Gebälk und Attika). Die formale Ausgestaltung bediente sich vergangener Stil-Epochen (Neogotik, Neoromanik, Neorenaissance und insbesondere Neobarock).

Mit der „Klassischen Moderne“ der 20er Jahre wurden neue Grundsätze der Gebäudegestaltung zugrunde gelegt, die durch Zweckmäßigkeit, Materialgerechtigkeit und Funktionsgerechtigkeit geprägt waren. Das Fassadenbild war u. a. bestimmt durch asymmetrische Kompositionen, horizontal angeordnete Fensterfronten, sowie der Verzicht auf Ornamente und Verzierungen (Beispiel Landesbibliothek 1930/31).

In den 1960-70er Jahren eröffnete die Technik der Vorhangfassade gänzlich neue Möglichkeiten der Fassadengestaltung. Geschosseinteilung, Fenstereinteilung, Konstruktion und Material waren nunmehr unabhängig vom dahinterliegenden, tragenden Baukörper frei wählbar.

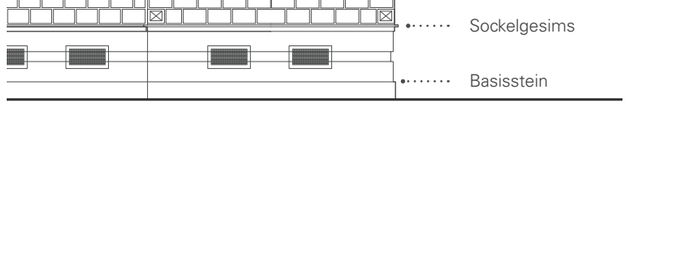
Auch die Gebäude neueren Datums lassen, unabhängig von ihrer Nutzung, eine Tendenz zur Lochfassade mit klarer horizontaler Gliederung erkennen. Bei Neubauten soll weiterhin eine Gliederung in Sockel-, Regel- und Dachgeschoss ablesbar bleiben.

§8 Fassadengliederung

(5) Fassaden sind als Lochfassaden überwiegend gleichgroß mit stehenden, rechteckigen Einzelöffnungen auszubilden. Die historisch charakteristischen Wandöffnungen der Bebauung sind bei Sanierung zu erhalten. Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist zu wahren und bei Sanierung wiederherzustellen.

Historische Gliederungselemente und Bauteile sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust im Rahmen einer Restaurierung sind einzelne Elemente wiederherzustellen. Bei Abriss und Umbau müssen sie gesichert und dokumentiert werden. Das gilt ebenfalls für kunst- und kulturhistorische Inschriften und Schnitzwerke.

Historische Gliederungselemente und Bauteile wie z.B. Schluss- und Wappensteine, Gewände, Konsolen, Gesimse, Zierfelder, historische Fresken, Wandbilder usw. sind zu schützen und bei Sanierungsmaßnahmen zu erhalten.



Im Historismus bzw. der Gründerzeit finden sich fast alle Stilepochen so Neogotik, Neoromanik, Neorennaissance und insbesondere Neobarock teilweise stilübergreifend an einem Gebäude wieder. Zudem prägen Jugendstileinflüsse die oft mit üppig floraler Putzornamentik gestalteten Fassaden.

Das erste Geschoss ist häufig gestalterisch abgesetzt, zumeist mit Rustizierungen, Buckelquadern oder Bossen imitierende Putzgestaltungen. Auch schlichte Quadermauerwerksimitationen neben echten Sandsteinquadersockeln bestimmen das Bild der Sockel und Erdgeschosszonen. Die differenzierten Fassadengestaltungen werden neben Putz häufig aber auch von Ziegelsichtmauerwerk in Kombination mit Werksteinelementen zumeist aus Sandstein geprägt.
Weitere Gestaltungselemente sind Eckquaderungen, aufwendig profilierte Gesimse, Schlusssteine, Säulen, Kapitelle und Verdachungen z. B. bei Fensterelementen.

Die Fensterrahmungen sind oft unterschiedlich ausgebildet. Neben neobarocken Ohrengewänden in Naturstein oder aufstuckiert finden sich Pilaster, die architravartige Verdachungen oder Segmentbogenaufsätze oft kombiniert mit Kapitellen oder Konsolen tragen.

Die Fassaden weisen oft Putzornamente und Verzierungen auf. Neben vegetabilen Elementen in Form von Bänderungen mit Blättern und Blüten sowie Blumengirlanden, finden sich reich gestaltete Kartuschen und sehr dekorativ gestaltete Brüstungsschürzen. Muscheln bestimmen die Rund- und Dreiecksgiebel von Fensterverdachungen aber auch Schweifgiebel, die häufig den Abschluss von Risaliten, Erkern oder Zwerchhäusern bilden. Neben Pflanzen finden sich auch Tiermotive und Masken im Fassadenstuck des Bahnhofsquartieres.

(Auszug aus der Begrünung der Erhaltungssatzung)

Die Fassade
Fassadenfarbe - Farbig aber nicht bunt!

Neben der Gliederung und dem Material ist die Farbe ein wesentliches Mittel der Fassadengestaltung. Die Farbgebung eines Bauwerks wirkt hierbei in besonderer Weise über sich selbst hinaus und ist Bestandteil eines öffentlichen Raumes. In dieser Bedeutung sollte sich die Fassadengestaltung in das Ensemble des städtischen Gesamtbildes einfügen.

Bereits durch die unterschiedlichen Materialfarben besteht eine Farbenvielfalt im Quartier. Hinzu kommen die Putzfarben, die zur Belebung des Stadtbilds beitragen. Helle und gedeckte Töne geben den Fassaden eine freundliche Erscheinung. Vor allem Weiß-/ Grautöne, gelbe, rote und grüne Farben in Verbindung mit den Tönen der Natursteinmaterialien prägen das Bahnhofsviertel.

Werden Farben zu grell und bunt aufgetragen, stören diese das Stadtbild in erheblichem Maße. Vor allem im sensiblen, historischen Umfeld sollte die Farbgebung genau auf den Bestand abgestimmt werden.

Im Historismus wurde durch Farbeinsatz unabhängig vom Material eine gestalterische Einheit zusammengehöriger Bauelemente angestrebt.
Die historistische Putzfassade war in der Farbgebung stets als eine den Naturstein imitierende Fassade mit „Steinfarbe“ versehen. Hier zeigen sich natürliche, matte Farbvarianten von gelblichen, grünlichen, grautonigen und rötlichen Sandsteinen sowie grautonigem und graublauem Kalkstein. Die Verwendung natürlicher Kalkfarben verstärkte den gewünschten Eindruck einer „steinernen“ Fassade.

Die Architekturfarbigkeit an materialsichtigen Fassaden ist durch die natürliche Farbgebung der eingesetzten Baumaterialien selbst bestimmt. Neben den natürlichen Natursteinfarben zeigen sich an den Klinkerfassaden vornehmlich Braun-, Rot-, und Gelbtöne.

Fassaden des Historismus sind in der Regel ein- bzw. zweifarbig gestaltet. Insbesondere die späthistoristische Architektur mit starker plastischer Gliederung war als einfarbige, aus dem Werkbaustein herausgearbeitete Fassade gestaltet.

§8 Fassadenfarbe

(6) Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf die umgebende Bebauung und auf das Straßenbild abzustimmen, sofern keine besonderen Farbbefunde vorliegen. Das gilt auch für Bauteile und Ausstattungsgegenstände im Zusammenhang mit den Außenanlagen sowie für Werbeanlagen.

Zulässig sind helle und gedeckte Töne. Bei der Farbgebung sind grelle und bunte Farben sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Farben nicht zulässig.

Es kann verlangt werden, dass vor Ausführung der Arbeiten Proben des Außenputzes und des Farbanstriches in ausreichender Größe an geeigneter Stelle angebracht werden.

§8 Gebäudebeleuchtung

(7) „Die „Richtlinie der Stadt Fulda zum nachhaltigen Umgang mit funktionalem und gestalterischem Licht im Außenbereich“ ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Farbiges Anstrahlen der Gebäude ist unzulässig.

§8 Anzeigepflicht

(8) Die Errichtung oder die Änderung von Bauteilen nach § 8 Abs. 1 und 5 Satz 4 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter Angabe der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens und der betroffenen Gebäudeteile, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes sowie eine graphische Darstellung des geplanten Zustandes beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.



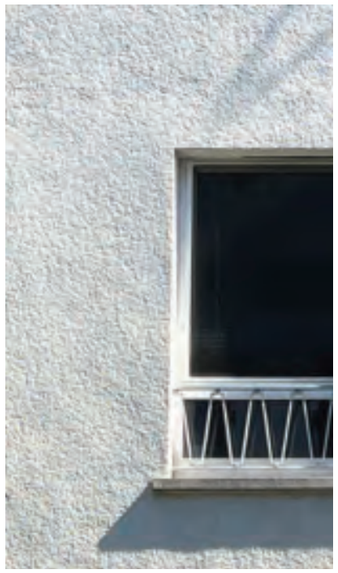
Die Fassade
Fassadenfarbe - Farbig aber nicht bunt!

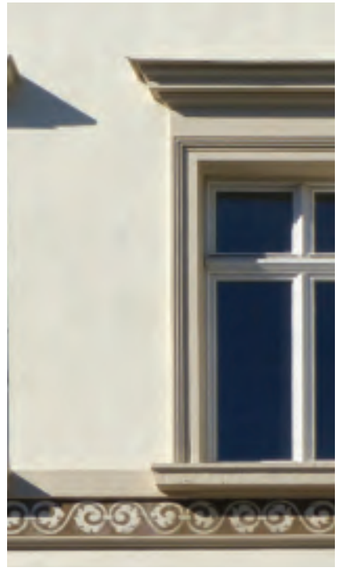
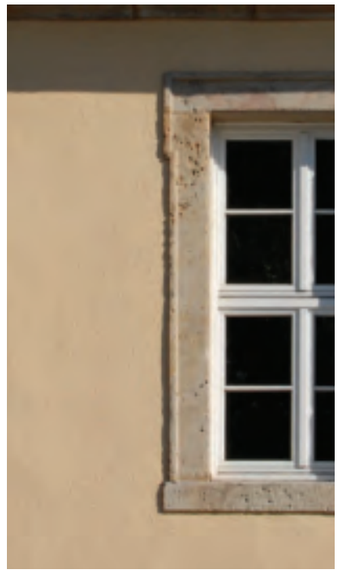
Hauptfarbe
Die Hauptfarbe belegt Flächenbezogen den größten Teil der Fassade. In der Regel ist dies die Putzoberfläche.
Als Hauptfarbe sind helle und gedeckte Töne zu bevorzugen. An städtebaulich markanten Stellen können auch kräftige oder dunklere Farben zum Einsatz kommen.

Bei Naturstein- oder Klinkerfassaden ist die Farbigkeit des Materials als Hauptfarbe zu betrachten.

Akzentfarbe
Die Individualität einer Gebäudefassade kann sehr gut durch den Einsatz weniger farblicher Akzente gesteigert werden.
Angewendet auf bestimmte Fassadenelemente, z.B. Fensterläden, Laibungen, Gesimse, Sockel, Giebelverkleidungen, und abgestimmt auf die Hauptfarbe, können Akzentfarben durchaus etwas kräftiger oder kontrastreicher sein.

Sockel
Der Sockel bildet die Basis eines Bauwerks. Das Betonen des „Grundsteins“ mit Farbtönen geringerer Helligkeit als die Hauptfarbe verstärkt den Eindruck der zu tragenden Gebäudelasten und vermittelt eine intuitive Logik der Statik.




Bildrechte Stadt Fulda: 50-er Jahre Fenster

Balkone und Loggien



Stadtbildverträgliche Einzelbalkone fügen sich in Form und Farbe dezent ein

Im gründerzeitlichen Viertel sind repräsentative Einzelbalkone entlang der Straßenzüge festzustellen. Typische Balkone bilden entweder mit Zementstuckbalustraden den oberen Abschluss von Erkern oder kragen auf Natursteinkonsolen mit einer schmiedeeisernen oder steinernen Brüstung aus der Fassade heraus. Einige dieser reich gestalteten Balkonanlagen wurden in den 60er Jahren beseitig.
Vorgehängte Balkone in den rückliegenden, geschützten Bereichen erweitern die Wohnfläche und ermöglichen den wohnungsnahen Aufenthalt im Freien. Eine stadtbildverträgliche Variante stellt der französische Balkon dar. An Neubauten in den Blockinnenbereichen sind überwiegend Loggien mit schlichten Stahlgeländern zu finden.

Die Gestaltung der Brüstung spielt hier eine wichtige Rolle. Eine gute Einbindung in die Fassade lässt sich durch massive Mauerbrüstungen erreichen. Filigrane Konstruktionen aus Metall mit matter Oberfläche in dunkler Farbgebung nehmen sich optisch zurück und wirken hochwertig.

§9 Balkone und Loggien

(1) Historische und ortsbildprägende Balkone sind möglichst zu erhalten oder nach bauzeitlichem Vorbild wiederherzustellen. Neue Balkone zum öffentlichen Straßenraum können im Geltungsbereich und im begründeten Einzelfall zugelassen werden, wenn sie dem Hauptgebäude untergeordnet ausgebildet und nach Anzahl, Lage, Dimension und Material auf das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sind.

(2) Balkon- und Loggienanlagen sind zur Stärkung der zentralen Wohnnutzung nur an der straßenabgewandten Gebäudeseite oder an Hinterliegergebäuden zulässig, wenn sie sich in Größe und Lage dem Gebäude unterordnen.

(3) Zulässig sind Absturzsicherungen in Form massiver Mauerbrüstungen oder Geländern aus filigranen Stahlkonstruktionen mit matter Oberfläche in dezenter Farbgebung.



Einzelbalkone sind straßenseitig möglich



Straßenabgewandte Balkone

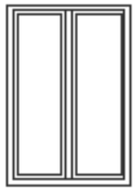


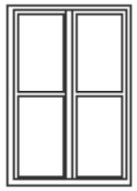
Balkon- und Loggienanlagen sind nur an den Gebäuderückseiten zulässig

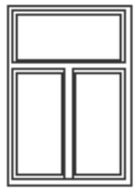


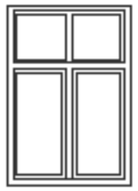
Rückliegende Balkone stellen eine Wohnraumerweiterung dar und steigern damit den Wohnwert

Fenster
Format, Material und Farbe


2-flügeliges Fenster


2-flügelig mit Quersprosse


3-flügelig Galgenfenster


4-flügelig Kreuzstockfenster


glasteilende Sprosse


vorgesetzte Sprosse “Wiener Sprosse“

Historische Fensterteilungen

An den historischen Fassaden sind die Öffnungen durch hochformatige Kreuzstock- oder Galgenfenster bestimmt, teilweise mit Rund- oder Segmentbogen. Daneben gibt es auch 2-flüglige Ausführungen und Fensterteilungen durch Sprossen. Die traditionell in Holz gefertigten Fenster sind je nach Baustil in Weiß, Lichtgrau, Grün oder Holzfarben gehalten.

Während die gründerzeitlichen Fenster in der Regel als Galgenfenster mit klappbarem Oberlicht und Zweierteilung in den unteren Fenstern ausgebildet waren, gestalten sich die Galgenfenster der 20er Jahre häufig mit einer Dreiteilung in den unteren Fenstern. Das zweiflügelige Fenster mit Querspross lässt stellenweise auf die 50er Jahre schließen. Charakteristisch für die Bebauung der 60er und 70er Jahre ist das Fensterband.

Das Fenster ist häufig durch Gewände und Gesimse gerahmt sowie durch Sohlbankfelder, Pilaster und Verdachungen geschmückt.

Neue Elemente orientieren sich häufig an der traditionellen Gestaltung bzw. interpretieren diese als geteilte Holz- oder Holz- Alufenster.
Vielerorts wurden aber auch historische Holzfenster durch 1-flügelige Kunststoffelemente ersetzte und verändern dadurch das Erscheinungsbild der Gebäude erheblich.
Bei Nachnutzungen ehem. Ladengeschäfte für Wohnen fällt der Einbau von Kunststoffbrüstungen auf, die in den historischen Fassaden störend wirken.

§10 Fenster

(1) Historische und ortsbildprägende Fenster sind zu erhalten oder möglichst detailgetreu entsprechend des bauzeitlichen Vorbilds zu restaurieren oder zu ersetzen. Die Errichtung oder die Änderung von Bauteilen nach Satz 1 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens und der betroffenen Gebäudeteile, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes sowie eine graphische Darstellung des geplanten Zustandes beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

(2) Anordnung, Gestaltung und Gliederung der Fenster sind entsprechend dem Gebäudetypus zu erhalten oder auszuführen.

(3) Fenster sind aus dem im historischen Bestand und bauzeitlich belegten Material herzustellen und mit farblosem Flachglas zu verglasen. Spiegelnde Gläser sind unzulässig. An Neubauten sollen Holzfenster bzw. Holz-Alu-Fenster verbaut werden.

(4) Zulässige Fensterrahmenfarben sind: Weiß, Grau, Naturholzton und Farben in Anlehnung an den historischen und bauzeitlichen Bestand.

(5) Scheinsprossen zwischen Mehrfachverglasungen und eigenständige Sprossenvorsatzrahmen sind unzulässig. Die „Wiener Sprosse“ ist im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel zulässig.

(6) Die Profilierung ist entsprechend dem historischen und bauzeitlichen Vorbild vorzunehmen. Isolierglasfenster sind nur mit schlanken Rahmen- und Flügelprofilen zulässig.


















Neben den traditionellen, geteilten Holzfenstern fügen sich an Neubauten Holz- oder Holz-Alu Fenster ortsbildverträglich ein

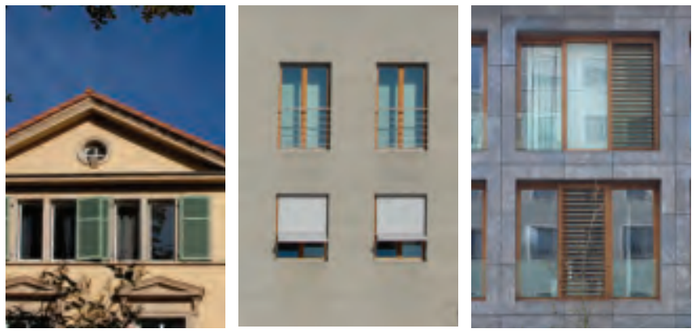
Fenster
Sonnenschutz



Fensterbänke aus Naturstein sind im Bahnhofsviertel typisch



Fensterbänke aus Kupfer- oder Zinkblech



Historische Klappläden aber auch neue Falt- und Schiebeelemente sowie textile Verschattungselemente gestalten die Fassaden

Fensterläden schützen vor Einblicken und Sonne und beleben zugleich die Fassade. Sie passen als traditioneller Schlagladen gut zu den alten Häusern.
An den Neubauten haben sich daneben neue Elemente in Form von Schiebeläden, Jalousien, Holzlamellen und textilen Verschattungselementen durchgesetzt.

Störend wirken nachträglich vorgebaute Rollladenkästen, da sie das Fassadenbild gestalterisch beeinträchtigen.

An den traditionellen Häusern des Bahnhofsviertels treten zudem Fenstergitter zum Schutz von Keller-, Sockel- und Erdgeschossen aus unterschiedlichen Epochen in Erscheinung, die in Anlehnung an das historische Vorbild restauriert werden sollen.

(7) Es sind ausschließlich Fensterbänke aus Stein, Kupfer- und Zinkblech sowie gemauerte und geputzte Fensterbänke zulässig.

(8) Fenstergitter sind in Anlehnung an das historische und bauzeitliche Vorbild zu erhalten oder zu erneuern.

§12 Sonnenschutz

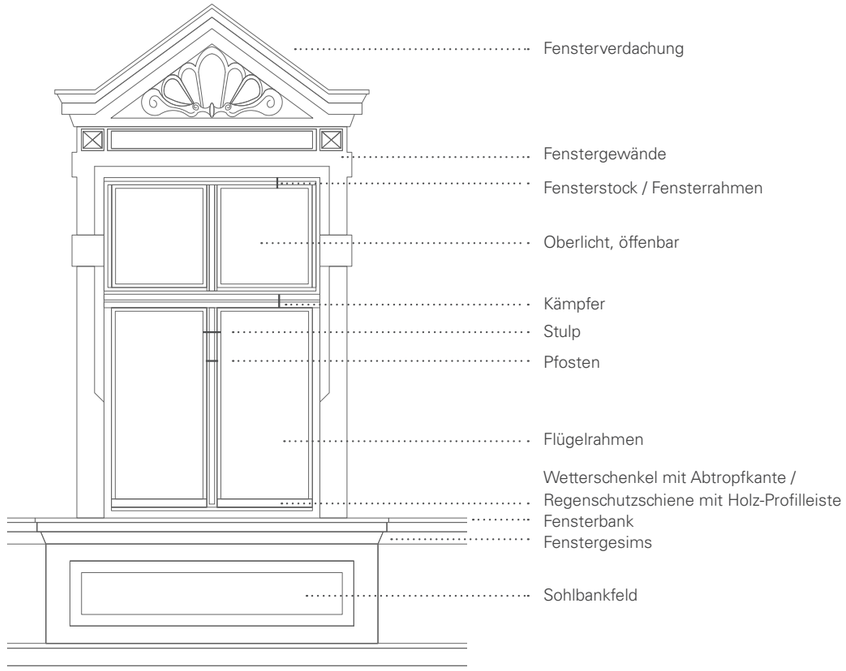
(1) Holzklappläden sind zu erhalten oder detailgetreu zu ersetzen.

Die Errichtung, Entfernung oder Änderung von Bauteilen nach Satz 1 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter Angabe der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens und der betroffenen Gebäudeteile, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes sowie eine graphische Darstellung des geplanten Zustandes beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

(2) Klapp-, Schiebe-, Faltläden, Jalousien, Rollläden sowie Raffstoren und textile Verschattungselemente müssen sich in Größe, Form, Material und Farbe in das Fassadenbild und die Umgebung einfügen.

(3) Grelle und glänzende Farben und Materialien sind unzulässig.

(4) Rollladenkästen sind in Mauer- oder Sturzkästen in die Fassade zu integrieren. Jalousien und Rollläden sind unzulässig, wenn die zugehörigen Kästen außen sichtbar angebracht werden.



Bauteile eines historischen Kreuzstockfensters







Fenstergitter aus unterschiedlichen Epochen zum Schutz von Keller-, Sockel- und Erdgeschossen sollen erhalten und restauriert werden

Schaufenster



Mögliche Reparatur der Erdgeschosszone durch Rückbau großformatiger, liegender Schaufenster

Schaufenster fügen sich gut in die Fassade ein, wenn sie stehende oder quadratische Formate besitzen und einen axialen Bezug zu den Fenstern der Obergeschosse aufnehmen. Filigrane und gegliederte Holz- und Aluminiumelemente erzeugen im Bahnhofsquartier harmonische Ladenfronten. Auch an vielen Neubauten wurde dieses Gestaltungsprinzip fortgeführt.

Deutlich stadtbildverändernd wirken Schaufensterflächen über die gesamte Gebäudebreite oder als sehr große, liegende Öffnungen. Öffnungen dieser Größenordnung entsprechen nicht dem historischen Fassadenbild, der Rückbau wäre eine wesentliche Maßnahme zur Stadtbildreparatur.
Zudem beeinträchtigen großflächige Schaufensterbeklebungen das Stadtbild im Bahnhofsviertel negativ.

Ladeneinbauten sind in ihrer Dimensionierung, Proportion, Anordnung und Gestaltung auf das Gesamtgebäude abzustimmen. Sie sollen das Gebäude nicht dominieren und sind auf den Erdgeschossbereich zu begrenzen.

Auch bei größeren Schaufensterformaten ist ein abgestimmtes Gesamtbild möglich, wenn z.B. die Fensterfluchten der Obergeschosse durch sichtbare Fensterprofile und Mauerpfeiler aufgenommen werden. Breite Schaufensteröffnungen sollten mit einem deutlich sichtbaren Mauerpfeiler von mind. 40 cm Breite unterteilt werden.

§11 Schaufenster

(1) Bauzeittypische Schaufenster sind möglichst zu erhalten. Die Reparatur des historischen Bestandes ist dem Austausch vorzuziehen. Die Errichtung, Entfernung oder die Änderung von Bauteilen nach Satz 1 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens und der betroffenen Gebäudeteile, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes sowie eine graphische Darstellung des geplanten Zustandes beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

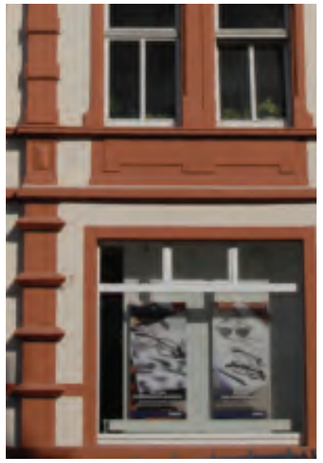
(2) Wandaufbrüche für Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(3) Größe, Anordnung und Proportionen von Schaufenstern müssen der Gliederung des Baukörpers bzw. der Fassadengestaltung entsprechen. Die Teilung der Erdgeschosszone ist aus der Konstruktion des Gebäudes und der Befensterung der Obergeschosse abzuleiten. Schaufenster und Fenster der Obergeschosse haben in der Anordnung einem axialen Bezugsystem zu folgen.

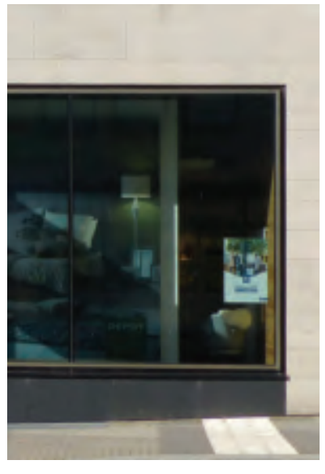
(4) Schaufenster sind in stehenden und quadratischen Formaten, auch rahmenlos zulässig.

(5) Schaufenster sind mit Holz-, Holz-Alu-, Stahlrahmen oder aus dem bauzeittypischen Bestand belegten Material herzustellen. Spiegelnde Gläser sind unzulässig.

(6) Schaufenster dürfen nicht durch feste Einbauten, Rückwände, Beklebungen und Anstriche verbaut oder geschlossen werden. Wände hinter dem Schaufenster - soweit erforderlich - sind in einem Abstand von mind. 0,40 m zur Scheibe aufzustellen.




Schaufenster in stehenden und quadratischen Formaten fügen sich gut in die Fassaden ein

Vordächer und Markisen



Vordächern und Markisen über Gebäudeeingängen und Schaufenstern sind möglichst im Pfeilerzwischenraum anzubringen

Auch Vordächer und Markisen können durch Größe oder Farbigkeit großen Einfluss auf die gestalterische Gesamtwirkung der Fassade ausüben. Zur Bewahrung des Charakters einer Lochfassade sollen die Elemente kleinteilig ausgeführt werden und Bezug zu den Wandöffnungen nehmen. Eine Fassadenintegration durch den flächenbündigen Einbau von z.B. Kassettenmarkisen in die Laibung genügt höchsten gestalterischen Ansprüchen. Tragrohr, Tuchwelle und Gelenkarme sind hier nur im ausgefahrenen Zustand sichtbar.

Bei Vordächern ist auf filigrane Tragkonstruktionen zu achten, die das Fassadenbild so wenig wie möglich beeinträchtigen. Die Farbwahl ist auf das Farbkonzept des Gebäudes abzustimmen. Grelle Farben und glänzende Materialen sind grundsätzlich zu vermeiden. Um Vordächer nicht als Störfaktor in der Fassade erscheinen zu lassen, sollen diese filigran, transparent und freitragend ausgebildet werden. Hierzu sind schlichte, transparente Konstruktionen wie Glasdächer besonders gut geeignet.

Um Markisen weitestgehend in die Fassade zu integrieren, bieten sich Fallarmmarkisen an. Diese benötigen aufgrund ihres klein dimensionierten Markisenkastens wenig Platz und lassen sich somit gut in Fensternischen einbauen.

§13 Vordächer und Markisen

(1) Vordächer und Markisen sind nur über Gebäudeeingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden, und die Gebäudeansicht und Gliederung der Fassade nicht beeinträchtigen. Sie sind in Größe und Gestaltung der Architektur des Gebäudes anzupassen und sollen nur in den Pfeilerzwischenräumen angebracht werden. Über die ganze Gebäudebreite durchlaufende Vordächer und Markisen sind unzulässig. Markisen dürfen nicht feststehend sein.

Historische Vordächer sind im Bestand zu erhalten oder nach bauzeitlichem Vorbild zu ersetzen.

(2) Vordächer und Markisen müssen an Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,30 m haben.

Die Vorderkante muss mindestens 0,70 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(3) Bei der farblichen Gestaltung von Vordächern und Markisen ist auf die Fassade Rücksicht zu nehmen. Grelle und glänzende Farben und Materialien sind untersagt.









Gelungene Vordächer und Markisen nehmen Bezug zur Schaufensteröffnung auf und gestalten sich in Form und Farbe dezent

Werbeanlagen



Anordnung von Werbeanlagen in der Erdgeschosszone bzw im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses

Neben der Warenpräsentation in Schaufenstern ist die Werbung für den eigenen Laden ein Bedürfnis eines jeden Händlers, Dienstleisters und Gastronomen. Aber Werbeanlagen sollen sich harmonisch in das Erscheinungsbild und den architektonischen Aufbau einer Fassade einfügen.

In der Bahnhofstraße konzentrieren sich die Werbeanlagen der Einzelhändler. Dezente Werbung in Form von Einzelbuchstaben wirkt hier hochwertig, aber auch historische und neue Ausleger sowie kleine Schilder fügen sich gut in das Stadtbild ein.

Werbung wirkt sich vor allem dann störend auf den öffentlichen Raum aus, wenn sie weit oberhalb der Erdgeschosszone angeordnet ist, architektonische Besonderheiten der Fassade nicht berücksichtigt, charakteristische Gebäudedetails überdeckt, zu groß dimensioniert ist und keinen Bezug zur Fassade aufnimmt, zu viele Elemente beinhaltet, Fremdwerbung abbildet oder wenn die farbliche Gestaltung und Beleuchtung zu grell gewählt ist.

Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschossbereich zuzuordnen. Sofern es die Besonderheiten der bestehenden Fassade erfordern, z.B. bei einem tief liegenden Geschossgesims, kann sie ausnahmsweise im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses liegen.

In der Anordnung von Werbeanlagen sind die architektonischen Besonderheiten des Gebäudes zu berücksichtigen. Charakteristische Gebäudedetails wie beispielsweise Fassadengliederungs- und Zierelemente sind freizuhalten.
Bei der Ausrichtung von Werbeanlagen sollen Fluchten und Achsen der Fassade aufgenommen werden und sich der Werbeträger in Größe, Form und Proportion an das Gebäude anpassen.



Zulässige Zonen für das Anbringen von Werbeanlagen

§14 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Haus- und Büroschilder dürfen nicht an Erkern, Balkonen oder Gesimsen angebracht werden. Sie müssen flach an der Wand liegen und dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

(2) Schaufensterbeschriftungen und -beklebungen dürfen maximal 1/4 der jeweiligen Schaufensterfläche betragen und nur in dezenten Farben gestaltet sein. Spiegelnde Effekte und grelle Farben sind unzulässig. Die Funktion des Schaufensters muss erhalten bleiben. Das Darstellen und Anpreisen von Warenangeboten und sonstige bildliche Darstellungen in Form von Schaufensterbeklebungen sind unzulässig.

(3) Schaukästen und Warenautomaten an Eckgebäuden haben einen Abstand von mind. 0,50 m von der Ecke einzuhalten. Für die Anbringung auf Gebäudepfeilern ist beiderseits ein Streifen von mind. 1/6 der Pfeilerbreite einzuhalten. Gebäudepfeiler unter 0,50 m Breite sind freizuhalten. Warenautomaten müssen dem Farbton der Fassade entsprechen und sind auf einen Warenautomaten je Gebäude beschränkt.

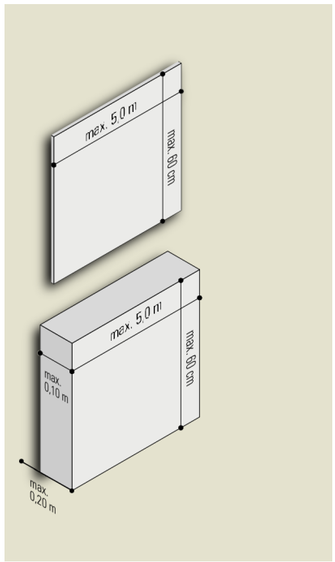
(4) Unzulässig sind:
1. Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung,
2. Reklamen über den Erdgeschossbereich hinaus, wobei im Erdgeschoss die Brüstungen der Fenster des 1. Obergeschosses enthalten sind,
3. Großflächenwerbung auf Brandgiebeln und Plakattafeln,
4. Dachreklamen einschließlich Werbefahnen auf Dächern,
5. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht und/oder wechselnden Schriften. Als Ausnahme sind Bildschirme und Monitore im Schaufenster mit einer Abmessung ≤ ¼ je Schaufensterfläche mit einem Abstand von mind. 0,40 m an der Stätte der Leistung zulässig.
6. Frei aufgestellte Werbeanlagen außerhalb des Gebäudes ab 1 m² Ansichtsfläche,
7. Fahnen und andere Transparente ab 0,6 m² Größe,
8. Werbeanlagen an Markisen und Vordächern,
9. Das Anstrahlen von Werbeanlagen über auskragende Lampen.

(5) Für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen gelten die §§ 9 und 10 HBO. Die dort festgelegten Anforderungen werden im Sinne dieser Satzung insbesondere nicht erfüllt:
1. wenn sie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung dem Bauwerk nicht unterordnen,
2. wenn sie Gebäude und Bauteile von künstlerischer und geschichtlicher Bedeutung in ihrer Wirkung beeinträchtigen,
3. bei regelloser Anbringung,
4. bei Häufung (mehr als zwei) gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen,
5. bei dominierender, die Gestalt der Gebäude überlagernder Wirkung durch übermäßige Größe, Farben, Ort und Art der Anbringung und dergleichen,



Schlichte und zurückhaltende Werbeanlagen strahlen eine hohe Wertigkeit aus

Werbeanlagen
Flachwerbung und Ausleger











Flachwerbung ist eine parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlage

Welche Werbeanlagen gibt es? Grundsätzlich wird zwischen Fassadenbeschriftung, Profilbuchstaben aus Putz oder Stahl, Schildern und Kästen parallel zur Fassade, Schildern oder Kästen als Ausleger und Schaufensterbeklebung unterschieden.

Die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung und Beurteilung einer Anlage erfolgt u.a. nach Aspekten der Stand- und Verkehrssicherheit sowie der Gestaltungsqualität. Letzteres bemisst sich durch die Anlage selbst, durch die Bezugnahme auf das Gebäude sowie durch die Wirkung auf das Straßen- und Ortsbild.

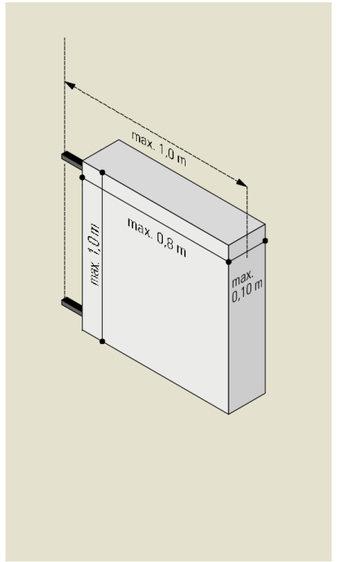
Die vielerorts zu beobachtende Überfrachtung des öffentlichen Raums mit Werbeanlagen führt zu einer Beeinträchtigung und Abwertung der städtebaulichen Gestalt. Die quantitative Beschränkung von Werbeanlagen ist ein erster Schritt zur kontrollierten Entwicklung. Je angefangene 10 m Gebäudebreite bzw. pro Geschäft ist ein Ausleger und eine Flachwerbung zulässig.

(6) Flachwerbung:
1. Flachwerbung ist parallel zur Gebäudefront anzubringen.

2. Flachwerbung ist in Form von aneinander gereihten Einzelelementen bzw. Buchstaben auszubilden, um durch Transparenz die Fassadenwirkung nicht zu beeinträchtigen. Sonstige Flachwerbungen sind dann zulässig, wenn sie sich in Größe und Farbigkeit der bestehenden Fassadengliederung und -gestaltung unterordnen.

3. Für Flachwerbung darf die Länge der Werbeanlagen 70 % der Länge der Straßenfront des Gebäudes, jedoch max. 5 m je Einzelwerbeanlage, nicht überschreiten. Befinden sich in einem Gebäude mehrere Gewerbeeinheiten, darf die Länge der Werbeanlage 70% der zur Gewerbeeinheit zugehörigen Fassadenfront nicht überschreiten. Die Höhe der Elemente wird entscheidend durch die Proportion des Gebäudes und die Größe des Straßenraumes bestimmt. In keinem Falle darf jedoch eine Höhe bei Buchstaben von 0,50 m sowie bei sonstigen Flachwerbungen eine Höhe von 0,60 m überschritten werden.

4. Für Flachwerbung dürfen die Werbeanlagen eine Tiefe von 0,10 m nicht überschreiten.









Ausleger sind senkrecht zur Gebäudefront angeordnete Schilder

Werbeanlagen in Form von dezenter Schaufensterbeklebung sollen 1/4 der Gesamtschaufensterfläche nicht überschreiten. Von vollflächigen und farbintensiven Schaufensterbeklebungen ist grundsätzlich abzusehen, da diese das Ortsbild negativ beeinflussen.

Beim Einsatz von Einzelbuchstaben ist heutzutage der klassische Leuchtbuchstabe nicht mehr notwendig. Die LED-Beleuchtungstechnik macht das Hinterleuchten von Einzelbuchstaben auch mit flach ausgeprägten Profilen bzw. Zargen möglich.
Auf wechselndes, bewegtes, farbiges oder blendendes Licht sowie Leuchtkästen, die als Gesamtkörper ausgeleuchtet sind, solle verzichtet werden. In diesem Zusammenhang zeigt die „Richtlinie der Stadt Fulda zum nachhaltigen Umgang mit funktionalem und gestalterischem Licht im Außenbereich“ Möglichkeiten auf, wie künstliches Licht standort - und bedarfsgerecht eingesetzt werden kann, um Lichtverschmutzung in der Stadt zu verhindern. Zudem soll durch Energieeinsparung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

5. Der Abstand aller Teile einer Flachwerbung zur Fassade darf 0,20 m nicht überschreiten.

(7) Ausleger:
1. Ausleger sind senkrecht zur Fassade anzuordnen.

2. Je angefangene 10 m Gebäudebreite bzw. pro Geschäft ist ein Ausleger zulässig. Ausleger dürfen nicht breiter als 0,8 m, und nicht höher als 1,00 m und nicht tiefer als 0,10 m sein. Der Abstand aller Teile eines Auslegers zur Gebäudefassade darf nicht größer als 1,0 m sein.

3. Die Ausleger müssen 0,7 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Die Unterkante der Ausleger muss mind. 2,3 m über dem Gehsteig liegen, in Straßenzügen ohne Gehsteig und ohne Sicherung durch Straßenmöblierung 3,50 m über Straßenniveau. § 13 Abs. 4 Nr. 2 bleibt unberührt.

(8) Die “Richtlinie der Stadt Fulda zum nachhaltigen Umgang mit funktionalem und gestalterischem Licht im Außenbereich“ ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Hauseingänge und Treppen

§15 Hauseingänge und Treppen

(1) Historische und ortsbildprägende Türen sind möglichst zu erhalten oder nach bauzeitlichem Vorbild zu ersetzen.

Die Errichtung oder die Änderung von Bauteilen nach § 8 Abs. 1 und 5 Satz 4 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens und der betroffenen Gebäudeteile, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes sowie eine graphische Darstellung des geplanten Zustandes beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

(2) Ersatztüren sind so auszuführen, dass der Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Türen sind so herzustellen, dass die gestalterische Einheit der baulichen Situation gewahrt bleibt (Material, Form, Maßstäblichkeit, Farbe). An Neubauten sollen vorzugsweise Eingangstüren aus Holz verbaut werden.

(3) Treppen und Untermauerungen im Bereich öffentlich zugänglicher und einsehbarer Flächen sollen aus Natursteinen gefertigt werden, sofern nicht andere Gestaltungsmerkmale ortsbildprägend sind oder dem architektonischen Gesamtkonzept entsprechen. Geländer müssen auf den Charakter des Gebäudes und der Treppenanlage abgestimmt sein.

Bildquelle Stadt Fulda: 50-er Jahre Türen

Die Tür bildet als Gebäudezugang im Übergang zwischen außen und innen, öffentlich und privat ein besonderes Bauelement des Gebäudes. Sie dient der Repräsentation und Adressbildung des Hauses. Die prägende Ausrichtung der Gebäude mit repräsentativer Adressbildung zur Straße ist zu bewahren und fortzuführen d.h der Eingang ist auch bei Neubauten bevorzugt zur Straße zu positionieren.
Die Tür muss zudem unterschiedlichsten Anforderungen wie Sicherheit, Wetter- und Wärmeschutz gerecht werden. Nicht selten formuliert sich in der Ausgestaltung der architektonische Charakter des Bauwerks selbst.

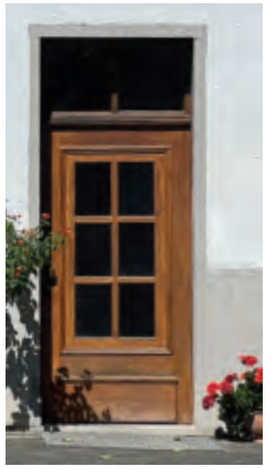
Typisch im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel ist die Hauseingangstür aus Holz. Ober- und Seitenlichter sorgen für eine Belichtung des Eingangsbereichs. An der Gestaltung der historischen Türen lassen sich die unterschiedlichen Stileinflüsse des Historismus erkennen. Daneben treten schlichte Neuanfertigungen aus Holz in Erscheinung. Naturholztöne und Grautöne sind die vorherrschenden Türfarben im Untersuchungsgebiet.
Holz war und ist immer noch ein hervorragend zu gestaltendes Material mit dem sich langlebige und hochwertige Türen fertigen lassen. Bei Um- und Neubauten sollen sich Türen bezüglich Maßstäblichkeit, Proportion, Material und Farbwahl ihrer historischen Umgebung anpassen.

Der Eingangsbereich an den gründerzeitlichen Fassaden ist oft mit besonderer Rahmung und zum Teil aufwendigen Portalen versehen und bauhistorisch in die Fassadengliederung eingebunden. Durch bestehende Sockel erfolgt häufig eine Erschließung über Stufen.









Typisch im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel sind Hauseingangstüren aus unterschiedlichen Bauzeiten mit Belichtungselementen







Neben den klassischen Holztoren eignen sich auch schlichte Neuanfertigungen aus Stahl zur Einfügung

Tore

§16 Tore

(1) Historische und ortsbildprägende Tore sind möglichst zu erhalten oder nach bauzeitlichem Vorbild zu ersetzen.

Die Errichtung oder die Änderung von Bauteilen nach § 8 Abs. 1 und 5 Satz 4 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens und der betroffenen Gebäudeteile, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes sowie eine graphische Darstellung des geplanten Zustandes beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

(2) Ersatztore sind so auszuführen, dass der Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Tore sind so herzustellen, dass die gestalterische Einheit der baulichen Situation gewahrt bleibt (Material, Form, Maßstäblichkeit, Farbe).

(3) Tore sollen als doppelflügelige Drehtore oder Schiebetore aus Holz oder Metall angefertigt oder als holzverschalte Konstruktionen ausgeführt werden. An Neubauten sind auch Falttore und Sektionaltore aus Holz und Metall zulässig.

Tore schützen seit jeher den Innenhof und schaffen gleichzeitig eine klare Raumkante zur Straße, die auch zukünftig als typisches Element im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel erhalten werden soll.

Der gründerzeitliche Blockrand war in seiner Entstehungsgeschichte durch eine deutliche Nutzungsdurchmischung geprägt. Über das Wohnen hinaus waren Handwerk, produzierendes Gewerbe und Lagerräume angesiedelt. Der Innenhof war hierbei ein wichtiger Bestandteil des intensiv genutzten und vielfältigen Stadtparterre.

Heute zeigen sich an den Stadthäusern nur noch wenige Hofeinfahrten mit historischen, doppelflügeligen Drehtoren. Die verbleibenden Massivholztore sind meist einfach gestaltet aber auch aufwendigere Torgesimse- und Verdachungen sowie Ornamente sind erhalten geblieben.

Sowohl restaurierte Elemente als auch Neuanfertigungen sind im Quartier zu finden. Historische Tore und bestehende Toreinfahrten sind zu erhalten. Rekonstruktionen oder Neuanfertigungen sind in Material, Form, und Farbe dem überlieferten Typus anzupassen. Auch beim Einsatz von Metall sowie modernen Mechaniken ist die Gestaltung auf das jeweilige Gebäude abzustimmen.
In der Farbgestaltung ist eine Orientierung am überlieferten Bestand zu empfehlen bzw. im Neubau auf eine dezent abgestimmte Farb- und Materialwahl zu achten.







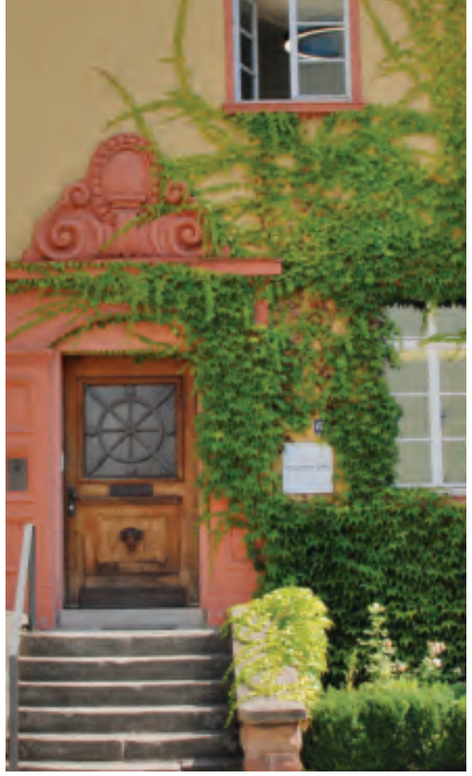
Parkhaus und Tiefgaragenzufahrten sollen in das Gebäude integriert und dezent gestaltet sein

§17 Parkhaus- und Tiefgaragenzufahrten

(1) Parkhaus- und Tiefgaragenzufahrten sind ins Gebäude zu integrieren. Soweit es sich um nicht öffentliche Parkhäuser und Tiefgaragen handelt, sind diese durch Tore zu schließen.
Nur im Einzelfall sind diese außerhalb des Gebäudes abweichend zulässig, wenn eine städtebaulich verträgliche Gestaltung durch Einhausung erreicht werden kann. Eine Betonung von Tiefgaragenzufahrten durch Bauteile wie z.B. große Überdachungen ist unzulässig.

Im zentralen Bereich sind Tiefgaragen- und Parkhauszufahrten sowie Durchfahrten zum Innenhof prägend. Sie bilden große Öffnungen in der Fassade, die teilweise durch Überdachungen, Beschriftungen oder Beschilderungen zusätzlich betont sind.

Je besser Parkhaus- und Tiefgaragenzufahrten ins Gebäude integriert sind und je zurückhaltender sie gestaltet sind, desto weniger beeinflussen sie das Fassaden- und Straßenbild. Dies erfordert eine geschickte Konzeption, eine Abstimmung auf die jeweilige Örtlichkeit sowie die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.





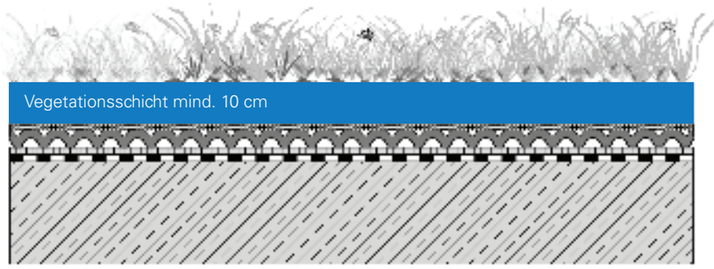
Fassadenbegrünung bereichert die Fassade und den öffentlichen Raum





Durch extensive Dach- und intensive Tiefgaragenbegrünungen lässt sich das Stadt- und Wohnklima nachhaltig verbessern

Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung



Mindestanforderung für Flachdächer ab 10 m² Grundfläche ist eine Extensivbegrünung





Tiefgaragendecken sollen mit einer Intensivbegrünung als Dachgarten angelegt werden
(Bild links: Deck 21 - Düsseldorf, optigruen.de, Bild rechts: Parca de Lisboa, Porto)

§18 Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung

(1) Dächer aller baulichen Anlagen (einschließlich Nebenanlagen und Tiefgaragen) mit einer Neigung bis 10 Grad sind ab einer Grundfläche von 10 m² dauerhaft zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit mind. 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht (ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen. Ausgenommen sind technische Einrichtungen, Freisitze, Rettungswege und Belichtungsflächen. Die Begrünung muss auf mind. 60% der Bruttogrundfläche des Daches erfolgen. Dies gilt auch bei Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

(2) Geschosshohe massive Wand- und Mauerflächen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind und auf einer Wandlänge von 10 m keine Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen aufweisen sowie Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind auf dem eigenen Grundstück mit standortgerechten, rankenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu sichern.

Dies gilt nicht, soweit Gründe des Brandschutzes oder besondere Sicherheitsanforderungen, sowie Belange des Denkmalschutzes der Maßnahme entgegenstehen. Zudem gilt dies nicht für Anlagen, die direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Bereits mit einer extensiven Dachbegrünung kann die Artenvielfalt gefördert werden. Die Pflanzen binden Feinstaub aus der Luft und Dachbegrünungen sind ein guter Zwischenspeicher für ablaufendes Regenwasser. Eine Dachbegrünung wirkt ebenso als natürliche Klimaanlage und wertet zudem das Wohnumfeld auf.

Zur intensiven Dachbegrünung von Tiefgaragen soll eine stärkere Vegetationsschicht von mindestens 40 cm für Stauden, größere Sträucher oder Bäume vorgesehen werden.

Die Fassadenbegrünung hat eine lange Tradition. Grün in Form von Kletterrose, Wildem Wein, Rank- und Schlingpflanzen bringt Leben und Farbe ans Gebäude und schafft Atmosphäre im öffentlichen Straßenraum wie auch privaten Hofbereich. Häufig ist nur ein kleines Traufbeet für den Wurzelraum angelegt.
Große und geschlossene Wand- und Mauerflächenflächen, hohe Brandwände sowie Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie Einhausungen können zum öffentlichen Straßenraum hin massiv wirken. Auch hier lässt sich eine Belebung durch Grün erreichen.

3

AUßENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

Einfriedungen und Stützmauern



Mauern und Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m und Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig



In der Linden- und Heinrichstraße sind häufig niedrigere Einfriedungen zur Begrenzung der gründerzeitlichen Vorgärten verbaut

Massive Mauern schaffen Distanz und bieten Schutz an den Straßen. Als massive Elemente sind sie bestens in der Lage, fehlende Raumkanten zwischen den benachbarten Gebäuden zu schließen.

Vor allem an den repräsentativen Villen- und Vorgärten sind häufig Eisenzäune in einfacher Handwerkskunst zu finden. Sie kennzeichnen die Grenze zwischen öffentlichem und privatem Grund, ermöglichen dabei Offenheit und Einblicke und räumliche Bezüge.

Vor dem Peterstor und in der Heinrichstraße sind Grundstücke mit schlichten Holzlattenzäunen eingefriedet. Je nach Anordnung der Holzlatten wirkt die Einfriedung offen oder geschlossen.

Als weitere Einfriedung sind Hecken in Form von Schnitthecken sowie frei wachsende Hecken aus Wild- und Blütensträuchern vorzufinden. Diese Art von Bepflanzung stellt nicht nur für das Grundstück selber einen grünen Saum dar, sondern wirkt auch auf das Stadtbild belebend. Koniferenhecken, die starr, leblos und düster wirken, sind zu vermeiden. Auch neue Elemente aus Kunststoff stören das Stadtbild erheblich.

§19 Einfriedungen und Stützmauern

(1) Die Befestigung und die Einfriedung von Grundstücksflächen muss sich, soweit sie an öffentliche Flächen angrenzt oder von ihnen einsehbar ist, in Material, Farbe und Werkstoff in das ortsbildprägende Bild des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels einfügen.

(2) Bauliche Einfriedungen sind als Mauern, Holzzäune oder Metallzäune bzw. schmiedeeiserne Zäune in einer Höhe bis zu maximal 1,50 m auszuführen. Hierbei ist die ortsübliche Form und Maßstäblichkeit zu beachten. Mauern müssen aus Bruchsteinen, behauenen Steinen oder als verputzte Mauern errichtet werden. Holzzäune sind als Holzlattenzäune mit senkrecht stehenden Latten (vierkant oder rund) mit Zwischenräumen von min. 6 cm zulässig. Metallzäune sind als Stabzäune mit senkrechten Stäben (vierkant oder rund) oder mit Flachstahlleisten mit einem Mindestabstand von 6 cm zulässig.

Lebende Zäune sind als Laubhecken anzulegen.

(3) Stützmauern zum Abfangen des Geländes sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig und hinsichtlich der Materialität gem. § 18 Abs. 2 massiv zu errichten.

(4) Bei neuen Einfriedungen ist in Teilbereichen ein 0,10 m großer Abstand zum Boden für die Kleintierlebewesen freizuhalten, um eine Durchquerung der Gärten zu ermöglichen.

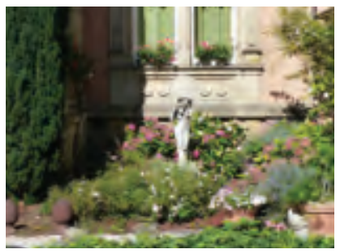


Je nach Material und Ausbildung wirken Einfriedungen eher offen oder geschlossen

Vorgärten, Freiräume und Höfe







Historische Vorgärten bereichern die Straßenräume im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel

Vorgärten und schmale Grünstreifen konzentrieren sich in der Linden- und Heinrichstraße. Schon ein kleiner Traufstreifen trägt zur Begrünung und Belebung des Straßenraumes bei. Klassisch erfolgt hier eine Bepflanzung durch Hecken oder Rosen. Stellenweise wird die Erscheinung der Vorgärten allerdings durch Werbung beeinträchtigt und gestört.

Gärten stehen den Bewohnern im Bahnhofsviertel in vielseitiger Weise zur Verfügung. Neben den raumwirksamen Villengärten befinden sich innerhalb der Blöcke stellenweise grüne Innenhöfe mit wertvollem Baumbestand. Die geschützten Gärten mitten in der Stadt stellen eine große Qualität im Quartier dar, die ausgebaut werden soll.

Daneben bilden kleine Freisitze und Dachgärten Angebote für die Innenstadtbewohner. Mietergärten entwickeln sich als neue Form privater Freiflächen im Bahnhofsquartier.

Die Freiräume stellen ein großes Potenzial im Viertel dar. Bei entsprechender Zonierung können Hofflächen nicht nur für den ruhenden Verkehr sondern auch als Aufenthaltsbereich von den Bewohnern genutzt werden. In den Privatbereichen gilt es, versiegelte Flächen, auf das für die Nutzung notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Auch wenn es sich um Zufahrts- oder Stellplatzbereiche handelt, kann durch ökologisch sinnvolle Oberflächenbefestigungen wie wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster ein positiver Beitrag zum wohnumfeldnahen Mikroklima geleistet werden.

Klimaschutz und die Erhaltung der Biodiversität stehen bei der Entwicklung von Freiräumen im Vordergrund, daher kommt auch der Begrünung eine hohe Bedeutung zu. Durch die Wahl robuster, standortangepasster, heimischer und damit insektenfreundlicher Pflanzenarten wird die biologische Vielfalt gefördert. Auch Bäume und höhere Sträucher sorgen durch ihren Schattenwurf für ein besseres Milkroklima und Verdunstungskühle.

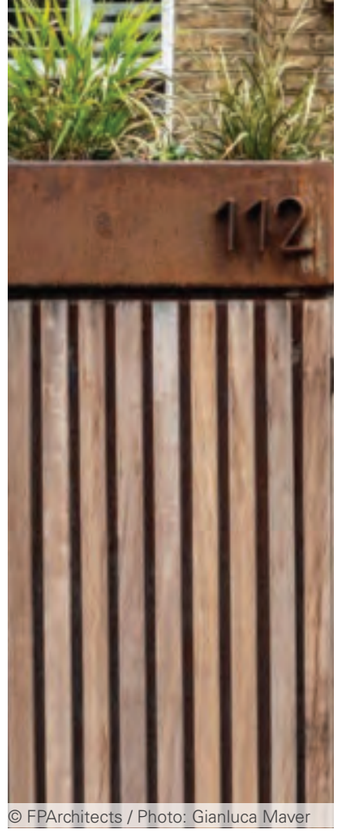
Informationen und Tipps für eine klimafreundliche Gartengestaltung und Pflanzvorschläge können zum Beispiel der Broschüre „Grünes Glück vor der Tür - Der Wert grüner Vorgärten für die nachhaltige Stadtentwicklung“ vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen entnommen werden.

Mülltonnen und technische Anlagen sollten im nicht einsehbaren hinteren Grundstücksbereich angeordnet oder in Nischen, Garagen, als Teil der Einfriedung oder in die Grundstücksbepflanzung integriert werden. Zur räumlichen Einbindung sind Einhausungen erforderlich, die z.B. als verputzte Mauern, durch senkrecht stehende Holzlatten oder senkrechte Metallstäbe (Rund- oder Flachstahl) in gedeckten, matten Farben erstellt werden können.









© FPArchitects / Photo: Gianluca Maver



Freiräume und Höfe stellen ein großes Potenzial für den Klimaschutz und zur Förderung der Biodiversität dar. Durch Entsiegelung und Begrünung von Asphaltflächen kann ein sinnvoller Beitrag zum wohnumfeldnahen Mikroklima geleistet werden.

§20 Vorgärten, Freiräume und Höfe

(1) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Vorgärten und Vorflächen sind zu erhalten oder nach bauzeitlichem Vorbild gärtnerisch zu gestalten.

(2) Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß (wie bspw. Zugänge, Zufahrten oder Bereiche für Mülltonnen) zu beschränken. Freiflächen dürfen darüber hinaus nicht ohne Sachgrund geschottert werden.

(3) Das Aufstellen von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie die Anordnung von Parkplätzen, Müllabstellplätzen und techn. Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Klimaanlagen) im Vorgarten sind grundsätzlich unzulässig. Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

(4) Ortsbildprägende und raumwirksame Bäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Bei Neupflanzungen sind vorrangig Laubgehölze und heimische Pflanzenarten zu verwenden.
Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf maximal 20 % des gesamten Gehölzbestandes zu begrenzen. Das Entfernen oder der Rückschnitt von Bäumen und Gehölzgruppen nach Satz 1 und 2 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes beizufügen.

(5) Private Grünräume sind zur Stärkung des Wohnumfelds zu sichern und zu entwickeln.

(6) Die Freiflächen sind unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzensubstrat gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzen- und Saatgutauswahl hat nach den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/ Nektarangebot und Raumwirkung zu erfolgen.

(7) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

(8) Befestigte Flächen sind möglichst versickerungsfähig auszubilden z.B. durch Pflaster, Schotterrasen oder Rasenliner. Hofflächen sind für Erschließung, Parken und Aufenthalt zu zonieren und im Fall einer Neubebauung entsprechend zu entsiegeln und zu begrünen.

Der § 20 Vorgärten, Freiräume und Höfe resultiert aus dem Begrünungsgebot des Bauordnungsrechts gemäß § 8 Abs. 1 HBO. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlegung der Freiflächen ist eine gestalterische Spezialvorschrift. Hierbei handelt es sich nicht um ein konkretes Bauverbot. Der Vorgarten darf nur durch unbedingt notwendige Zwecke wie bspw. Zugänge, Zufahrten oder Bereiche für Mülltonnen versiegelt werden.



Herstellung barrierefreier Ladeneingänge durch gestalterisch integrierte Rampen
Barrierefreier Ausbau der Bahnhofstraße durch in den öffentlichen Raum integrierte Rampen

Mit dem barrierefreien Ausbau der Bahnhofstraße erfolgt eine hindernisfreie Erschließung der Ladenzonen.

Historische Zugänge mit Stufen lassen sich allerdings häufig nur schwer umbauen. Abhilfe können mobile oder in den öffentlichen Raum integrierte Rampen schaffen.

Beispiele zeigen, dass sich auch historische Gebäude durch die geschickte Anordnung eines Aufzuges im rückwärtigen Bereich barrierefrei erschließen lassen.

§21 Barrierefreiheit

(1) Die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zu Gebäuden durch Rampen, Aufzüge oder Treppenlifte ist im Einvernehmen mit den zuständigen Fachämtern unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz grundsätzlich erwünscht und zulässig.

Abhängig von der örtlichen Situation sind ortsbildverträgliche Lösungen zu entwickeln.

Glänzende Riffelbleche sind für den Festeinbau an Rampen zur Straßenfront unzulässig.



Historische Eingangssituationen weisen Barrieren durch Stufen auf



Hilfestellung durch mobile Rampen am Peterstor







Auch historische Gebäude lassen sich barrierefrei erschließen, wie ein gelungenes Beispiel in der Sturmiusstraße zeigt

Unterhaltungspflicht, Verfahren, Ordnungswidrigkeiten und Inkrafttreten



Im Bahnhofsviertel sind noch viele bauzeittypische Bauteile zu finden

Um das Erscheinungsbild des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels zu erhalten, sind Grundstücke und Gebäude von den Eigentümern in einem ordnungsgemäßen und sicheren Zustand zu halten. Dazu gehören regelmäßige Wartungs-, Reparatur- und Sanierungsarbeiten.

Zu den Aspekten der Unterhaltungspflicht gehören unter anderem:

1. Instandhaltung: Regelmäßige Überprüfungen und Wartungsarbeiten an der Gebäudestruktur, den technischen Anlagen (wie Heizung, Sanitär und Elektrik) sowie an den Außenanlagen.

2. Sicherheit: Gewährleistung der Sicherheit für Nutzer des Gebäudes, einschließlich Brandschutzmaßnahmen und der Einhaltung von Sicherheitsvorschriften.

3. Ästhetik und Funktionalität: Pflege des äußeren Erscheinungsbildes und der Funktionalität des Gebäudes, um den Wert zu erhalten und die Nutzung zu optimieren.

4. Gesetzliche Vorgaben: Einhaltung von Bauvorschriften und anderen rechtlichen Anforderungen, die für die Unterhaltung von Gebäuden relevant sind.

Die Nichteinhaltung dieser Pflichten kann rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen und die Sicherheit der Nutzer gefährden. Daher ist es wichtig, die Unterhaltungspflicht ernst zu nehmen und das Anwesen regelmäßig zu überprüfen.

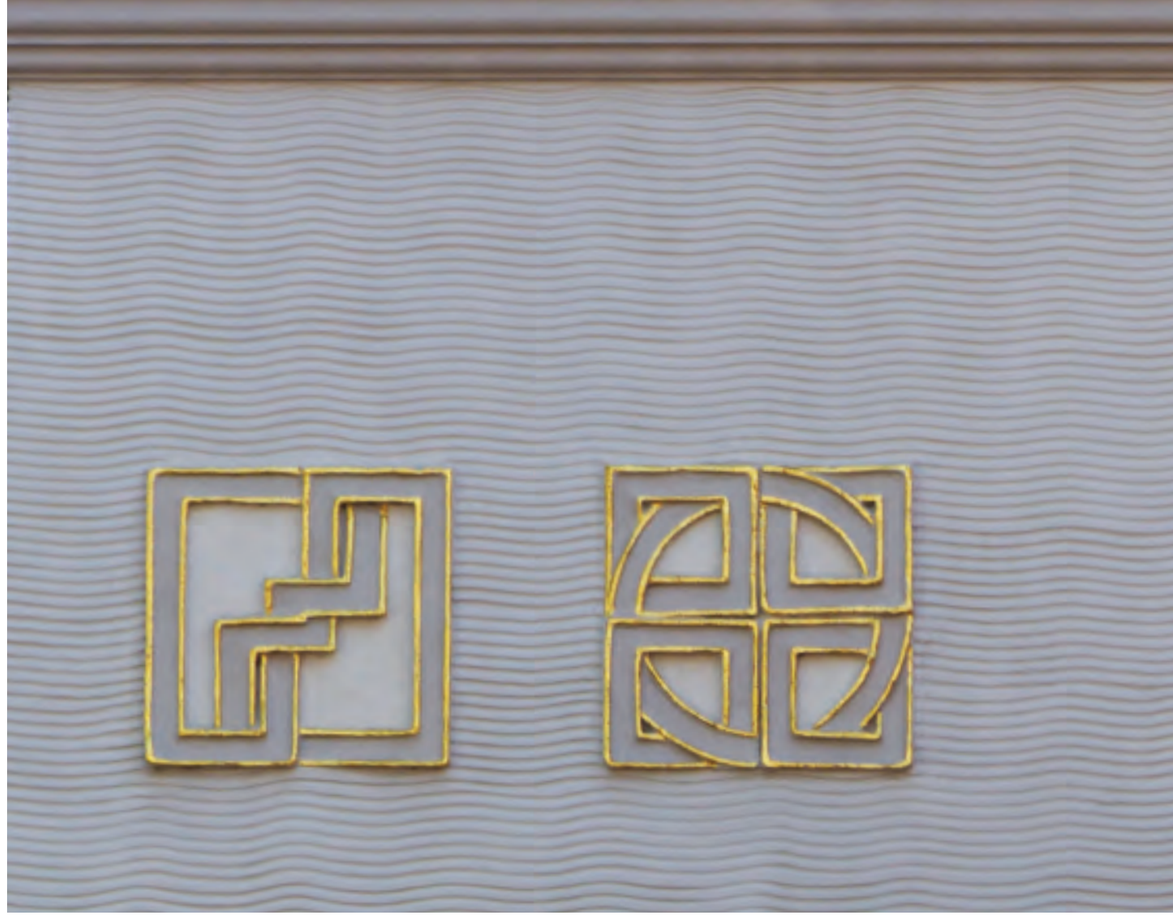
§22 Unterhaltungspflicht

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, ihre Grundstücke, die sich darauf befindlichen Bauwerke und Werbeanlagen in einem Zustand zu erhalten, der den öffentlich einsehbaren Straßenraum nicht beeinträchtigt.

§23 Verfahren

Der Magistrat der Stadt Fulda kann Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften zulassen, soweit eine abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder soweit die Einhaltung der Vorschriften mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist und die Abweichung die Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Anträge für Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind schriftlich an den Magistrat der Stadt Fulda - Untere Bauaufsichtsbehörde - zu richten und zu begründen, sofern sie nicht in einem Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden. Dem Antrag sind alle für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen.



Einige der Putzornamente wurden nach historischem Vorbild renoviert

§24 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

1.	§ 7 Abs. 1	Solar- und Photovoltaikanlagen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes ausgeht, ändert oder errichtet,
2.	§ 7 Abs. 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
3.	§ 8 Abs. 1 und 5 Satz 4	historische Fassadenmaterial und Bauelemente sowie historische Gliederungselemente und Bauteile ändert oder entfernt,
4.	§ 8 Abs. 1 und 5 Satz 4 §	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
5.	§ 10 Abs. 1	historische Fenster ändert, entfernt oder errichtet,
6.	§ 10 Abs. 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
7.	§ 11 Abs. 1	Schaufenster ändert, entfernt oder errichtet,
8.	§ 11 Abs. 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
9.	§ 12 Abs. 1	Holzklappläden ändert, entfernt oder errichtet,
10.	§ 12 Abs. 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
11.	§ 15 Abs. 1	historische Türen ändert oder entfernt,
12.	§ 15 Abs. 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
13.	§ 16 Abs. 1	historische Tore ändert oder entfernt,
14.	§ 16 Abs. 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
15.	§ 20 Abs. 4 Satz 1	ortsbildprägende und raumwirksame Bäume und Gehölzgruppen unsachgemäß zurückschneidet, entfernt oder nicht erhält,
16.	§ 20 Abs. 4 Satz 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
17.	§ 20 Abs. 4 Satz 2	keine gleichwertige Ersatzpflanzung vornimmt,
18.	§ 20 Abs. 4 Satz 2	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 können mit einer Geldbuße von bis zu 15.000,00 Euro geahndet werden.

(3) Für Maßnahmen, die nicht der Satzung entsprechen und für die keine Abweichung zugelassen wurde, kann der Rückbau angeordnet werden.

§25 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die örtliche Satzung der Stadt Fulda über die Gestaltung im Städtebau, von Freiräumen, baulicher Anlagen und über Werbeanlagen „Gestaltungssatzung“ vom 20.02.2006 im Geltungsbereich „Gründerzeitliches Bahnhofsviertel“ außer Kraft.

FULDA
UNSERE STADT