

Mitteilung des Senats vom 15. Mai 2018

10. Ortsgesetz über die Gestaltung des charakteristischen Erscheinungsbilds für ein Gebiet zwischen Stephanibrücke, Eduard-Schopf-Allee, Doventorstraße, Diepenau, Weserpromenade und Vor Stephanitor

Die Gebäude des Stephaniquartiers wurden nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg in den Jahren 1955 - 1970 nach den Plänen der Architekten Bernhard Wessel und Carsten Schröck wiederaufgebaut.

Die besondere städtebauliche Charakteristik des Wohnquartiers ist das geschlossene Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur. Gestalterisch ist das Quartier durch eine außergewöhnliche Homogenität geprägt, die in Verbindung mit ihrer architektonischen Zurückhaltung eine starke Ausdruckskraft entwickelt.

Die Fassaden mit ihren rot-braunen Klinkersteinen und den klaren Gliederungen, die ruhige Ausbildung der Satteldächer und die einheitlichen Einfriedungen zum öffentlichen Raum verleihen dem Quartier einen unverwechselbaren Charakter mit eigener Identität.

Über die Jahre hinweg konnten diese Merkmale beibehalten werden, sodass der gestalterische Siedlungszusammenhang der Bebauung unverändert ablesbar ist.

Mit dem Erlass einer Gestaltungssatzung als Ortsgesetz wird das städtebauliche Ziel verfolgt, das besondere gestalterische Erscheinungsbild des oben genannten Gebietes als stadtkulturelles Erbe zu bewahren und weiterzuentwickeln. Sanierungen, Umbauten und auch Neubauten sollen möglich sein, aber das charakteristische Bild des Quartiers nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus werden Möglichkeiten zur baulichen Weiterentwicklung insbesondere für Dachausbauten aufgezeigt, deren gestalterische Parameter sich in das Erscheinungsbild einfügen sollen.

Eine jüngst durchgeführte energetische Sanierung, die das bauliche Erscheinungsbild des Gebäudes grundlegend veränderte und die nach geltendem Recht nicht verhindert werden konnte, bildet einen konkreten Anlass für die Aufstellung der Gestaltungssatzung.

Zum Verfahren für den Erlass der Gestaltungssatzung

1. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 19. Januar 2017 einen Satzungsaufstellungsbeschluss gefasst.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des Verfahrens für den Erlass der Gestaltungssatzung ist am 15. Mai 2017 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden, in der Ziele und Auswirkungen der Satzung erörtert wurden. Die Anwohnerinnen und Anwohner des Gebietes wurden per Postwurfsendung über die Einwohnerversammlung informiert und dazu eingeladen sich zu beteiligen.

Auf Grundlage der Anregungen aus der Einwohnerversammlung wurde die Gestaltungssatzung weiterentwickelt. Es wird auf den Gliederungspunkt 4. verwiesen.

Weitere private Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei dem Verfahren zum Erlass der Gestaltungssatzung sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, deren Belange durch den Satzungsentwurf berührt sein können.

Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

4. Änderungen des Ortsgesetzes und der Begründung

4.1 Änderungen im Ortsgesetz

Für die genauere Beschreibung des Planbereichs wurde der Geltungsbereich präzisiert.

4.2 Änderungen in der Begründung

In der Begründung unter Punkt 6. wurden Aussagen zur Fassadengestaltung präzisiert.

Unter Punkt 6.2 wurden Aussagen zum Sonnenschutz ersatzlos gestrichen.

Unter Punkt 9 wurden die Vorbereiche mit aufgenommen und Ausnahmen ergänzt.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat dem vorgelegten Entwurf des 10. Ortsgesetzes einschließlich Begründung am 19. April 2018 zugestimmt.

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf des 10. Ortsgesetzes über die Gestaltung des charakteristischen Erscheinungsbilds für ein Gebiet zwischen Stephanibrücke, Eduard-Schopf-Allee, Doventorstraße, Diepenau, Weserpromenade und Vor Stephanitor mit der Bitte, dieses 10. Ortsgesetz zu beschließen.

10. Ortsgesetz über die Gestaltung des charakteristischen Erscheinungsbilds für ein Gebiet zwischen Stephanibrücke, Eduard-Schopf-Allee, Doventorstraße, Weserpromenade und Vor Stephanitor

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft auf Grundlage des § 85 Absatz 1 und 2 der Bremischen Landesbauordnung vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401 - 2130-d-1a), die zuletzt durch Artikel 1 Absatz 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2014 (Brem.GBl. S. 263) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

Abschnitt 1

Geltungsbereich

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Eduard-Schopf-Allee im Norden, die Stephanibrücke/Bundesstraße 6 im Westen, Vor Stephanitor und die Weser im Süden, die Diepenau und die Doventorstraße im Osten. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Übersichtsplan, der Bestandteil dieses Ortsgesetzes ist.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieses Ortsgesetzes stellen für den Fall der Errichtung, der Änderung oder der Erneuerung besondere Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden, der Dächer, der Dachaufbauten, der Einfriedung und der Werbeanlagen. Weitergehende Anforderungen nach dem Denkmalschutzgesetz bleiben unberührt.

Abschnitt 2

§ 3

Fassaden

1. Fassaden von Gebäuden und Garagen sind in rot-braunem Klinkermauerwerk, orientiert an RAL 2013, im Dünnformat mit glatter Oberfläche und hellgrauer Fugenausbildung, orientiert an RAL 7044 auszuführen. Ausnahmsweise kann eine Ausführung in Klinkerriemchen im entsprechenden Farbspektrum erfolgen, wenn im Fall einer energetischen Sanierung eine Innendämmung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist.
2. Untergeordnete zusammenhängende Fassadenabschnitte können von der Ausführung in Klinkermauerwerk ausgenommen werden. Diese sind in weißem Farbton auszuführen.
3. Die Fenster sind in stehendem Format auszubilden. Liegende Formate mit stehender Fensterteilung sind zulässig. Ausnahmsweise können auf den dem öffentlichen Raum abgewandten Seiten auch liegende Fensterformate zugelassen werden.
4. Die Fensterlaibung zur Außenwand darf eine Tiefe von 15 cm nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann im Bestand, wenn die Fenster nicht erneuert werden, eine Abweichung hiervon zugelassen werden.
5. Die Fensterrahmen sind in weißem Farbton auszuführen.
6. Die Balkonbrüstungen sind in weißem Farbton auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Dachbalkone im Sinne des § 5 Absatz 7. Ausnahmsweise können auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten auch andere Gestaltungen der Balkonbrüstungen zugelassen werden.
7. Für Fassaden gilt, dass die vorhandenen vertikalen und horizontalen Fenster- und Balkonfluchten einzuhalten sind. Ausgenommen werden können hiervon Fassadenteile, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind sowie die Fassaden entlang der Bundesstraße 6.

§ 4

Dächer

1. Die vorhandenen Dachneigungen sind bei Errichtungs-, Änderungs- oder Erneuerungsmaßnahmen wiederherzustellen.
2. Die Dachdeckung ist als Pfannendeckung im dunkelgrauen, anthrazitfarbenen Farbton, orientiert an RAL 7022, auszuführen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.
3. Die Traufkanten der Dächer sind durchgängig ohne Unterbrechung auszuführen.
4. Der Dachüberstand (die Traufe), senkrecht von der Fassade gemessen, darf 15 cm nicht überschreiten.
5. Die Ansichtsbreite des Ortgangs darf 10 cm nicht überschreiten.

6. Der Dachüberstand des Ortgangs zur Fassade darf 5 cm nicht überschreiten.

§ 5

Dachaufbauten

1. Dachgauben sind als Flachdachgauben auszuführen.
2. Nur bei Dächern mit einer Dachneigung von 45° oder größer sind zwei übereinanderliegende, aber vollständig zurückversetzte Gauben zulässig.
3. Bei zwei übereinanderliegenden Gauben kann das untere Gaubendach als Dachbalkon ausgebildet werden.
4. Der Abstand der Gauben zum Ortgang und der Abstand der Gauben untereinander darf die Hälfte der Gaubenbreite nicht unterschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden.
5. Die Breite der Gaube darf 6 m nicht überschreiten. Die Summe aller Gaubenbreiten darf nicht mehr als zwei Drittel der Dachbreite betragen.
6. Die senkrechten Gaubenwände sind im Farbton der Hauptdachdeckung auszuführen.
7. Die Geländer von Dachbalkonen sind als Geländer aus Vertikalstäben im Farbton der Hauptdachdeckung auszubilden.

§ 6

Einfriedungen und Vorbereiche

1. Die Einfriedung zum öffentlichen Raum ist als Hecke in heimischen Arten zulässig. Andere Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind unzulässig.
2. Vorbereiche sind gärtnerisch anzulegen.

§ 7

Antennenanlagen

Antennenanlagen sind farblich entsprechend der Dacheindeckung auszubilden.

§ 8

Anlagen für Solarenergie

Anlagen für Solarenergie müssen sich in die Dachflächen ebengleich integrieren oder sind unmittelbar parallel zur Dachfläche anzuordnen.

§ 9

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschossbereich eines Gebäudes zulässig.

Abschnitt 3

Schlussbestimmungen

§ 10

Begründung und Übersichtsplan

Die Begründung zu dieser Gestaltungssatzung sowie der Übersichtsplan liegen im Service Center Bau beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Contrescarpe 72, 28195 Bremen, zur kostenfreien Einsichtnahme aus.

§ 11

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung zum 10. Ortsgesetz über die Gestaltung des charakteristischen Erscheinungsbilds für ein Gebiet zwischen Stephanibrücke, Eduard-Schopf-Allee, Doventorstraße, Diepenau, Weserpromenade und Vor Stephanitor

1. Wirkung der Gestaltungssatzung

Mit dem Erlass einer Gestaltungssatzung als Ortsgesetz wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die gestalterische Eigenart des oben genannten Gebietes zu bewahren und weiterzuentwickeln. Sanierungen, Umbauten und auch Neubauten sollen das charakteristische Bild des Wohnquartiers nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus werden Möglichkeiten zur baulichen Weiterentwicklung, insbesondere für Dachausbauten, aufgezeigt, deren gestalterische Parameter sich in das besondere Erscheinungsbild einfügen sollen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Lage des Geltungsbereiches für die Gestaltungssatzung wird begrenzt durch die Eduard-Schopf-Allee im Norden, die Doventorstraße und Diepenau im Osten, Vor Stephanitor und die Weser im Süden sowie die Stephanibrücke/B 6 im Westen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich durch den Übersichtsplan. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mitte.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Planungsbereiches mit Ausnahme der drei Zeilen südlich der Großenstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 168 aus dem Jahre 1954.

Festgesetzt ist im östlichen Bereich die Gewerbeklasse IV, die in etwa einem allgemeinen Wohngebiet entspricht sowie im östlichen Bereich zur Diepenau, der Faulenstraße und der Doventorstraße die Gewerbeklasse III, die in etwa einem Mischgebiet entspricht. Die bestehende Bebauung ist von engen Baufenstern eingefasst. Darüber hinaus ist eine differenzierte Geschossigkeit festgesetzt.

Die drei Zeilen südlich der Großenstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 505 aus dem Jahre 1965, der für diesen Bereich ein reines Wohngebiet festsetzt. Die Baufenster umrahmen eng die bestehende Bebauung. Festgesetzt ist eine geschlossene Bauweise mit zwingend drei Geschossen.

Der nordöstliche Teil des Planungsbereiches, die Bereiche um die Faulenstraße und die Diepenau liegen zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1881, der im allgemeinen Wohngebiet Vergnügungsstätten ausschließt, soweit sie unter sonstige nicht störende Gewerbebetriebe fallen.

Die Bebauungspläne enthalten keine gestalterischen Festsetzungen.

4. Städtebauliche Entwicklung

Im Zweiten Weltkrieg, im Jahre 1944, wurde das historische Stephaniviertel mit seinen charakteristischen Packhäusern und engen Gängen und Gassen fast vollständig zerstört. Lediglich die Kirche St. Stephani konnte trotz ihrer Zerstörung als Relikt erhalten und wieder aufgebaut werden. Der Neubau der Wohnbebauung erfolgte in den Jahren 1955 – 1970 durch die Wohnungsbaugesellschaft Treubau auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs, als Ergebnis eines wettbewerblichen Verfahrens. Die Wohnhäuser wurden durch die Architekten Bernhard Wessel und Carsten Schröck erstellt. Das Stephaniviertel stellt das einzige reine Wohnquartier innerhalb des Altstadttrings dar und ist durch eine besondere gestalterische Einheitlichkeit geprägt.

5. Städtebau

Die besondere städtebauliche Charakteristik des Stephaniquartiers ist das geschlossene Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur. Der Kirchplatz mit der historischen Stephanikirche als identitätsstiftendes Element wird eingefasst von Reihenhäusern, den Pfarrhausgebäuden, der Seemannsmission und Wohnzeilen. Die äußere Umrahmung bilden drei- und viergeschossige Wohnzeilen mit Geschosswohnungen, die den Eindruck der Geschlossenheit weiter unterstützen.

Die städtebauliche Struktur spiegelt die Planungsauffassung der fünfziger Jahre wider, indem die Raumstrukturen durch Zeilen mit einem begrünten Freiraum definiert werden. Im Gegensatz zu den zeittypischen offenen Siedlungsstrukturen wurden im Stephaniquartier mit den Zeilen auch räumlich gefasste Strukturen gebildet. Die Siedlungsstruktur reagiert dabei auf den spezifischen Ort und die unterschiedlichen städtebaulichen Ränder: offene, durchlässige Zeilen mit Sichtbeziehung zur Weser, räumlich gefasste Zeilen mit der Andeutung von Blockstrukturen zur östlichen Altstadt und die rhythmisch versetzten Zeilen zu den Verkehrsachsen der B 6 und Eduard-Schopf-Allee. Damit wurde eine einzigartige städtebauliche Struktur entwickelt, die sich deutlich von der dicht bebauten urbanen Struktur in der angrenzenden Altstadt absetzt und dem Gebiet seine besondere Identität verleiht.

6. Bebauung

Die Architektur des Gebietes ist geprägt von einer ästhetisch außerordentlichen Homogenität, die in Kombination mit ihrer architektonischen Zurückhaltung und den bautechnischen Details eine starke Ausdruckskraft entwickelt. Über die Jahre hinweg konnten die architektonischen Merkmale, gekennzeichnet durch die Materialität und Struktur der Fassaden, die Dachlandschaften und die Einfriedungen zum öffentlichen Raum beibehalten werden, sodass der gestalterische Siedlungszusammenhang der Bebauung unverändert ablesbar ist.

6.1 Fassaden

Fassadengliederung:

Die ruhige und geordnete Fassadengliederung ist geprägt durch die vertikalen und horizontalen Fenster- und Balkonfluchten und als bestimmendes Gestaltungsmittel bei Veränderungen zu beachten. Ausnahmen können bei den Fassaden zugelassen werden, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, da diese Bereiche nicht auf den Stadtraum wirken. Dies gilt auch für die Fassaden zur Stephanibrücke/B6, die topographisch und durch einen starken Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern von der Bundesstraße visuell getrennt sind sowie für die Fassaden zum Fuhrleutehof, der zwar als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist, aufgrund seiner rückwärtigen Lage jedoch nicht als öffentlicher Raum in Erscheinung tritt.

Materialität:

Die Materialität und Farbigkeit der Gebäude mit den lebendigen, rot-braunen Klinkerfassaden verleihen dem Quartier einen unverwechselbaren Charakter. Auch unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudetypologien und Ensembles vermitteln sie ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung. In untergeordneten Fassadenabschnitten, wie Fenstergruppen mit ihren Brüstungselementen oder Balkonbereiche mit den angrenzenden Fensterelementen wird das Klinkermaterial durch andere Oberflächen mit weißer Farbgestaltung kontrastiert.

Städtebauliches Ziel ist ein möglichst original getreuer Erhalt beziehungsweise die Herstellung dieses Fassadencharakters. Dementsprechend ist die Verwendung von rotbraunem Klinkermauerwerk vorgeschrieben.

Untergeordnet können, entsprechend der bestehenden Bebauung, zusammenhängende Fassadenabschnitte mit anderer Oberfläche in weißer Farbe ausgebildet werden. Diese Fläche darf 15 Prozent der Gesamtfläche der Fassade nicht überschreiten, damit die Einheitlichkeit der Klinkeroberflächen gewahrt wird.

Im Rahmen einer energetischen Sanierung sind viele Aspekte wie der bauliche Zustand, das energetische Sanierungsziel, die gestalterischen Erfordernisse, die wirtschaftlichen Kriterien und auch die Akzeptanz der Bewohnerinnen und Bewohner in eine Abwägung zu bringen.

Der Anteil der Wärmeverluste der Fassade liegt bei circa 20 bis 40 Prozent des gesamten Energieeinsparpotenzials. Der hochwertigen Dämmung des Daches, von Kellerdecken, der Reduzierung von Wärmebrücken sowie einer effektiven Heiz- und Wärmegewinnungstechnik kommen besonderer Bedeutung zu, wenn die Fassade erhalten werden soll.

Anzustreben ist bei Erhalt der Fassade im Zuge einer energetischen Sanierung eine Innendämmung, durch die sich der Energieverbrauch ebenfalls deutlich reduzieren lässt. Sollte diese aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar sein, kann in Kombination mit einer Außendämmung ausnahmsweise eine Ausführung mit Klinkerriemchen erfolgen.

Entscheidend für die energetische Sanierung ist die Energiebilanz, die sich aus unterschiedlichen Faktoren zusammensetzt. Verstärkt sind vernetzte Lösungen zu erarbeiten, die weit über die reine Fassadendämmung hinausreichen.

6.2 Fenster, Balkone (§ 3)

Ein einheitliches, verbindendes Gestaltungselement stellen die stehenden Formate der Fenster sowie die weiße Farbgebung der Fensterrahmen dar. Liegende Formate sind mit einer stehenden Fensterteilung zu gliedern, um gestalterisch dem Erscheinungsbild von senkrechten stehenden Formaten Rechnung zu tragen. Zum öffentlichen Raum abgewandt sind auch liegende Formate zulässig.

Charakteristisch sind die typischen flachen Laibungen der Fenster, dementsprechend ist eine maximale Tiefe der Laibung in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Bei einer außenliegenden energetischen Sanierung wird dies erreicht, indem die Fenster in die Dämmebene gebracht werden.

Ausnahmsweise kann, wenn im Bestand die Fenster nicht erneuert werden, eine Abweichung von der maximalen Tiefe der Laibung zugelassen werden.

Prägend für die Siedlung sind darüber hinaus die weißen Balkonbrüstungen, die einen Kontrast zu dem rot-braunen Klinkermauerwerk bilden. Ausnahmsweise können auch andere Brüstungselemente verwandt werden, sofern sie vom öffentlich wirksamen Raum nicht einsehbar sind und sich in das Gesamtensemble einfügen.

Die besondere architektonische Zurückhaltung wird durch die klare Fassadengliederung mit horizontalen und vertikalen Fenster- und Balkonfluchten unterstrichen, die auch künftig zu beachten ist. Aus-

genommen werden können hiervon lediglich zum rückwärtigen Bereich orientierte Fassadenteile, wenn nutzungsspezifische Kriterien dies erfordern.

7. Dachlandschaften (§ 4)

Die Dachlandschaft des Stephaniquartiers wird durch einheitliche Satteldächer mit dunkelgrauen, anthrazitfarbenen Pfannen geprägt. Überwiegend haben die Dächer eine Dachneigung um die 40°, nur einige Dächer sind steiler als 45°.

Bei Erneuerungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen soll die vorhandene Dachneigung mit der entsprechenden Dacheindeckung wiederhergestellt werden. Die zurückhaltende schlichte Erscheinung der Gebäude wird verstärkt durch die durchgängigen Traufkanten, die geringen Dachüberstände zur Außenwand und den schmal ausgebildeten Ortgang. Dementsprechend wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die Traufkante durchgängig ohne Unterbrechungen auszubilden ist. Festgesetzt werden maximale Dachüberstände. Bestandsgebäude mit bereits tieferem Dachüberstand sind hiervon ausgenommen. Des Weiteren werden Regelungen zur Ausbildung des Ortgangs getroffen.

8. Dachaufbauten (§ 5)

Mit der Regelung zu Dachaufbauten soll eine Wohnnutzung im Dach ermöglicht werden, unter Wahrung der charakteristischen Dachlandschaft des Quartiers. Die großen steilen Satteldächer geben der Dachlandschaft einen ruhigen Ausdruck, der auch bei einer intensiveren Nutzung der Dachgeschosse gewahrt werden soll. Daher sollen die Eingriffe in die Dachlandschaft in Form von Gauben erfolgen, die sich in ihrer Ausbildung an der Charakteristik der bestehenden Formensprache orientieren.

In Abhängigkeit von der Dachneigung ist bei Dächern mit einer Dachneigung $\leq 45^\circ$ ein eingeschossiger und bei Dachneigungen $\geq 45^\circ$ ein zweigeschossiger Dachausbau möglich. Die Dachaufbauten sind grundsätzlich als Flachdachgauben auszubilden, um die Eingriffe in das Hauptdach möglichst zu minimieren. Dabei sollen die senkrechten Gaubenwände im Farbton des Hauptdaches ausgeführt werden, um die Dachaufbauten weitgehend in die Dachlandschaft zu integrieren.

Damit auch künftig die gestalterische Wirkung der Dachfläche gewährleistet wird, ist die maximale Breite einer Gaube sowie maximale Breite der Summe aller Gauben bezogen auf die Dachbreite festgesetzt. Geregelt werden in diesem Sinne ebenfalls der Mindestabstand einer Gaube vom Ortgang sowie der minimale Abstand der Gauben untereinander. Ausnahmen hierzu können zugelassen werden, wenn die Bezüge zur bestehenden Fassadengliederung dies gestalterisch begründen.

Bei einem zweigeschossigen Dachausbau sind zwei übereinanderliegende, aber vollständig zurückversetzte Gauben zulässig, wobei das untere Gaubendach als Dachbalkon ausgebildet werden kann. Die Geländer dieser Dachbalkone sind als Geländer mit Vertikalstäben im Farbton der Hauptdachdeckung auszubilden. Mit dieser Regelung soll den Gebäuden mit steilem Dachneigungen $\geq 45^\circ$ die Möglichkeit gegeben werden, gestalterisch verträglich zwei Dachgeschosse mit zugeordneten Freibereichen vorzusehen.



zweigeschossiger Dachausbau

9. Einfriedungen, Vorbereiche (§ 6)

Der Bebauung zum öffentlichen Raum vorgelagert sind grüne Freibereiche, die durch Hecken eingefriedet sind. Diese Hecken bilden ein charakteristisches Gestaltungselement zum öffentlichen Raum. Durch die Festsetzung einer Hecke als Einfriedung zum öffentlichen Raum soll dieses Gestaltungselement verbindlich vorgegeben werden. Ausgenommen sind die Einfriedungen der Reihenhäuser entlang des Malletweges und des Lampeweges, da es sich um Wohnwege handelt die keine Wirkung auf den wahrnehmbaren öffentlichen Raum entfalten.

Mit der örtlichen Bauvorschrift, die Vorbereiche gärtnerisch anzulegen, soll dem Grünen Siedlungscharakter Rechnung getragen werden.

10. Antennenanlagen, Anlagen für Solarenergie (§§ 7, 8)

Die Festsetzungen zur gestalterischen farblichen Einbindung von Antennen- und Solaranlagen dienen dazu, die einheitliche Wirkung der Dachflächen zu sichern. Eine ebengleiche Integration oder unmittelbar parallele Anordnung der Solaranlagen in die beziehungsweise zur Dachfläche erfordert einen gleichen Neigungswinkel von den Solaranlagen und Dachflächen sowie eine geringe Aufbauhöhe der Anlagen.

11. Werbeanlagen (§ 9)

Die Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung auf den Erdgeschossbereich begrenzt, um negative gestalterische Auswirkungen auf die Fassade auszuschließen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

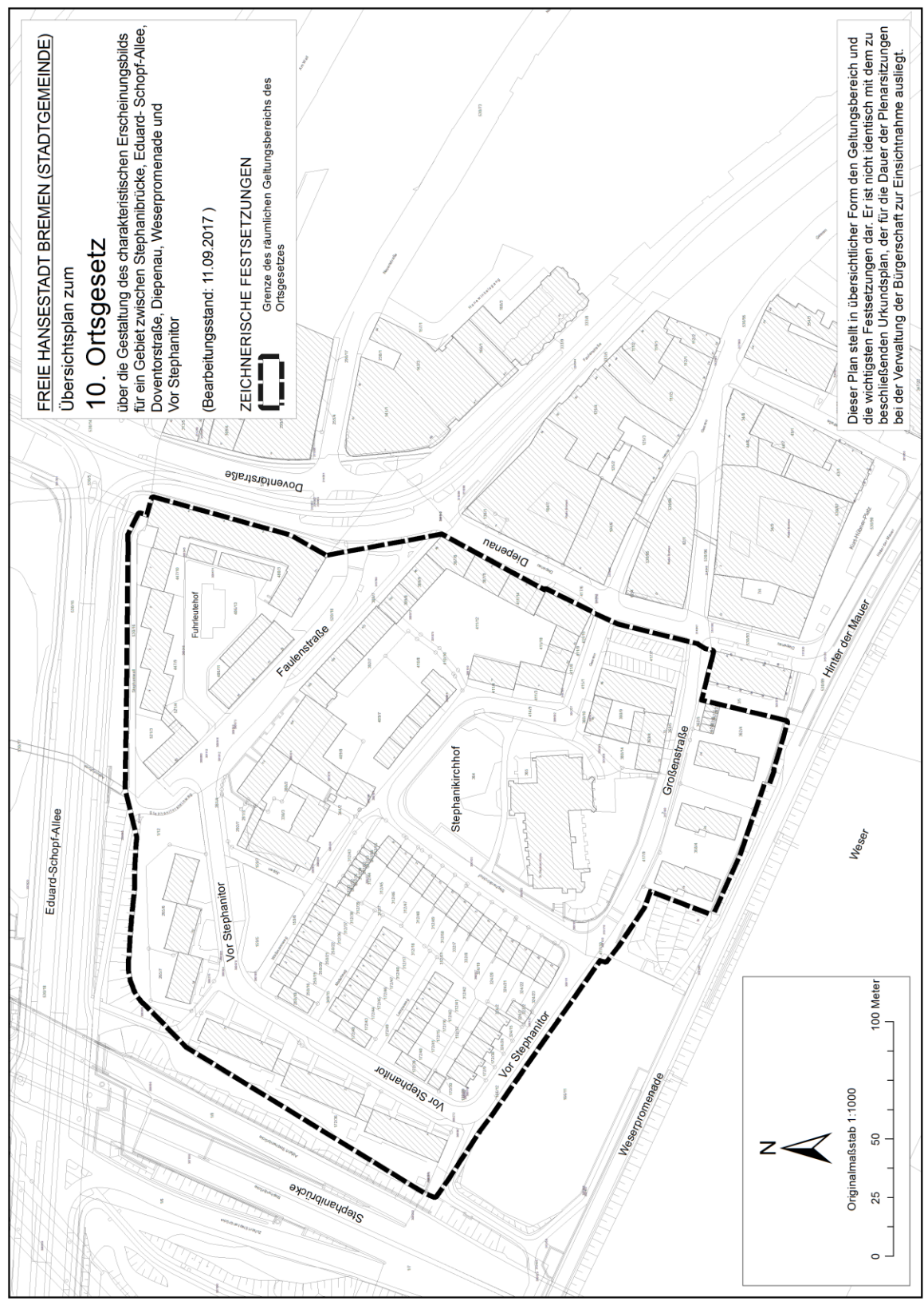
10. Ortsgesetz

über die Gestaltung des charakteristischen Erscheinungsbilds
für ein Gebiet zwischen Stephanikirche, Eduard-Schoff-Allee,
Doventorstraße, Diepenau, Weserpromenade und
Vor Stephanitor

(Bearbeitungsstand: 11.09.2017)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Ortsgesetzes



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und
die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu
beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planarzungen
bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.