

Gemeinde Wennigsen (Deister), OS Wennigsen
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B
„Hauptstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift
Erläuterungen zum Vorentwurf

I. Allgemeines

1. Ausgangssituation

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B „Hauptstraße“ und die Ergänzung des Plans um eine örtliche Bauvorschrift sind mögliche Veränderungen auf dem Grundstück „Hauptstraße 18“ aufgrund der Änderung der Eigentumsverhältnisse.

Auch wenn die Gemeinde der Erhaltung historischer, ortsbildprägender Bebauung ein großes Gewicht beimisst, unterstützt sie grundsätzlich Bestrebungen, nicht mehr nutzbare und nicht sanierungsfähige Gebäude in der Hauptstraße durch Neubauten zu ersetzen.

Da das Ortsbild von Wennigsen mit seinem gewachsenen Ortskern und herausragenden denkmalgeschützten Einzelgebäuden und Ensembles, z. B. die Amtsgebäude an der Hauptstraße von besonderer Bedeutung ist, sollen neue Gebäude grundlegende Gestaltungsmerkmale erfüllen, um sich harmonisch einzufügen. Eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Region hat ergeben, dass die Vorschriften des NDSchG nicht hinreichend sind, die städtebaulichen Vorstellungen und Ziele der Gemeinde sicher zu stellen.

Für den Bereich der Ortsmitte von Wennigsen hat die Gemeinde die Satzung über das „Sanierungsgebiet Ortsmitte Wennigsen“ beschlossen. Durch den Umbau der Hauptstraße wird derzeit ein wesentliches Ziel der Sanierung, die Aufwertung des öffentlichen Raumes, erreicht.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B soll neben der Ergänzung einer örtlichen Bauvorschrift mit ihren Gestaltungsanforderungen ein weiteres Ziel der Sanierung, die Erhaltung der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit in der Ortsmitte gesichert werden. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4B am 06.07.2012 hat sich gezeigt, dass zunehmend eine Umwandlung der Geschäftsbereiche an der Hauptstraße in Wohnungen erfolgt. Dem möchte die Gemeinde mit dieser 1. Änderung entgegensteuern.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeine Ziele der Planung sind

- Gebäude im Ortskern von Wennigsen, die sich mit ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen harmonisch in das Ortsbild der Ortsmitte von Wennigsen einfügen,
- ein zentraler Versorgungsbereichs mit einer großen Vielfalt an Nutzungen im Ortskern von Wennigsen.

Allgemeiner Zweck der Planung ist die Sicherung und Entwicklung des historischen und gewachsenen Ortskerns von Wennigsen mit hohem Aufenthalts- und Denkmalwert und die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs.

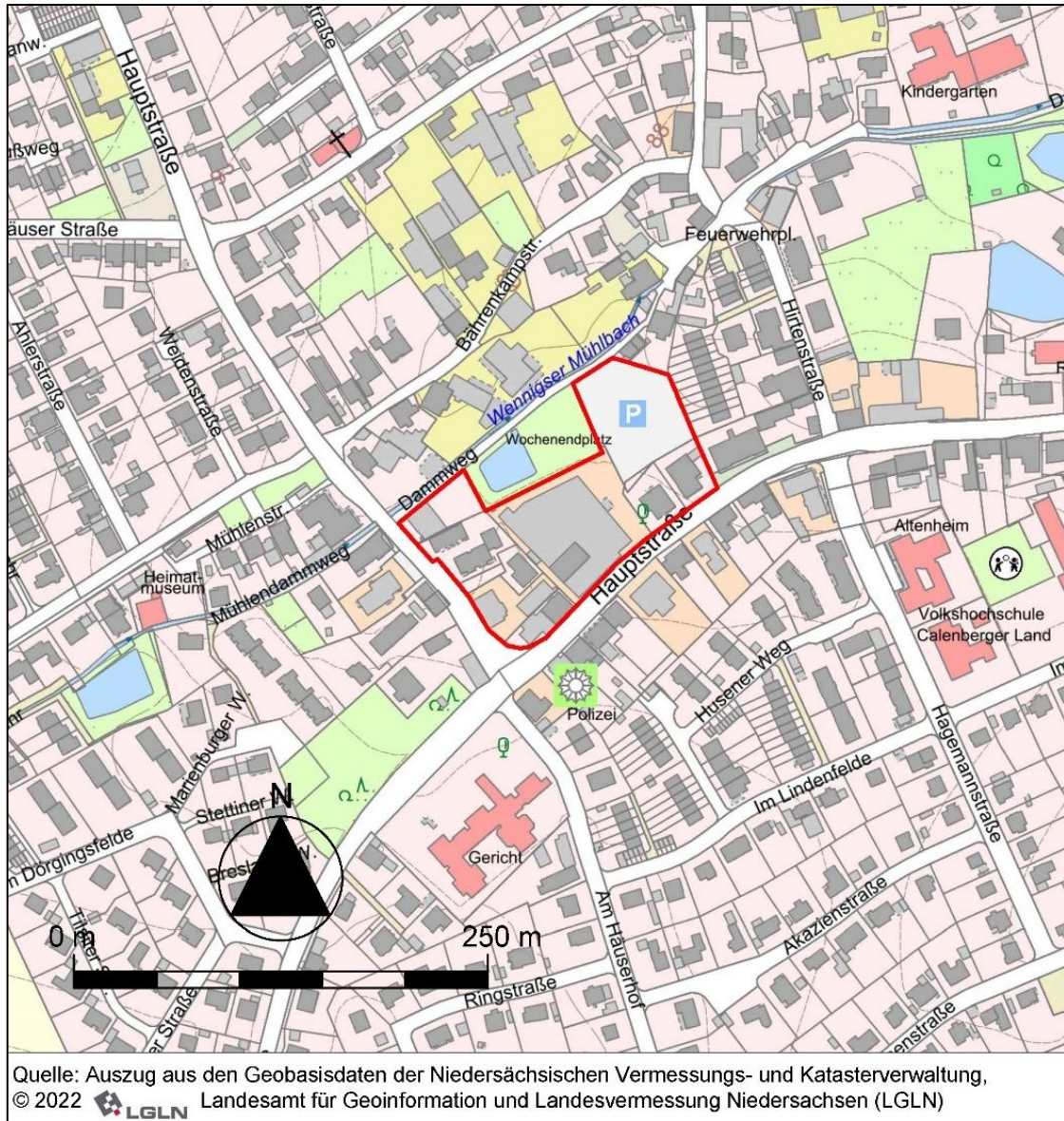
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die Ziele der Planung und der Sanierung zu erreichen.

3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Die Aufstellung der Änderung erfolgt **im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**, da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung („Bebauungsplan der

Innenentwicklung“) handelt. Im „beschleunigten Verfahren“ gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Daher wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

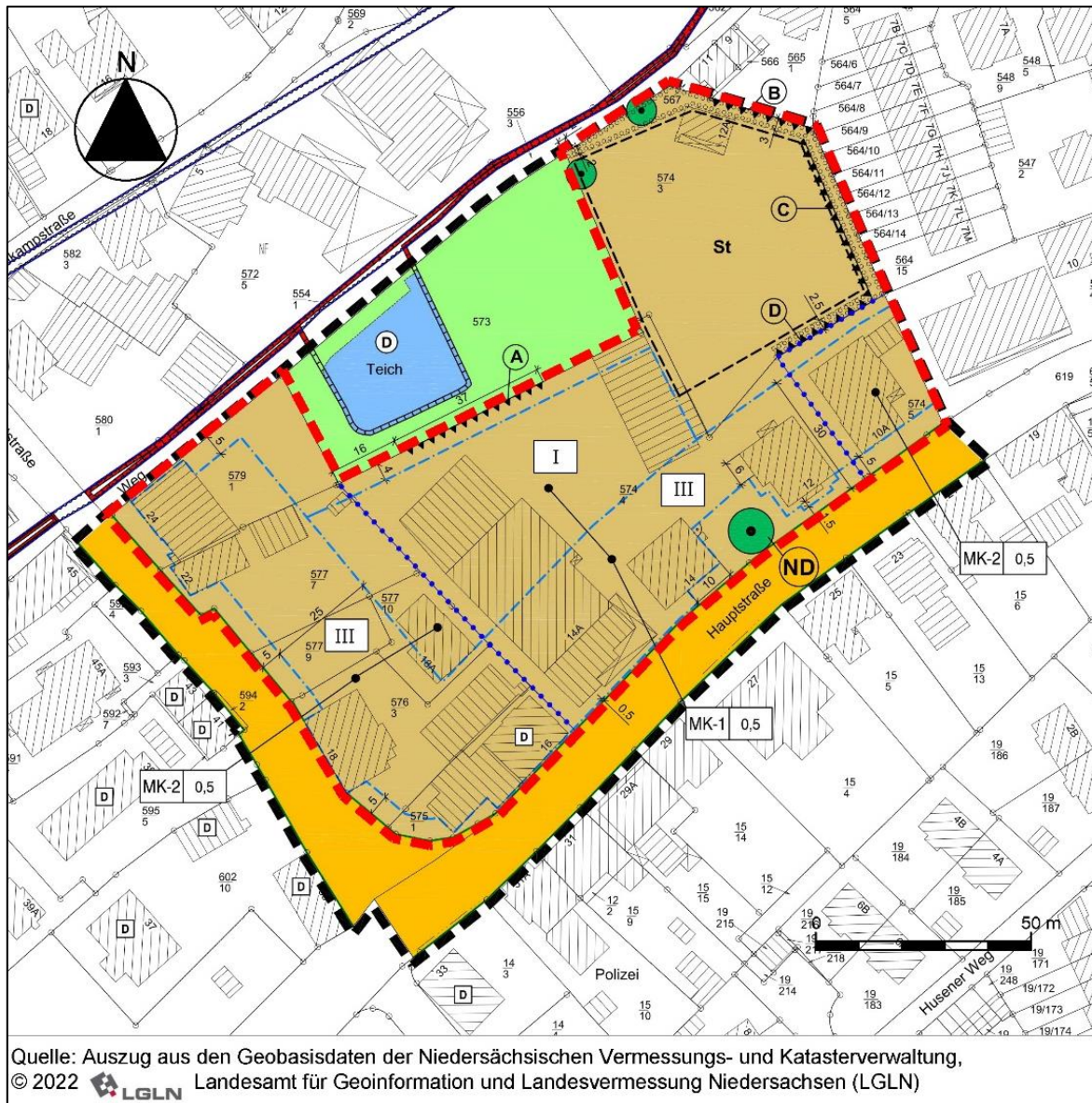


Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Einbezogen wurden in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B die als „Kerngebiet“ (MK-1 und MK-2) festgesetzten Flächen des Ursprungsplans (vgl. den Plan-ausschnitt auf Seite 3).

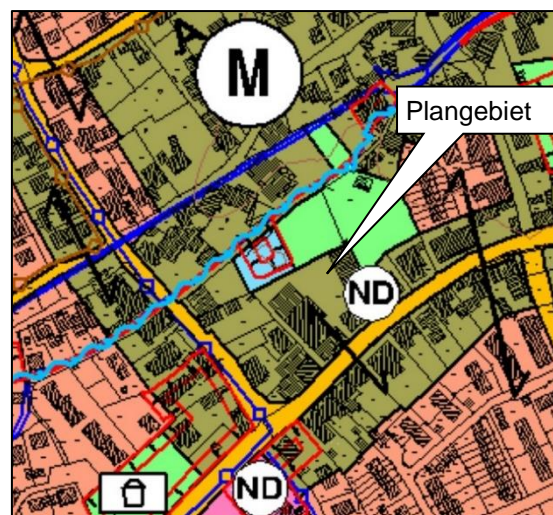


Ausschnitt aus dem Ursprungsplan mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Umrandung)

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da mit der Beibehaltung der Festsetzung „Kerngebiet“ die wesentlichen Festsetzungen des Ursprungsplans übernommen werden, ist auch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen, ohne Maßstab, genordet



II. Rahmenbedingungen

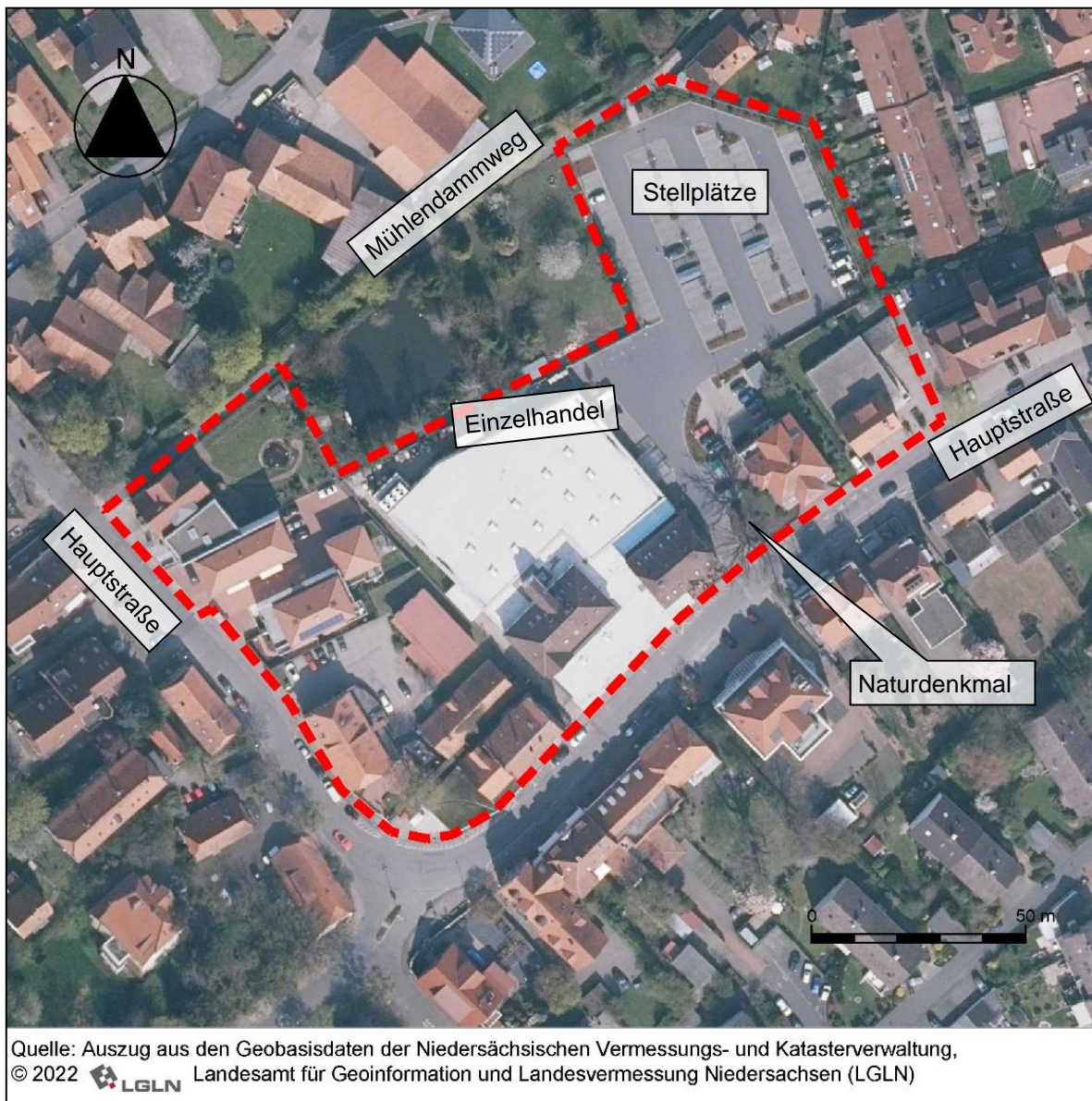
1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Wennigsen auf der Nord- und Ostseite der Hauptstraße (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 2). Es fällt vom Südrand des Plangebiets an der Hauptstraße in nördlicher Richtung zum Wennigser Mühlbach hin um ca. 2 m ab.

Am Nordrand des Plangebiets fließt der Wennigser Mühlbach in östlicher Richtung. Für den Wennigser Mühlbach wurde das Überschwemmungsgebiet gem. § 115 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit Verordnung vom 11.03.2014 gesichert, in Kraft getreten am 21.03.2014. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets verläuft durchweg nördlich des Mühlendammwegs und damit außerhalb des Änderungsbereichs.

In der Hauptstraße liegt ein Regenwasserkanal, in den die vorhandenen Baugrundstücke und die Straße entwässern.

Die Planung sieht gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 4B keine Änderungen vor, die sich negativ auf die Entwässerungssituation auswirken könnten.



Luftbild des Änderungsbereichs (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2022

2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans (= Plangebiet) umfasst eine Fläche von rd. 1,5 ha.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum.

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen im Änderungsbereich werden bereits baulich genutzt.

Die zulässige Nutzung aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplans ergibt sich aus dem Planausschnitt auf Seite 3.

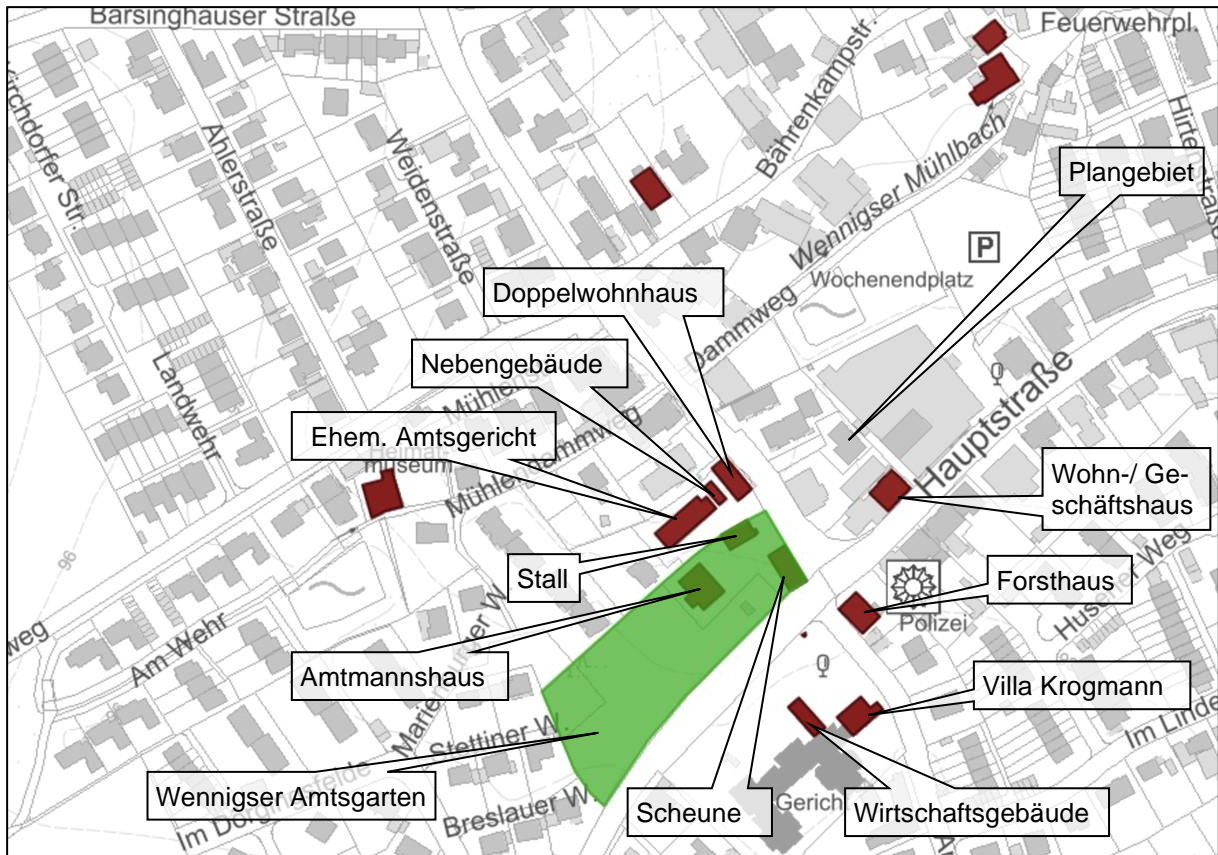
Die derzeitige Nutzung im Änderungsbereich wird bestimmt von der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Hauptstraße und dem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im hinteren Grundstücksbereich.

Die straßenbegleitende Bebauung setzt sich zusammen aus historischen Gebäuden, die das Ortsbild des Ortskerns prägen und neueren Gebäuden, die die historischen ersetzt oder ergänzt haben. Die Bebauung im Änderungsbereich wirkt zusammen mit einer Reihe denkmalgeschützter Ensembles und Einzelgebäude außerhalb des Änderungsbereichs (vgl. auch Kap. II.4.).

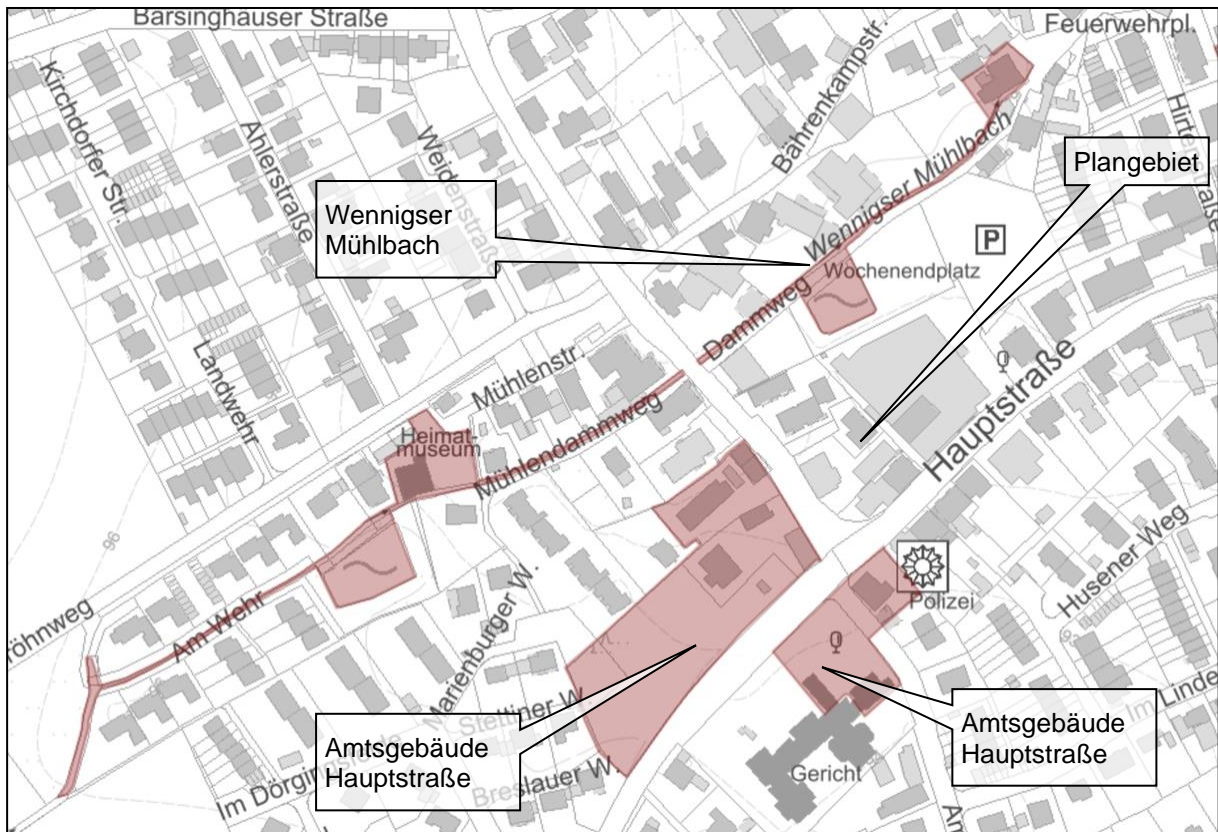
4. Ortsbild, Denkmale nach NDSchG

Die Gebäude und Ensembles beiderseits der Hauptstraße und die Garten-/ Parkanlage an der Ecke Hauptstraße/ Hülsebrinkstraße geben Zeugnis von der Bedeutung der Gemeinde Wernigsen als Verwaltungs- und Gerichtssitz im 17. und 18. Jahrhundert (Villa Krogmann als Justizverwaltungsgebäude von 1752, unabhängiges Amtsgericht 1852, vgl. Hannig, Henner 1988: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 13,1): Landkreis Hannover, Braunschweig) und prägen das heutige Ortsbild. Die Gebäude und Ensembles, die im Änderungsbereich und der unmittelbaren Umgebung dazu beitragen und als Denkmale nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG), werden im Folgenden kurz vorgestellt.

Eine Übersicht über die Lage von Denkmalen nach dem NDSchG geben die beiden folgenden Abbildungen (zuerst die Einzeldenkmale, dann die Denkmal-Gruppen).



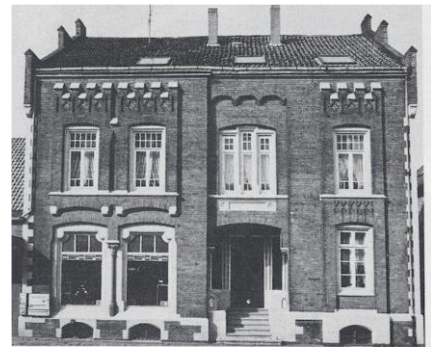
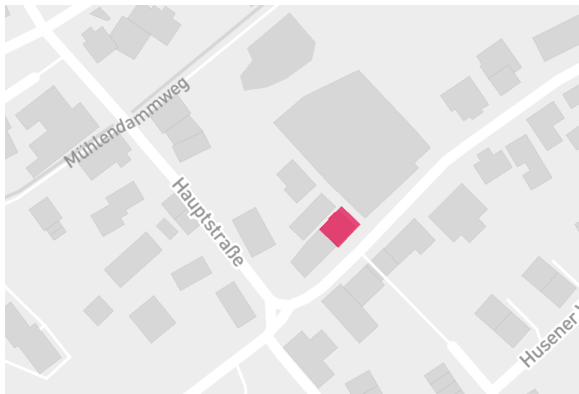
Übersicht über Einzel-Baudenkmale gem. § 3 Abs. 2 NDSchG im Plangebiet und der Umgebung



Übersicht der Gruppen baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 NDSchG

Wohn-/Geschäftshaus, Narten/ Hase, 1862, Einzeldenkmal (§ 3 Abs. 2 NDSchG)

Innerhalb des Änderungsbereichs gibt es ein Einzeldenkmal, das Wohn- und Geschäftshaus Narten / Hase.



Wennigsen, Hauptstraße 16,
1862, Hase

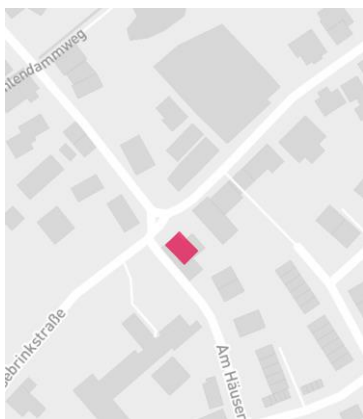
1



2

Die übrigen Denkmale stehen außerhalb des Änderungsbereich.

Ehemaliges Forsthaus, 1860, Hauptstr. 33, Einzeldenkmal



3

¹ Hannig, Henner 1988: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 13,1): Landkreis Hannover, Braunschweig, S. 296

² ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, links: Ansicht von Süden, rechts: Ansicht von Osten (2021)

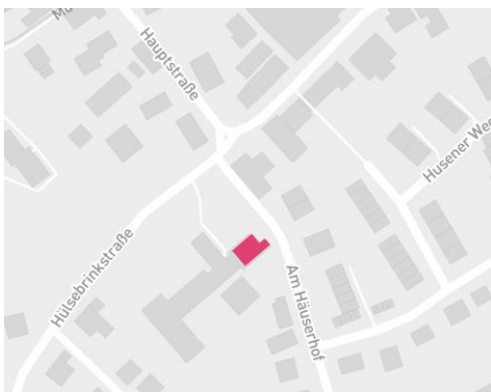
³ ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Westen (2021)

Ehemaliger Wennigser Amtmannsgarten, um 1830, Ecke Hauptstraße/ Hülsebrinkstraße, Einzeldenkmal



4

Ehemalige Villa Krogmann, 1752, Hülsebrinkstr. 1, Einzeldenkmal



Wennigsen, Hülsebrinkstraße 1, ehem. Villa Krogmann, 1752

5

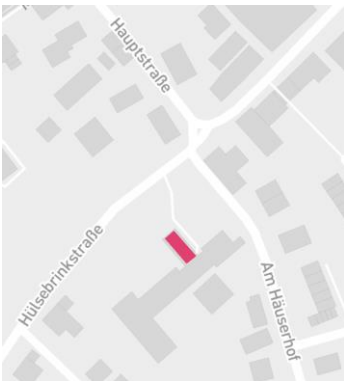
⁴ ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, links: Ansicht von Osten (2021), rechts: Ansicht von Süden (2021)

⁵ Hannig, Henner 1988: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 13,1): Landkreis Hannover, Braunschweig, S. 296



6

Ehemaliges Wirtschaftsgebäude der Villa Krogmann, Hülsebrinkstr. 1, vermutlich 1. Hälfte 19. Jh., Einzeldenkmal

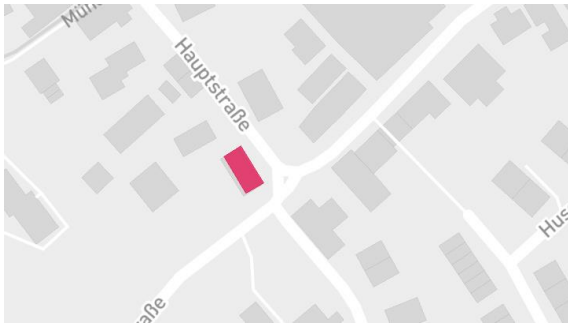


7

⁶ ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Osten (2021)

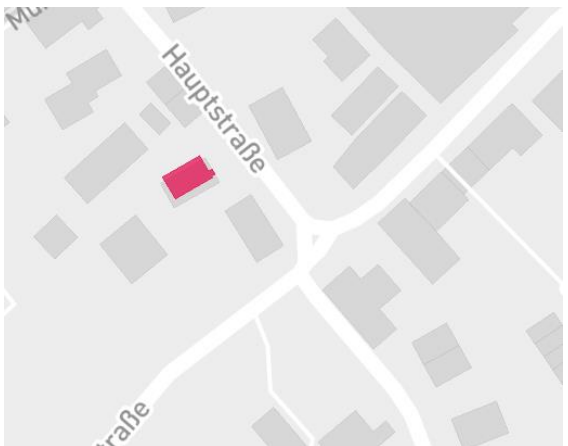
⁷ ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, links: Ansicht von Norden, rechts: Ansicht von Westen (2021)

Scheune, 1776, Hauptstr. 35, Einzeldenkmal



8

Ehemaliger Stall, um 1780, Hauptstr. 37, Einzeldenkmal



9

⁸ ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, links: Ansicht von Südosten, rechts Ansicht von Süden (2021)

⁹ ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0., Ansicht von Osten (2021)

Amtmannshaus, um 1830, Hauptstr. 37, Einzeldenkmal



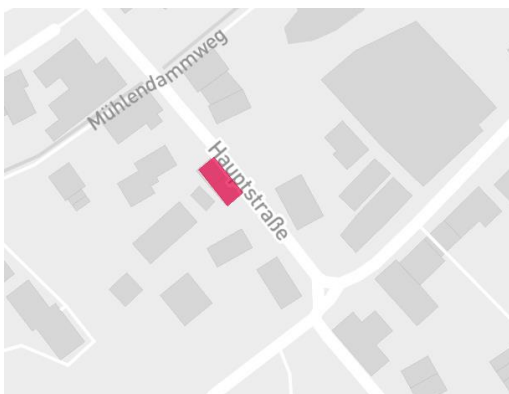
Wennigsen, Hauptstraße 37, Wohnhaus, um 1830

10



11

Doppelwohnhaus, um 1860, Hauptstraße 41/ 43, Einzeldenkmal



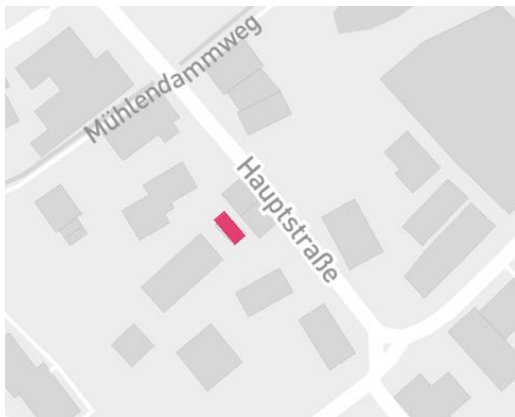
12

¹⁰ Hannig, Henner 1988: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 13,1): Landkreis Hannover, Braunschweig, S. 296

¹¹ ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Nordosten (2021)

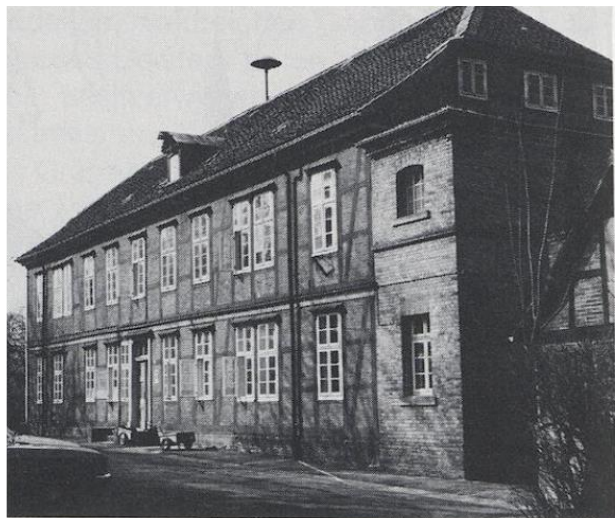
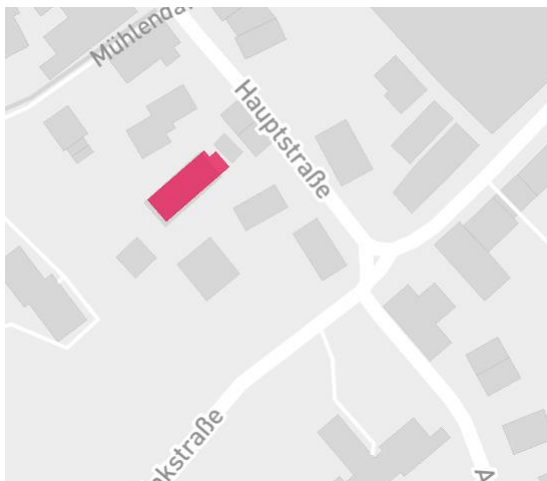
¹² ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Südosten (2021)

Nebengebäude, im 19. Jh., Hauptstraße 39, Einzeldenkmal



13

Ehemaliges Amtsgericht, um 1860, Hauptstr. 39, Einzeldenkmal



Wennigsen, Hauptstraße 39,
Amtsgericht, um 1860

14

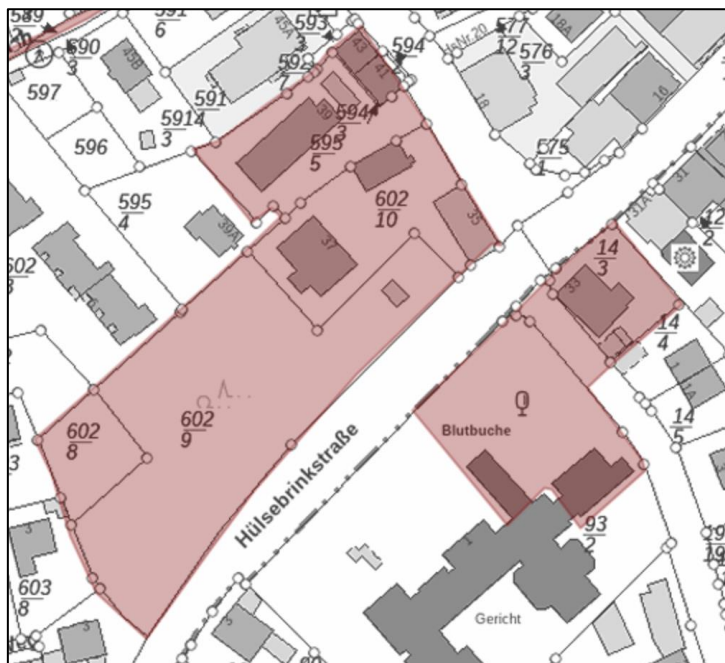
¹³ ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Südosten (2021)

¹⁴ Hannig, Henner 1988: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 13,1): Landkreis Hannover, Braunschweig, S. 296



15

Amtsgebäude Hauptstraße, Gruppe baulicher Anlagen (§3 Abs. 3 NDSchG)



Alle Einzeldenkmale außerhalb des Änderungsbereichs sind als Teil der „Amtsgebäude Hauptstraße“ auch als Gruppe baulicher Anlagen unter Denkmalschutz gestellt. Aufgrund dieses Schutzes unterliegen dort über die Gebäude und den Garten als Einzeldenkmale hinaus auch die Freiflächen den Vorschriften des NDSchG.



Nördlicher Denkmalebereich „Amtsgebäude Hauptstraße“¹⁶

¹⁵ ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Norden (2021)

¹⁶ ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Nordosten (2021)

Die beschriebenen Gebäude prägen mit ihrer Kubatur und den Gestaltungsmerkmalen ihrer Fassaden das Ortsbild. Bestehende und neu entstehende Gebäude in der unmittelbaren Umgebung beeinflussen ihrerseits die Wirkung der Baudenkmale und den Gesamteindruck und das Ortsbild in vergleichbarem Maße. Daher sind bei Umbauten, Sanierungen und Neubauten in den entsprechenden optisch wirksamen Bereichen an die Kubatur und die optischen Wirkung der Straße zugewandter Fassaden besondere Anforderungen zu stellen, damit das Ortsbild über den eigentlichen Denkmalschutz hinaus nicht beeinträchtigt und in positivem Sinne ergänzt und entwickelt wird.

III. Inhalt der Änderung

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung „Kerngebiet“ (MK) wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Auf die bisherige Unterscheidung in ein MK-1 und ein MK-2 wird verzichtet. Der Unterschied besteht bislang darin, dass im MK-2 sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig sind. Im MK-1 sind sie im Erdgeschoss nur ausnahmsweise und in den Geschossen darüber allgemein zulässig.

Um entsprechend den Zielen des Bebauungsplans die Nutzungsvielfalt, insbesondere in der für den zentralen Versorgungsbereich wichtigen Erdgeschosszone zu sichern, sollen im gesamten Kerngebiet (MK) im Erdgeschoss sonstige Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass die Geschäftsnutzung im Erdgeschoss an dieser zentralen Stelle im Ortskern nicht durch Wohnen verdrängt wird. In den darüberliegenden Geschossen bleiben sie allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, überbaubare Grundstücksfläche

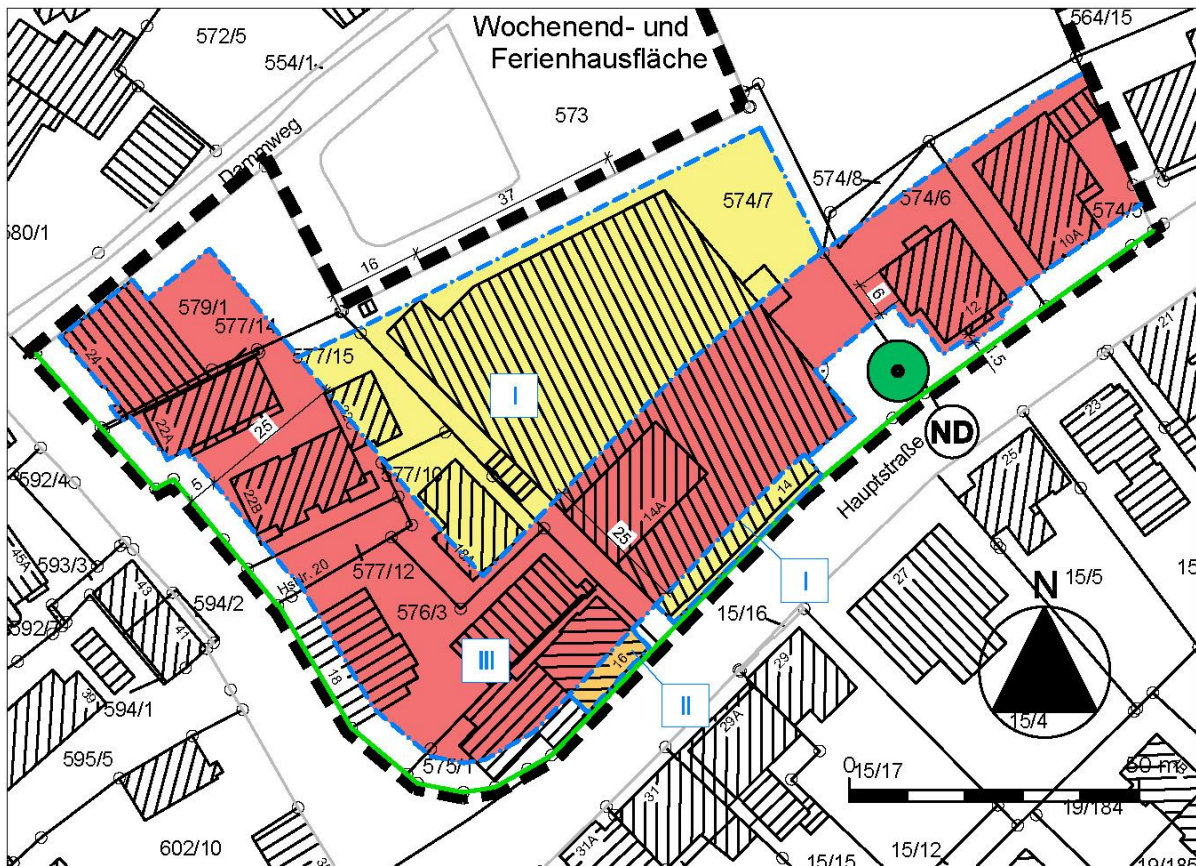
Die Zahl der **Vollgeschosse** wird weitgehend unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß bis in eine Bautiefe von 30 m von der Straßenbegrenzungslinie. Auch wenn die Baudenkmale im Plangebiet und der Umgebung max. zwei Vollgeschosse aufweisen, wird an der Festsetzung von drei Vollgeschossen festgehalten. Damit wird den bestehenden Ausnutzungen im Änderungsbereich und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Auf den Grundstücken Hauptstraße 14 und 16 wird in dem 5 m Streifen entlang der Straße die Zahl der Vollgeschosse auf den Bestand zurückgenommen. Das ist bei dem Edeka-Markt ein Vollgeschoss und bei dem Baudenkmal sind es zwei Vollgeschosse. Zur Erläuterung ist auf Seite 15 eine Übersicht der Bereiche mit unterschiedlicher Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beigefügt.




Ergänzend wird die **Höhenlage** der Gebäude festgesetzt, da, wie sich zwischenzeitlich gezeigt hat, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht ausreicht, um die Höhenentwicklung der Gebäude hinreichend zu begrenzen. Dabei soll insbesondere sichergestellt werden, dass eine neue Bebauung im Änderungsbereich die Höhenentwicklung des Baudenkmal auf dem Grundstück Hauptstraße 16 nicht überschreitet und der Bestand auf den übrigen Grundstücken zulässig bleibt.

Im gesamten MK wird die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens auf max. 0,7 m über Bezugspunkt begrenzt. Damit werden die traditionell eher geringen Höhen für Sockelgeschosse berücksichtigt. Die Zugänglichkeit der Erdgeschosszone, die der Geschäftsnutzung vorbehalten sein soll, wird nicht wesentlich erschwert. Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenachse der

Hauptstraße in der Mitte des jeweiligen Grundstücks. Die Höhe des Bezugspunkte ist in der Planzeichnung festgesetzt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

-  ein Vollgeschoss als Höchstmaß
-  zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
-  drei Vollgeschosse als Höchstmaß

Übersicht der Bereiche mit unterschiedlicher Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

Darüber hinaus werden in der ersten Bautiefe entlang der Hauptstraße, in der drei Vollgeschosse zulässig sind, die max. zulässige Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Dazu wurde eine Auswertung des Bestandes im Änderungsbereich vorgenommen. Die Traufhöhe von 9,9 m und die Firsthöhe von 15 m berücksichtigt die bestehenden Gebäude im Änderungsbereich.

Lediglich bei dem zweigeschossigen Baudenkmal auf dem Grundstück Hauptstraße 16 übersteigt der Bestand die festgesetzten Höhen. Dies liegt an einem unüblich hohen Sockel und sehr hohen Geschossen. Für das Baudenkmal wird daher eine Ausnahmeregelung aufgenommen.

Auf dem Grundstück Hauptstraße 18 wird die **überbaubare Grundstücksfläche** auf einen 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen. Das gilt auch für den Anbau an das Baudenkmal auf dem Grundstück Hauptstraße 16. Hiermit soll sichergestellt werden, dass durch einen möglichen Neubau Beeinträchtigungen des neu gestalteten Straßenraums durch eine dreigeschossige Fassade unmittelbar an der Straße vermieden werden. Das vorhandene

zweigeschossige Fachwerkgebäude wie auch der Anbau genießen Bestandsschutz. Die Änderung der Festsetzung lässt auch weiterhin den Erhalt und eine Sanierung der Bestandsgebäude zu.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch geschlossene Garagenfassaden zu vermeiden, werden Garagen in dem 5 m Streifen entlang der Hauptstraße ausgeschlossen.

6. Örtliche Bauvorschrift

a) Anwendungsbereich

In § 1 wird zunächst der sachliche und räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift festgelegt. Sie soll nicht nur für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen gelten, sondern auch für genehmigungs- und verfahrensfreie. Im Zuge der Bemühungen um Vereinfachung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften in der NBauO wurden auch größere Baumaßnahmen, die sich spürbar auf das Ortsbild auswirken können von der Genehmigung freigestellt. Wenn die Satzung ihre Ziele erreichen soll, muss sie auch für diese Maßnahmen gelten.

Damit bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden klar ist, wann die örtliche Bauvorschrift einzuhalten ist, wird dies ausdrücklich geregelt.

b) Dächer

Ortstypisch sind bei den historischen Gebäuden in Wennigsen die großen und steilen Dachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer über einem oder zwei Vollgeschossen, gedeckt mit rot bis rotbraunen Dachziegeln. In diese Dächer sind bei einigen Gebäuden kleine Zwerchgiebel oder Gauben eingebaut. Bei der Dachform, der Neigung, dem Deckungsmaterial und dessen Farbe sind viele Einzelpunkte zu regeln, da das Dach einen optisch sehr prägenden Teil eines Gebäudes darstellt.

Die örtliche Bauvorschrift bestimmt - dem historischen Vorbild entsprechend - für die Hauptdachflächen gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, um ein harmonisches Ortsbild zu erhalten. Dachneigungen von 25 bis 45 Grad entsprechen der Mehrzahl der Gebäude im Änderungsbereich und lassen das Dach als selbständiges, beherrschendes Bauteil erscheinen. Damit Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel das Dach nicht dominieren, werden Sie auf maximal die Hälfte der Trauflänge beschränkt.

Die gewünschten Dachdeckungsmaterialien richten sich nach der historischen und ortstypischen Ausführung der Dächer in roten bis rotbraunen Dachziegeln. Den Dachziegeln werden Dachsteine gleichgesetzt. Alle Dachdeckungen sollen sich in der Farbe den ortstypischen Dächern angleichen, deshalb wird nur rot bis rot-braun als Farbe zugelassen. Das Farbenspektrum wird mit entsprechenden RAL-Nummern eingegrenzt.

Bei den Regelungen zu den Dächern wird die Bestandsbebauung auf den Grundstücken Hauptstraße 24 und 10 A nicht berücksichtigt. Das Flachdach (Nr. 24) bzw. das sehr gering geneigte Metaldach (Nr. 10 A) stellen Ausnahmerecheinungen im Straßenbild dar, die nicht den Zielen der Gemeinde entsprechen.

Die Regelungen zur Dachform und Dachdeckung gelten nicht für eingeschossige großflächige Einzelhandelsbetriebe, um wirtschaftlich unzumutbaren Aufwand zu vermeiden. Dasselbe gilt für Nebenanlagen, Einzelgaragen, Carports und Wintergärten

c) Außenwände

Nach dem Dach wird das Aussehen eines Gebäudes wesentlich von den Außenwänden bestimmt, die das Ortsbild mit prägen. Hierbei sind ihr Material und ihre Farbe wichtig. Die

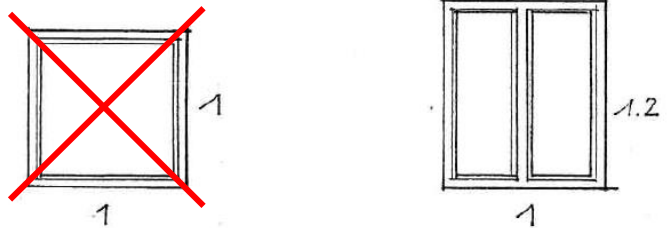
örtliche Bauvorschrift nimmt die wesentlichen Merkmale auf, die die in Wennigsen ortstypische Bauweise ausmachen.

Die traditionellen Materialien für Außenwände von Gebäuden sind Holzfachwerk mit Ziegelausmauerungen oder hellen Putzelementen, Ziegelmauerwerk in rot bis rot-braunen Farbtönen sowie in einigen Fällen in Kombination mit senkrechten Holzverschalungen in hellen Farbtönen. Darüber hinaus finden sich bei neueren Gebäuden im Änderungsbereich helle Putzfassaden, die auch im Bestand auf der Südseite der Hauptstraße anzutreffen sind. Die Festsetzung typischer Baustoffe und Farben verhindert Fehlentwicklungen.

d) Fassadenöffnungen

Die Straßenfassaden der Gebäude entlang der Hauptstraße prägen das Erscheinungsbild der Ortsmitte wesentlich. Gebäude mit einem geringen Anteil an Fassadenöffnungen stören das historische Ortsbild, das durch mit Fensteröffnungen gegliederte Fassaden geprägt ist. Dies gilt insbesondere für die Fassade des Erdgeschosses mit seiner Geschäftsnutzung, aber auch für die darüber liegenden Geschosse. Daher wird der Anteil an Fassadenöffnungen im Erdgeschoss auf mindestens 50 % der Länge der Straßenfront des Gebäudes und in den darüberliegenden Geschossen, die Vollgeschosse sind, auf mindestens 40 %.

Das Fensterformat der historischen Fachwerkbauweise ist fast immer stehend. Auch die aus Ziegeln gebauten Häuser der späteren Zeit zeigen dieses Format, oft sogar noch deutlicher. An diese Tradition soll angeknüpft werden, um untypische, breitgelagerte Fenster (liegende Formate) zu vermeiden. Das Fensterformat wird im Verhältnis von Breite zu Höhe auf max. 1 : 1,2 oder kleiner festgeschrieben. Ein quadratisches oder gar liegendes Format mit einem größeren Verhältnis von Breite zu Höhe (z.B. 1 : 1 oder 2 : 1) erweckt nicht mehr den Eindruck eines hochstehenden Fensters. Vgl. Abbildung rechts.



Rahmen und Einfassungen der Fenster sind in den ortstypischen, hellen Farbtönen auszuführen.

e) Einfriedungen

Auch wenn Einfriedungen im Änderungsbereich eher selten vorkommen, wird ihr Erscheinungsbild geregelt, da es entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild hat. Deshalb werden für die Einfriedung entlang der Hauptstraße Festlegungen getroffen.