



Kurstadt Bad Orb
im Spessart

Lebendige Zentren „KERNBEREICH BAD ORB“

Gestaltungsfibel



INHALTSVERZEICHNIS

1 / Grußwort des Bürgermeisters, S. 5

2 / Geltungsbereich, S. 6-7

3 / Anlass und Zielsetzung, S. 8-9

4 / Historische Siedlungsentwicklung, S. 10-13

5 / Herleitung, S. 14-27

6 / Entwicklungsziele - Prägende Bereiche, S. 28-41

7 / Entwicklungsziele - Bauelemente, S. 42-61

8 / Entwicklungsziele - Solaranlagen, S. 62

9 / Entwicklungsziele - Private Freiflächen und Einfriedungen, S. 63

10 / Entwicklungsziele - Sondernutzungen, S. 64-67

11 / Genehmigungen, Förderprogramme, Ansprechpartner, S. 68-69

1 / Grußwort des Bürgermeisters



Abb. 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2019 wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Kernbereiche in Hessen“, jetzt „Lebendige Zentren“, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) unter breiter Mitwirkung der Öffentlichkeit für die Kurstadt Bad Orb erstellt.

Die Gestaltungsfibel für das Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“ stellt neben der ökologischen BauFibel eine der ersten Maßnahmen des ISEKs dar, die durch die Planungsgruppe Darmstadt erfolgreich umgesetzt wurde.

Die vorliegende Broschüre zur Gestaltungsfibel gibt privaten Bauherren Planungshilfen sowie Handlungsempfehlungen für eine ortstypische Bauweise in Bad Orb an die Hand mit dem Ziel, das historisch gewachsene Stadtbild zu erhalten und zu sanieren.

Die Gestaltungsfibel stellt zudem eine Grundlage für die Beurteilung der Förderfähigkeit privater Maßnahmen innerhalb des Fördergebietes „Kernbereich Bad Orb“ durch Städtebaufördermittel dar.

Trotz der derzeit angespannten Lage sind wir aktiv im Einsatz, um unsere schöne Stadt Bad Orb gemeinsam zukunftsfähig zu gestalten.

Herzliche Grüße und bleiben Sie gesund,

Ihr Roland Weiß

2 / Geltungsbereich



Abgrenzung

Norden:
Bahnhofsaral

Osten:
Würzburger Straße

Süden:
Kurpark

Westen:
Burgring

Abb. 3 Abgrenzung Geltungsbereich

Das Fördergebiet umfasst im Wesentlichen den von der Stadtmauer umschlossenen Bereich der historischen Altstadt von Bad Orb, der zwischen dem Burgring, der Frankfurter Straße und der Würzburger Straße liegt.

Weiterhin beinhaltet es im Südosten die baulichen Strukturen der Altstadterweiterung zwischen der Würzburger Straße und der Ludwig-Schmank-Straße.

Zudem umfasst das Fördergebiet den südlich der Altstadt gelegenen Salinenplatz, der eine wichtige Funktion als stadträumlicher Übergang zum anschließenden Kurviertel darstellt, sowie die Fläche des alten Rathauses und die rückwärtigen Freiflächen bis zur Salinenstraße.

Des Weiteren umfasst das Fördergebiet im Norden Teile des Bahnhofsgeländes, den Bereich der südlichen Bahnhofstraße sowie den Bereich der Burgstraße, der eine wichtige Bedeutung als Verbindungsbereich zwischen der Altstadt und dem Rathaus besitzt.

Das Fördergebiet besitzt eine Größe von rund 16,0 ha.



Abb. 4 Luftbild mit Abgrenzung Geltungsbereich

3 / Anlass und Zielsetzung



Abb. 5



Abb. 6



Abb. 7



Abb. 8

Durch die Verwendung von vereinheitlichten Baustoffen und Bauformen in den letzten Jahrzehnten hat sich eine Baukultur entwickelt, die sich überregional ähnelt.

Indem überall eine nahezu unbegrenzte Vielfalt an Baustoffen und -materialien verfügbar ist, kommt es auch zwischen gleichaltrigen Gebäuden oftmals zu keinem gestalterisch zusammenzuhängenden Erscheinungsbild. Dabei tritt die lokale und regionale Baukultur immer stärker in den Hintergrund. Das charakteristische Stadtbild, welches sich oftmals durch eine hohe Homogenität der Baustile und Ausgestaltung der Gebäude identifiziert, fängt an sich in seinen Zusammenhängen aufzulösen.

Die Homogenität eines Stadtbildes führt bei subjektiver Betrachtung oftmals zu einem positiven ästhetischen Urteil. Wenn also Gebäude und Gebäudeensembles historisch bedingt ähnliche Baumaterialien und Gestaltungselemente aufweisen, führt dies zu einem homogenen und damit zu einem positiven Erscheinungsbild.

Damit eine Stadt ihr charakteristisches Stadtbild beibehält und im besten Fall weiterentwickelt, ist es somit wichtig die vorherrschenden Gebäudetypologien zu beachten. Wenn sich gewöhnliche Wohn- und Geschäftshäuser zu sehr von den umgebenden Gebäuden unterscheiden verliert das Stadtbild an Prägnanz und Zusammenhang. Auch das Bad Orber Stadtbild unterlag in den letzten Jahrzehnten diesem Wandel und eine zunehmende Heterogenität ist festzustellen, vor allem durch die oftmals stark unterschiedliche Ausgestaltung der Gebäude in Form und Materialität.

Für die Eigentümer von Immobilien existiert in der Stadt Bad Orb jedoch kein Leitfaden, welcher Empfehlungen und Planungshilfen zum Thema Sanierung oder Umbau bestehender Bausubstanzen oder dem Neubau von Gebäuden an die Hand gibt. Auf Grund mangelnder gestalterischer Vorgaben kommt es daher teilweise zu einer Verunstaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes.

Ebenso tragen die Auslagen der Geschäfte und die Au-

ßenbestuhlung der Gaststätten, Restaurants und Bistros erheblich zum Gesamteindruck und damit zur Atmosphäre der Innenstadt bei. Sie können den öffentlichen Raum beleben und bereichern, ihn aber auch stören oder sogar verunstalten.

Die Verschiedenartigkeit von Werbung, Auslagen und Möbeln, deren Gestaltung in der Regel auf die Erzielung von Aufmerksamkeit ausgelegt ist, führt an vielen Stellen zu einer Reizüberflutung im Straßenraum und lenkt von der Qualität der bebauten Umgebung ab.

Durch die Erstellung einer Gestaltungsfibel mit Empfehlungen für die Fassadengestaltung, sollen private Bauherrn Handlungsempfehlungen für eine ortstypische Bauweise in Bad Orb aufgezeigt bekommen mit dem Ziel, ästhetische Verbesserungen zu erzielen und das historisch gewachsene Ortsbild beizubehalten und zu sanieren.

Die in der Gestaltungsfibel behandelten Themen umfassen unter anderem Regelungen zur Anordnung von Gebäuden auf den Grundstücken, zur äußerlichen Gestaltung wie Dachform und -neigung oder Fassadengestaltungen, Fenstern und Außentüren, Materialien, Werbeanlagen sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Insbesondere die Entwicklung eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes für die private Möblierung im öffentlichen Raum stellt ein wesentliches Element zur Steigerung der Stadtbildqualität dar.

Neben gebäudebezogenen Angaben sollen daher auch Vorgaben zur Regelung der Sondernutzungen für Werbung, Außengastronomie und die Gestaltung von privater Möblierung auf Aufstellflächen im öffentlichen Raum erarbeitet werden.

Die Gestaltungsfibel dient auch als Grundlage für die Beurteilung von Anträgen zur Förderung von privaten Maßnahmen aus dem Anreizprogramm für das Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“.

4 Historische Siedlungsentwicklung

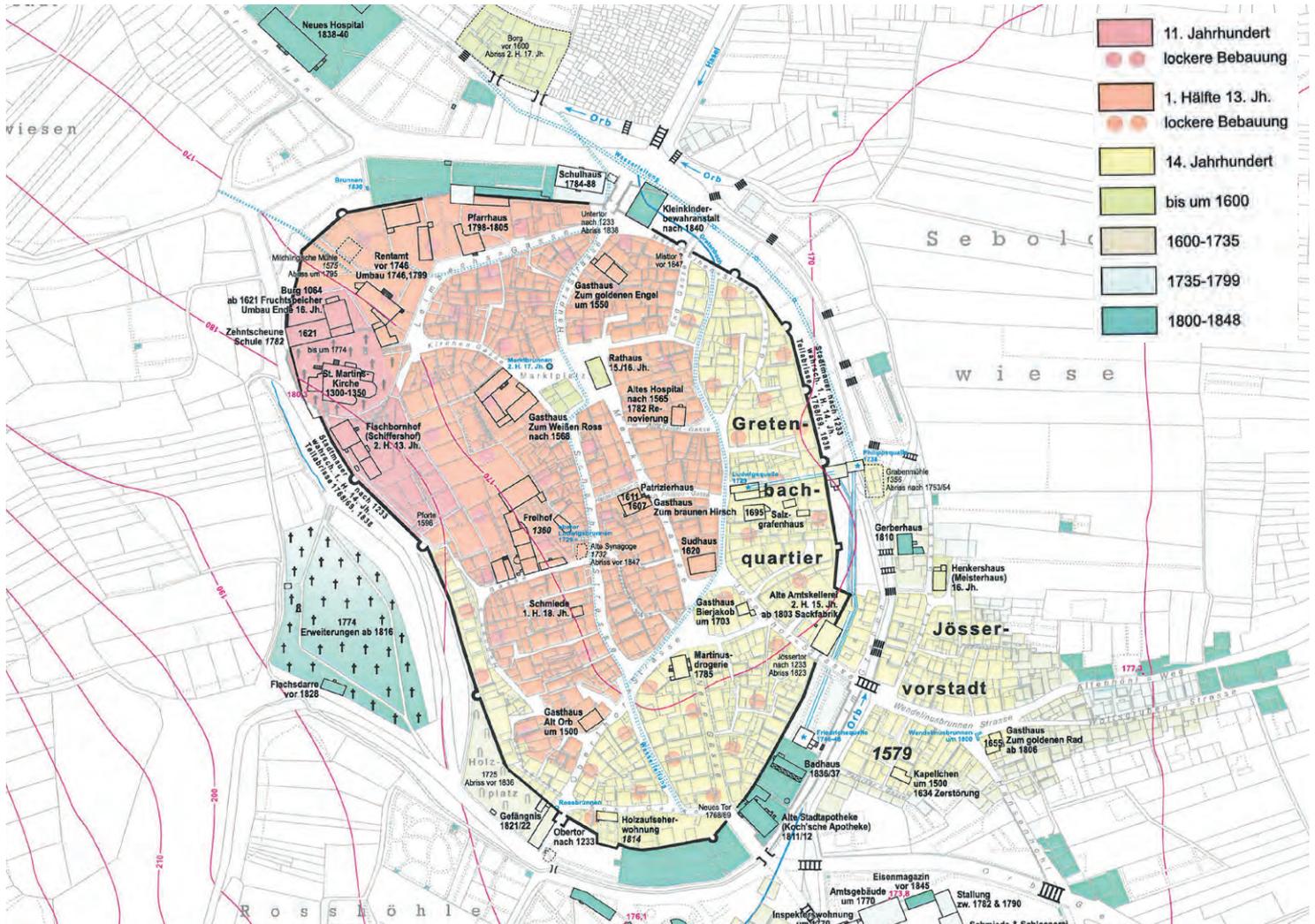


Abb. 9 Historische Siedlungsstruktur

Durch die Nutzung der Solquellen und deren Salzgewinnung ist im 11. Jahrhundert eine locker bebaute und dörfliche Siedlung im Bereich der Quellen entstanden, zu deren Schutz 1064 eine Burg errichtet wurde.

Zu Beginn des 13. Jahrhunderts verdichtete sich die Siedlung entlang des Burgbergs hinab zur heutigen Kanalstraße, Hauptstraße bis zum Solplatz. Die St. Martins Kirche wird auf dem Burgberg errichtet. In diesem Jahrhundert erlangt Bad Orb außerdem die Stadtrechte, was den Auftakt zur Errichtung der Stadtmauer gibt.

Die unregelmäßige Anordnung der Parzellen zwischen der heutigen Pfarrgasse, Hauptstraße, Marktplatz und Kirchgasse verweisen auf den älteren Kern des Ortes.

Zwischen dem 14. und 15. Jahrhundert entwickelte sich die Stadt nach der Pestepidemie außerhalb der Stadtmauer weiter. So entsteht im Südosten der Stadt eine vorstädtische Siedlung, die sogenannte Jösservorstadt.

Der ursprünglich größere Marktplatz wurde im 15. und frühen 16. Jahrhundert mit dem ersten Rathaus und dem Gebäudeblock „Marktplatz Nr. 10 und 12“ überbaut.

Um 1607 wurden einige Fachwerkhäuser in der Hauptstraße errichtet, die durch die Aufstockung von Gebäuden aus dem 13. Jahrhundert entstanden.

Ab dem 17. Jahrhundert begannen die Erweiterung und der anhaltende sukzessive Ausbau der Gradierwerke und der neuen Sudhäuser südlich des Ortes.

Nördlich der Stadtmauer wurde vor 1600 im Bereich der heutigen Burgstraße 7 eine Niederungsburg der Ritter von Baumann von Hohenberg errichtet. Ab 1621 diente diese Burg allerdings als kurmainzischer Fruchtspeicher und wurde in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts aufgelöst. Dies war der Beginn der Wohnentwicklung (Wohnhäuser und Scheunen) in diesem Bereich, der seinen Abschluss nach dem Wiederaufbau eines Brandes Anfang des 20. Jahrhunderts fand. Dieser Bereich wird umgangssprach-

lich die „Borg“ oder „Boork“ genannt.

Der Entwicklungsschub für die Saline ab 1767 umfasste den Bau neuer Verwaltungs- und Betriebsgebäude (später Rathaus) im Bereich des heutigen Salinenplatzes und gleichzeitig den Rückbau der verbliebenen Sudhäuser. Der innerstädtische Salinenbetrieb befand sich früher zwischen Solplatz, Solgasse und dem Südteil der heutigen Hauptstraße. Im selben Jahr wurde der Südteil der heutigen Hauptstraße mit den innerstädtischen Salinenanlagen schrittweise vereinigt.

Im Jahr darauf wurde zudem die Heppengasse als landwirtschaftlich geprägter Bereich erweitert.

Das „Neue Tor“ wurde 1768/69 als direkter Zugang von der Stadt zum Salinengelände in die südliche Stadtmauer gebaut. Der Abschnitt vom Untertor bis zum Solplatz auch als „Marktstraße“ bezeichnet und der Abschnitt vom Solplatz bis zur Alten Stadtapotheke (am Neuen Tor) wurde die „Neue Gasse“ genannt. Die „Neue Gasse“ wurde etwa um 1770/80 mit Wohnhäusern bebaut.

In dieser wichtigen Phase der städtebaulichen Umstrukturierungen wurde 1811 die Alte Stadt-Apotheke erbaut. 1828 wird der Friedrichbrunnen erbohrt und das Brunnenhaus errichtet, welches als Grundlage für den Bau der Solbadeanstalt 1837 diente.

Zwischen 1821 und 1839 wurden wichtige öffentliche Gebäude wie das Zollhaus, das bayerische Landgericht, das Gefängnis und das Hospital errichtet.

Des Weiteren wurde 1840 die Mauerstruktur aufgebrochen und das Jösser- und Untertor abgebrochen, um die Stadt zu erweitern. Teile der alten Stadtmauer wurden abgetragen und dienten als Baumaterial für Wohnhäuser und das neue Krankenhaus an der heutigen Frankfurter Straße.

In den Jahren 1838 bis 1840 wurde die ganze Altstadt neu gepflastert. Die Hauptstraße erhielt zusätzlich einen neu-

en Kanal.

Die letzten Stufen der siedlungstopografischen Entwicklung bis zum Jahr 1848 umfassen weitere Siedlungsausdehnungen außerhalb der Stadtmauer sowie im Bereich der Saline.

Nach dem verheerenden Stadtbrand von 1852, in dem das gesamte Gretenbachviertel zwischen Stadtmauer, Gretenbach- und Gutenbergstraße vernichtet wurde, ist das Viertel nach einem einheitlichen Plan und unter strengen Brandschutzverordnungen neu aufgebaut worden. So entstanden die heute charakteristischen Sandsteingebäude, deren Scheunengiebel auf der Stadtmauer noch bis heute das Stadtbild von Bad Orb prägen.

Mit Beendigung der Salzgewinnung und dem Ausbau des Kurbetriebs um 1899 sowie dem Anschluss der Stadt an das Eisenbahnnetz ab 1900, kam es in der ausgehenden Gründerzeit zu lebhaften Bautätigkeiten in Bad Orb und weiteren Entwicklungen u.a. entlang der Bahnhofstraße.

Das 1900 errichtete einfache Bahnhofsgebäude wurde um 1925 durch einen neuen Bahnhof ersetzt. Dieser einer Kurstadt angemessenere und sehr viel repräsentativere neue Bahnhof wurde im Stil des Expressionismus als Buntsandsteinbau erbaut. Die rechtwinklig anschließenden Wohngebäude im gleichen Stil wurden für Bahnbeamte errichtet.

Mit dem Bau der „Eduard-Schreiber-Siedlung“ (Eduard-Gräf-Straße, Ebertplatz) 1927/28, riss man die meisten Häuser der Horbigasse wegen Seuchengefahr ab. Die Horbigasse befand sich im Bereich zwischen der heutigen Hauptstraße, dem Quellenring, der Jössertorstraße und dem Solplatz und war bis 1928 gewissermaßen ein kleiner, in sich geschlossener, Stadtteil. Die meisten Bewohner der Horbigasse zogen in die neue Siedlung um. Wenige Häuser der Horbigasse standen noch bis 1960.

Der rasche Aufschwung des Kurbetriebes führte zum Bau von Hotels, Kliniken, Kurvillen und auch zur beträchtlichen

Ausweitung des städtischen Siedlungsraums mit Ein- und Zweifamilienhäusern in den 1950er und 1960er Jahren.

Zwischen 1940 und 1950 wurde Bad Orb in den Süden hin verdichtet, vor allem entlang des Quellenrings.

In der letzten Gebäudepoche wurde im gesamten Gebiet verdichtet, dabei entstand vor allem das prägnante Gebäude entlang des Quellenrings. Nach Abriss des ehemaligen Koch´schen Solbades und des daneben stehenden Badehotels Schneeweis & Müller 1961, beginnt der Bau des „Kurmittelhaus am Quellenring“. Dieses wird 1963 eröffnet. 1995 verkauft die Kurgesellschaft das Badehaus am Quellenring.

Nach dessen Abriss wird an gleicher Stelle der sogenannte „Arkadenhof“ erbaut. Im selben Jahr wird zudem der Bahnbetrieb eingestellt.

Die Burg wird in den Jahren 1988/89 nach mehreren Umnutzungen zum städtischen Museum Bad Orbs.



Abb. 10 Jössertorstraße



Abb. 11 Heutiger Standort Volksbank



Abb. 12 Hörbiggasse

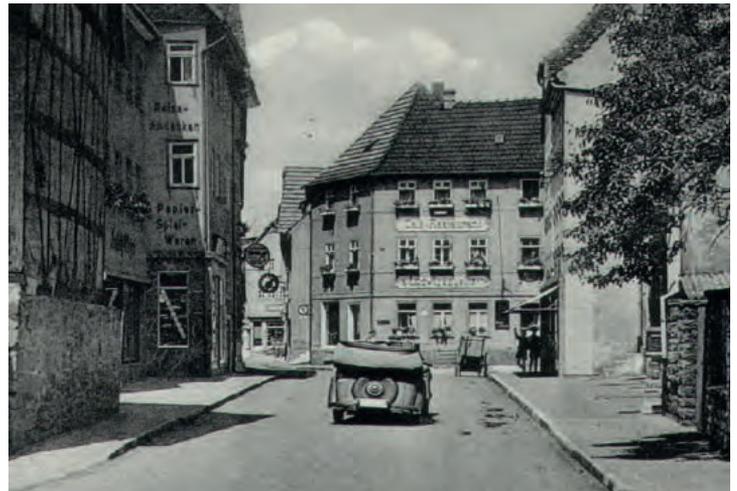


Abb. 13 Hauptstraße Mitte

5 / Herleitung

„Ein Ort kann nur verstanden werden, wenn nicht nur die gegenwärtigen Rahmenbedingungen analysiert, sondern auch die historischen Veränderungen nachvollzogen werden. Das wechselseitige Zusammenspiel von Planung und Realisierung, von Gebäuden und Freiraum, von gebauten Strukturen und Nutzungen, von Architektur und Raumanweisung hat den Ort über Jahrhunderte hinweg verändert und letztendlich seinen „Code“ geprägt.“

Quelle: Die Grammatik der Stadt, Christa Reicher., 2016

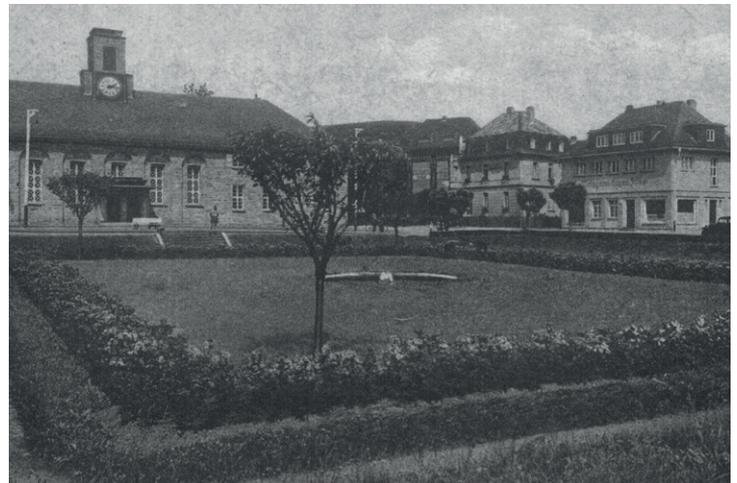


Abb. 14 Bahnhofsvorplatz und Bebauung Bahnhofstraße



Abb. 15 Ecke Quellring / Ludwig-Schmank-Straße



Abb. 16 Marktplatz

Nutzungen

Die Nutzungsstrukturen sind im Geltungsbereich klar untergliedert.

Die Hauptstrasse ist zusammen mit dem Marktplatz, dem Solplatz und Teilen der Ludwig-Schmank-Straße der am stärksten durch Läden und Gastronomie geprägte Bereich in Bad Orb. Die gewerblichen Nutzungen befinden sich überwiegend in der Erdgeschosszone. In den oberen Geschossen ist hauptsächlich Wohnnutzung vorhanden.

In den von der Hauptstraße parallel oder abgehenden Bereichen der Kanalstraße, Phillippsgasse, Quellenring und der Bahnhofstraße befinden sich in der Erdgeschosszone auch Läden und Gastronomieangebote, jedoch nicht so stark ausgeprägt. Die Wohnnutzung überwiegt gegenüber den gewerblichen Nutzungen. Insbesondere in der Kanalstraße stehen mittlerweile viele ehemalige Läden leer. Eine Umnutzung von leerstehenden Läden liegt in diesen Bereichen nahe.

Die übrigen Bereiche dienen fast ausschließlich dem Wohnen, so dass in der Summe die Wohnnutzung im Geltungsbereich überwiegt.

Die Burg, die Kirche St. Martin und weitere Sondernutzungen befinden sich in den Randbereichen des Geltungsbereiches.

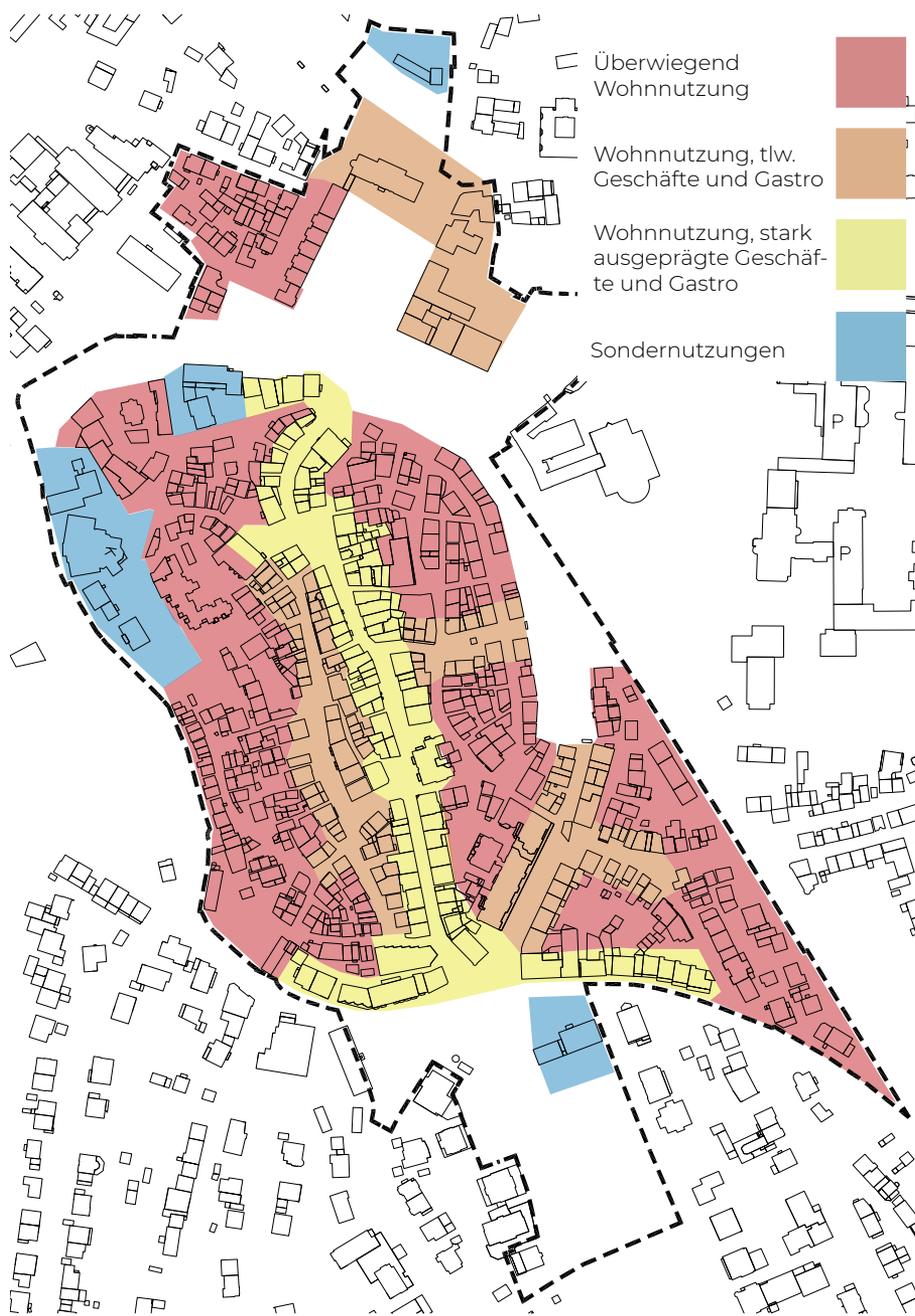


Abb. 17 Nutzungen

Stadtstruktur und bauliche Dichte

Anhand der Parzellen lässt sich die historische Entwicklung von Bad Orb gut ablesen. Die durch die Stadtmauer geprägte halbrunde Form des historischen Stadtkerns ist noch sehr gut zu erkennen. Die kleinteilige und schmale Parzellenstruktur, insbesondere im Norden und Westen des Stadtkerns, stellt die gewachsene unverfälschte mittelalterliche Parzellenstruktur dar und bildet die Grundlage des einzigartigen hoch- bis spätmittelalterlichen Charakters der Kernstadt. Wie im Schwarzplan deutlich zu erkennen herrscht in diesen Bereichen eine sehr viel höhere bauliche Dichte vor, als in den übrigen Bereichen des Geltungsbereiches.

Der lineare Verlauf der Hauptstraße mit den Aufweitungen des Straßenraumes durch den Marktplatz und Solplatz sowie die meist von Osten nach Westen verlaufenden schmalen mittelalterlichen Gassen prägen den Grundriss der Kernstadt. Im nördlichen Bereich entspricht die Hauptstraße und auch die parallel verlaufende Kanalstraße durch die unregelmäßigen Einengungen und Aufweitungen des Straßenraumes einer typischen mittelalterlichen Marktstraße. Im Süden gleicht der geradlinige und gleichmäßige Verlauf der Hauptstraße hingegen einer modernen Stadtstraße.

Die Gebäude sind durchgängig grenzständig entlang der Straßen und Gassen errichtet, so dass sich klare raumbildenden Kanten ergeben. In den südlichen und westlichen Bereichen innerhalb der Stadtmauer sowie den Bereichen außerhalb der



Abb. 18 Schwarzplan

Stadtmauer sind die planerischen Entwicklungen der Stadt ablesbar.

Durch den Wiederaufbau des Gretenbachviertels nach dem Brand sowie der intervenierenden Überplanung der alten Horbigasse sind die kleinteiligen und unregelmäßigen Parzellen zunehmend größeren und klar gegliederten Parzellen gewichen.

Im Bereich der Jösservorstadt, also entlang des Quellenrings, der Ludwig-Schmank-Straße und der Wendelinusstraße, sind ab den 1950er Jahren nochmal städtebauliche Umstrukturierungen vorgenommen worden, die dem modernen Städtebau unterworfen waren.

Im Bereich der Borg ist die Bebauungsstruktur der dörflichen Hofreiten Bestandteil der Stadtgestalt. Durch die Gebäudestellung entlang der Straßen entstehen geschlossene Straßenräume. Die klassische Struktur mit Scheunen im rückwärtigen Grundstücksbereich ist hier nicht in aller Konsequenz vorhanden.

Der Bahnhof mit dem rechtwinklig nach Osten abgehenden langgestreckten Wohnkomplex stellen, wie die Burg und die St. Martinskirche, Sonderbauten dar, die sich in ihrer städtebaulichen Struktur gänzlich von den sonstigen Bereichen im Untersuchungsgebiet unterscheiden.



Abb. 19 Grundstücksplan

Dachformen

Im Untersuchungsgebiet ist das Satteldach eindeutig in der Überzahl. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes treten auch vermehrt Walmdächer auf.

Im Bereich der Borg gibt es einige Gebäude mit einem Mansarddach.

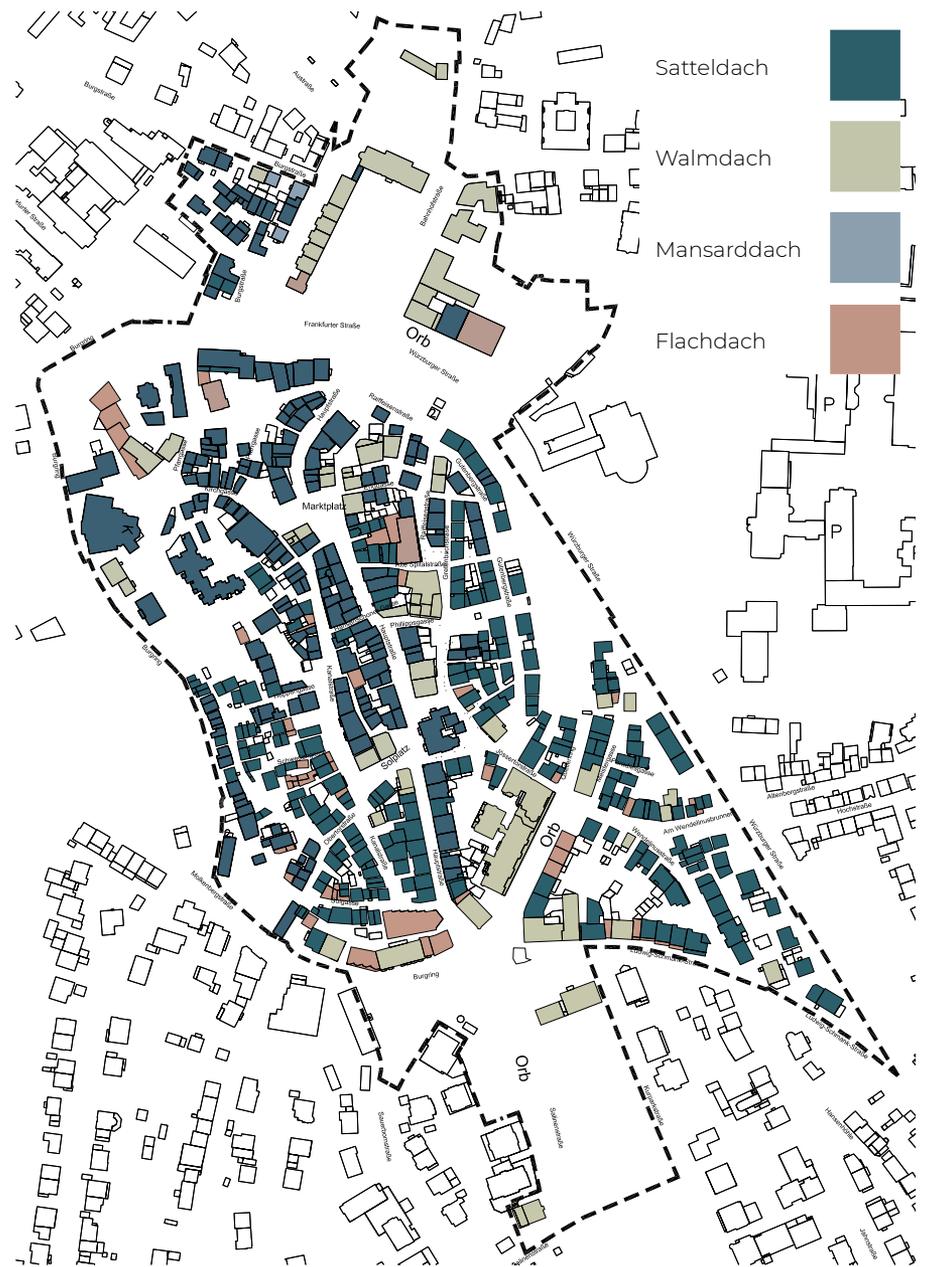


Abb. 20 Dachformen

Geschossigkeit

Im gesamten Gebiet weisen die Gebäude vorwiegend zwei bis drei Vollgeschosse auf.

Nur vereinzelt gibt es Gebäude mit vier oder nur einem Vollgeschoss.

Die Höhenentwicklung ist daher stark von der Dachform und der Dachneigung abhängig.

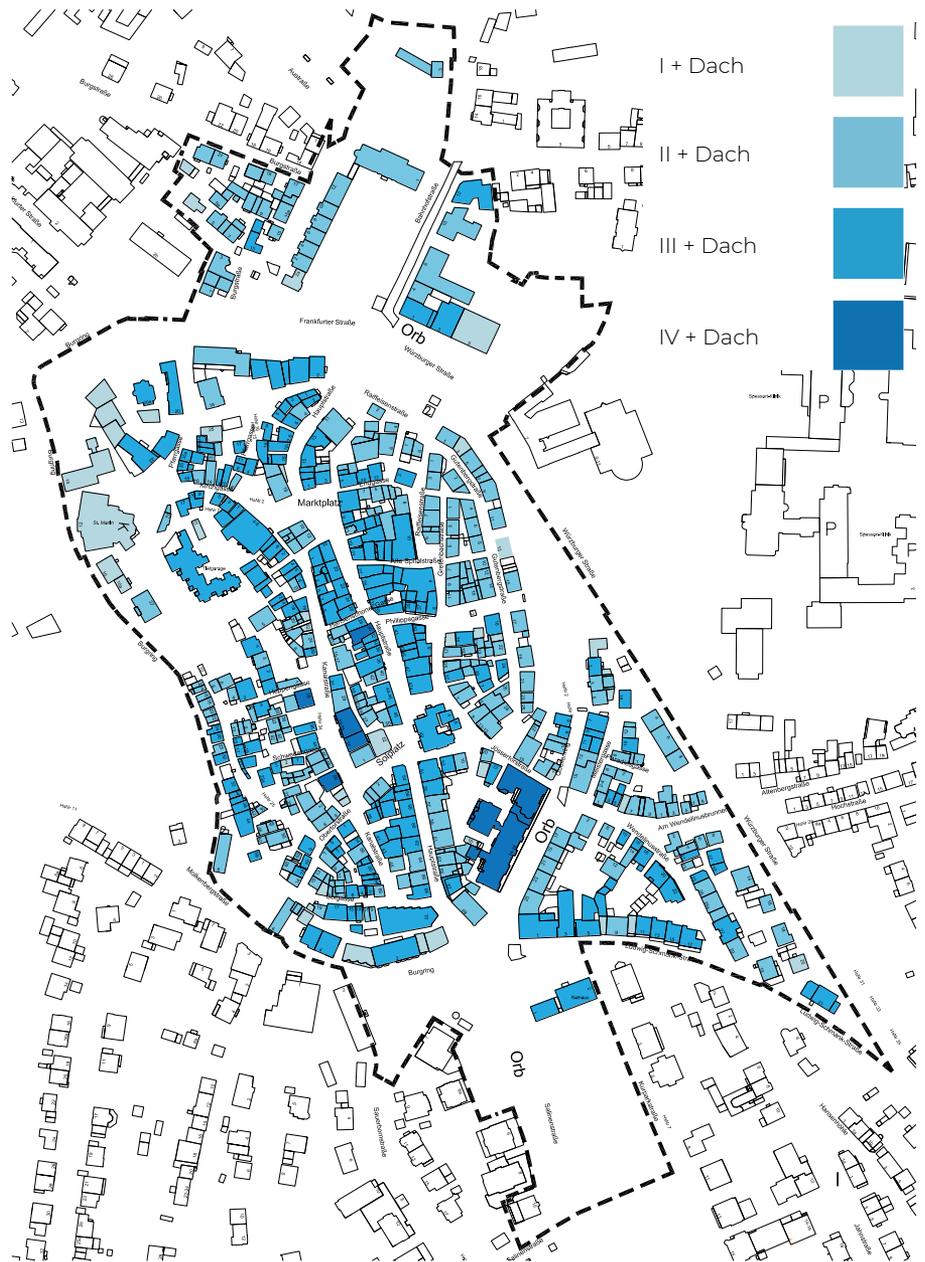


Abb. 21 Geschossigkeit

Gebäudestellung

Im Untersuchungsgebiet wechseln sich trauf- und giebelständige Gebäudestellungen ab, wobei es je nach Straßenzug stärkere Ausprägungen gibt.

So tritt die giebelseitige Bauweise insbesondere im Bereich der Kirchgasse, des Marktplatzes und der Gutenbergstraße in erhöhtem Maße auf.

Die traufseitige Bauweise ist insbesondere in der Heppengasse, der südlichen Hauptstraße, dem Quellenring und der Ludwig-Schmank-Straße vertreten.

Prägende Baustile

Das Untersuchungsgebietes ist durch verschiedene Stil-Epochen und den damit in Verbindung stehenden städtebaulichen und architektonischen Elementen geprägt. Dies lässt sich bereits aus der historischen Entwicklung Bad Orbs ableiten.

Vom mittelalterlichen Nucleus im Bereich der Kirchgasse und Heppengasse ausgehend, befinden sich im Großteil des Untersuchungsgebietes Gebäude, die bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet worden sind. Hierbei liegt der Fokus jedoch stark auf die Baustile der Frühen Neuzeit (15. bis Ende 18. Jahrhundert). Die unterschiedlichen Baustile und Ausgestaltungen von Gebäuden dieser Zeit sind hierbei stark vermischt. So sind beispielsweise die Gebäude der Hauptstraße 28 und 30 spätgotische Fachwerkgebäude, die mit reicher Bauornamentik der Renaissance versehen sind. Vereinzelt finden sich auch Gebäude im Stil des Historismus



Abb. 22 Gebäudestellung

oder auch im Heimatschutzstil im Stadtkern.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde das Gretenbachviertel mit seinen einzigartigen Sandsteingebäuden neu aufgebaut. Die Sandsteingebäude des Gretenbachviertels weisen Stilelemente des zur Zeit der Errichtung aufkommenden Historismus auf.

Jenseits der Frankfurter Straße sind die Bereiche stark durch die architektonischen Baustile des ausgehenden 19. Jahrhunderts und des anfangenden 20. Jahrhunderts geprägt. Die Gebäude entlang der Burgstraße weisen auf ländliche und regionale Architekturformen zurückgreifende Heimatstil auf. Die sich östlich der Bahnhofstraße befindlichen Gebäude weisen hingegen verstärkt Elemente des um 1900 vorherrschenden Historismus der Gründerzeit auf.

Die südwestlichen Bereiche des Untersuchungsgebietes sind stark durch die moderne Architektur ab Mitte des 20. Jahrhunderts geprägt, insbesondere der 1950er und 1960er Jahre. Neubauten und umfängliche Umbauten moderner Architektur befinden sich jedoch im gesamten Untersuchungsgebiet.



Abb. 23 Epochen

Prägende Gebäudetypologien

Die Homogenität des Stadtbildes wird durch unterschiedliche Baustile und Materialien gestört. Deshalb ist es von großer Bedeutung, darauf zu achten, die prägenden Gebäudetypologien in ihrer Bauweise, Kubatur, Materialität und Farbgebung zu verstehen und Neubauten sorgfältig in diese einzufügen.

Abweichungen hiervon sollten ausschließlich Sondergebäuden vorbehalten sein.

Prägend für die Wahrnehmung des Bad Orber Stadtbildes sind vor allem folgende Gebäudetypologien

- Spätmittelalterliche bis neuzeitliche Fachwerkgebäude
- Spätmittelalterliche bis neuzeitliche verputzte Fachwerkgebäude
- Sandsteingebäude Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts
- Gebäude des Historismus
- Gebäude des Heimatstils
- Gebäude im Stil der sachlichen Moderne der 1950/60er Jahre

Spätmittelalterliche bis neuzeitliche Fachwerkgebäude mit und ohne Putz



Abb. 24



Abb. 25



Abb. 26



Abb. 27



Abb. 28

Sandsteingebäude Ende des 19 Jhr. (Gretenbachviertel)



Abb. 29



Abb. 30

Gebäude des Historismus



Abb. 31



Abb. 32

Gebäude des Heimatstils



Abb. 33



Abb. 34

Gebäude im Stil der sachlichen Moderne der 1950/60er Jahre



Abb. 35



Abb. 36



Abb. 37

Positiv stadtbildprägende Gebäude und Ensemble

Neben der prägenden Stadtstruktur sind stadtbildprägende Gebäude ein wichtiger Faktor für die Identität der Stadt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden alle als stadtbildprägend einzustufenden Gebäude ermittelt. Diese unterliegen nur zum Teil dem Denkmalschutz.

Neben den Einzeldenkmälern heben sich die stadtbildprägenden Gebäude durch ihre Architektur und / oder Gestaltung ab.

Doch nicht nur historische Gebäude sind als stadtbildprägend zu bewerten. Wenn sich modernere Gebäude gut in das Stadtbild integrieren, wie z.B. das Gebäude der Volksbank an der Frankfurter Straße, wurde dies positiv prägend bewertet.

Außerdem befinden sich auch prägende Ensembles in der Stadt. Diese kommen teilweise als eigenständiges Ensemble oder in Verbindung mit Einzeldenkmälern bzw. stadtbildprägenden Gebäuden vor.

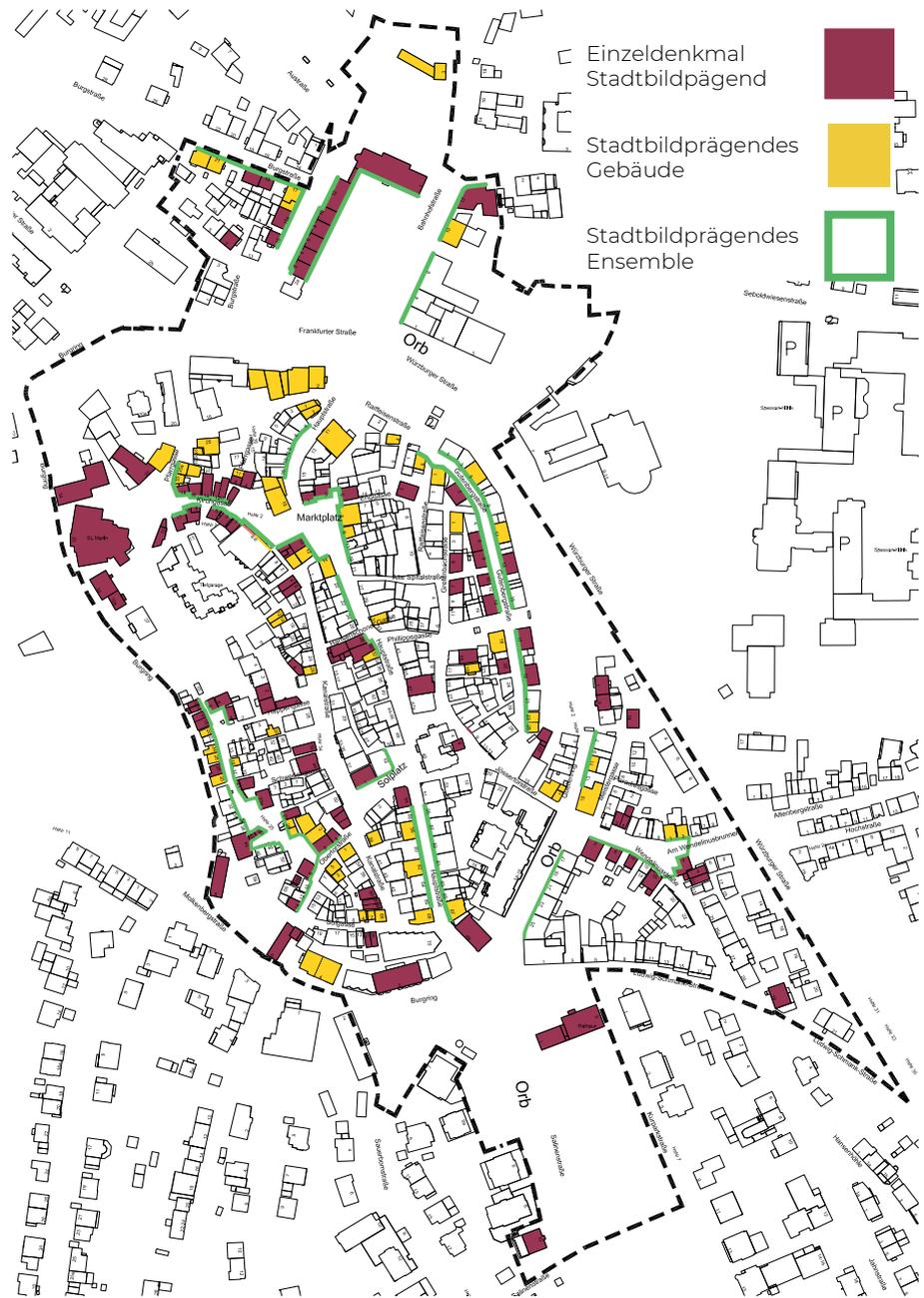


Abb. 38 Stadtbildprägende Gebäude



Abb. 39



Abb. 40



Abb. 41



Abb. 42



Abb. 43



Abb. 44

6

Entwicklungsziele - Prägende Bereiche

Teilbereiche

- „Altstadt“
- „Gretenbachviertel“
- „Neustadt“
- „Höfe“
- „Borg“
- „Bahnhofstraße“
- Sondernutzungen



Abb. 45 Prägende Bereiche

In Bezug auf die historische Entwicklung und den damit eng verbundenen prägenden Gebäudetypologien sowie hinter dem sonstigen städtebaulichen und gestalterischen Kontext haben sich Teilbereiche im Untersuchungsgebiet herauskristallisiert, die im Folgenden vorgestellt werden.

Bei der Abgrenzung der unterschiedlichen Bereiche sind die Grenzen jedoch fließend, so dass die Beschreibungen und genannten städtebaulichen Ziele zumindest in Teilen auch auf die angrenzenden Teilbereiche zutreffen können.

Allgemeine städtebauliche Entwicklungsziele sind:

- Alle Baumaßnahmen, ob es Sanierungen oder Neubauten sind, sollten sich bezüglich ihrer Kubatur und ihrer Gestaltung in das städtebauliche Umfeld des entsprechenden Teilbereiches einfügen.
- Für die Bewertung der Verträglichkeit eines Vorhabens ist die städtische Struktur und der Charakter des jeweiligen Teilbereiches maßstabsgebend.
- Stadtbildprägende und historische Gebäude sowie Ensemble sind besonders zu schützen.

Von diesen städtebaulich prägenden Bereichen unterscheiden sich die Bereiche des Bahnhofs mit dem rechtwinklig nach Osten abgehenden Wohnkomplex, die Burg, die Kirche St. Martin sowie der Bereich am Salinenplatz gänzlich von den sonstigen Bereichen im Untersuchungsgebiet.

Diese Bereiche stellen Sondernutzungen dar, unterstehen zum größten Teil gemeinnützigen Zwecken und sind in Gänze als Einzeldenkmäler geschützt.

Diese durch die Solitärbauten geprägten Bereiche stellen kein einheitliches Quartier dar. Aus diesen Gründen wird auf diese Bereiche nicht näher eingegangen.

Teilbereich „Altstadt“

Prägende Epoche

- Kleinteiliger mittelalterlich geprägter Stadtgrundriss
- Spätmittelalterlicher bis neuzeitlicher Baustil

Bauliche Dichte

- Hohe Dichte
- Ø Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 bis 0,9

Grundstück/Straßenraum

- Beidseitige Grenzbebauung
- Geschlossene Struktur
- Unregelmäßige Baufluchten / Versprünge im Straßenraum
- Giebel- und Traufständigkeit mit vorherrschenden Bereichen

Kubatur/ Höhenentwicklung

- Ø Geschossigkeit: II bis III plus Dach
- Ø Hausbreite: 5 bis 8 m

Nutzungen

- Vorwiegend Wohnnutzung
- Gastro/Einzelhandel entlang Hauptstraße, Marktplatz und teilweise Kanalstraße
- Vereinzelt gewerbliche Betriebe

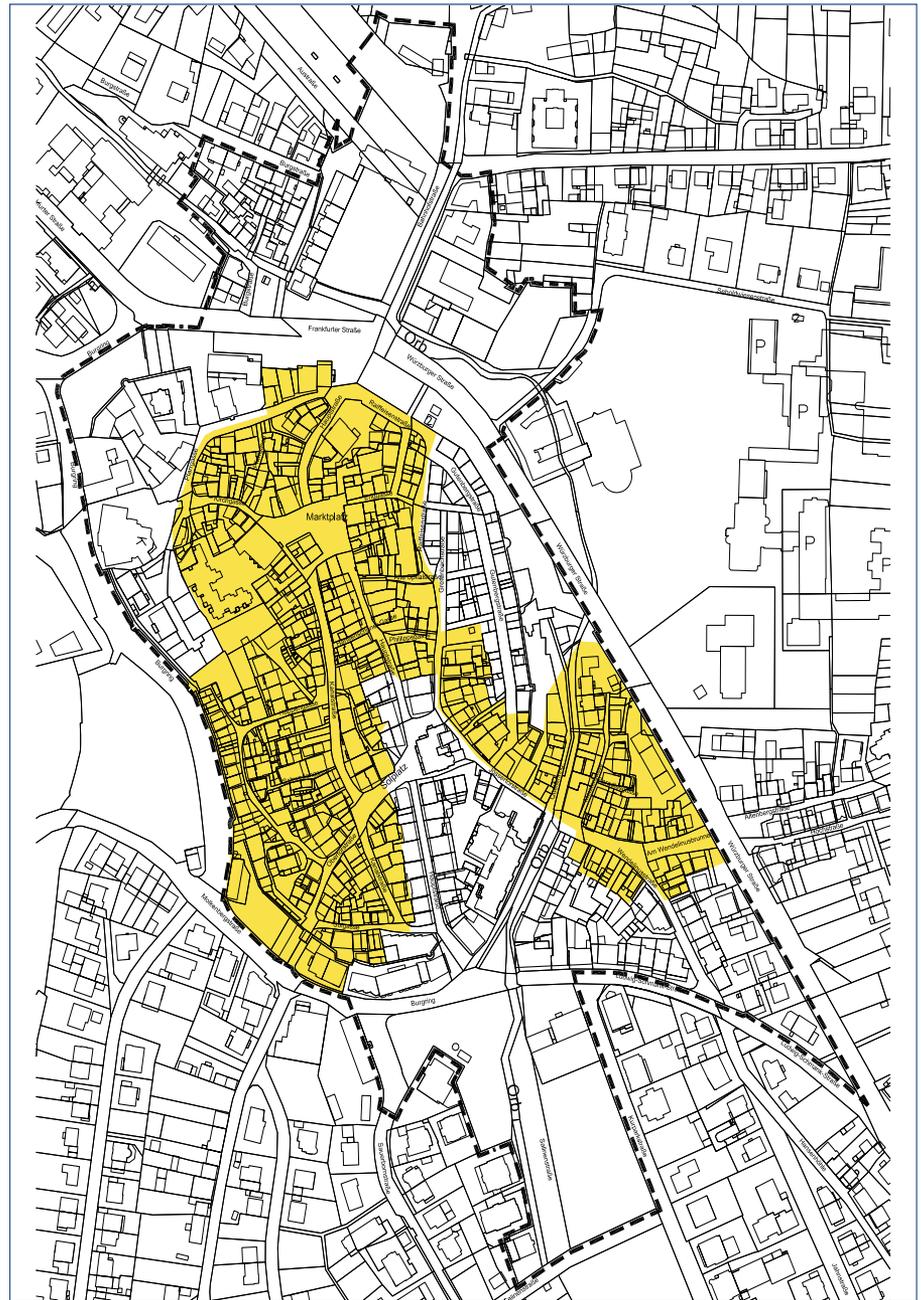


Abb. 46 Teilbereich "Altstadt"

Teilbereich „Altstadt“

Der Teilbereich zeichnet sich durch seinen kleinteiligen mittelalterlich geprägten Stadtgrundriss aus. Die Gebäude stammen überwiegend aus der spätmittelalterlichen bis neuzeitalterlichen Epoche von Bad Orb.

Der Bereich ist durch eine hohe bauliche Dichte geprägt. Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,6 bis 0,9 und die Gebäude sind zwischen 5 m und 8 m breit. Es herrschen geschlossene Strukturen vor, die durch eine beidseitige Grenzbebauung geprägt sind.

Der Straßenraum zeichnet sich durch unregelmäßige Baufluchten (Versprünge) aus und bis auf die Bereiche der Hauptstraße, der Kanalstraße sowie des Marktplatzes durch schmale Straßen und Gassen.

Die durchschnittliche Geschossigkeit beträgt zwei bis drei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss, welches sich durch eine steile Dachneigung auszeichnet.

Die giebel- und traufständige Bauweise wechseln sich ab, wobei es Bereiche gibt in denen die giebel- oder traufständige Bauweise vorherrscht.

Der Marktplatz hat durch seine großzügigen Proportionen und der qualitativ hochwertigen Randbebauung einen repräsentativen Charakter.

Städtebauliche Ziele

- Erhalt der kleinteiligen, mittelalterlichen und dichten Strukturen
- Erhalt der Baufluchten und geschlossenen Strukturen zum Straßenraum
- Erhalt aller Baudenkmäler und stadtbildprägenden Gebäude mit ihren besonderen Merkmalen

- Bei Neubauten und Modernisierungen (Aufstockungen/Dachausbau) Berücksichtigung der städtebaulich prägenden Merkmale, wie Gebäudekubatur, Gebäudehöhe, Geschossigkeit, giebel- oder traufständige Bauweise, entsprechend der umliegenden Gebäude, insbesondere der stadtbildprägenden Gebäude
- Kleinteilige Fassadengliederung bei Neubauten
- Erhalt des repräsentativen Charakters am Marktplatz
- Orientierung der Gebäude zum Marktplatz (giebelständig)
- Erhalt und repräsentative Gestaltung der Dachgeschosszugänge entlang des Burgrings der Gebäude in der Heppengasse
- Höhenentwicklung: zwei- bis drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss
- Konzentration des Einzelhandels im Bereich Marktplatz und Hauptstraße

Teilbereich „Gretenbachviertel“

Prägende Epoche

- Stadtgrundriss geprägt durch Wiederaufbau nach Brand 1852
- Baustil vorwiegend in Anlehnung des Historismus

Bauliche Dichte

- Hohe Dichte
- Ø Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 bis 0,9

Grundstück/Straßenraum

- Beidseitige Grenzbebauung
- Geschlossene Struktur
- Klare Baufluchten
- Giebel- und Traufständigkeit mit vorherrschenden Bereichen

Kubatur/ Höhenentwicklung

- Ø Geschossigkeit: II bis III plus Dach
- Ø Hausbreite: 5 bis 8 m

Nutzungen

- Vorwiegend Wohnnutzung
- Vereinzelt Gastronomie und gewerbliche Betriebe



Abb. 47 Teilbereich "Gretenbachviertel"

Teilbereich „Gretenbachviertel“

Der Stadtgrundriss ist stark durch den Wiederaufbau des Quartiers nach dem Brand von 1852 geprägt.

Die Gebäude sind dadurch fast durchgehend im späten 19. Jahrhundert errichtet worden und durch den Baustil des Historismus geprägt.

Die Grundstücksgrößen sind größer und die straßenseitige Breite der Gebäude beträgt 8 bis 12 m.

Bei überschlägiger Berechnung liegt die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,6 bis 0,9, so dass der Teilbereich bei einer durchgängigen beidseitigen Grenzbebauung hoch verdichtet ist.

Der Straßenraum wird durch die geschlossene Struktur und durch eine klare straßenseitige Bauflucht geprägt.

Durchschnittlich haben die Gebäude zwei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss.

Die Giebel- und Traufständigkeit wechselt sich ab. Wobei die westliche Straßenseite der Gutenbergstraße durch die giebelständige Bauweise und die östliche Straßenseite durch die traufständige Bauweise geprägt ist.

Im Gretenbachviertel wird hauptsächlich gewohnt. Neben der Wohnnutzung gibt es vereinzelte Gastronomie und gewerbliche Betriebe.

Städtebauliche Ziele

- Erhalt einer geschlossenen Bauflucht im Straßenraum
- Erhalt aller Baudenkmäler und stadtbildprägenden Gebäude mit ihren besonderen Merkmalen, insbesondere der Erhalt der Scheunengiebel auf der Stadtmauer

- Erhalt der Scheunenstruktur und Gebäudebreiten
- Bei Neubauten und Modernisierungen (Aufstockungen/Dachausbau) Berücksichtigung von städtebaulich prägenden Merkmalen, wie Gebäudekubatur, Gebäudehöhe, Geschossigkeit, giebel- oder traufständige Bauweise, entsprechend der umliegenden Gebäude, insbesondere denkmalgeschützte und stadtbildprägenden Gebäude
- Kein Einzelhandel

Teilbereich „Neustadt“

Prägende Epoche

- Stadtgrundriss geprägt durch Stadtumbau ab Mitte des 19. Jahrhunderts
- Vorherrschend sind Baustile der Nachkriegsmoderne der 1950/60er Jahre und späteren Jahrzehnten, tlw. auch Historismus (Gründerzeit)

Bauliche Dichte

- Mittlere Dichte
- Ø Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 bis 0,7

Grundstück/Straßenraum

- Beidseitige Grenzbebauung
- Geschlossene Struktur
- Klare Baufluchten
- Überwiegend traufständige Bauweise

Kubatur/ Höhenentwicklung

- Ø Geschossigkeit: II bis III plus Dach
- Ø Hausbreite: 8 bis 12 m

Nutzungen

- Wohnnutzung
- Läden und Gastronomie in der Erdgeschosszone

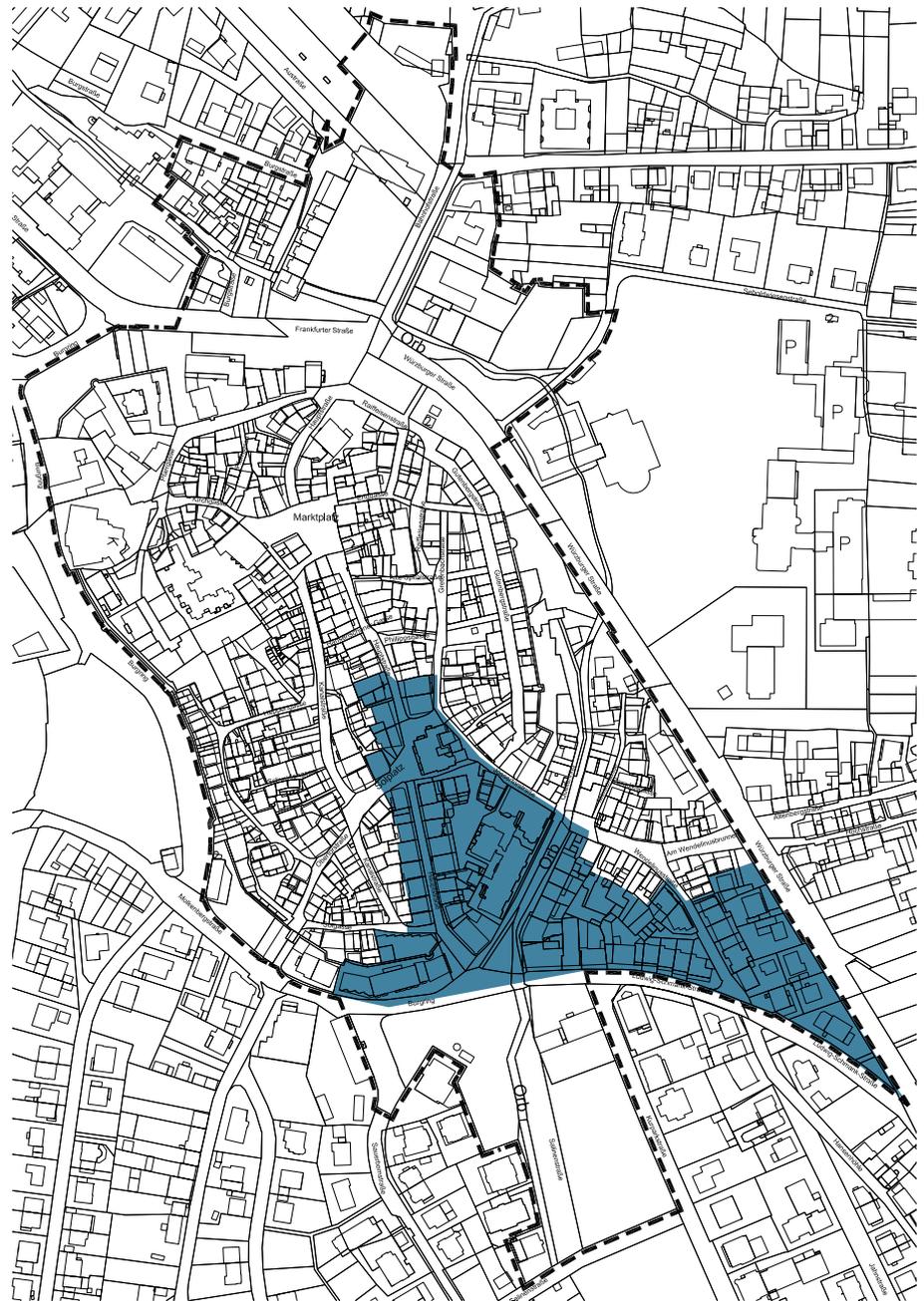


Abb. 48 Teilbereich "Neustadt"

Teilbereich „Neustadt“

Die Bezeichnung dieses Teilbereichs ist durch den ab Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgten Stadtumbau und den vorherrschenden Baustilen der Nachkriegsmoderne der 1950/60er Jahre, teilweise noch später, abgeleitet.

Neben dieser starken Ausprägung moderner Baustile ist stellenweise auch der Historismus oder der neuzeitliche Baustil zu erkennen.

Aufgrund von erheblichen Sanierungsmaßnahmen geht von diesen Baustilen jedoch kein prägender Einfluss auf das Straßenbild aus.

Im Teilbereich herrscht eine mittlere bauliche Dichte vor, die sich durch Grundflächenzahlen zwischen 0,3 bis 0,7 darstellt.

Die Gebäudebreiten liegen im Durchschnitt bei 8 m bis 12 m.

Eine besondere Ausnahme stellt der moderne Arkadenbau am Quellenring mit einer straßenseitigen Gebäudebreite von rund 70 m dar.

Durch eine kleinteilige Aufteilung der Fassaden fügt sich das Gebäude jedoch gut in die umgebende Bebauung ein.

Es herrscht die geschlossene und traufständige Bauweise mit klaren Baufluchten entlang der Straßen vor.

Die Gebäude haben im Durchschnitt zwei bis drei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss.

In den Erdgeschosszonen sind fast durchgängig Läden oder Gastronomie vorhanden. In den oberen Geschossen wird gewohnt.

Städtebauliche Ziele

- Erhalt einer geschlossenen Bauflucht im Straßenraum

- Bei Neubauten und Modernisierungen (Aufstockungen/Dachausbau) Berücksichtigung von städtebaulich prägenden Merkmalen, wie Gebäudekubatur, Gebäudehöhe, Geschossigkeit, entsprechend der umliegenden Gebäude, insbesondere denkmalgeschützte und stadtbildprägenden Gebäude.
- Erhalt der traufständigen Bauweise entlang der Hauptstraße, des Quellenrings und der Ludwig-Schmank-Straße
- Erhalt und Weiterentwicklung des Einzelhandels und Gastronomie in den Erdgeschosszonen der Hauptstraße, des Quellenrings und der Ludwig-Schmank-Straße
- Attraktivierung der Erdgeschosszonen

Teilbereich „Höfe“

Prägende Epoche

- Stadtgrundriss geprägt durch Hofstruktur des 18. Jahrhunderts
- Vorherrschende Baustile sind der Klassizismus (Rentamt) sowie Baustile der 1950er Jahre bis zur Gegenwart

Bauliche Dichte

- Mittlere Dichte
- Ø Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bis 0,6

Grundstück/Straßenraum

- Geschlossene Hofstrukturen
- Keine klar erkennbaren Baufluchten
- Fassung des Straßenraumes durch Einfriedungen

Kubatur/ Höhenentwicklung

- Ø Geschossigkeit: II bis III plus Dach
- Ø Hausbreite: 10 bis 12 m

Nutzungen

- Wohn- und Gewerbenutzung

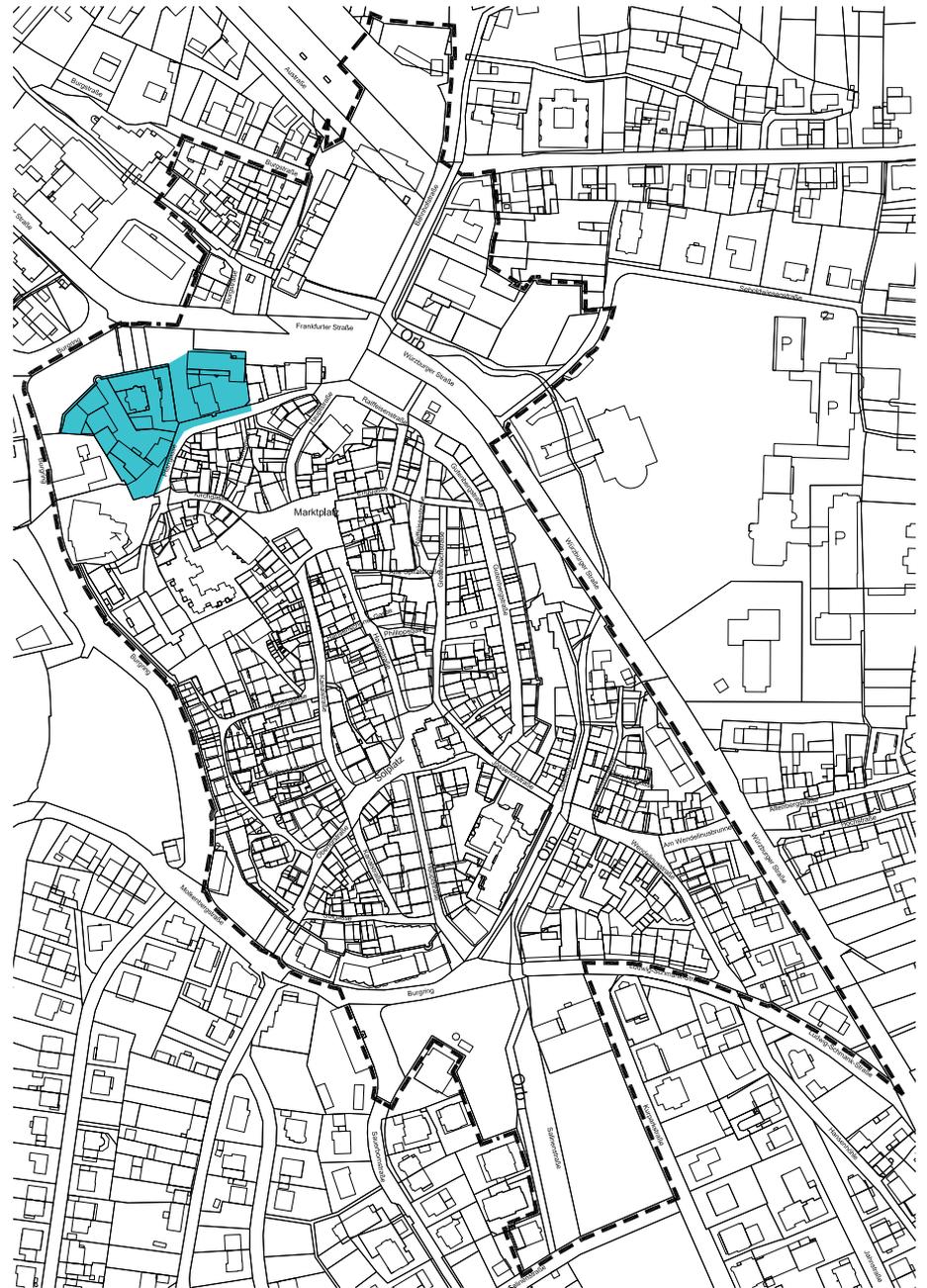


Abb. 49 Teilbereich "Höfe"

Teilbereich „Höfe“

Der Teilbereich „Höfe“ unterscheidet sich aufgrund seiner Hofstrukturen grundsätzlich von den anderen Teilbereichen.

Die Hofstruktur ergibt sich historisch bedingt aus dem Standort des kurfürstlichen mainzischen Rentamtes und Kellereigebäudes ab Mitte des 18. Jahrhunderts.

Die Gebäude treten teilweise vom Straßenraum zurück, eine eindeutige Bauflucht ist nicht gegeben.

Der Straßenraum wird dennoch durch Einfriedungen gefasst.

Im rückwärtigen Bereich formieren sich Hauptgebäude und Nebengebäude, ähnlich des Prinzips der Hofreite, um einen Hof, von dem der Zugang zu den Gebäuden erfolgt.

Aufgrund des Hofcharakters wirkt der Bereich im Gegensatz zu den anderen Teilbereichen relativ offen, wobei die Haupt- und Nebengebäude größtenteils zusammenhängend errichtet sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,4 bis 0,6, so dass eine mittlere bauliche Dichte vorherrscht.

Bei den Hauptgebäuden liegt die Geschossigkeit zwischen zwei und drei Vollgeschossen mit zusätzlichem Dachgeschoss, die Nebengebäude haben ein Geschoss.

Die gewerbliche Nutzung ist innerhalb dieses Teilbereiches mit der Wohnnutzung gleichwertig vertreten.

Städtebauliche Ziele

- Erhalt der Hofstruktur
- Bei Neubauten und Modernisierungen (Aufstockungen/Dachausbau) Berücksichtigung von städtebaulich prägenden Merkmalen, wie Gebäudekubatur, Gebäudehöhe, Geschossigkeit, entsprechend der um-

liegenden Gebäude, insbesondere denkmalgeschützte und stadtbildprägenden Gebäude

- Geschlossene Einfriedungen
- Beibehaltung der Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe)

Teilbereich „Borg“

Prägende Epoche

- Kleinteiliger mittelalterlicher Stadtgrundriss
- Prägender Baustil ist der Heimatstil, teilweise sind aber auch neuzeitliche und moderne Baustile vorhanden

Bauliche Dichte

- Hohe Dichte
- Ø Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bis 0,8

Grundstück/Straßenraum

- Geschlossene Strukturen mit tlw. Abständen zur Nachbargrenze
- Klare Baufluchten
- Giebel- und traufständige Bauweise

Kubatur/ Höhenentwicklung

- Ø Geschossigkeit: II plus Dach
- Ø Hausbreite: 8 bis 20 m

Nutzungen

- Wohnnutzung

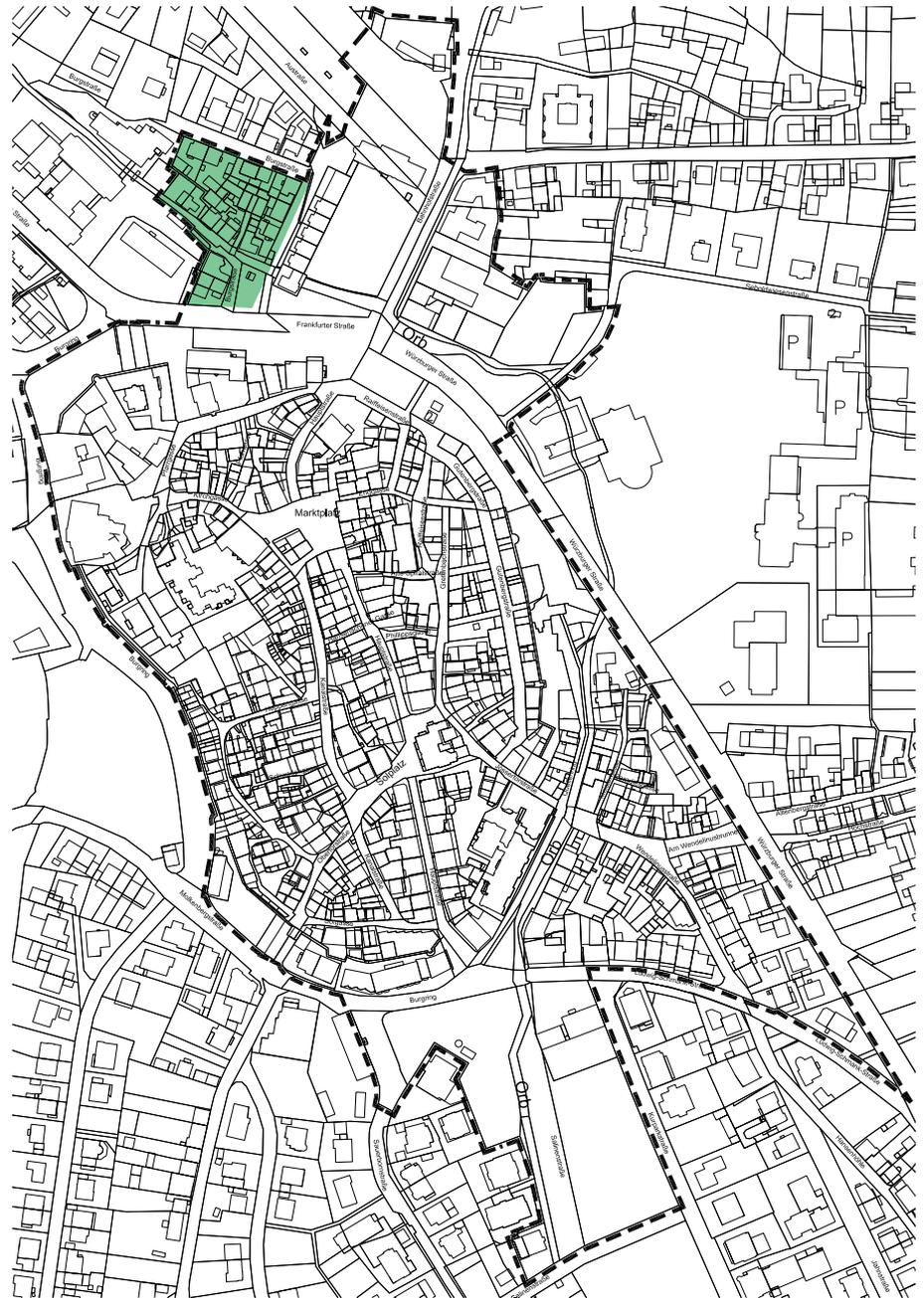


Abb. 50 Teilbereich "Borg"

Teilbereich „Borg“

Die Namensgebung des Teilbereichs beruht auf die historische Lage einer Niederungsburg in diesem Bereich, der umgangssprachlich „Borg“ oder „Boork“ genannt wird.

Die Entwicklung zu einem Wohnquartier begann in der Mitte des 18. Jahrhunderts und fand seinen Abschluss nach dem Wiederaufbau eines Brandes Anfang des 20. Jahrhunderts.

Diese Entwicklungen prägen diesen Bereich bis heute.

Wesentlicher Bestandteil der Stadtgestaltung im Bereich der Borg ist die Bebauungsstruktur der dörflichen Hofreiten.

Die Wohnhäuser stehen in der Regel in einseitiger Grenzbebauung giebelständig direkt an der Straße.

Die traufständigen und teilweise sehr langgestreckten Scheunen befinden sich seitlich der Wohnhäuser.

Durch diese Gebäudestellung entstehen entlang der Straßen geschlossene Straßenräume.

Die sonst in dörflichen Hofreiten Südhessens häufig vorhandenen Scheunen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind in diesem Teilbereich zwar vorhanden, aufgrund der Grundstückszuschnitte jedoch nicht konsequent auf jedem Grundstück.

Die durch einseitige Grenzbebauungen geschlossen wirkenden Strukturen werden teilweise durch größere Abstände zur Nachbargrenze aufgelockert.

Insgesamt gibt es eine hohe bauliche Dichte, die durch die überschlägig ermittelten Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,8 bestätigt werden.

Die Geschossigkeit liegt bei zwei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Dachgeschoss.

Der Teilbereich wird durch Wohnnutzung geprägt. In den letzten Jahrzehnten wurden auch die Scheunen immer mehr für Wohnzwecke umgebaut.

Städtebauliche Ziele

- Erhalt der dichten Hofreiten-Strukturen
- Erhalt einer geschlossenen Bauflucht im Straßenraum
- Bei Neubauten und Modernisierungen (Aufstockungen/Dachausbau) Berücksichtigung von städtebaulich prägenden Merkmalen, wie Gebäudekubatur, Gebäudehöhe, Geschossigkeit, giebel- oder traufständige Bauweise, entsprechend der umliegenden Gebäude, insbesondere denkmalgeschützte und stadt-bildprägende Gebäuden

Teilbereich „Bahnhofstraße“

Prägende Epoche

- Gründerzeitlich geprägter Stadtgrundriss
- Prägender Baustil ist der Historismus

Bauliche Dichte

- Mittlere Dichte
- Ø Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bis 0,6

Grundstück/Straßenraum

- Geschlossene Strukturen
- Klare Baufluchten
- Traufständige Bauweise

Kubatur/ Höhenentwicklung

- Ø Geschossigkeit: II plus Dach
- Ø Hausbreite: bis zu 20 m

Nutzungen

- Wohn- und Gewerbenutzung
- Im Erdgeschoss vorwiegend Einzelhandel und gewerbliche Betriebe



Abb. 51 Teilbereich "Bahnhofstraße"

Teilbereich „Bahnhofstraße“

Die Zeit von Mitte des 19. Jahrhunderts bis Anfang des 20. Jahrhunderts, die sog. Gründerzeit, ist in Deutschland durch eine intensive Wirtschaftsentwicklung geprägt. Dies spiegelt sich in Bad Orb u.a. durch die Weiterentwicklungen entlang der Bahnhofstraße wider.

Der relativ kleine Teilbereich ist stark durch gründerzeitliche Strukturen geprägt.

Auf den großzügig geschnittenen Grundstücken befinden fast ausschließlich Gebäude aus dieser Zeit, so dass der vorwiegende Baustil der Historismus ist.

Insbesondere ist hier der denkmalgeschützte Massivbau an der Ecke Bahnhofstraße und Haselstraße zu nennen.

Dennoch gibt es entlang der Frankfurter Straße auch moderne Gebäude, die jedoch nicht stadtbildprägend sind.

Aufgrund der größeren Grundstücke ergibt sich trotz der straßenseitigen Grenzbebauung und geschlossen Strukturen eine mittlere Dichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis 0,6.

Die Geschossigkeit beträgt durchgängig zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss.

Im gesamten Teilbereich herrscht die traufständige Bauweise vor.

In der Erdgeschosszone befinden sich Läden und sonstige gewerbliche Nutzungen.

In den oberen Geschossen befindet sich vorwiegend Wohnnutzung

- Erhalt einer geschlossenen Bauflucht im Straßenraum
- Bei Neubauten und Modernisierungen (Aufstockungen/Dachausbau) Berücksichtigung von städtebaulich prägenden Merkmalen, wie Gebäudekubatur, Gebäudehöhe, Geschossigkeit, entsprechend der umliegenden Gebäude, insbesondere denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude
- Erhalt der traufständigen Bauweise
- Erhalt und Weiterentwicklung des Einzelhandels und der Gastronomie im Erdgeschoss
- Attraktivierung der Erdgeschosszonen

Städtebauliche Ziele

- Erhalt der gründerzeitlichen Strukturen

7 / Entwicklungsziele - Bauelemente

Die Besonderheiten der einzelnen Teilbereiche ist stark auf die in ihnen vorherrschenden Gebäudetypologien und ihren charakteristischen Bauelementen zurückzuführen.

Diese können durch die leichte und kostengünstige Verfügbarkeit von ortsuntypischen Materialien stark beeinträchtigt werden.

Die Verwendung von ortsuntypischen Materialien kann im schlimmsten Fall ganz oder in Teilen zum Verlust des charakteristischen Stadtbildes führen und damit zum Verlust der stadtgestalterischen Identität von Bad Orb.

Um einer solchen Entwicklung entgegen zu treten werden im Folgenden Entwicklungsziele der wesentlichen Bauelemente und Materialien dargestellt.

Allgemeine Entwicklungsziele:

- Zur allgemeinen Orientierung für die weitere Entwicklung und bauliche Ergänzung dienen die prägenden Gebäudetypologien mit ihren ortstypischen und erhaltenswerten Elementen.
- Einzelelemente sollen stimmig und harmonisch in klarer Beziehung zueinander gesetzt werden.
- Besondere architektonische Elemente und stadträumliche Akzentuierungen sind zu wahren.
- Bauteile von historischem Wert, die den Charakter des Stadtbildes prägen, z.B. handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Beschläge, Skulpturen, Schilder und Inschriften sind zu erhalten.
- Ersatzbauten sind auch bei zeitgemäßer Bauweise an die überlieferten historischen Proportionen und Gestaltungsabsichten des Gesamtensembles anzulehnen.

Dachform und Dachneigung

Die Einheitlichkeit der Dachlandschaften bildet einen wesentlichen Aspekt des Stadtbildes, insbesondere da der Stadtkern in Bad Orb von verschiedenen erhöhten Bereichen aus betrachtet werden kann, insbesondere von der Burg und der Kirche St. Martin.

Die Dachform, die Neigung des Daches, die Ausbildung der Traufe und des Ortganges sollten klaren Regeln folgen, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu unterstützen.

Entwicklungsziele:

- Erhalt und Wiederherstellung der historisch belegten Dachformen/-neigungen bei Altbauten.
- Bei Neubauten sollten nur ortstypische Dachformen verwendet werden.
- Falls eine bestimmte Dachform und -neigung in einer Straßenflucht prägend ist, so sollten sich Neubauten an ihnen orientieren.
- Ortsuntypische Dachformen, wie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer, Zeldächer, Kuppeldächer, etc. sollten nur im begründeten Ausnahmefall für Sonderbauten verwendet werden.
- Auf Nebengebäuden hinter oder neben dem Haus können einfachere Dächer, wie Flachdach oder Pultdach errichtet werden, wenn sie sich dem Hauptgebäude bzw. dem Hauptdach stark unterordnen. An der Nachbargrenze sind flachgeneigte Pultdächer zu bevorzugen.
- Ortstypische Dachformen werden im Folgenden erläutert.



Abb. 52

Satteldach

Das Satteldach, gelegentlich mit Krüppelwalm, war über Jahrhunderte die einzige für Wohnhäuser oder Scheunen benutzte Dachform und prägt damit entscheidend die Dachlandschaft der Stadt Bad Orb.

Auf den Hauptgebäuden sollten nur gleichschenkelige Satteldächer errichtet werden. Krüppelwalmdächer sollten nur dann gebaut werden, wenn bereits die historische Bebauung ein solches Dach hatte.

Das Dach sollte eine Neigung von 40° bis maximal 55° haben. Historisch prägend ist ein Dach ohne Kniestock mit Aufschiebling.

Das Dach sollte knappe Dachüberstände haben; am Giebel 15 - 20 cm, an der Traufe maximal 35 cm. Der Ortgang sollte mit einem Windbrett oder einer Zahnleiste versehen werden. Dachsteine und Metallabdeckungen, die den Ortgang umgreifen, stören das Erscheinungsbild und sollten vermieden werden.

Das Satteldach ist für alle Teilbereiche bis auf den Teilbereich „Bahnhofstraße“ prägend.

Prägend für folgende Gebäudetypologien:

- Fachwerkgebäude bis zum 19. Jahrhundert
- Sandsteingebäude im 19. Jahrhundert
- Nachkriegsmoderne der 1950/60er Jahre

Walmdach

Das Walmdach verfügt sowohl auf der Traufseite, als auch auf der Giebelseite, über geneigte Dachflächen, die als Walme bezeichnet werden.

Durch den von der gewalmten Dachfläche abgelösten Giebel beherrscht die Dachfläche das Verhältnis zwischen Dach und Wand.

Die Dachneigung sollte zwischen 35° bis maximal 50° betragen.

Wichtig beim Walmdach ist ein klar wahrzunehmender First.

Das Dach sollte einen Dachüberstand von max. 50 cm haben.

Im Fördergebiet sind geknickte Walmdächer nicht vorzufinden.

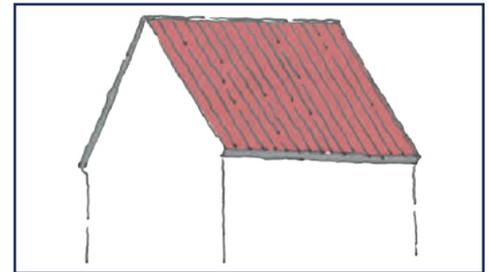


Abb. 53 Schemaskizze Satteldach



Abb. 54 Satteldach mit Aufschiebling

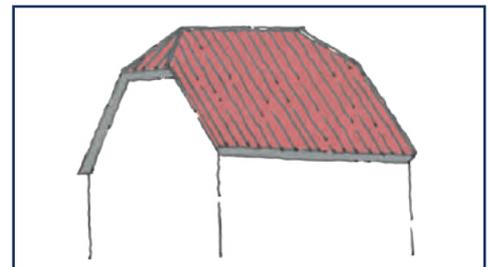


Abb. 55 Schemaskizze Krüppelwalmdach



Abb. 56 Krüppelwalmdächer

Das Walmdach tritt stark prägend ausschließlich in dem Teilbereich „Bahnhofstraße“ auf.

Doch auch in den anderen Teilbereichen ist das Walmdach teilweise vertreten. Es sollte jedoch nur da errichtet werden, wo es historisch belegt ist.

Prägend für folgende Gebäudetypologien:

- Gründerzeit Ende 19. Jahrhundert bis Anfang 20. Jahrhundert

Mansarddach

Als Mansarde wird ein Zimmer oder eine Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss bezeichnet.

Die ab dem 18. Jahrhundert in Frankreich aufkommende Dachform hat den Vorteil, dass durch die kürzeren Dachschrägen und die höheren Abseiten das Dachgeschoss raumsparender und besser nutzbar ist.

Im Geltungsbereich kommt das Mansarddach ausschließlich als Giebeldach und nicht als Walmdach vor.

Das Mansarddach weist zwei unterschiedlich geneigte Dachflächen auf.

Im oberen Bereich ist der Neigungswinkel sehr viel flacher als im wesentlich steiler geneigten unteren Bereich.

Durch die zwei Neigungswinkel bildet der Giebel ein symmetrisches Fünfeck aus und es entsteht der für diese Dachform charakteristische Knick.

Das Mansarddach wird meist als Sparrendach mit stehendem oder liegendem Stuhl im Mansardgeschoss und einfachem Sparrendach darüber konstruiert.

Die Neigungswinkel sollten im unteren Bereich 60 bis 70 Grad, im oberen Bereich 30 bis 40 Grad aufweisen.

Das Dach sollte knappe Dachüberstände haben; am Giebel 15 - 20 cm, an der Traufe maximal 30 cm. Der Ortgang sollte mit einem Windbrett oder einer Zahnleiste versehen werden. Dachsteine und Metallabdeckungen, die den Ortgang umgreifen, stören das Erscheinungsbild und sollten vermieden werden.

Das Mansarddach tritt stark prägend ausschließlich in dem Teilbereich „Borg“ auf. Darüber hinaus weisen die Gebäude Bahnhofstraße 12 (Teilbereich „Bahn-

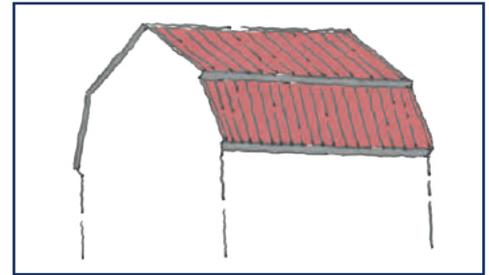


Abb. 57 Schemaskizze Walmdach



Abb. 58 Walmdach

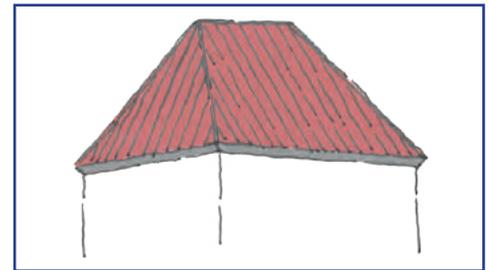


Abb. 59 Schemaskizze Mansarddach



Abb. 60 Mansarddach

hofstraße“) und Burgringstraße 2 (Teilbereich „Neustadt“) ein Mansarddach auf.

Prägend für folgende Gebäudetypologien:

- Heimatstil Ende 19. Jahrhundert bis Anfang 20. Jahrhundert
- Gründerzeit Ende 19. Jahrhundert bis Anfang 20. Jahrhundert

Dachaufbauten

Die Dachlandschaft von Bad Orb ist auch heute noch gekennzeichnet durch große Dachflächen ohne oder mit nur wenigen Aufbauten und Einschnitten.

Räume im Dach wurden lediglich über Fenster in den Giebelflächen belichtet.

Für Wohnzwecke in den Dachräumen reichen die Belichtungsmöglichkeiten über die Giebel meist nicht aus.

Dachgauben oder Zwerchgiebel sind gute Möglichkeiten um Dachgeschosse besser belichten zu können und gleichzeitig die historische Dachlandschaft in seiner flächenhaften Wirkung weitestgehend zu erhalten.

Dachflächenfenster sind bei historischen Gebäuden fremde Elemente. Sie verändern aufgrund ihrer meist großflächigen, reflektierenden Glasfelder den Charakter der Dachlandschaft entscheidend.

Entwicklungsziele:

- Es sollten ausschließlich Schleppdachgauben mit geraden Wangen oder Satteldachgauben (Giebelgaube, Walmgaube) erstellt werden. Je Dachfläche sollte nur eine Art und Form von Dachaufbauten errichtet werden.
- Dachgauben sollten möglichst klein dimensioniert sein und wenn möglich als Einzelgaube zwischen den Dachsparren eingebaut werden. Dachgauben sollten

über maximal 2 Fensterachsen verfügen. Bei historischem Nachweis können in Einzelfällen Dachgauben auch breiter ausgestaltet werden, insbesondere in den Teilbereichen „Bahnhofstraße“ und „Neustadt“.

- Dachgauben und Dachflächenfenster sollten ausreichende und regelmäßige Abstände untereinander sowie wie zu den Dachrändern haben. In der Regel sollten die Gauben 1,50 m Abstand zur Außenmauer besitzen, mindestens jedoch sollte der Abstand eine Breite der Gaube betragen. Zum First sollte ein Abstand von mindestens 1,0 m gehalten werden.
- Dachgauben und Dachflächenfenster sollten in der Summe ein Drittel der Dachbreite (Firstlänge) nicht überschreiten. Bei historischem Nachweis können in Einzelfällen Dachgauben auch die genannte Breite überschreiten, insbesondere in den Teilbereichen „Bahnhofstraße“ und „Neustadt“.
- Dachgauben sollten entsprechend der Fassadengliederung bzw. die Fensterachsen des Gebäudes angeordnet werden.
- Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sollten sich dem Hauptbaukörper bzw. dem Hauptdach unterordnen und in der Summe die halbe Gebäudebreite nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sollten nur auf Dachflächen vorgenommen werden, die nicht vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind. Hierzu zählt insbesondere auch die Sichtbeziehung zur Burg und der Kirche St. Martin.



Abb. 61



Abb. 62

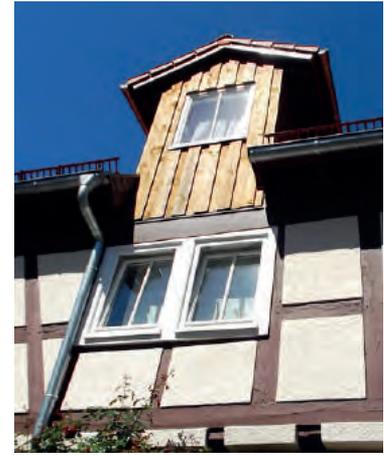


Abb. 63



Abb. 64 Schemakizze Gauben

Außenwände und Fassaden

Die Fassaden mit ihren Wandflächen und Öffnungen sind neben der Dachlandschaft das prägende Element des Ortsbildes.

Wichtigstes Merkmal der Fassaden ist der deutlich überwiegende Wandanteil gegenüber den Öffnungsflächen (Lochfassade).

Entwicklungsziele:

- Die Mauerfläche jeder Außenwand sollte gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen (Lochfassade).
- Bei Neubau oder Umbau eines Gebäudes sollte eine symmetrische Aufteilung der Fenster erfolgen.
- Bei Gebäuden der einzelnen Gebäudetypologien und stadtbildprägenden Gebäuden sollte die überlieferte Gestaltung der Fassaden bewahrt werden.
- Neu- und Ersatzbauten sollten sich in den historischen Bestand einfügen. Ist der historische Bestand nicht mehr nachvollziehbar, sollte die Fassadenstruktur der vorherrschenden Gebäudetypologien des Straßenzuges zur Orientierung dienen.
- Stilbildende Architektur- und gliedernde Fassadenelemente sollten



Abb. 65



Abb. 66 Beispiel Lochfassade



Abb. 67



Abb. 68



Abb. 69

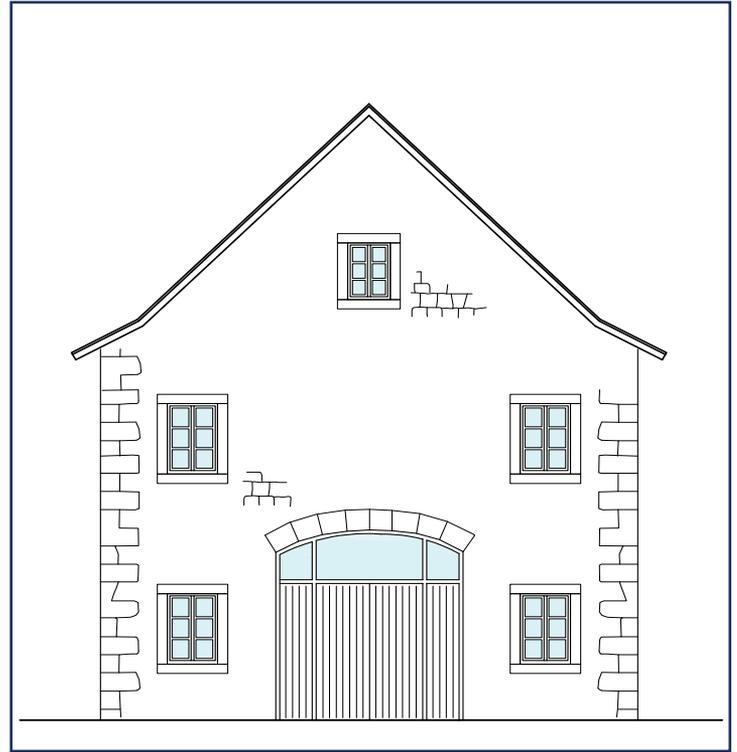


Abb. 70 Beispiel eines möglichen Scheunumbaus



Abb. 71

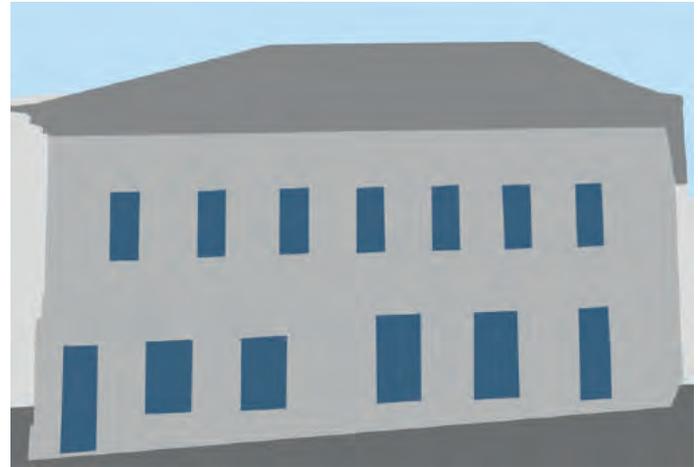


Abb. 72 Beispiel Lochfassade

nicht überdeckt oder überformt werden.

Außenwände und Fassaden Sichtfachwerk:

- Vorhandenes sichtbares Fachwerk ist zu erhalten und handwerksgerecht zu sanieren. Sie sollten nicht verputzt oder verkleidet werden.
- Bei Sanierung ist der historische Sockel bzw. das Sockelgeschoss zu erhalten.
- Bei historisch belegtem rein konstruktivem Fachwerk, kann das Fachwerk verputzt werden (siehe Kapitel Material und Farben).
- Die jeweils vorhandenen historischen Stilelemente und Bauteile, Schmuck- und Zierformen sollten erhalten bzw. wieder hergestellt werden.



Abb. 73



Abb. 74



Abb. 75



Abb. 76 Hauptstraße 28 und 30, Aufnahme Ende 19. Jhr



Abb. 77 Hauptstraße 28 und 30, Anfang 20. Jhr - Umbau mit Schaufenster



Abb. 78 Hauptstraße 28 und 30, heute



Abb. 79



Abb. 80

Materialien und Farben

Die harmonische Gesamtwirkung des Stadtbildes wird in erheblichem Maße durch die Farbigkeit und den verwendeten Materialien der Gebäude bestimmt.

Fachwerkgebäude, aber auch verputzte Gebäude, waren zwar in früheren Zeiten farbig angelegt, sie waren jedoch nie bunt, sondern die Farben der einzelnen Gebäude waren aufeinander abgestimmt.

Die Sonderform der Sandsteinfassaden des Gretenbachviertels passten sich in das gesamtstädtische Farbspiel sehr gut ein.

Verschindelung, insbesondere der Wetterseiten der Gebäude, kommen in Bad Orb nur vereinzelt vor. Sie sind oft in handwerklich hochwertiger Weise hergestellt und besonders erhaltenswert.

Für die historische Dachlandschaft von Bad Orb sind naturrote Tonziegel charakteristisch. Der natürliche Baustoff Ton hat neben seiner langen Haltbarkeit die Eigenschaft, dass er mit der Zeit Alterungsspuren annimmt. Gerade diese Alterungsspuren geben der Dachlandschaft historischer Ortskerne oftmals ihre harmonische Lebhaftigkeit.

Entwicklungsziele:

- Grelle, reinbunte, intensive und leuchtende Fassadenanstriche sollten nicht verwendet werden, reine Farben auf größeren Flächen stets gebrochen werden.
- Die Farben eines Gebäudes sollten mit der Umgebung abgestimmt werden.
- Bei Restaurierung eines historischen Gebäudes sollte das Gebäude in der Regel entsprechend den Befunden farbig gefasst werden.
- Für die Fassade sollte heller Putz (gebrochenes weiß, helle mineralische Farbtöne) verwendet werden.
- Gebäudeaußenwände sollten glatt verputzt werden, Strukturputze (Rillen, Kringeln, Blätter u.ä.) sowie Verkleidungen aus Platten oder vorgehängten Fassaden sollten nicht verwendet werden.
- Glänzende, polierte und reflektierende Fassadenoberflächen, insbesondere glasierte Keramik, engobierter Klinker, polierter Natur- oder Kunststein, sollten nicht verwendet werden. Hiervon ausgenommen sind historisch belegte Fliesenelemente an Gebäuden der Nachkriegsmoderne (1950/60er Jahre).
- Sockel sollten durch dunkle mineralische Farbtöne farblich abgesetzt werden oder mit sichtbarem hellen Naturstein / Sandstein abgesetzt sein, wenn dies historisch belegt ist.
- Die Oberflächengestaltung von nicht angebauten Brandwänden sollte in Farbe und Material mit der vorderen Fassade abgestimmt sein.
- Bei Gebäuden des Historismus und Heimatstils sowie der Sandsteingebäude im Gretenbachviertel sollten die Sandsteinfensterbänke und Sandsteingewände erhalten bleiben.



Abb. 81 Grelle Farben vermeiden



Abb. 82 Intensive Farben vermeiden



Abb. 83 Strukturputz zu vermeiden



Abb. 84 Historische Verschindelung



Abb. 85 Historisches erhalten



Abb. 86 Fassadenfarben aufeinander abstimmen

Materialien und Farben

Entwicklungsziele Sichtfachwerk:

- Für das Gefache sollte heller Putz (gebrochenes Weiß, helle mineralische Farbtöne) verwendet werden.
- Für das Fachwerk sollten dunkle Farben, wie Braun oder Dunkelrot, verwendet werden. Falls andere Farbtöne historisch belegt sind, sind diese zu verwenden.
- Für die Fenstereinrahmungen sollten entweder (gebrochenes) Weiß oder eine mit dem Fachwerk abgestimmte Farbe verwendet werden.
- Für die Putzflächen des Erdgeschosses sollte heller Putz (gebrochenes Weiß, helle mineralische Farbtöne) oder ein etwas dunklerer Farbton, jedoch mit einem hohen Weiß-Anteil, verwendet werden.
- Die Farbe des Sockels sollte ein dunkler mineralischer Farbton sein, jedoch mit dem Farbton des Gefaches abgestimmt sein oder freigelegter Sandstein.

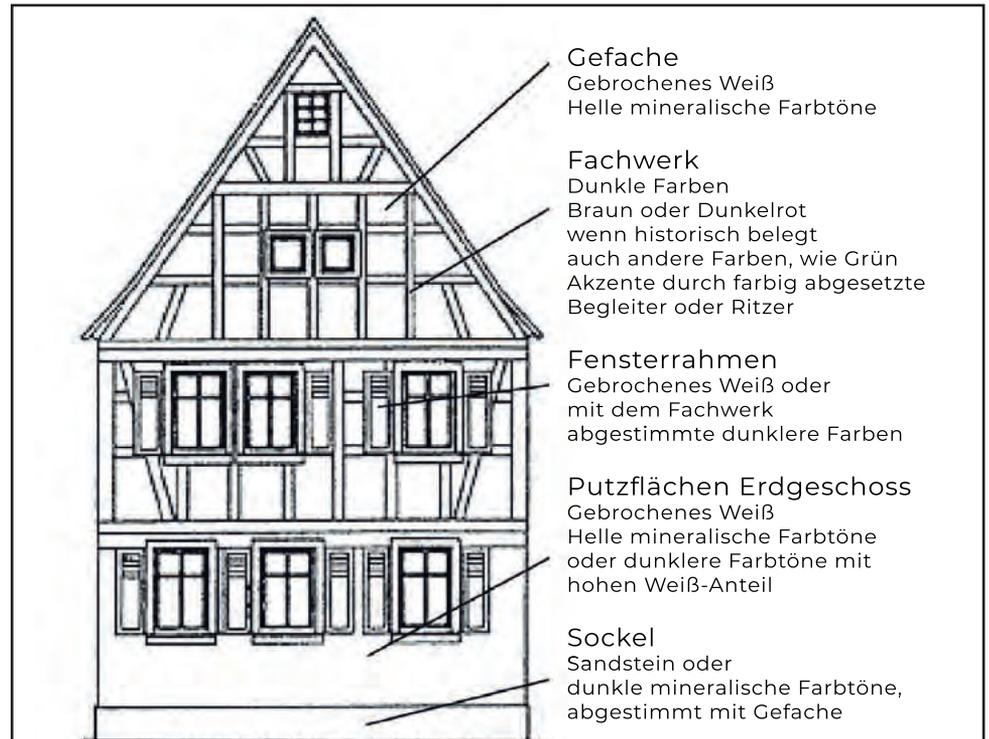


Abb. 87 Schemaskizze Fachwerk



Abb. 88



Abb. 89



Abb. 90

Materialien und Farben

Entwicklungsziele Dacheindeckung:

- Die Dächer sollten idealerweise mit Tonziegeln in naturrotem Farbton gedeckt werden. Dunkelrote Betondachsteine könnten als Alternative verwendet werden.
- Alte Tonziegel sollten erhalten werden. Bei der Neu-eindeckung von Dächern sollte geprüft werden, ob ein Teil der Ziegel wieder verwendet werden kann.
- Anthrazitfarbene Dacheindeckungen sollten ausschließlich im Teilbereich „Bahnhofstraße“ verwendet werden.
- Es sollten keine engobierten, lasierten oder glänzenden Dachoberflächen verwendet werden.
- Dachrinnen sollten aus Kupfer- oder Zinkblech hergestellt werden.



Abb. 91



Abb. 92



Abb. 93



Abb. 94



Abb. 95

Fenster

Fenster werden auch als die „Augen des Hauses“ bezeichnet. Hiermit wird ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild eines Gebäudes gut zum Ausdruck gebracht.

Es ist daher ein wichtiges Thema für das gesamte Stadtbild, wie die einzelnen Fenster gestaltet sind.

Entwicklungsziele:

- Es sollten die historisch belegten Fensterformate erhalten bzw. wiederhergestellt werden.
- Bei Neubauten und Umbauten von Gebäuden sollten die Fensterformate stehend angeordnet werden. Hierbei sollte ein Seitenverhältnis von 2:3 als Orientierung dienen.
- Es sollte eine zur Mittelachse des Fensters symmetrische Unterteilung erfolgen. Insbesondere bei historischen Gebäuden vor dem 19. Jahrhundert sollte dabei eine weitere waagerechte Teilung in dem oberen Drittel des Fensters erfolgen.
- Bei den Fensterteilungen sollten Sprossenimitate, wie Aluminiumsprossen, die in den Scheibenzwischenraum eingebaut sind, oder aufgeklebte Sprossen, vermieden werden.
- Bei Gebäuden der Nachkriegsmoderne der 1950/60er Jahre sollten die Fenster nicht unterteilt werden.
- Liegende Fensterformate sollten nur bei Modernisierungen verwendet werden, und auch nur dann, wenn dies bei einem stadtbildprägenden Gebäude oder Ensemble bereits vorhanden ist.
- Bei liegenden Fensterformaten sollten die Fenster eine hochformatigen Untergliederung vorweisen.
- Innerhalb einer Fassadenseite sollte nur ein Fensterformat verwendet werden.
- Eckfenster oder durchgehende Fensterbänder sollten vermieden werden.
- Fenster in Fachwerkgebäuden sollten aus Holz hergestellt werden und eine Holzverkleidung erhalten.
- Bei Gebäuden des Historismus und Heimatstils sowie der Sandsteingebäude im Gretenbachviertel sollten die Sandsteinfensterbänke und Sandsteingewände erhalten bleiben.



Abb. 96



Abb. 97



Abb. 98

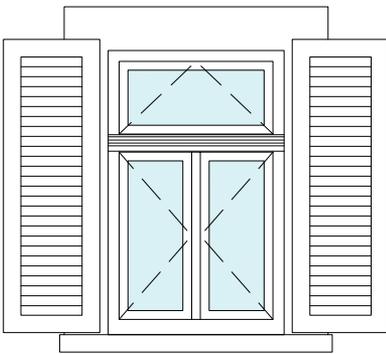


Abb. 99 Historisches Fenster der Gründerzeit

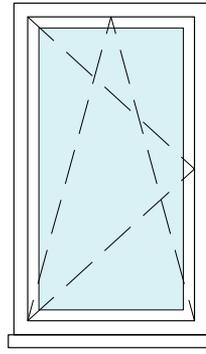


Abb. 100 Modernes hochformatiges Fenster

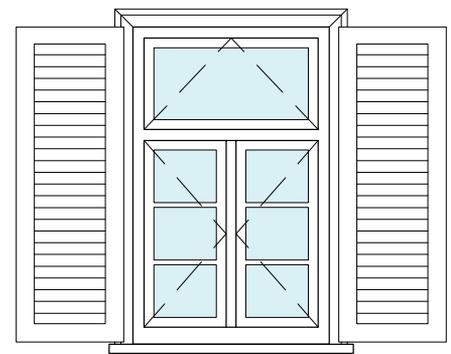


Abb. 101 Historisches Fenster bis ca. 19. Jhr.

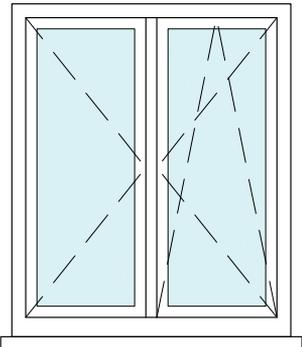


Abb. 102 Modernes zweiflügliges hochformatiges Fenster

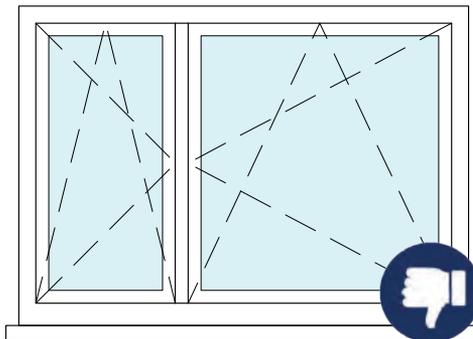


Abb. 103 Liegendes Fensterformat mit unsymmetrischer Unterteilung vermeiden

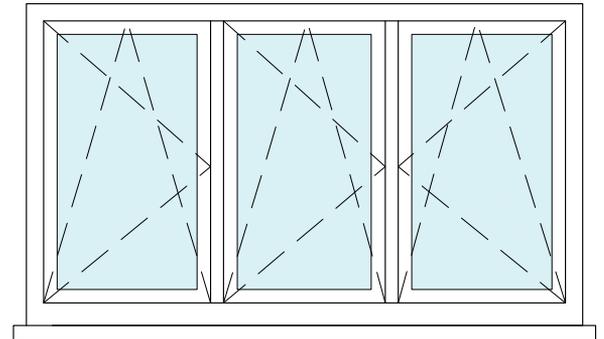


Abb. 104 Liegendes Fensterformat mit symmetrischer hochformatiger Untergliederung

Fensterläden, Rollläden und Markisen

Fensterläden sind der historisch traditionelle Schutz vor Sonne und Einbruch. Dabei gliedern sie die Fassade und sind somit auch maßstabsbildend. In Bad Orb treten Fensterläden mittlerweile nur noch selten auf und stellen daher kein absolut zwingendes Bauelement im Straßenbild dar.

Rollläden sind in der Handhabung einfacher, aber ihre glatten Flächen wirken im Vergleich zu Fensterläden oft abweisend. Zudem sind sie kein Gliederungselement für die Fassade.

Entwicklungsziele:

- Vorhandene und historisch belegte Fensterläden sollten erhalten oder baugleich ersetzt werden.
- Fensterläden sollten als Holzklappläden mit oder ohne Lamellen angebracht werden.
- Bei Verwendung von Fensterläden sollten alle Fenster, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, mit einheitlich gestalteten Fensterläden ausgestattet werden. Die Verwendung von Fensterläden für einzelne Fenster oder geschossweise sollte vermieden werden.
- Fensterläden sollten sich farblich der Fassade anpassen.
- Rollladenkästen sollten in der Fassade nicht sichtbar sein und Führungsschienen in der Farbe der Fenster gestrichen werden.
- Markisen und andere vorstehende Sonnenschutzanlagen, die im öffentlichen Raum sichtbar sind, sollten nur in Verbindung mit Schaufenstern angebracht werden.
- Markisen sollen nur im Erdgeschoss über Schaufenstern oder Ladeneingangstüren hergestellt werden. Dabei sollten die Markisen die Breite des einzelnen Schaufensters bzw. der Ladeneingangstür nicht überschreiten.
- Es sollte nur eine Markisenart verwendet werden. Fallarmmarkisen sind Gelenkarmmarkisen vorzuziehen.



Abb. 105 Außen angebrachte Rollladenkästen vermeiden



Abb. 106 Geschossweise Verwendung von Fensterläden sollte vermieden werden



Abb. 107 Fensterläden und Fassade farblich aufeinander abgestimmt



Abb. 108 Markise auf Breite des Schaufensters abgestimmt

Türen

Eingangstüren werden oft als die Visitenkarte der Bewohner betrachtet. Tatsächlich sind sie jedoch Teil des Gebäudes und sollten auch in diesem Zusammenhang gestaltet werden.

Entwicklungsziele:

- Bei den neuzeitlichen Gebäudetypologien vor dem 19. Jahrhundert und Gebäuden der Gebäudetypologien des Historismus und Heimatstils sollte als Material für die Eingangstüren Holz verwendet werden. Der Anteil der Glasflächen sollte weniger als die Hälfte betragen. Die Farbgebung sollte auf die Fassade abgestimmt werden.
- Bei Gebäuden der Nachkriegsmoderne der 1950/60er Jahre sollten die filigranen Charaktere der Eingangstüren erhalten bleiben. Der Anteil der Glasflächen darf überwiegen. Details wie (diagonale) Griffstangen, nierenförmige Knäufe oder andere Griffplatten, abgesetzte Aluminiumleisten und Trittleche im unteren Drittel sollten erhalten oder zu mindestens berücksichtigt werden.



Abb. 109



Abb. 110



Abb. 111



Abb. 112



Abb. 113



Abb. 114



Abb. 115

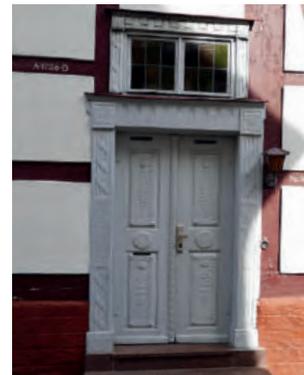


Abb. 116

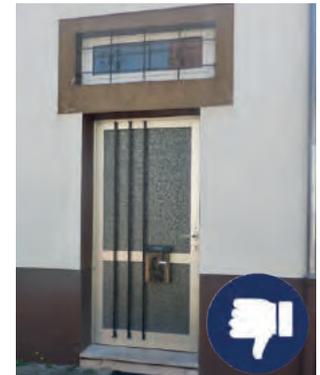


Abb. 117

Eingangstrepfen und Vordächer

Eingangstrepfen und die oft mit ihnen in Erscheinung tretenden Vordächer sind als Bindeglied zwischen Strassenraum und dem Hauseingang zu sehen. Auch wenn diesen zur Fassade gehörenden Bauelemente oftmals keine hohe Bedeutung beigemessen wird, ist ihre Wirkung auf den Straßenraum nicht unerheblich.



Abb. 118

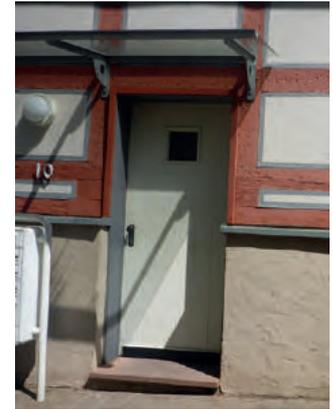


Abb. 119

Entwicklungsziele:

- Bauzeitliche Natursteinstufen sind zu erhalten und, wenn nötig, in gleicher Ausführung zu ersetzen.
- Bei Ersatz von untypischen Treppen oder Neuanlagen sollten Natursteinblockstufen (z.B. Granit, Dolomit oder Sandstein) verwendet werden.
- Geländer oder Brüstungen der Treppenanlagen sollten in einer filigranen nicht glänzenden Metallkonstruktion ausgeführt werden.
- Mit Platten oder Fliesen belegte Betontreppen sollten vermieden werden.
- Vordächer sollten sich gegenüber der Fassade stark zurücknehmen. Sie sollten filigran und transparent ausgeführt werden.



Abb. 120



Abb. 121



Abb. 122 Südliche Hauptstraße Historisches Foto



Abb. 123

Balkone und Loggien

Balkone und Loggien sind Gebäudeelemente, die den Wohnwert eines Hauses steigern können.

Allerdings können solche Elemente das charakteristische Straßenbild stark beeinträchtigen.

Entwicklungsziele:

- Balkone, Erker und Loggien sollten nur in Fassaden eingefügt werden, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Bei bestehenden Gebäuden sollten sie in die vorhandene Fassadengliederung eingebunden werden (Loggia anstatt Balkon).
- Balkongeländer sollten als geschlossenes Mauerwerk oder filigran gestaltete Geländer (z.B. aus Stabgitter) ausgebildet werden.



Abb. 124



Abb. 126



Abb. 125



Abb. 127



Abb. 128

Um die mit der Energiewende verfolgten Ziele zu erreichen, ist die Nutzung der Sonnenenergie ein wichtiger Bestandteil. Hierbei spielt die Nutzung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen eine wichtige Rolle zur dezentralen Energieversorgung der Gebäude.

Solaranlagen können jedoch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft und damit auch das gesamte Stadtbild beeinträchtigen. Deshalb bedarf es einer sensiblen gestalterischen Integration solcher Anlagen, bei der die Proportionen und Symmetrien des Daches berücksichtigt werden sollten.

Entwicklungsziele:

- Solaranlagen sollten auf Gebäudeseiten angebracht werden, die möglichst nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.
- Solaranlagen, die auf Fassaden angebracht sind, sollten grundsätzlich nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sein.
- Solaranlagen sollten als kleine Dachfelder mit einer klaren geometrischen Grundformen ausgebildet werden, wie Rechteck und Bänder.
- Es sollten die Proportionen und Achsen von Fassadengliederungen und Dachaufbauten aufgenommen werden.
- Solarmodule sollten einen Mindestabstand von ca. 0,5 bis 1,0 m zum First, zur Traufe und zum Ortgang auf-

weisen.

- Solarmodule sollten ohne störende Unterbrechungen durch Gauben, Kamine, Dachfenster, etc. hergestellt werden.
- Es sollten einheitliche Solarmodule, also gleiches Format, Größe und Farben verwendet werden.
- Die Solaranlagen sollten nicht aufgeständert werden oder nur dann, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
- Das „Abtreppen“ einzelner Solarmodule sollte vermieden werden.
- Vorzugsweise sollten Nebengebäude bei der Errichtung von Solaranlagen einbezogen werden.
- Innerhalb denkmalpflegerisch sensibler Bereiche soll eine Integration der Solarmodule in die Dachfläche angestrebt werden (Solardachziegel oder versenkte Flachmodule).

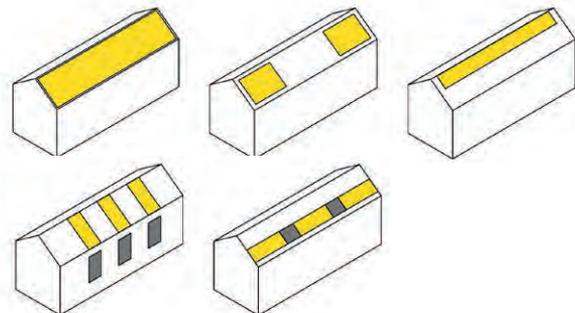


Abb. 129

9 / Entwicklungsziele - Private Freiflächen und Einfriedungen

In Bad Orb sind aufgrund der grenzüberschreitenden Bauweise private Freiflächen, wie Höfe oder Gärten, vom öffentlichen Raum kaum einsehbar.

Wenn dann sind sie meist wegen der besonderen Stellung des Gebäudes oder von Nebenstraßen aus sichtbar.

Einfriedungen sind innerhalb des Geltungsbereiches sehr selten. Entlang des Burgrings, im Bereich der Dachgeschosse der Heppengasse, stellen sie jedoch ein prägendes Bauelement dar.

Entwicklungsziele:

- Einfriedungen sollten als verputzte Mauern, Mauern aus Naturstein oder als Holzzäune mit senkrecht stehenden Brettern hergestellt werden (auch in Kombination).
- Höfe und Einfahrten sollten mit kleinteiligem Natur- oder Kunststeinpflaster befestigt werden oder mit einer Decke aus feinem Kies (wassergebundene Decke) hergestellt werden.
- Historische Pflasterflächen sollten erhalten werden.



Abb. 130



Abb. 131 Stadtmauerüberbauung entlang Burgring, Historische Aufnahme



Abb. 132



Abb. 133



Abb. 134

10/ Entwicklungsziele - Sondernutzungen

Schaufenster

Schaufenster haben einen hohen Einfluss auf die Gesamterscheinung einer Fassade. Oftmals wirken die durchgehenden Schaufenster im Erdgeschoss losgelöst von den darüber befindlichen Lochfassaden. Die Schaufenster wirken dann wie Fremdkörper und es ergibt sich eine insgesamt unharmonisch Fassadenaufteilung, die sich auch auf das Straßenbild negativ auswirkt.

Entwicklungsziele:

- Die Schaufenster im Erdgeschoss und die Obergeschosse sind im Sinne eines Gesamtbauwerkes gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- Ladeneingänge und Schaufenster sollten die senkrechte kleinteiligere Fassadenaufteilung aufnehmen.
- Ladeneingänge und Schaufenster sollten voneinander getrennt werden und als selbstständige Öffnungen wahrgenommen werden.



Abb. 135

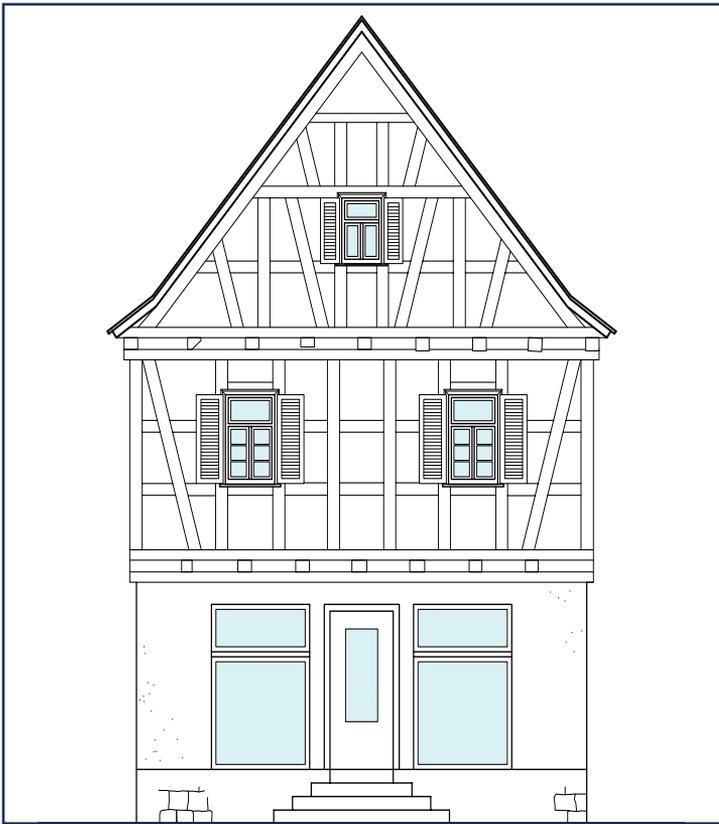


Abb. 136 Schemaskizze möglicher Anordnungen von Schaufenstern bei Fachwerkgebäuden



Abb. 137 Schemaskizze möglicher Anordnungen von Schaufenstern bei Neubauten



Abb. 138



Abb. 139

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind dafür ausgelegt Aufmerksamkeit zu erzielen. Es führt dazu, dass die Werbeanlagen in ihrer Ausgestaltung die Fassaden stark dominieren. Damit rückt nicht nur die Fassadengestaltung in den Hintergrund, sondern beeinträchtigt das gesamte Straßenbild.

Entwicklungsziele

- Werbeanlagen sollen sich in die Fassadengestaltung einfügen und unterordnen.
- Werbeanlagen sollen nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- Historische Werbeanlagen sollen erhalten bleiben.
- Ausleger sollten filigran und künstlerisch gestaltet sein.
- Keine geschlossenen Ausleger.
- Aufstellung von Werbeständern vermeiden.



Abb. 140



Abb. 141



Abb. 142



Abb. 143



Abb. 144



Abb. 145



Abb. 146



Abb. 147

Außergastronomie / Möblierung

Die Gestaltung der Außergastronomie trägt maßgeblich zu einem harmonischen Erscheinungsbild von Straßen und Plätze bei. Die Möblierung sollte daher auf die umgebende Bebauung und Fassaden abgestimmt sein.

Entwicklungsziele

- Mobiliar und Gebäude sollen als Ensemble farblich aufeinander abgestimmt sein.
- Je Gastronomiebetrieb soll nur ein Möblierungstyp verwendet werden.
- Als Sonnenschutz sollen freistehende Sonnenschirme, farblich abgestimmt auf die Bestuhlung und die Fassadenfarbe, möglich sein.
- Auf den Sonnenschirmen soll keine Werbung vorhanden sein. Ausnahmen können hier kleinformatige Logos sein.
- Blumenkübel sollen einheitlich gestaltet sein. Als Materialien sind Ton- oder Metallgefäße zu bevorzugen.



Abb. 148



Abb. 149



Abb. 150

Weil das Bauen Auswirkungen auf elementar lebensnotwendige Bedingungen haben kann, unterliegt es verschiedenen Genehmigungsverfahren. Für den Bau, den Umbau oder die Sanierung eines Gebäudes benötigt man eine Baugenehmigung, sobald tragende Teile des Gebäudes, eine Veränderung der Außenwirkung, eine Änderung der Nutzung oder auch Größenänderungen von Nutzungseinheiten vorgenommen werden.

Kleine Änderungen an Gebäuden sind unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei, diese Freistellungen hängen von der Größe des Gebäudes und der Art und dem Umfang der Maßnahme ab. Hierzu beraten Architekten oder die Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises.

Denkmalgeschützte Gebäude können Kulturdenkmale sein oder in einem geschützten Gesamtensemble liegen. In jedem Fall ist bei Änderungen an diesen Gebäuden eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Zuschüsse zu Baumaßnahmen können aus städtebaulichen Gründen, aus wirtschaftlichen Gründen, aus energetischen Gründen oder aus kulturellen Gründen erfolgen.

Zunächst ist in der Kernstadt von Bad Orb eine Förderung im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ möglich. In Rahmen dieses Programmes können Umnutzungen leerstehender Gewerbeflächen zu Wohnraum, barrierefreie Gestaltung der Einzelhandels-, Gastronomie- und sonstigen Gewerbebetriebe, klimaverbesserndes Bauen, Entsiegelung von privaten Freiflächen, Fassadengestaltungen, Attraktivierung von Geschäftsflächen und die Modernisierung in zeitgemäßen Wohnraum gefördert

werden.

In der Städtebauförderung gilt der Grundsatz der subsidären Förderung. In diesem Sinne sind die Fördermittel nur nachrangig einzusetzen. Die Förderung durch andere Fachprogramme ist vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Zu Wirtschaftsförderungen, z.B. der Schaffung neuer Arbeitsplätze, informiert die Abteilung Regionalentwicklung des Main-Kinzig-Kreises.

In der Regel ist eine Doppelförderung von Maßnahmen ausgeschlossen, allerdings ist es oft möglich, an ein und demselben Objekt mehrere Förderungen in Anspruch zu nehmen, sofern die Kosten voneinander getrennt ermittelt werden.

Für Sanierungen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Lebendige Zentren:

Planergruppe ROB GmbH
Stefanie Horn, Tel. 06196-508567, horn@planergruppe-rob.de

GSW Stadtentwicklungs und Städtebau GmbH
Mathias Olschewski, Tel. 06241-920550, mathias.olschewski@gsw-worms.de

Stadt Bad Orb
Jane Amrhein, Tel. 06052-86126, jane.amrhein@bad-orb.de

Für Planungen, Beratungen, Sanierungen, Umbauten:

Freiberuflich tätige Architekten
www.akh.de/architektensuche

Bei statischen Problemen:

Freiberuflich tätige Bauingenieure in Hessen
www.ingkh.de/service/ingenieursuche

Für allgemeine Bauberatungen in Bad Orb:

Bauamt der Stadt
Sabine Mühl, Tel. 06052-86200, sabine.muehl@bad-orb.de
Robert Ritter, Tel. 06052-86211, robert.ritter@bad-orb.de

Für Fragen zu Baugenehmigungsverfahren:

Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises
Frau Diegmüller, Tel. 06051-8514740, Bauaufsicht@mkk.de

Für Fragen zum Denkmalschutz:

Untere Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises
Herr Buchhold, Tel. 06051-8514441
Frau Horst, Tel. 06051-8514443
Bauaufsicht@mkk.de

Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung:

Zuschussprogramm LEADER
Katja Naumann, Tel. 06051-8515656, Katja.Naumann@mkk.de

Abbildungsnachweise

Abb. 2
Stadtverwaltung Bad Orb

Abb. 9
HLGL (2013), Hessischer Städteatlas, Lieferung III, Orb 1847/48

Abb. 10-16, 76, 77 und 122
Herr Ritter, Bad Orb

Abb. 129
Solaranlagen gut gestaltet, Oberste Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, November 2013

Abb. 131
Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland - Kulturdenkmäler
in Hessen, Main-Kinzig-Kreis II.I, September 2011

Titelbild, Abb. 3-8, 17-75, 78-121,
123-128, 130, 132-149:
HLGL (2013), Hessischer Städteatlas, Lieferung III, Orb 1847/48

Autoren

Dipl.-Ing. Stadtplaner / Ole Heidkamp

Dipl.-Ing. Architekt / Udo Raabe

B.Eng. / Marina Abdel-Mesih

Impressum:

Herausgeber:

Magistrat der Stadt Bad Orb
Frankfurter Str. 2
63619 Bad Orb
www.bad-orb.de



Kurstadt Bad Orb
im Spessart

Erstellung:

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Partnerschaft mbB
Raabe - Schulz - Heidkamp
Architekten und Stadtplaner
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt
www.planungsgruppeDA.de

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

