

Gestaltungsgrundsätze zur Ortsbildpflege im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Maßgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

In Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sollen die Gestaltungsgrundsätze dazu beitragen, dass Baumaßnahmen aller Art bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen.

Ziel ist es, das typische Erscheinungsbild sowie die ortsbildprägenden baulichen Anlagen zu sichern. Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Dabei sollen traditionelle Elemente als Grundlagen der Gestaltung übernommen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden.

Die nachfolgenden Gestaltungsgrundsätze bilden den Rahmen für bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet. **Es handelt sich dabei um eine Konkretisierung der Sanierungsziele. Sie sind Grundlage für die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 145 BauGB.**

- Gestaltungsaussagen zu den einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen der Einzelbetreuung formuliert. Die Farb- und Materialgestaltung der Gebäude mit allen Bauteilen ist vor Umsetzung der Maßnahme mit der Gemeinde und dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen.
- Die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit ist unabhängig von der Sanierungsvereinbarung zu erlangen, diese ist Grundvoraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln.
- Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, so gelten im ersten Rang dessen Festsetzungen, diese Gestaltungsgrundsätze ergänzend.
- Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale oder im Umgebungsbereich von Kulturdenkmälern mit besonderer Bedeutung sind, sind nach dem Denkmalschutzgesetz zu beurteilen. Hierfür bedarf es der rechtzeitigen Kontaktaufnahme mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde sowie gegebenenfalls einer denkmalrechtlichen Genehmigung, auch wenn das Vorhaben sonst baurechtlich als verfahrensfrei gilt.

Baukörper

- Die traditionelle Gebäudestellung ist zu berücksichtigen. Die vorherrschende Gebäudeform ist zu erhalten bzw. bei Neubauten aufzugreifen.
- Zur Erhaltung der typischen Straßenbilder sind, wenn nicht andere zwingende Gründe entgegen stehen, bzw. soweit im Neuordnungskonzept nicht anders dargestellt, Neubauten auf den ursprünglichen Gebäudefluchten entlang der Straßenseiten wieder zu errichten. Neubauten müssen die umgebende ortstypische Parzellenstruktur, Zahl der Vollgeschosse, Trauf-/ Firsthöhen sowie Gebäudebreiten/ -längen aufnehmen.



Fassaden

- Bestehende Sichtfachwerkfassaden sollen in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung ihrer Einzelelemente nicht verändert werden.
- Bestehende Natursteinfassaden oder Fassadenteile sollen wenn möglich erhalten werden.
- Bauteile von kulturhistorischer und heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie historische Hauseingänge und Tore mit Zeichen und Inschriften, sind an Ort und Stelle zu erhalten bzw. zu restaurieren.
- Die Fassade sollen mit Einzelfenstern ausgebildet werden (Lochfassade). Die Fenster selbst sollten stehende Formate aufweisen, querformatige Fenster sind entsprechend zu gliedern. Die Fensteröffnungen sollen ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Diese Kriterien gelten auch für Neubauten. Sofern nicht an historischen Gebäuden abweichende Originalbefunde vorliegen, sind Fensterrahmen nur in Brauntönen, weiß, grau und anthrazit zulässig.
- Vorhandene Klappläden sind beizubehalten. Rollläden dürfen nur angebracht werden, wenn die Rollladenkästen in das Fassadenbild integriert und/oder farblich den Fensterrahmen angepasst sind.
- Empfangs- und Sendeanlagen sollen grundsätzlich nicht an Fassaden angebracht werden.

Dachlandschaft

- Die von öffentlichen Straßenräumen einsehbare Dachlandschaft soll in Bezug auf Dachform, maßstäbliche Gliederung sowie der Ausbildung von Details in ihrem Gesamtbild erhalten und ggf. in zeitgemäßen Formen weiter entwickelt werden.
- Von der Umgebung stark abweichende Farben der Dacheindeckung, insbesondere Hellgrau, Blau- oder Grüntöne sowie „mediterrane Dachziegel“ sind nicht zulässig. Großflächige Metalleindeckungen sind – sofern sie nicht bei einem historischen Gebäude bereits ursprünglich vorhanden waren – unzulässig. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Für die Belichtung der Dachräume sollen Gauben vorgesehen werden. Dabei soll die Länge der Gauben insgesamt 2/3 der darunterliegenden Wandlänge nicht überschreiten. Auf Dachflächen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, dürfen Einzelgauben eine Länge von 3 m nicht überschreiten und es dürfen ausschließlich Gauben mit Schrägdächern (z.B. Schleppgauben) Verwendung finden.
- Sollen Dachliegefenster verwendet werden, so ist auf eine harmonische Verteilung in der Dachfläche zu achten. Gekoppelte und sehr großflächige Dachliegefenster sollen vermieden werden.
- Von den Dachrändern (in Giebel, First, Traufe) ist mit Gauben und Dachliegefenstern ein Abstand von mind. 1 Meter einzuhalten.



- Empfangsanlagen sollen pro Gebäude auf ein Minimum beschränkt (z.B. durch Gemeinschaftsempfangsanlagen) und so angebracht werden, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören (z.B. Reflektoren bei Satellitenanlagen der Farbe der Dachdeckung angepasst).

Oberflächen und Materialien der Fassaden

- Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend verputzt herzustellen. Glänzende Oberflächen, vorgehängte Fassaden sowie grelle Farben sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist abzustimmen.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur für Zwecke des eigenen Betriebs zulässig
- Die Werbezone ist beschränkt auf das Erdgeschoss und den Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses.
- Werbeanlagen sollen die Fassadengestaltung nicht überlagern.
- Pro Grundstück ist eine Werbetafel mit einer Fläche von bis zu 3 qm zulässig. Die Höhe von Schriftzügen darf 40 cm nicht überschreiten.
- Leuchtbänder mit Wechselbeleuchtung und Großflächenwerbung sind nicht zulässig.
- Vorhandene historische Wirtshausschilder oder Schriftzüge können von den vorstehenden Vorgaben ausgenommen werden.

Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen

- Für Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere befestigte Flächen sollen versickerungsfähige Materialien verwendet werden. Die befestigten Flächen sollen möglichst gering gehalten werden (Entsiegelung bestehender asphaltierter Flächen). Die Materialfarbe ist auf das Ortsbild abzustimmen (grau / rötliche / rotbraune Farbtöne)
- Bestehende Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Für die Begrünung sollen überwiegend heimische Laubbäume und Pflanzen verwendet werden.

aufgestellt:

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart, den 17.12.2013