

Gestaltungsgrundsätze zur Ortsbildpflege in Sanierungsgebiet „Ortskern II“

Grundsatz 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 dienen als allgemeine Orientierung 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 Festsetzungen örtlichen Bauvorschriften sind zu berücksichtigen.
- 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.

Baukörper

- Die traditionelle Gebäudestellung ist zu berücksichtigen. Die vorherrschende Gebäudeform i.S. von einfachen kubischen Baukörpern mit Satteldächern sind weitgehend zu erhalten bzw. aufzugreifen.
- Zur Erhaltung der typischen Straßenbilder sind, wenn nicht zwingende Gründe entgegen stehen, Neubauten auf den ursprünglichen Gebäudefluchten entlang der Straßenseiten wieder zu errichten. Neubauten sollen die ortstypische Parzellenstruktur, Trauf-/Firsthöhen sowie Gebäudebreiten/ -längen aufnehmen.
- Unsachgemäße Umbauten, die die Konstruktion des Gebäudes beeinträchtigen und das Erscheinungsbild stören, sollen korrigiert werden.

Fassaden

- Bestehende Sichtfachwerkfassaden sollen in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung ihrer Einzelelemente nicht verändert werden.
- Bestehende Natursteinfassaden oder Fassadenteile sollen 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.
- Balkone, Wintergärten und verglaste Vorbauten sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite nur ausnahmsweise zulässig. Loggien sind zulässig.
- Die Außenwände sind als Fassade mit Einzelfenstern (Lochfassade) auszubilden.
- Die Fenster selbst sollen stehende Formate aufweisen. Querformatige Fenster sind entsprechend zu gliedern. Werden Kunststoff-Fenster verwendet, so ist auf eine feingliedrige Profilierung zu achten. Die Kriterien gelten auch für Neubauten.
- Bestehende Fenster- und Türleibungen (Naturstein, Holz) sollen beibehalten werden. Ist eine Instandsetzung nicht möglich, sind Putzfaschen in der Breite der abgegangenen Leibung anzubringen.
- Vorhandene Klappläden sind beizubehalten. Rollläden dürfen nur angebracht werden, wenn die Rollladenkästen außen nicht sichtbar sind.
- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und sollen durch Fensterteilungen und ab einer Schaufensterbreite von über 3,0 m durch Mauerpfeiler gegliedert werden. Dabei ist zu beachten, dass die Erdgeschosszone zusammen mit den darüberliegenden Geschossen eine Einheit bilden soll.
- Schaufensterüberdachungen sollen in leichter, transparenter Form ausgebildet werden.
- Sendeanlagen sollen grundsätzlich nicht an der Fassade angebracht werden.

Dachlandschaft

- Die von öffentlichen Straßenräumen einsehbare Dachlandschaft soll in ihrer Einheitlichkeit und Lebendigkeit, insbesondere in Bezug auf Dachform, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbe sowie der Ausbildung von Details in ihrem Gesamtbild erhalten und weiter entwickelt werden.
- Satteldächer sollen eine Dachneigung von mindestens 45° aufweisen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen und Pultdächer zulässig. Als Dachdeckung sollten naturrote oder rotbraune, nicht glänzende Ziegel oder Dachsteine Verwendung finden.
- An Traufe und Ortgang soll ein Dachüberstand von 30-40 cm sichergestellt werden.

- Für die Belichtung der Dachräume sollen Gauben vorgesehen werden. Dabei soll die Größe der Gauben $\frac{2}{3}$ der Dachfläche nicht übersteigen. Gauben über 3 m Länge sind jedoch zu gliedern. Von den Dachrändern (in Giebel, First, Traufe) ist ein Abstand von mind. 1 Meter einzuhalten. Eine zweite Gaubenreihe soll vermieden werden.
- Dacheinschnitte sind zum öffentlichen Raum hin nicht zulässig. Dachflächenfenster sollen eine Größe $0,8 \text{ m}^2$ nicht überschreiten sofern sie zum öffentlichen Raum zugewandt sind.
- Sendeanlagen sollen auf ein Minimum beschränkt und so angebracht werden, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören.

Oberflächen und Materialien

- Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend verputzt herzustellen.
- Glänzende Oberflächen, grelle oder sehr dunkle Farben sowie vorgehängte Fassaden sollen vermieden werden. Die Farb- und Materialgestaltung der Gebäude mit allen Bauteilen ist mit der Gemeinde oder dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen.

Werbeanlagen

- Die Werbezone ist beschränkt auf das Erdgeschoss und den Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses.
- Werbeanlagen sollen die Fassadengestaltung nicht überlagern. Die Höhe von Schriftzügen soll 40 cm nicht überschreiten.
- Zulässig sind hinterleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen aus direkt leuchtenden Einzelbuchstaben bzw. Einzelzeichen, Stechschilder und aufgemalte Werbungen.
- Leuchtbänder mit Wechselbeleuchtung und Großflächenwerbung sind nicht zulässig.

Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen

- Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere unbebaute Flächen sollen mit den Materialien befestigt werden, die im öffentlichen Raum bereits Verwendung fanden (z.B. Natursteinbeläge) oder sind mit versickerungsfähigen, wassergebundenen Belägen zu versehen.
- Bestehende Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Für die Begrünung sollen heimische Laubbäume und Pflanzen verwendet werden.

aufgestellt:

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart, den 11.03.2010