

Sanierung in Kippenheim „Ortskern Schmieheim“ Gestaltungsrichtlinien zur Ortsbildpflege

Im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen sollen im Sanierungsgebiet folgende Grundsätze Beachtung finden. Die einzelnen Forderungen sind dabei in ihrem Bezug zum jeweiligen Gebäudetypus zu sehen und zu werten.

Grundsätze zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- In Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sollten die Gestaltungsrichtlinien dazu beitragen, dass Baumaßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, 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 muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen.** Dabei sollten traditionelle Elemente als Grundlagen der Gestaltung übernommen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden.
- Die nachfolgenden Gestaltungsrichtlinien dienen als allgemeine Orientierung für bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Es handelt sich dabei um eine Konkretisierung der Sanierungsziele im Sinne der §§ 144 und 145 BauGB.
- **Gestaltungsaussagen zu den einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen der Einzelbetreuung formuliert.**
- Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften (z. B. Bebauungsplan) 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 des Landes Baden-Württemberg zu beurteilen. Hierfür bedarf es der rechtzeitigen Kontaktaufnahme mit der zuständigen Denkmal-schutzbehörde.

Fassaden

- Die Fassadenfläche ist in ihren Proportionen ausgewogen festzulegen und die einzelnen Geschosse aufeinander abzustimmen. Der Wandanteil in den Obergeschossen sollte größer sein als der Anteil der Öffnungen (Einzel-fenster).
- Bestehende Sichtfachwerkfassaden sollten in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung ihrer Einzelelemente nicht verändert werden. Unsachgemäße Umbauten, die das Erscheinungsbild stören, sollten korrigiert werden.
- Balkone, Wintergärten und verglaste Vorbauten sind nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig. Sie sind mit zeitgemäßen Architektur- und optisch leichten Brüstungselementen auszuführen. Erker sollten vermieden werden.
- Balkone sollten in die Fassade bzw. in das Dach integriert werden. Sie müssen maßstäblich und gegliedert sein.
- Bei Modernisierung und Umbau sollten Fenster mit Fensterteilungen und Sprossen durch adäquate Fenster ersetzt werden. Die Fenster sollten stehende Formate aufweisen. Die Grundteilung der Fenster ist beizubehalten. Sprossenfenster sollten mit echten, glasteilenden Sprossen ausgebildet werden. Sprossenimitationen zwischen den Scheiben sind nicht zu verwenden. Auf das Glas aufgesetzte Sprossen sind nur zulässig, wenn im Scheibenzwischenraum Abstandshalter eingebaut sind.
- Bestehende Fenster- und Türumrahmungen (Faschen) sollten beibehalten werden.
- Vorhandene Klappläden sollten beibehalten werden. Wo Klappläden entfernt wurden, sind sie bei der Renovierung der Fassaden möglichst wieder anzubringen.

- Rollläden dürfen auf der zum öffentlichen Raum zugewandten Seite nur angebracht werden, wenn die Roll-lädenkästen außen nicht sichtbar sind.
- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und sollten nicht breiter als 2,5 m bis 3,0 m sein. Sie sollten Sockel und Leibungen erhalten und mit deutlich ablesbaren Pfeilern zu untergliedern sein.
- Die Breite von Einzelschaufenstern ohne Mauerpfeiler sollte so gewählt werden, dass stehende Rechteckformate entstehen.

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 bleiben.
- Zulässig sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° bis 50°. An Traufe und Ort-gang sollte ein Dachüberstand sichergestellt werden.
- Bei Garagen und Nebengebäuden sind geringe Dachneigungen zulässig; sie sollten sich aber in ihrer Kubatur dem Hauptgebäude anpassen.
- Dachgauben sind als Einzelgauben (nur Schlep- oder Giebelgauben) auszubilden. Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben sollten mindestens 1,50 m von der seitlichen Dachkante abgerückt sein.
- Dacheinschnitte sind ausnahmsweise bis zu einer Breite von 3,0 m auf der Straße abgewandten Seite eines Gebäudes zulässig.

- Die Seitenverkleidung von Dachaufbauten soll in senkrechter Holzschalung oder in Putz ausgeführt werden. Bei Blechverkleidungen sollte das Material an das der Dachrinnen angepasst werden. Es sollte eine Gliederung durch senkrechte Sicken erfolgen.
- Liegende Dachflächenfenster über 1,5 m² Fläche sind unzulässig. Dachflächenfenster sollen stehende Formate erhalten. Die Anzahl ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Als Dachdeckung sollten rote bis rotbraune, nicht glänzende Ziegel oder Dachsteine Verwendung finden.
- Parabolantennen sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Sie sind farblich ihrem Hintergrund (Fassade oder Dach) anzupassen. Bei mehreren Wohnungen in einem Gebäude sollten Gemeinschaftsantennen vorgesehen werden. Sende- und Empfangsanlagen sollten grundsätzlich nicht an der Fassade angebracht werden.

Oberflächen und Materialien

- Die Außenwände der Gebäude sollten überwiegend verputzt (feinkörniger Putz) hergestellt werden.
- Grelle, glänzende oder sehr dunkle Farbtöne und Anstriche an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig. Die Farb- und Materialgestaltung der Gebäude mit allen Bauteilen ist mit der Gemeinde oder dem Sanierungsträger abzustimmen.
- Zu den unzulässigen Materialien gehören insbesondere:
Glasbausteine, Keramikverkleidungen, glänzend ausgeschliffener Natur-, Werk- oder Kunststein, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten, Faserzement, Kunststoffe aller Art, reliefartige Strukturputze, Spaltriemchenklinker, sichtbare Eckschienen.
- Holzverkleidungen an Fassaden oder Balkonen sollten sich in das Ortsbild einfügen. Grundsätzlich sollten Tropenhölzer nicht verwendet werden.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sollten die Fassadengestaltung nicht überlagern und sich unterordnen. Leuchtbänder und Großflächenwerbung sind nicht zulässig.
- Aufgemalte Werbungen, kleinere Werbeanlagen mit Einzelbuchstaben oder Stechschilder können zugelassen werden.

Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen

- Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere unbebaute Flächen sollten soweit möglich mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen versehen werden. Die Materialwahl sollte dabei in Abstimmung auf die Materialien erfolgen, die im öffentlichen Raum bereits Verwendung finden bzw. in Abstimmung auf die Farben, die das Ortsbild prägen (z. B. Natursteinbeläge).
- Bestehende Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Für die Begrünung werden heimische Laubbäume und Sträucher empfohlen. Nadelgehölze in Vorgärten sind unerwünscht.
- Einfriedungen sollten vorzugsweise durch geschnittenen oder frei wachsende Hecken vorgenommen werden.
- Einfriedungen sollten in Material und Höhe entsprechend der bebauten Umgebung eingesetzt werden.

Weitere Auskünfte

Gemeindeverwaltung Kippenheim
Untere Hauptstraße 4
77971 Kippenheim
Tel.: 0 78 25 / 903-0
Fax: 0 78 25 / 903-30
E-Mail: gemeinde@kippenheim.de

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Tel.: 0711 / 21068-0
Fax: 0711 / 21068-112

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Standort Freiburg
Kartäuserstr. 51a
79102 Freiburg
Tel.: 0761 / 2928137-0
Fax: 0761 / 2928137-20

www.steg.de