Sanierung „Zentrum Nord" in Reichenbach an der Fils
Gestaltungsgrundsätze 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

- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen tragen die folgenden Grundsätze zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes bei. Sie enthalten Aussagen zur Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile. Neben umfassenden Erneuerungen betreffen diese Grundsätze auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten.

- **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 Gestaltungsgrundsätze 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 Kulturdenkmalen mit besonderer Bedeutung sind, sind nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg zu beurteilen. Hierfür bedarf es der rechtzeitigen Kontaktaufnahme mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Baukörper

- Haupt- und Nebenbaukörper stehen funktional in einer Beziehung. Anbauten ordnen sich dem Hauptkörper unter und sind in Form, Farbe und Material aufeinander abgestimmt. Neubauten sind als zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit einfachen kubischen Baukörpern ohne größere Einschnitte oder Verwinkelungen zu errichten.

Fassaden

- Bestehende Sichtfachwerkfassaden dürfen in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung ihrer Einzelelemente nicht verändert werden. Unsachgemäße Umbauten, die das Erscheinungsbild stören, sollten korrigiert werden.

- 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.

- Neu zu errichtende Balkone sollten an der straßenzugewandten Seite in die Fassade bzw. in das Dach integriert werden. Sie müssen maßstäblich und gegliedert sein.

- Bei Modernisierung und Umbau sollen Fenster mit Fensterteilungen und Sprossen durch adäquate Fenster ersetzt werden. Die Fenster müssen üblicherweise stehende Formate aufweisen. Die Grundteilung der Fenster ist beizubehalten. Sprossenfenster sollen 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) sind beizubehalten.

- Vorhandene Klappläden sollen 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 Rollladenkästen außen nicht sichtbar sind.

- Haustüren und Garagentore müssen zeitlose, einfache und klare Formen haben und möglichst mit wenigen Glaselementen in Holz ausgeführt werden.

- Vordächer dürfen nur in möglichst unauffälliger Form ausgeführt werden.

- Sandsteinsockel sind zu erhalten.

- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen Sockel und Leibungen erhalten und mit deutlich ablesbaren Pfeilern untergliedert werden.

- Die Breite von Einzelschaufenstern ohne Mauerpfeiler ist so zu wählen, 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. Dachneigung und Firsthöhe müssen der Umgebung angepasst werden.

- Zulässig sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50°. An Traufe und Ortgang muss 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 Schlepp- 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. Die Dachflächen eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Gauben aufweisen.

- 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 muss das Material an das der Dachrinnen angepasst werden. Die Dachrinnen sollten möglichst in Kupfer oder Zinkblech hergestellt werden.

- Liegende Dachflächenfenster über 1,5 m² Fläche sind unzulässig. Dachflächenfenster müssen stehende Formate erhalten. Die Anzahl ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

- Als Dachdeckung sind in der Regel rote bis rotbraune, nicht glänzende Ziegel oder Dachsteine zu verwenden.

- Parabolantennen sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Sie sind farblich ihrem Hintergrund (Fassade oder Dach) anzupassen. Bei mehreren Wohnungen in einem Gebäude müssen Gemeinschaftsantennen vorgesehen werden. Sende- und Empfangsanlagen dürfen grundsätzlich nicht an der Fassade angebracht werden.

Oberflächen und Materialien

- Die Außenwände der Gebäude sollten überwiegend verputzt (mineralischer, 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 müssen sich in das Ortsbild einfügen. Grundsätzlich dürfen nur mit dem FSC-Siegel zertifizierte Tropenhölzer verwendet werden.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.

- Werbeanlagen dürfen die Fassadengestaltung nicht überlagern und müssen sich unterordnen. Leuchtbänder, Leuchtschriften und Großflächenwerbung sind nicht zulässig.

- Aufgemalte Werbungen, kleinere Werbeanlagen mit Einzelbuchstaben oder Stechschilder können zugelassen werden.

- Werbeschriften auf Schaufensterflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in unauffälliger Form auszugestalten.

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 sollen vorzugsweise durch geschnittenen oder frei wachsende Hecken aus heimischen Gehölzen vorgenommen werden.

- Einfriedungen müssen in Material und Höhe entsprechend der bebauten Umgebung eingesetzt werden.

- Stützmauern sollen in Naturstein oder mit Naturstein verkleidet hergestellt werden.

Weitere Auskünfte

Gemeinde Reichenbach an der Fils
Gemeindeverwaltung
Kämmerei
Hauptstraße 7
73262 Reichenbach an der Fils
Herr Wolfgang Steiger
Telefon 07153/ 50 05 17

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Herr Thomas Wirth
Telefon 0711/ 21068 - 121
thomas.wirth@steg.de

Frau Ulrike Datan
Telefon 0711/ 21068 - 151
ulrike.datan@steg.de