

Grundlegendes zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

In Zusammenhang mit der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern II“ sollen die Gestaltungsrichtlinien dazu beitragen, den Rahmen für den baulichen Handlungs- und Gestaltungsspielraum vorzugeben. Der vorliegende Leitfaden umfasst Baumaßnahmen aller Art bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes.

Die Gestaltungsrichtlinien tragen dazu bei die gewachsene Ortsstruktur mit ihren Funktionen und Nutzungen zu erhalten und unter Beibehaltung des typischen Erscheinungsbildes behutsam fortzuentwickeln. Damit sollen Ansprüche an ein zeitgemäßes Wohnumfeld mit einer gewachsenen alten Baustruktur vereint werden.

Mit dem Gestaltungsleitfaden unterstützt die Gemeinde Bürger, Hausbesitzer und Bauschaffende, sich mit den Herausforderungen einer historisch gewachsenen Baustruktur auseinanderzusetzen und das Bewusstsein für die Verantwortung des Einzelnen am Gesamtbild zu schärfen.

Besondere Bedeutung im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung kommt dem Erhalt städtebaulich, künstlerisch oder geschichtlich relevanter Gebäude zu. Dies wird durch eine erhöhte Fördermöglichkeit bei Durchführung einer Modernisierung berücksichtigt. Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden als auch bei Neubauten ist darauf hinzuwirken, dass sich diese hinsichtlich ihrer Bauform und Gestaltung in das bestehende Ortsbild einfügen. Traditionelle Elemente sollen dabei als Grundlagen der Gestaltung aufgegriffen 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. Örtliche 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 Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Farb- und Materialgestaltung der Gebäude mit allen Bauteilen ist mit der Gemeinde oder dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen.

1) Gebäudeform und Stellung

- Prägend für das Erscheinungsbild Zaberfelds ist die historische Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt mit den eng zur Straße hinstehenden Gebäuden. Der überwiegende Teil der Gebäude zeichnet sich aus durch eine einfache Gebäudeform mit zwei Geschossen und einer Dachneigung. Sowohl die traditionelle Gebäudestellung sowie die Kubatur sind weitgehend zu erhalten bzw. aufzugreifen.
- Für den Erhalt der charakteristischen Straßenbilder sind - sofern nicht zwingende Gründe entgegenstehen - Neubauten auf den ursprünglichen Gebäudefluchten entlang der Straßenseiten zu errichten. Neue Gebäude sollen die ortstypische Parzellenstruktur, Trauf-/ Firsthöhen sowie Gebäudebreiten/ -längen aufnehmen. Bei bestehenden historischen Traufgassen sind diese unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu erhalten.

2) Fassaden

- Im Sanierungsgebiet sind auch historische Fachwerkhäuser mit Sichtfachwerk, Schindel- und Holzverkleidungen vorhanden. Bestehende o.g. Fassaden sollen in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung ihrer Einzelelemente nicht verändert werden. Unsachgemäße Umbauten aus früheren Zeiten sollen korrigiert werden.
- Die Außenwände sind mit klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen auszubilden. Bei Gebäuden mit einer Natursteinfassade oder Fassadenteilen sind diese zu erhalten.
- Balkone, Wintergärten und verglaste Vorbauten sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite nicht zulässig. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden. Balkone sind in der Fassade bzw. in das Dach zu integrieren und müssen im Maßstab dem Gebäude angepasst sein sowie eine Gliederung aufweisen.

3) Fenster und Eingänge

- Historische Hauseingänge und Tore sind zu erhalten bzw. zu restaurieren.
- Fenster in Altbauten sollen nach Möglichkeit als Holzfenster mit schmalen Fensterprofilen ausgeführt werden. Die Fenster selbst sollen stehende Formate (geringere Breite als Höhe) aufweisen. Glasflächen über 1m² sind zu gliedern. Sprossen zur Unterteilung der Glasflächen sollen konstruktiv ausgebildet sein und nicht aufgeklebt oder in dazwischen geklebter Form eingebaut werden.
- Fenster in Neubauten können ausnahmsweise in Kunststoff bzw. beschichteter Aluminiumkonstruktion ausgeführt werden, wenn der Standort des Gebäudes sich nicht in einer historisch sensiblen Umgebung befindet. Die Gliederung bzw. Profilierung der Fenster ist zu berücksichtigen.
- Bestehende Fenster- und Türleibungen (die inneren, der Öffnung zugewandten Mauerflächen z. B. aus Naturstein oder Holz) sollen beibehalten werden. Ist eine Instandsetzung nicht möglich, sind Putzfaschen (ein in Struktur oder Farbe abgesetzter Streifen um das Fenster) in der Breite der abgegangenen Leibung anzubringen.
- Fensterbänke sollen in die Gewände (seitliche, rahmenartige Umgrenzung von Fenstern) integriert sein. Sie können in Holz, Naturstein oder bei Neubauten in gestocktem mind. 5 cm starkem Beton ausgeführt werden.

- Vorhandene Klappläden sind beizubehalten. Rollläden können nur zugelassen werden, wenn die Rollladenkästen von außen nicht sichtbar oder als Gestaltungselement verwendet werden können.
- Überdachungen und Markisen sind in Ausnahmefällen und nur im Verlauf der Erdgeschosszone zulässig. Historisierende Überdachungen sind zu vermeiden; sie sollten in zeitgemäßen Architekturelementen bzw. Materialien in einfacher Ausführung angebracht werden.

4) Dachlandschaft

- Aufgrund der ansteigenden Topographie bestehen vielfältige Blickbeziehungen zur umgebenden Landschaft sowie zur Bebauung selbst. Die einsehbare Dachlandschaft soll in ihrer Geschlossenheit und Lebendigkeit, insbesondere in Bezug auf die Dachform, die maßstäbliche Gliederung, das Material und die Farbe sowie der Ausbildung von Details in ihrem Gesamtbild erhalten bleiben.
- Das überwiegend vorhandene Satteldach trägt maßgeblich zur Dachlandschaft bei und sollte eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen. Krüppelwalm- und Mansarddächer sind in Ausnahmefällen möglich. Bei Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- Die Grundform des Hausdaches ist zu erhalten. Der Abstand von Dachaufbauten vom Ortgang, vom First und von der traufseitigen Außenwand muss jeweils mindestens 1,5 m betragen. An Traufe (Tropfkante am Dach eines Gebäudes) und Ortgang (seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel) ist ein durchgehender Dachüberstand auszubilden.
- Für die Belichtung der Dachräume sollen Gauben vorgesehen werden. Diese sollten als Einzelgauben mit max. Breite von 2-3 Sparrenfelder ausgeführt werden. Die Länge der Dachaufbauten soll insgesamt 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Höhe des Dachaufbaus vom Anschnitt des Hauptdaches bis zur Oberkante Gesims darf max. 1,5 m betragen.
- Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind mit Ausnahme von Dachflächenfenstern unter 1,0 m² auf den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Gebäudeseiten nicht zulässig.
- Die Seitenverkleidung von Dachaufbauten soll in senkrechter Holzschalung oder in Putz ausgeführt werden. Blechverkleidungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Hierbei sollte das Material an das der Dachrinnen angepasst werden und eine senkrechte Gliederung erfolgen.
- Für die Dachdeckung sollten naturrote, nicht glasierte Ziegel oder Dachsteine verwendet werden. Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind zulässig, wenn diese an die Grundform des Hausdaches angepasst sind (Module ebenen-parallel mit Dachfläche, keine Sonderaufbauten zur Veränderung Ausrichtung Module). Es muss mindestens ein Abstand von 0,5m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

5) Oberflächen und Materialien

- Bei historischen Gebäuden sind die bestehende Gestaltung und die verwendeten Materialien zu berücksichtigen. Bei jüngeren Gebäuden und Neubauten sind die Außenwände überwiegend verputzt (feinkörniger Putz) herzustellen.
- Auf folgende Materialien soll verzichtet werden: Glasbausteine, Keramikverkleidungen, geschliffener Natur-, Werk- oder Kunststein, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten, Faserzement, Kunststoffe aller Art, reliefartige Strukturputze, Spaltriemchenklinker, sichtbare Eckschienen.

- Glänzende Oberflächen, grelle oder sehr dunkle Farben sowie vorgehängte Fassaden sollen vermieden werden.

6) Schaufenster und Werbeanlagen

- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Breite von Einzelschaufenstern ohne Mauerpfeiler soll so gewählt werden, dass stehende Rechteckformate entstehen. Dies gilt auch bei Veränderung einer Schaufensterfront. Die Schaufensterbereiche sollen einen Sockel aufweisen.
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Höhe von Schriftzügen soll 40 cm dabei nicht überschreiten.
- Die Erdgeschosszone hat zusammen mit den darüber liegenden Geschossen eine Einheit zu bilden, wobei sich die Werbezone auf das Erdgeschoss und den Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zu beschränken hat.
- Zulässig sind hinterleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen aus direkt leuchtenden Einzelbuchstaben bzw. Einzelzeichen, Stechschilder und aufgemalte Werbungen.
- Leuchtbänder mit Wechselbeleuchtung und Großflächenwerbung sind nicht zulässig.

7) Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen

- Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere unbebaute Flächen sollen mit den Materialien befestigt werden, die im öffentlichen Raum bereits Verwendung finden (z.B. Pflasterbeläge) oder mit wassergebundenen Belägen versehen werden.
- Bestehende Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Für die Begrünung können heimische Laubbäume und Pflanzen verwendet werden.
- Einfriedungen sollen in Material und Höhe entsprechend den historischen Vorbildern gestaltet werden. Stützmauern sollen in Feld- oder Naturstein ausgeführt werden.